

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRÍÐAHOLTS 4. áfangi



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Skilmálar eftir breytingu

A1

4.8.2.1 A1 Urriðaholtsstræti 1

Lóðarskilmálar:

Bilastæði: 1 bilastæði fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði skal vera samtals á lóð og í bilgeymslu s.b.r. ákvæði í kafla 4.6.2.5.

Bilageymslur: Bilageymsla skal njóta dagsbirtu og vera a.m.k. opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir:

Hylja skal veggj bilageymslu að utanverðu að hluta til með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bilastæðum utan húss, sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á landi.

Kvóð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakerfi.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir að ofanvatni sé beint í ofanvatnsrás norðan við Urriðaholtsstræti, neðan lóðar. Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá Urriðaholtsstræti eða frá aðkomugötu Urriðaholtsstræts. Inngangur skal annað hvort vera inndreginn eða með skyggni.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Aðkomuhæð er meginhæð hússins. Tryggja skal uppbot á milli bilageymslu og aðkomuhæðar byggingar.

Hæð húsa, veggghæðir og þakform: Byggingin skal vera að hámarki 2 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk bilgeymsluhæðar undir aðkomuhæð, sem snýr að hraunjaðri, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Allur gólfótur rýma í lokunarflokkj A og B telur til heimilaðs byggingarmagns. Heimilt er að koma fyrir köldu óupphituðu garðsvæði (A eða B rými) á aðkomuhæð. Byggingarmagn óupphitaðs rýmis er tilgreint í skilmálatöflu. Ekki er gerð bilastæðakrafa á kalt óupphitað rými. Þakform er frjálst í samræmi við skilmálateikningu. Flatt þak skal ekki vera hærra en 9 metrar yfir aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti. Ef unnið er með mænispak þá er heimilt að efsti hluti mænispaks nái upp í allt að 12 m yfir aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti en veggghæð skal þá ekki vera hærra en 8 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti upp að þakbrún mænispaks. Meðalhæð þaks skal þá ekki vera hærra en 9,5 m.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18. Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis

Skilmálar eftir breytingu

A-2

4.8.2.2 A2 Urriðaholtsstræti 3

Lóðarskilmálar:

Bilastæði: 1 bilastæði skal vera á lóð fyrir hverja 25 m² í atvinnuhúsnæði. Ekki er gerð bilastæðakrafa á yfirbyggt vöruafgreiðslusvæði. Við hönnun bilastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Bilageymslur: Bilageymsla skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri. Gluggar skulu vera á norðurhlíð bilageymslu og stígahúsi kjallara.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir:

Hylja skal veggj bilageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum, grjóthleðslum og klifurjurtum að hluta til. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Krafa er gerð um að vöruafgreiðslusvæði verði yfirbyggt með torfi sem yfirborðsefni. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bilastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli ytri bilastæða.

Kvóð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakerfi.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum í bland við hefðbundnar lausnir. Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá bilastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Kvóð er um glugga á norðurhlíð aðkomuhæðar. Ekki er heimilt að byrja glugga á aðkomuhæð. Önnur og þriðja hæð byggingar skal vera útdregin á vesturhlíð sem nemur 3 m og inndregin á norðurhlíð sem nemur 3 m, samanber deiliskipulagsuppdrátt. Heimilt er að vera með dvalarsvæði og gróðurhús á þaki 1. hæðar með aðgengi frá 2. hæð.

Hæð húsa og veggghæðir: Byggingin skal vera 1-3 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, auk bilgeymslu sem snýr að hraunjaðri. Samtals 2-4 hæðir.

Byggingin skal ekki vera hærra en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.

Þakform: Þakform er frjálst. Þar sem um flöt þök er að ræða, skal nota torf (gras, mosa, eða lyngmóa) sem yfirborðsefni. Krafa er um að byggja þak yfir vöruafgreiðslu.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18. Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis.

URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 1-7

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Sérskilmálar eftir breytingu

Skilmálar eftir breytingu

F-6

4.8.1.4 F6 Fjölbýlishús (Urriðaholtsstræti 5-7)

Lóðarskilmálar:

Bilastæði og aðkoma að bilgeymslu: Eitt bilastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði, auk stæðis í sameiginlegri bilgeymslu. Að auki skulu vera a.m.k. 6 sameiginleg stæði á lóð. Skýlt er að tryggja lagnaleiðir fyrir allar íbúðir að bilastæðum á lóð og í bilgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7 og 4.6.1.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Krafa eru um gróður á lóðarmörkum að Urriðaholtsstræti.

Gera skal eignaskiptaflýrýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1.

Forgarðar húsa: Krafa er um runnagróður og tré samhliða almennri gönguleið við bilastæði, sbr. skipulagsuppdrátt. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Skjólveggir milli sérnotareita séu að hámarki 1,5 m yfir því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Skjólveggir sem snúa að almennu garðyrmi séu að hámarki 0,9 m yfir því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og krófur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5.

Ofanvatn: Gerð er krafa um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Krafa er um gróðursvæði við bilastæði, sem virki sem móttaki ofanvatns frá götu, sbr. almenna skilmála 4.2.2.

Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6.

