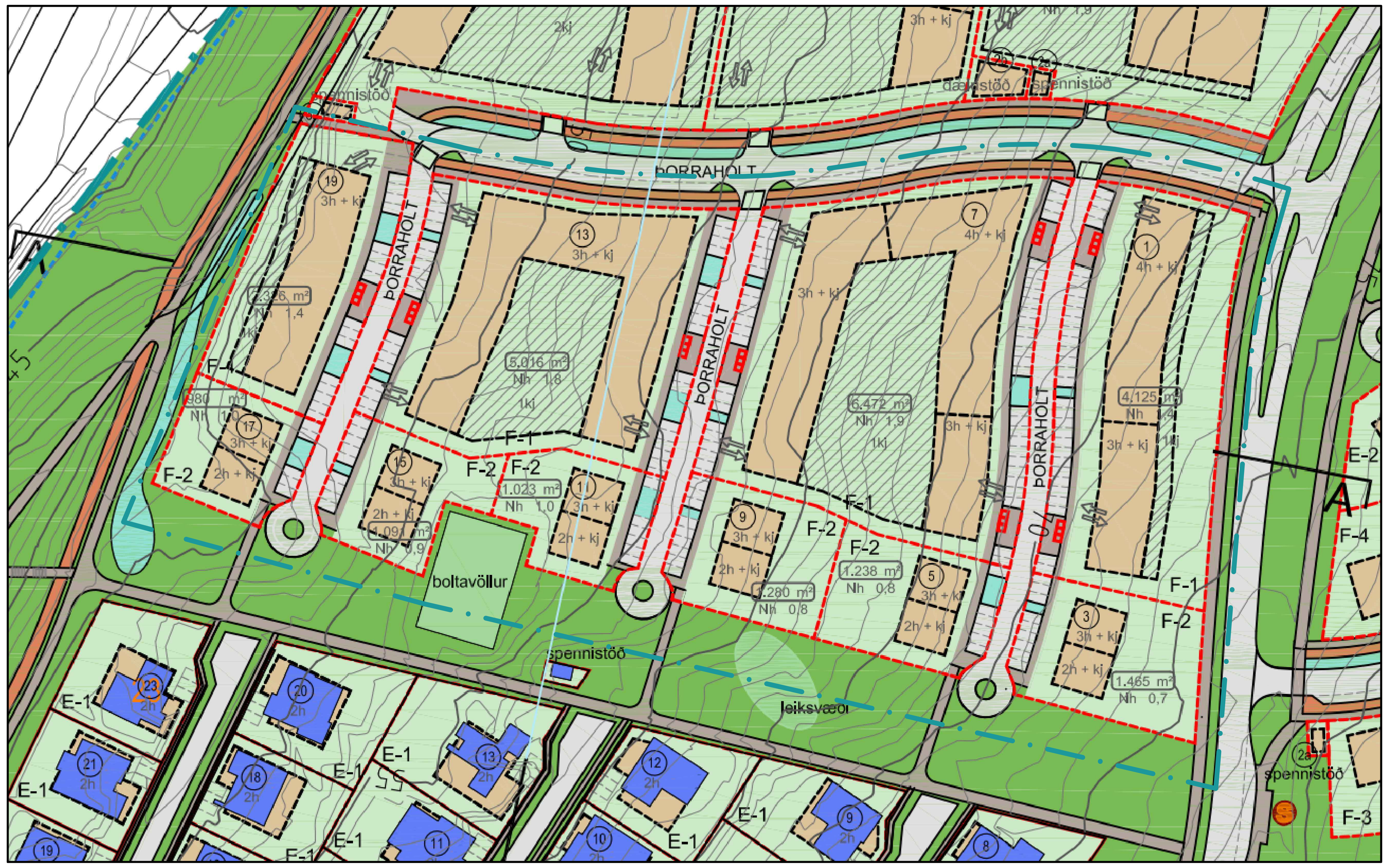
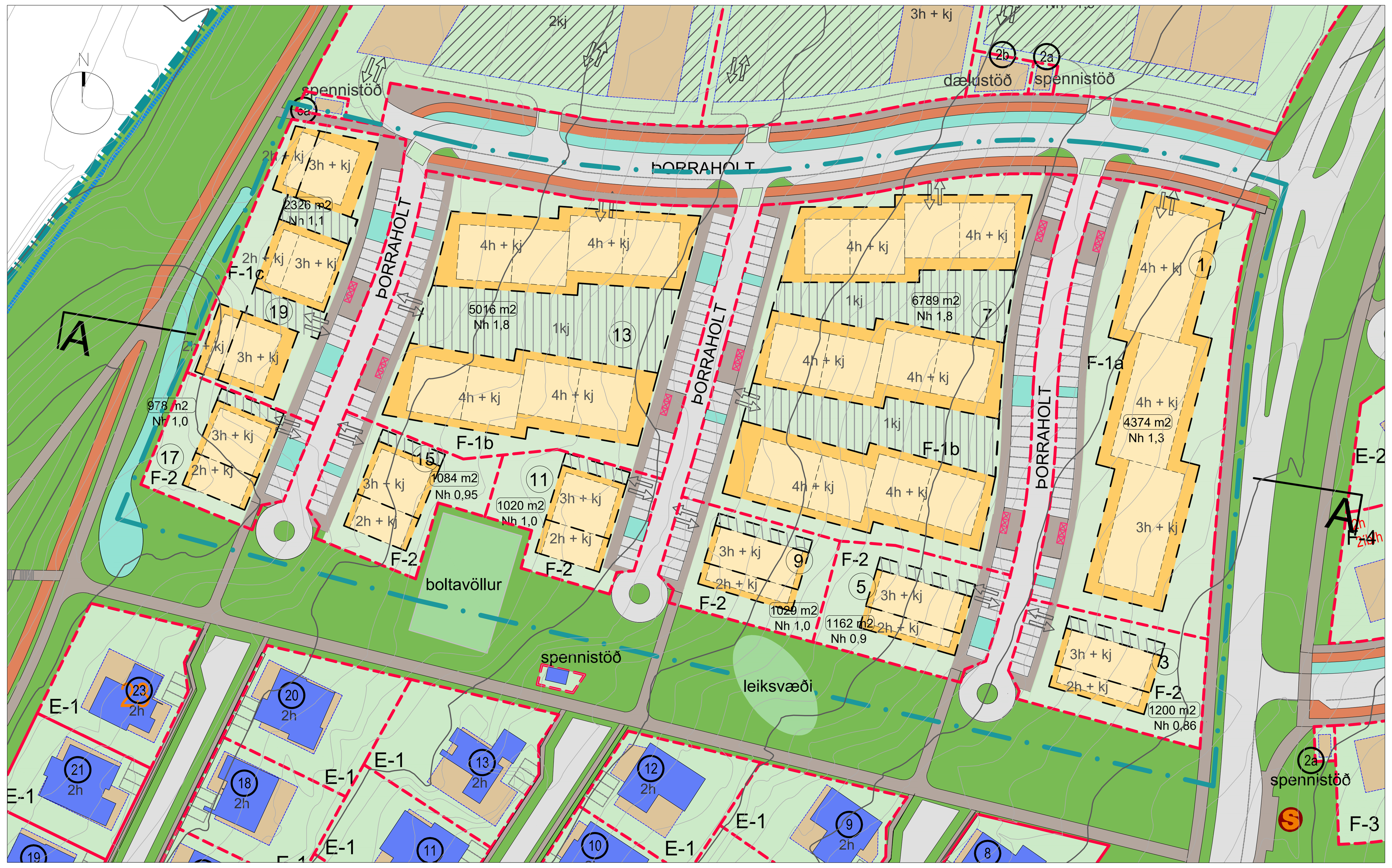
Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08.2026

