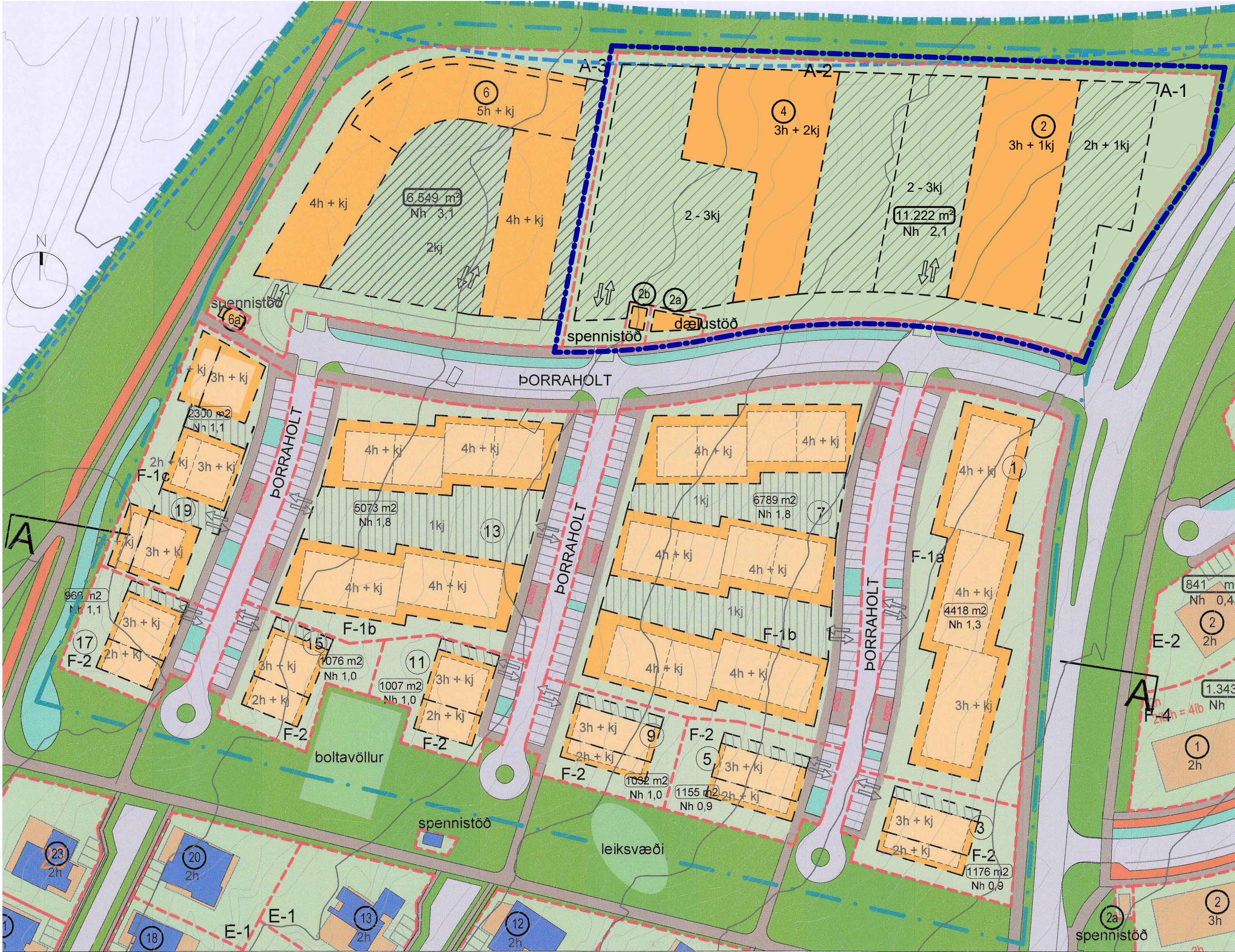