Gönguleið um lóð: Kvóð er um gerð gönguleiða frá Urriðaholtsstræti að aðalinnngangi aðkomuhæðar sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5 m. Krafa er um lýsingu gönguleiða og bilastæða sbr. almenna skilmála 4.4.4.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9.

Smáhýsi: heimilt er að setja smáhýsi á lóð fyrir sorp. Byggingarreitur fyrir sorp á lóð er leiðbeinandi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Hjólstæði - hýsi: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða á lóð eða í bilageymslu. Sjá almenna skilmála 4.6.1.10-11 og 4.7.1.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmispórf vegna flokkunar sorps. Sorp getur verið innan byggingarreits byggingar eða á lóð. Byggingarreitir sorps á lóð eru leiðbeinandi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði/hreygisvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 32 íbúðir, allar yfir 90 m². A.m.k. 8 íbúðir skulu vera á aðkomuhæð og 4 íbúðir skulu vera í kjallara sem snýr að hrauninu, tengdar stígahúsi hvorrar byggingar. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.

Aðalinnangangur: Aðalinnangangur eru tveir og þjóna einu stígahúsi hvor. Stígahús skal vera lokað og skal vera gegnumgengt um aðkomuhæð og neðri hæð sem snýr að hraunjaðri, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stígahús skal vera með gólfíðla glugga.

Stígahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss.

Lyftur skulu vera með glugga.

Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að efni úthlíða inndreginnar þakhæðar skuli vera frábrugðið klæðningu og eða lit neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð sé klædd steinklæðningu eða sjónsteypa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.

Byggingarreitur: Innan byggingarreits fyrir íbúðir er heimilt að byggja 4 hæðir innan byggingarreits auk kjallara. Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit, heimilaðan hæðarfjölda og krófur um uppbot byggingar (inn-útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.

Fallið er frá almennri kröfu um uppbot veggflatar á 8 metra fresti. Þess í stað skal uppbot bygginga fylgja útlínum einstakra íbúða í húsinu, vinna skal með svalir á úthornum bygginga, byggingarefni og glugga sbr. ákvæði hér í sérskilmálum. Jarðhæð að hraunjaðri skal vera inndregin um a.m.k. 0,2 m frá útbúrni efri hæðar.

Bilgeymsla: A.m.k. 1 bilastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stærð, a.m.k. 32 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bilgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað.

Gluggar skulu vera á hluta veggjar bilgeymslu og/eða sérnotaryrnum sem snúa að hraunjaðri. Gluggar skulu vera á a.m.k. 70% af bundinni byggingarlinu glugga í bilgeymslu, sjá skipulagsuppdrátt.

Bilgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bilgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.5. og 4.7.1.6.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útvegghjúðum húss. Ekki er heimilt að nota spegligler í gluggum. Gluggar skulu vera gólfíðlir að hluta til. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthlíða að Urriðaholtsstræti. Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstöði við útvegg yfir 55 dB eru óheimilar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.

Hæð húss: 4 hæðir auk kjallara, með inndregna efstu hæð, alls 5 hæðir. Sjá að öðru leyti skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.

Veggssvalir: Hornsettar veggssvalir skulu vera á öllum íbúðum fyrir utan þakhæðir, nema íbúðinni tilheyri sérnotareitur á lóð. Sýna skal svalalokanir á aðaluppdráttum.

Krafa er gerð um að svalahandið sé skyggt að hluta til. Svalalokanir skulu vera á a.m.k. hluta svala og skal hönnun svalalokana fylgja aðaluppdráttum. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.

Þakform og þakssvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum.

Efst hæð skal vera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Sé bilgeymsla ekki undir húsi skal bilgeymsla vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bilgeymslu inn í land. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir fyrir 50 ára og eldri.

SKÝRINGAR

	Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
	Skipulagsmörk
	Fríðlýsingarmörk
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
	Byggingarreitur 2. hæðar
	Bundin byggingarlína
	Byggingarreitur inndreginnarÞakhæðar
	Byggingarreitur bilgeymslu
	Krafa um inndregna bilgeymslurahúð
	Bilastæði
	Bilastæði í bilgeymslu
	Gangstétt og göngustigar/ leiðbeinandi lega Gata
	Kvóð um gönguleið
	Göngustigar/ leiðbeinandi lega
	Skógarstigur/ leiðbeinandi lega
	Reiðstigur
	Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
	Skógargarður
	Opil svæði
	Leiksvæði, áningarstaður
	Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
	Kvóð um trjágróður
	Kvóð um hjólóvegg hæð 1 m
	Hraðahindrun
	Stoppistöð strætisvagna
	Atvinnuhúsnæði
	Fjölbýli
	Bilgeymsla
	Bilgeymsla, inngrafín og stakstæð
	Spennistöð
	Húsnúmer
	Fermetrastærð lóðar

útg. dags. skýring teiknað

VERK DEILISKIPULAG NORÐURHLUTI URRÍÐAHOLTS 4. áfangi

TEIKNING DEILISKIPULAGSBREYTING URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 1 - 7

KVARÐI A1) 1:1000 - A3)1:2000

DAGS. 10.03.2025 TEIKNAD AF EE/BG

TEIKNING NR. (90)1.03

