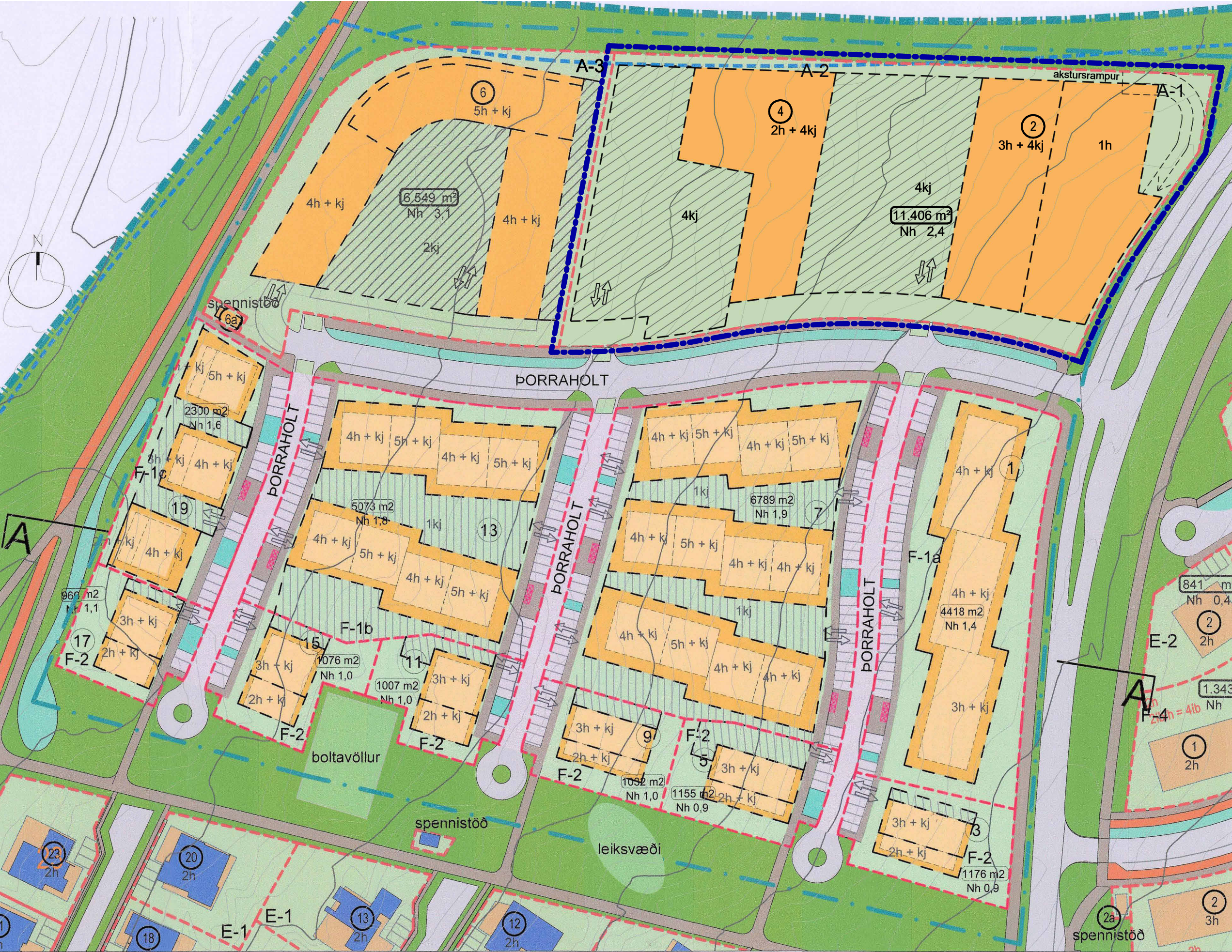
