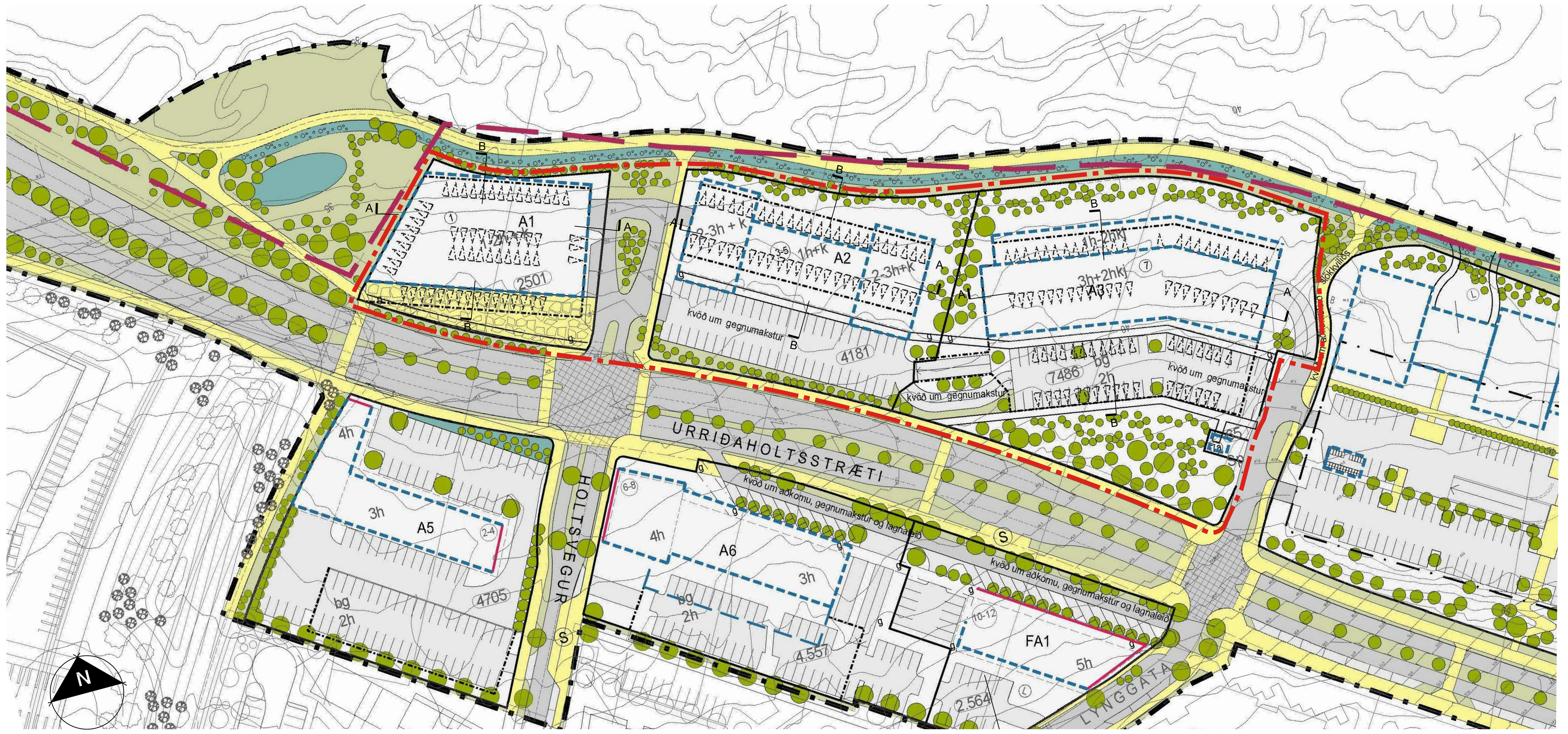
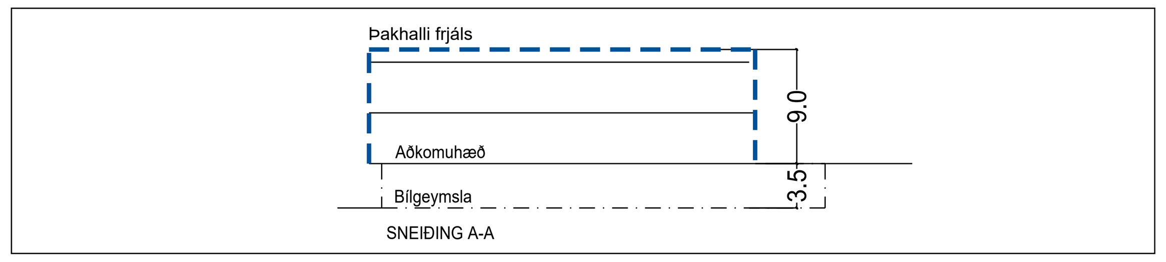
DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS 4. áfangi