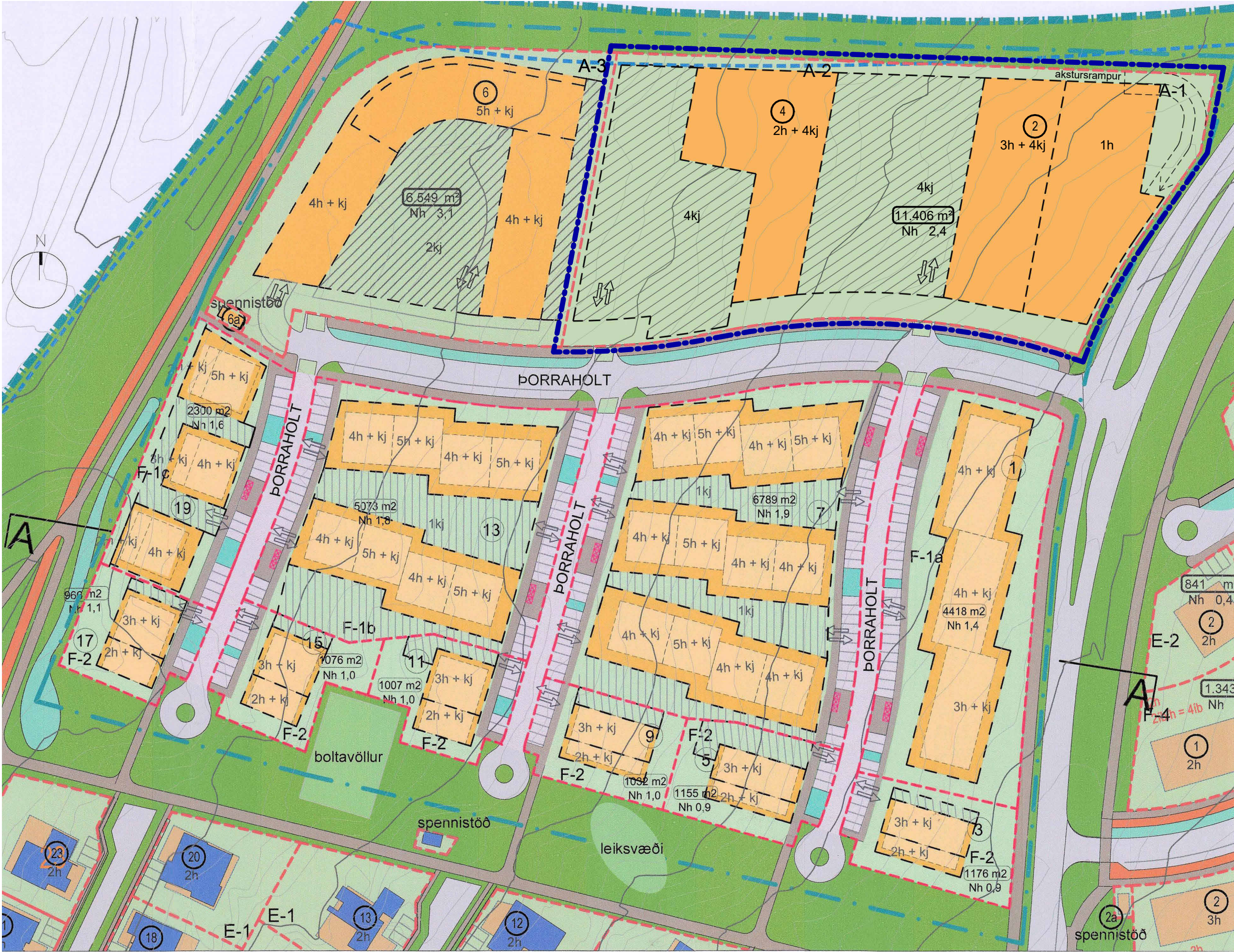




Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag.



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 21. september 2023 og birt í B-deild stjórnartíðinda 17. nóvember 2023.



Deiliskipulag eftir breytingu

Greinargerð

Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 14. september 2023, í bæjarstjórn 21. september 2023 og birt í B-deild stjórnartíðinda 17. nóvember 2023.

Skilmálar fyrir breytingu

Landnotkun, byggingarmagn og hæð bygginga.

Í tillopi að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að lóðmar verði sameinaðar þannig að til verði um 11.200 m² lóð. Á lóðinni er ráðgætt að byggja tvö stakstæð verslunar- og þjónustuhús á 1 - 3 hæðum auk 2-3ja hæða kjallara fyrir bílastæði. Hús 2 er áætlað um 7.000 m² ofanjarðar og hús 4 um 2.100 m². Samkvæmt tillogunni yrðu alls byggðir um 24.500 m² á lóðinni og nýtingarhlutfall því 2,2. Samanlagður grunnfótur bygginga á lóð er áætlaður um 9.100 m² og bílagæmsla um 15.400 m². Fjöldi bílastæða í bílagæmslum er áætlaður allt að 500 stæði og á landi verða um 150 stæði. Landhalla á lóðinni er töluverður til vesturs eða um 15 m á 175 metrum þ.e. um 8 %. Austast (eðst), við innkomu á lóðina er landið í um 63,0m h.y.s en vestast (neðst) í um 55,5m h.y.s.

Byggingarreitir.

Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarreitum á lóðinni. Eru þeir áþekktir að umfangi og formi og byggingarreitir í gildandi deiliskipulagi. Þeim er þó breytt lítillega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðamörkum sem snúa að Arnarnesvegi. Í húsi nr. 2 er í tillogunni einnig gert ráð fyrir að byggingu á 1 hæð með 2 kjallurum að Vetrarbrú. Verður sú bygging ferð inn í landið og því að mestu niðurgöfna. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarreitir kjallara og bílagæmslu neðanjarðar. Byggingarreitir komur fram á deiliskipulagsupprætti og á mælifláði. Byggingarreitir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarreta í hús 2 er áætluð í kóða 76,5 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóða 73,5 m h.y.s. Aðkomuhæð og hámarkshæð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarmyndum og á hæðablaði. Hámarkshæðir byggingarreta koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handröð og skjólvrirki mega fara yfir hámarkshæðir sem nemur 1,5 m.

Aðkoma.

Aðkoma að lóðinni verður óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Í tillogunni er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgætt í kóða 63,0 m h.y.s. og sú neðri í kóða 55,5 m h.y.s.

Deilu- og spennistöð.

Í tillopi að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að staðsetning deilu- og spennistöðvar við götuna verði færast (neðar) og verði við neðri innkomu á lóðina í stað efri aðkomu að lóðinni. Mun hún þar falla burtu að því landi sem fyrir er á svæðinu og fyrirhuguð mannvirki á lóðinni.

Gildandi deiliskipulag	lóð	stærð lóðar	bílagæmsla	kjallari atv.	1. hæð	2. hæð	3. hæð	atvinna m ²	heild m ²	Nh
Þorraholt 2-4 - Hús 2	11.222	7.200	2.800	1.400	1.400	1.400	7.000	15.200		
Þorraholt 2-4 - Hús 4	7.200	2.800	1.400	1.400	1.400	1.400	7.000	15.200		
Samtals	11.222	15.400	2.800	2.050	2.600	1.650	9.100	24.500	2,2	

Deiliskipulag eftir breytingu

- Gert er ráð fyrir að lóðmar Þorraholt 2-4, 2a og 2b verði sameinaðar þannig að lóðin verði 11.406 m².
- 3.000 m² bætt við bílagæmslu í kjallara.
- Nýtingarhlutfall breytt úr 2,2 í 2,4
- Hús nr. 2 er hækkað um 1,5m
- Breidd byggingarreta húsa nr. 2 minnkar úr 25m í 22m.
- Grasþaki breytt í bílastæðapæk í húsinu nr. 2, með grænu yfirbragði.
- Austurhluti 1. hæðar í húsi nr. 2 verður atvinnurými í stað bílagæmslu á 2 hæðum og byggingarreitir stækkaðar lítillega.
- Gert er ráð fyrir akstursröngum innan lóðamarka.
- 4 kjallarar í stað 2 - 3 kjallara.
- Kjallari -2 verður atvinnurými.
- Staðsetning spennistöðvar eru inni á lóð Þorraholt 2-4. Lóð deilustöðvar felld út.
- Svalir og skjuggi mega fara út fyrir byggingareit um allt að 2,0 metra.

Skilmálar eftir breytingu

Landnotkun, byggingarmagn og hæð bygginga.