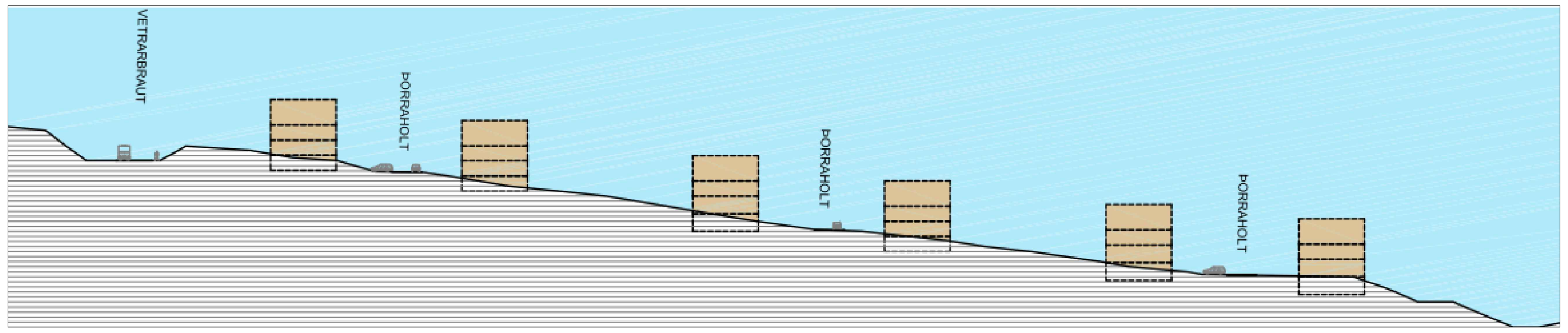
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HLUTA DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLT NORÐUR