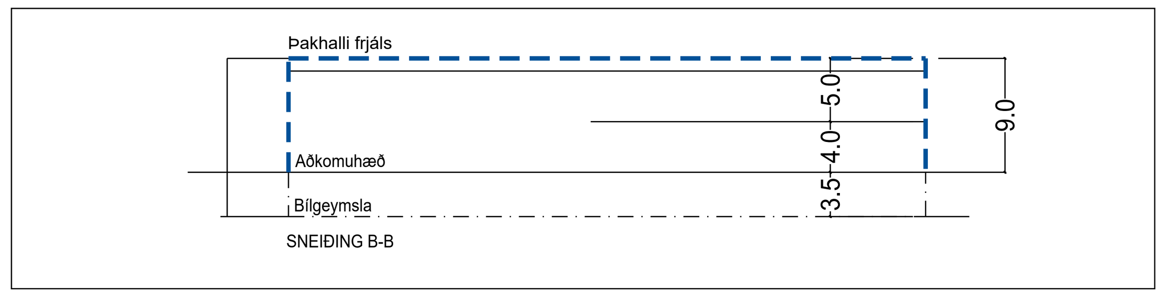


Gildandi deiliskipulag

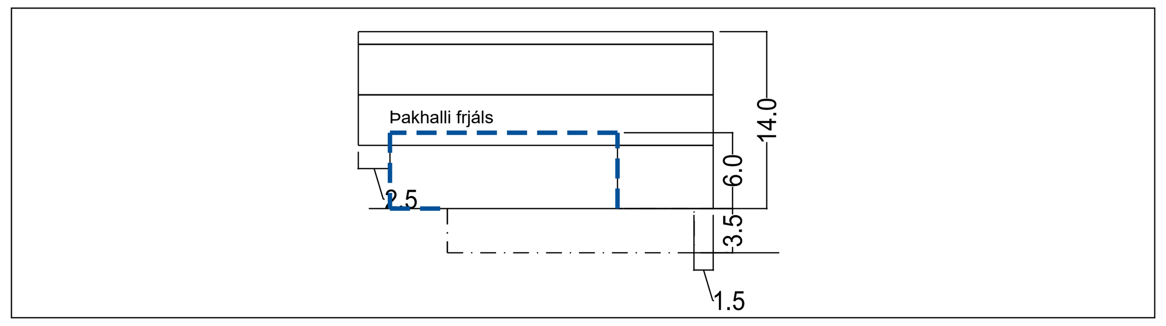
Snið fyrir breytingu



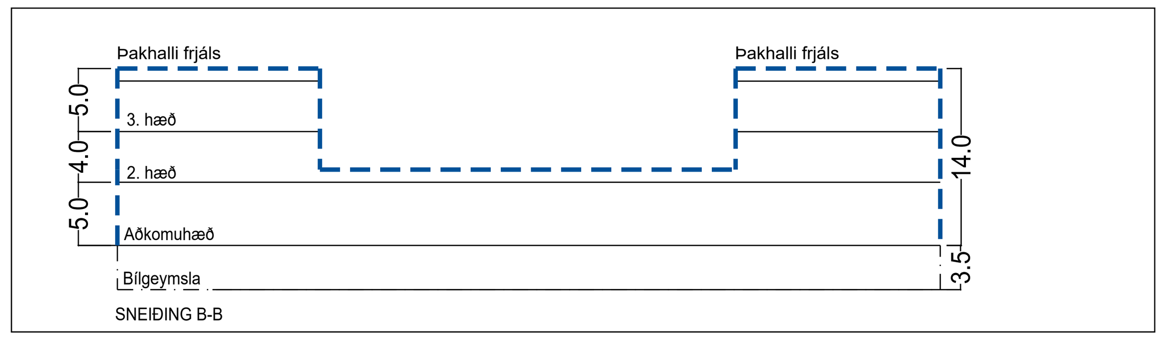
Urriðaholtsstræti 1



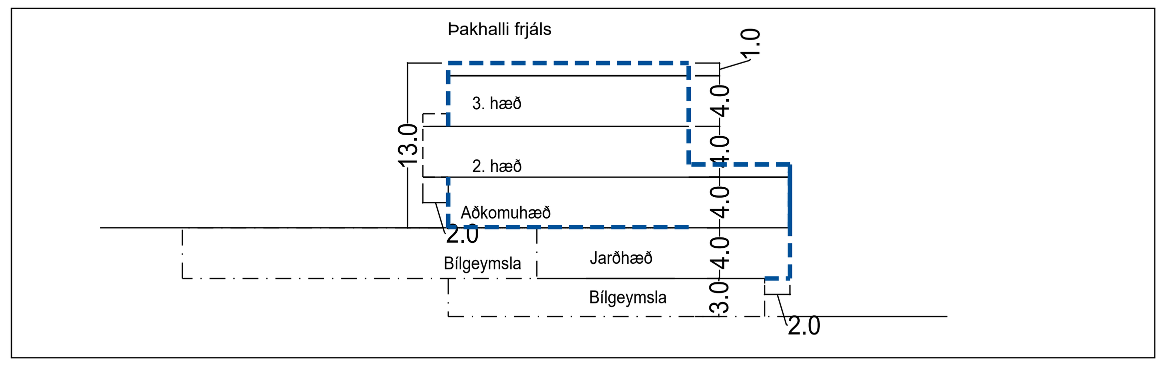