Í tillopi að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2-4, 2a og 2b er gert ráð fyrir að lóðmar verði sameinaðar þannig að verði um 11.400 m² lóð. Á lóðinni er ráðgætt að byggja tvö stakstæð verslunar- og þjónustuhús á 1 - 3 hæðum auk 4ja hæða kjallara fyrir bílastæði og atvinnurými. Byggingarmagn ofanjarðar er áætlað um 7.000 m². Samanlagt atvinnurými ofanjarðar og neðanjarðar er áætlaður um 12.200 m² og bílagæmslu um 15.300 m² neðanjarðar. Samkvæmt tillogunni yrðu alls byggðir um 27.500 m² á lóðinni og nýtingarhlutfall því 2,4. Fjöldi bílastæða í bílagæmslum er áætlaður allt að 500 stæði og á landi verða um 150 stæði. Landhalla á lóðinni er töluverður til vesturs eða um 15 m á 175 metrum þ.e. um 8 %. Austast (eðst), við innkomu á lóðina er landið í um 63,0 - 63,5 m h.y.s en vestast (neðst) í um 54,5 - 55,0 m h.y.s.

Byggingarreitir.

Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarreitum á lóðinni. Eru þeir áþekktir að umfangi og formi og byggingarreitir í gildandi deiliskipulagi. Þeim er þó breytt lítillega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðamörkum sem snúa að Arnarnesvegi. Í húsi nr. 2 er í tillogunni einnig gert ráð fyrir að byggingu á 1 hæð með 4 kjallurum að Vetrarbrú. Verður sú bygging ferð inn í landið og því að mestu niðurgöfna. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarreitir kjallara og bílagæmslu neðanjarðar. Byggingarreitir komur fram á deiliskipulagsupprætti og á mælifláði. Byggingarreitir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarreta í hús 2 er áætluð í kóða 76,0 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóða 73,5 m h.y.s. Aðkomuhæð og hámarkshæð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarmyndum og mun koma fram á hæðablaði. Hámarkshæðir byggingarreta koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handröð og skjólvrirki mega fara yfir hámarkshæðir sem nemur 1,5 m. Svalir og skjuggi mega fara út fyrir byggingareit um allt að 2,0 metra.

Aðkoma.

Aðkoma að lóðinni verður óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Í tillogunni er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgætt í kóða 63,0 - 63,5 m h.y.s. og sú neðri í kóða 54,5 - 55,0 m h.y.s.

Deilu- og spennistöð.

Í tillopi að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2 - 4 er gert ráð fyrir að staðsetning spennistöðvar verði ekki á sér lóð samanber gildandi deiliskipulag heldur innan lóðar Þorraholt 2 - 4. Lóð deilustöðvar felld út. Nánari hönnun spennistöðvar verði unnin í samráði við Vetur.

Á lóðinni Þorraholt 2-4 er kvæð um að leggja megi lagir og koma fyrir búnaði innan lóðar fyrir snýbræslu sem og spennistöð. Tryggja skal óhindraðan aðgang á öllum tímum sólarhrings til viðhalds á búnaði. Kvæð er á húsi og lóð allan þann tíma sem Vetur og sveitarfélagi Garðabæjar starfræpa spennistöð og snýbræslubúnað á lóðinni.

Gerður skal samningur milli aðila um afnotarétt.

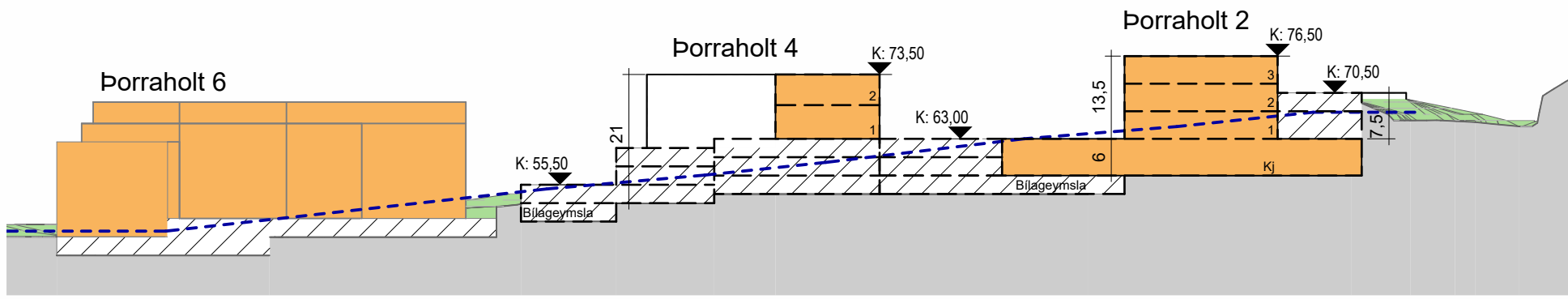
Að öðru leyti vissi til gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulag eftir breytingu	lóð	stærð lóðar	bílagæmsla	kjallari -2	atvinna	1. hæð	2. hæð	3. hæð	atvinna m ²	heild m ²	Nh
Þorraholt 2-4 - Hús 2	11.406	15.300	5.200	4.000	1.700	1.300	12.200	27.500	2,4		