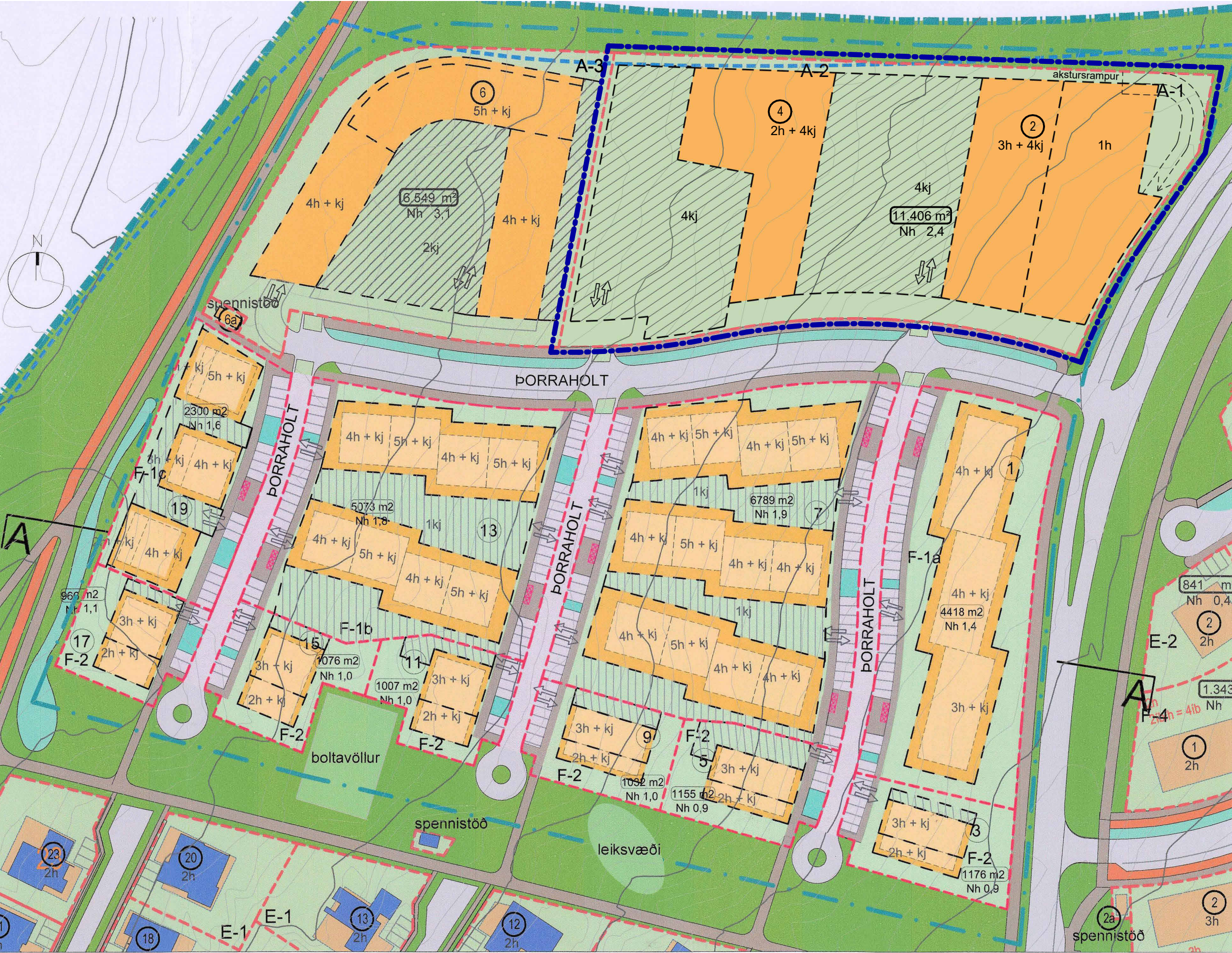




Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag.



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 30. júlí 2024 og birt í B-deild stjórnartíðinda 11. september 2024.
1: 1000



Deiliskipulag eftir breytingu
1: 1000

Greinargerð

Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 9. júlí 2024, í bæjarstjórn 30. júlí 2024 og birt í B-deild stjórnartíðinda 11. september 2024.

Skilmálar fyrir breytingu

Byggingarreitir.

Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarreitum á lóðinni. Eru þeir áþekkir 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 tillögunni einnig gert ráð fyrir að byggingu á 1 hæð með 4 kjöllum að Vetrarbraut. Verður sú bygging færð inn í landið og því að mestu niðurgráfin. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarreitir kjallara og bílageymslu neðanjarðar. Byggingarreitir komur fram á deiliskipulagsupprætti og á mællblaði. Byggingarreitir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarreita í húsi 2 er áætluð í kóta 78,0 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóta 73,5 m h.y.s. Aðkomuhæð og hámarkshæð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarmyndum og mun koma fram á hæðarblaði. Hámarkshæðir byggingarreita koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handrið og skjólvirki mega fara yfir hámarkshæðir sem nemur 1,5 m. Svalir og skyggni mega fara út fyrir byggingareit um allt að 2,0 metra.

Deiliskipulag eftir breytingu

• Hækkun hámarkshæðar verslunar og þjónustulóðarinnar Þorraholt 2-4 um 38 cm, úr 78,0 m h.y.s. í 78,38 m h.y.s.

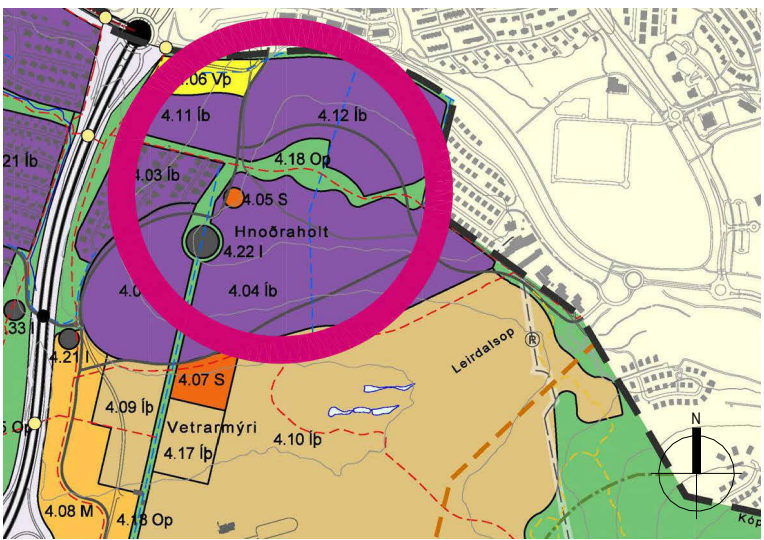
Með því að hækka hámarkshæð í 78,38 m h.y.s. næðist það að sýningarsalir á 2. hæð og skristofuhæðin á 3. hæð fá aukna lofthæð sem skiptir máli þar sem það gefur aukioð rými fyrir loftræsikerfi, lýsingu, kerfisloft og öðru í lofti.

Að öðru leyti vísast til gildandi deiliskipulags.

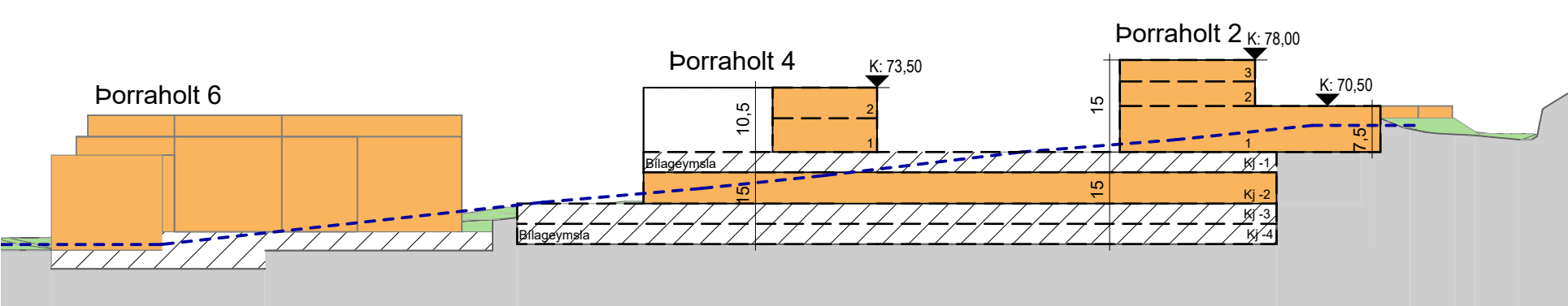
Skilmálar eftir breytingu

Byggingarreitir.

Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarreitum á lóðinni. Eru þeir áþekkir 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 tillögunni einnig gert ráð fyrir að byggingu á 1 hæð með 4 kjöllum að Vetrarbraut. Verður sú bygging færð inn í landið og því að mestu niðurgráfin. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarreitir kjallara og bílageymslu neðanjarðar. Byggingarreitir komur fram á deiliskipulagsupprætti og á mællblaði. Byggingarreitir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarreita í húsi 2 er áætluð í kóta 78,38 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóta 73,5 m h.y.s. Aðkomuhæð og hámarkshæð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarmyndum og mun koma fram á hæðarblaði. Hámarkshæðir byggingarreita koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handrið og skjólvirki mega fara yfir hámarkshæðir sem nemur 1,5 m. Svalir og skyggni mega fara út fyrir byggingareit um allt að 2,0 metra.

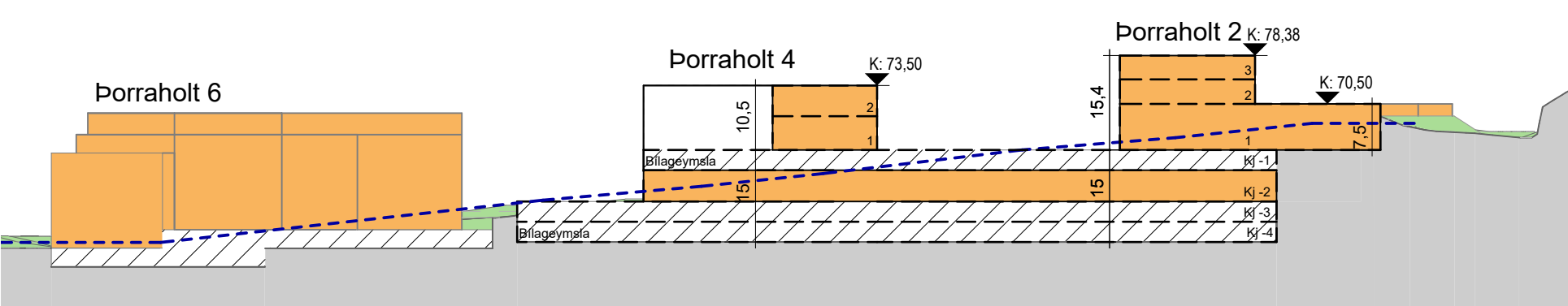


Hluti aðalskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021



Gildandi deiliskipulag - Skýringarmynd - Sníð

1: 1000



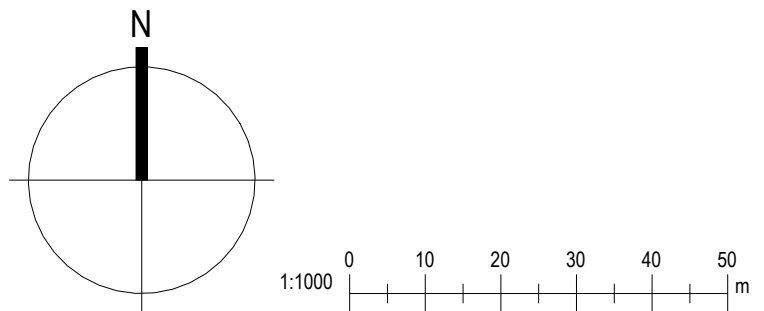
Deiliskipulag eftir breytingu - Skýringarmynd - Sníð

1: 1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð sem óveruleg breyting skv. 2.mgr. 43.gr. og 2.mgr. 44.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann 8.mai 2025 og í bæjarstjórn Garðabæjar þann 15. mai 2025.

f.h. Garðabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ í B-deild Stjórnartíðinda



Kl. 610522-0460 S. 848-0464 praxis@praxis.is www.praxis.is
Laugavegur 178, 4. hæð 105 Reykjavík