Urriðaholtsstræti 1



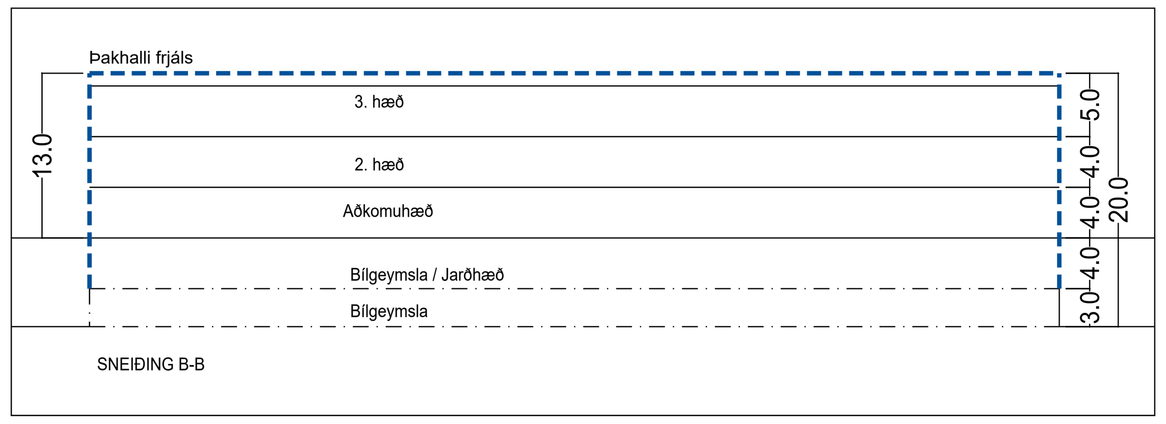
Urriðaholtsstræti 3-5



Urriðaholtsstræti 3-5

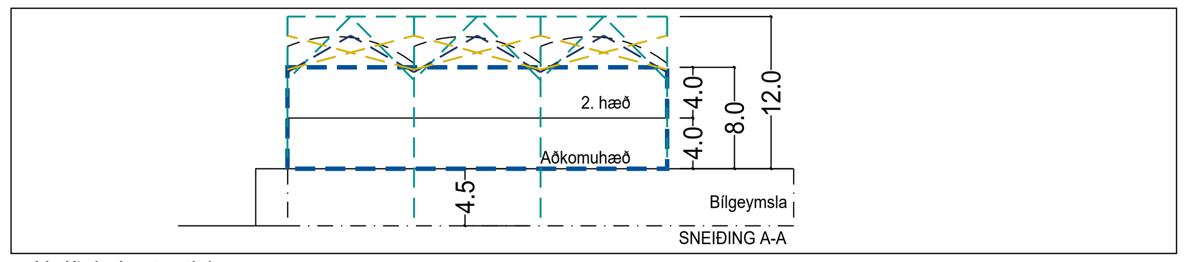


Urriðaholtsstræti 7

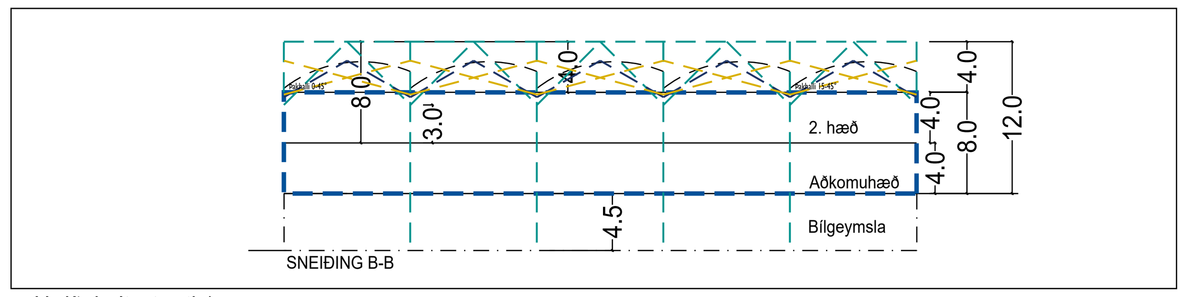


Urriðaholtsstræti 7