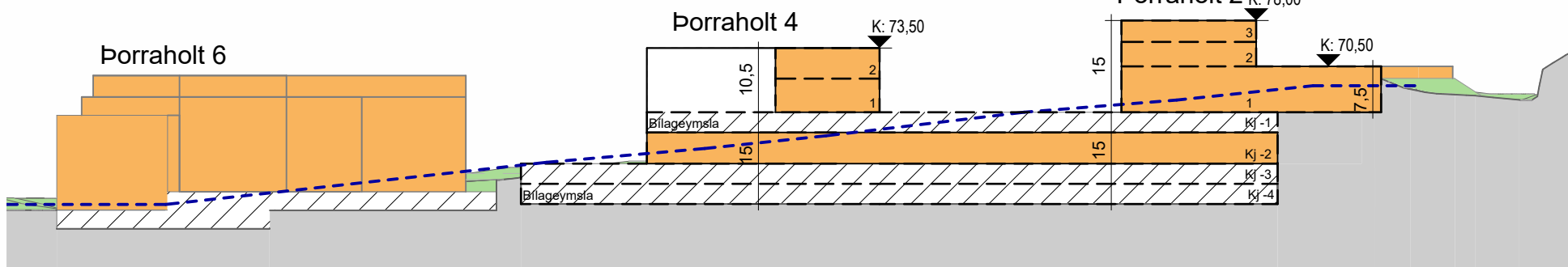
Deiliskipulag eftir breytingu - Skýringarmynd - Grunnmynd

1: 1000



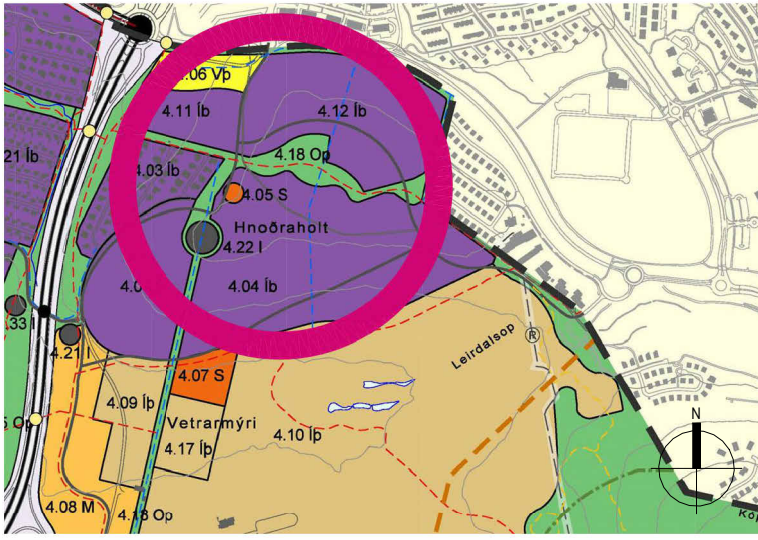
Gildandi deiliskipulag - Skýringarmynd - Snið

1: 1000



Deiliskipulag eftir breytingu - Skýringarmynd - Snið

1: 1000



Hluti aðalskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021

Skýringar

- Mörk breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitir (ofan- og neðan.)
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leibbeinandi)
- Göngustigar - lega leibbeinandi
- Reiðhjólástigar
- Regnbæð - ofanvatnsrásir - útfærsla leibbeinandi
- Hljóðvarnir
- Heildarstærð lóðar (Nh.)
- Lóðamúmer og fjöldi hæða
- Inn- og útkeyrsla bílajakallara - staðsetning leibbeinandi
- Djúpgámar - staðsetning leibbeinandi