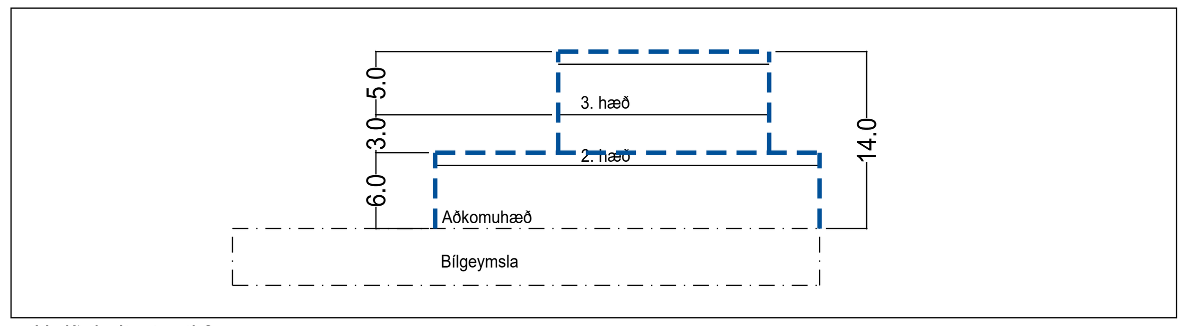
Snið eftir breytingu



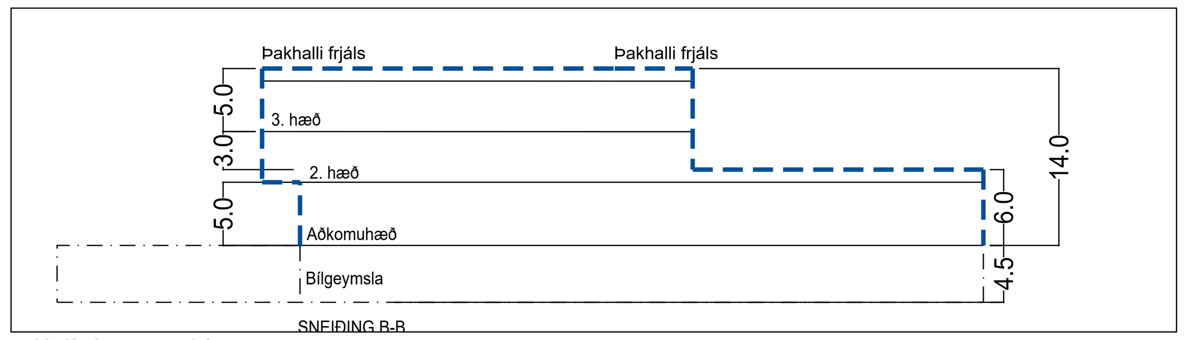
Urriðaholtsstræti 1



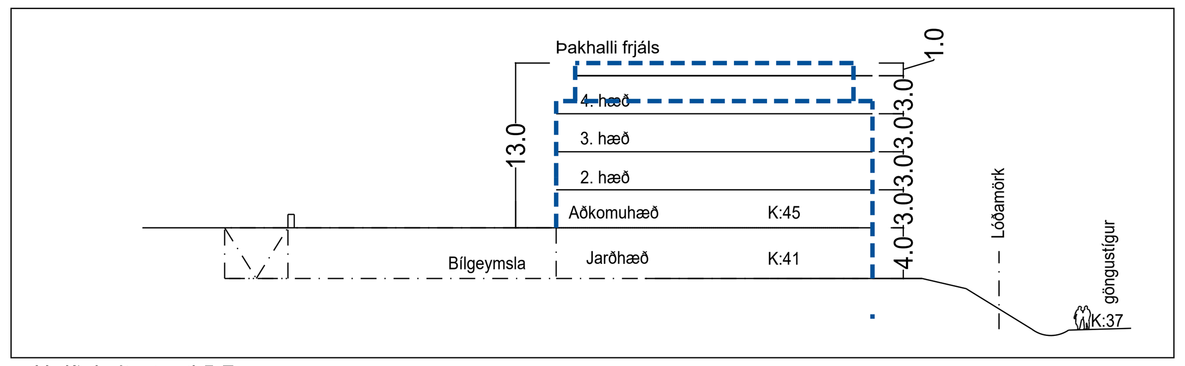
Urriðaholtsstræti 1



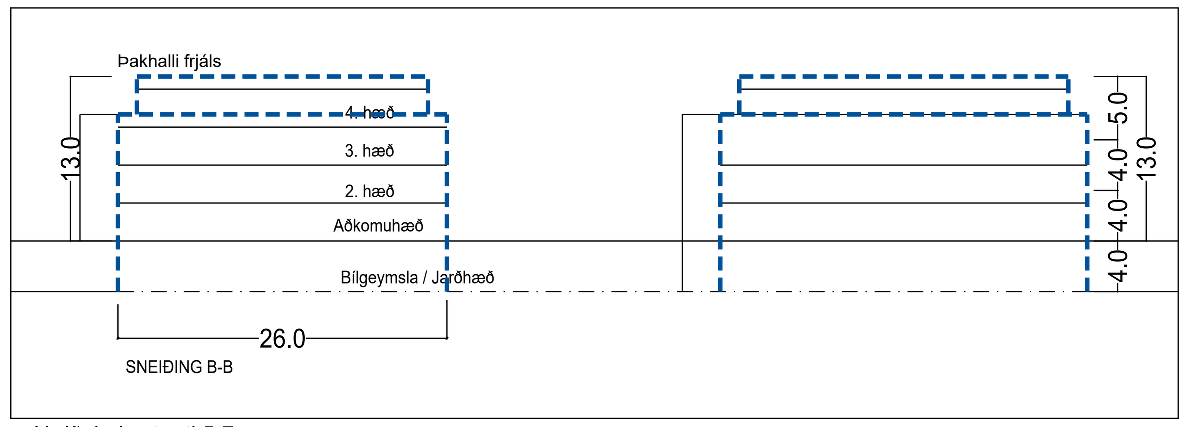
Urriðaholtsstræti 3



Urriðaholtsstræti 3



Urriðaholtsstræti 5-7



Urriðaholtsstræti 5-7

URRIÐAHOLTSSTRÆTI 1-7

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Sérskilmálar fyrir breytingu

Kennisnið

Skilmálar fyrir breytingu:

A-1
4.8.2.1 A1 Urriðaholtsstræti 1
Lóðarskilmálar:
Bílastæði: 1 bílastæði fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði skal vera samtals á lóð og í bílgeymslu s.b.r. ákvæði í kafla 4.6.2.5.
Bílageymslur: Bílageymsla skal vera a.m.k. opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bílgeymsla skal vera inndreginn um a.m.k.1 metra frá ofanvarpi útlínu útveggs efri hæðar á hlið að hraunjaðri.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal veggi bílageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum utan húss, sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á landi.
Kvöð 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 Urriðaholtsstrætis. Inngangur skal annað hvort vera inndreginn eða með skyggni.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitir: Aðkomuhæð er meginhæð hússins.
Heimilt er að hafa lyftuaðgengi að þaki hússins, nýta þak til útivistar og koma fyrir heitum pottum á þaki.
Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera 1-2 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk bílgeymsluhæðar undir aðkomuhæð, sem snýr að hraunjaðri, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.
Allur gólfflötur rýma í lokunarflokki A og B telur til heimilaðs byggingarmagns.
Byggingin skal ekki vera hærri en 9 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.
Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

4.8.2.2 A2 Urriðaholtsstræti 3-5
Lóðarskilmálar:
Bílastæði: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði. Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.
Bílageymslur: Bílageymsla skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bílgeymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1metra frá ofanvarpi útlínu útveggs efri hæðar á hlið að hraunjaðri.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir:
Hylja skal veggi bílageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum.
Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli ytri bílastæða. Þegar umbílastæði ofan á þaki bílageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin. Kvöð er um aðkomu, gegnumakstur að lóð nr. 7 um bílastæði á landi og almenna gönguleið um lóð, sem tengist annars vegar almennu stígakerfi og hins vegar almennri gönguleið á lóð nr. 7.
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 bílastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitir: Aðkomuhæð byggingar sem snýr að bílastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 1,5 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m út fyrir byggingu.
Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera 1-3 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, auk neðri hæðar bílgeymslu sem snýr að hraunjaðri,Samtals 2-4 hæðir.
Byggingin skal ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.
Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2

4.8.2.3 A.3 Urriðaholtsstræti 7
Lóðarskilmálar:
Bílastæði: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði sbr. ákvæði í kafla 4.3.1.1. Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.
Bílageymslur: Bílageymsla skal vera opin þar sem úthliðar eru ekki inngrafnar, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal veggi bílageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin. Kvöð er um gegnumakstur að lóð nr. 3-5 um bílastæði á landi og almennar gönguleiðir um lóð, sem tengist annars vegar almennu stígakerfi og hins vegar almennri gönguleið á lóð nr. 3-5.
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 aðalinngang frá bílastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitir: Aðkomuhæð byggingar að bílastæðum á landi skal vera inndregin að lágmarki 2,0 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m út fyrir byggingu. Neðri hæðir skulu vera inndregnar um a.m.k. 1,0m g.v. útbrún úthliðar aðkomuhæðar á norðurhlið, að hraunjaðri.
Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk 1-2 neðri hæða sem snúa að hraunjaðri, samtals 4-5 hæðir, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Bygging skal ekki vera hærri en 13 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.
Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, samþykkt í bæjarstjórn 05.10.2017

SKÝRINGAR

- Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
- Skipulagsmörk
- Friðlýsingarmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 2. hæðar
- Bundin byggingarlína
- Byggingareitur inndreginnarÞakhæðar
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Bílastæði
- Bílastæði í bílgeymslu
- Gangstétt og göngustígar/ leiðbeinandi lega Gata
- g — Kvöð um gönguleið
- Göngustígar/ leiðbeinandi lega
- Skógarstígur/ leiðbeinandi lega
- Reiðstígur
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Skógargarður
- Opið svæði
- L — Leiksvæði, áningarstaður
- L — Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvöð um trjágróður
- Kvöð um hljóðvegg hæð 1 m
- Hraðahindrun
- S — Stoppistöð strætisvagna
- A1-A7 — Atvinnuhúsnæði
- F1-F4 — Fjölbýli
- B1 — Bílgeymsla
- B2 — Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- Sp — Spennistöð
- ① — Húsnúmer
- (000) — Fermetrastærð lóðar

útg.	dags.	skýring	teiknað

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTI URRIÐAHOLTS 4. áfangi

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING
URRIÐAHOLTSSTRÆTI 1 - 7

DAGS.
10.03.2025

TEIKNAÐ AF
EE/BG

TEIKNING NR.
(90)1.02

GARÐABÆR URRIÐAHOLT ALTA ARKÍS arkitektar LANDSLAG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026