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann

_____ 20 _____

f.h. Skipulagsnefndar

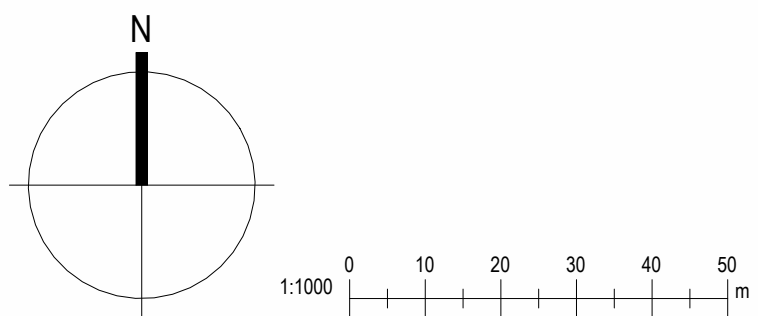
og bæjarstjórn Garðabæjar þann

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með

athugasemdafresti til _____ 20 _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20 _____



Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag.

Þorraholt 2-4, Garðabær

Mælikvarði: 1: 1000

Útgáfudagur: 18.01.2024. Yfirfarið 08.08.2024

Blað: U101 Málsmr.: _____

Bláðarstærð: A1

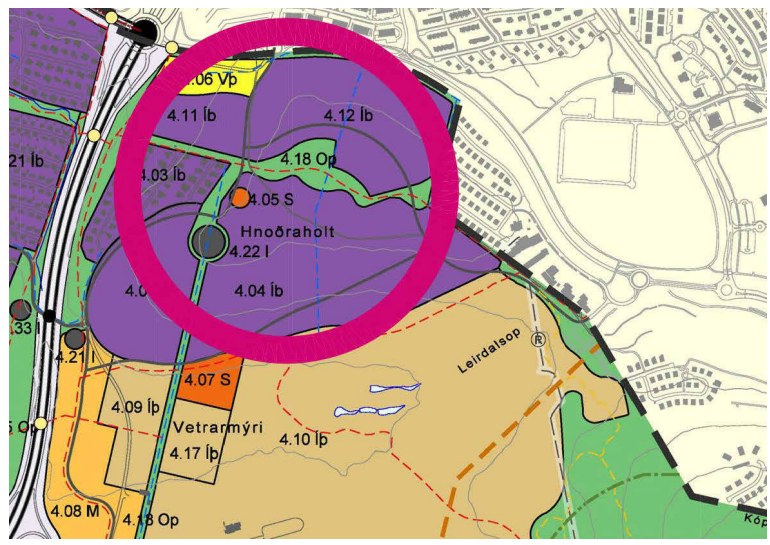
Samþykkt: Rafael Cao Romero Millan

Kr. 290374-3089



Kr. 610522-0460 S. 848-0494, praxis@praxis.is, www.praxis.is
Laugavegur 178, 4. hæð, 105 Reykjavík

Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag. Skýringaruppdráttur - Dæmi um útlit.



Hluti aðalskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021



Yfirlistmynd fyrir breytingu - Horft i norðvestur



Yfirlistmynd fyrir breytingu - Horft i norðaustur



Þorraholt 2 fyrir breytingu - vesturhlíð



Yfirlistmynd eftir breytingu – horft i norðvestur



Yfirlistmynd eftir breytingu - Horft i norðaustur



Þorraholt 2 eftir breytingu – vesturhlíð



Yfirlistmynd fyrir breytingu - Horft i suður



Þorraholt 2 - 4 fyrir breytingu- séð frá Amanesvegi



Þorraholt 2 - 4 fyrir breytingu- séð frá Amanesvegi



Yfirlistmynd eftir breytingu - Horft i suður



Þorraholt 2 - 4 eftir breytingu- séð frá Amanesvegi



Þorraholt 2 - 4 eftir breytingu- séð frá Amanesvegi