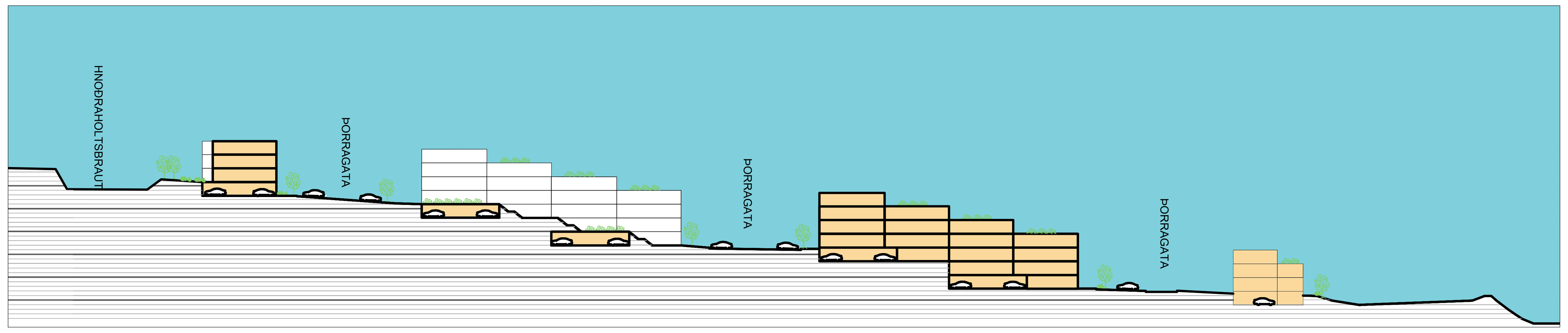
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI (Samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020)
M 1 : 1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
M 1 : 1000



Snið A-A fyrir breytingu M 1 : 1000



Snið A-A eftir breytingu M 1 : 1000

F1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðafjöldi
	Þorraholt 1	4.125	1.680	4.215	5.895	1	35
	Þorraholt 7	6.472	4.225	7.795	12.020	2	60
	Þorraholt 13	5.016	3.200	5.700	8.900	2	55
	Þorraholt 19	2.326	1.020	2.220	3.240	1	20
	Heild	17.939		19.930	30.055	2	170

F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðafjöldi
	Þorraholt 3	1.465	280	700	980	1	5
	Þorraholt 5	1.238	280	700	980	1	5
	Þorraholt 9	1.280	280	700	980	1	5
	Þorraholt 11	1.023	280	700	980	1	5
	Þorraholt 15	1.091	280	700	980	1	5
	Þorraholt 17	980	280	700	980	1	5
	Heild	7.077		4.200	5.880	1	30
F1+F2 samtals fyrir breytingu		**25.016**		**24.130**	**35.935**		**200**

Skilmálatafla - fyrir breytingu

Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir Hnoðraholt var samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og í Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020.

Sérákvæði

Í greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnoðraholt norður - deiliskipulag" er kveðið á um sérákvæði fyrir reiti F1 og F2.

Tillögur að breytingu

Um er að ræða breytingar sem ná einungis til eftirfarandi lóða; Þorraholt 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19 á svæðum F1 og F2. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir randbyggð með inngörðum sem opnast til suðurs en tillaga að breytingu gerir ráð fyrir smágerðari byggð / uppbrot í byggð með blöndu af stangahúsum og punkthúsum sem aðlagast / trappast niður með landinu.

Helstu breytingar:

- -Lóðamörk breytast
- -Byggingareitum allra lóða er breytt
- -Byggingarmagn færist til milli lóða (sbr. skilmálatafla eftir breytingu)
- -Fallið er frá ákvæðum um lóðrétt uppbrot í útlitum og klæðningum húshliða.
- -Fallið er frá kröfu um mismunandi þakkanta og þakhalla.
- -Reit F1 er skipt upp í F1a, F1b og F1c
- -Sérákvæði fyrir reiti breytast

F1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðafjöldi
a	Þorraholt 1	4.374	1.680	4.215	5.895	1	40
b	Þorraholt 7	6.789	4.345	8.020	12.365	2	67
	Þorraholt 13	5.016	3.200	5.700	8.900	2	48
c	Þorraholt 19	2.326	900	1.695	2.595	1	15
	Heild	18.505		19.630	29.755	2	170

F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðafjöldi
	Þorraholt 3	1.200	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 5	1.162	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 9	1.029	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 11	1.020	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 15	1.084	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 17	978	280	750	1.030	1	5
	Heild	6.473		4.500	6.180	1	30
F1+F2 samtals eftir breytingu		**25.745**		**24.130**	**35.935**		**200***

*** Hámarksfjöldi íbúða 200 (+/- 20 íbúðir) þannig að heildarfjöldi íbúða F1 og F2 getur verið á bilinu 180-220 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða hefur ekki áhrif á heildarbyggingarmagn sem er 35.935 m².**

Skilmálatafla - eftir breytingu

Sérákvæði eftir breytingu

Eftirfarandi sérákvæði fyrir reiti F1 og F2 taka gildi við breytingu skipulagsins.
Að öðru leyti gilda sérákvæði úr greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnoðraholt norður - deiliskipulag".

F1a (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 1)
Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar.
A.m.k. tvær tilfærslur skulu vera á byggingunni og skal skörun vera 2-5 metrar. Heimilt að skipta byggingunni upp í 3 minni byggingar og eru tilfærslur þá óþarfar.
Svalagangar eru heimilir.

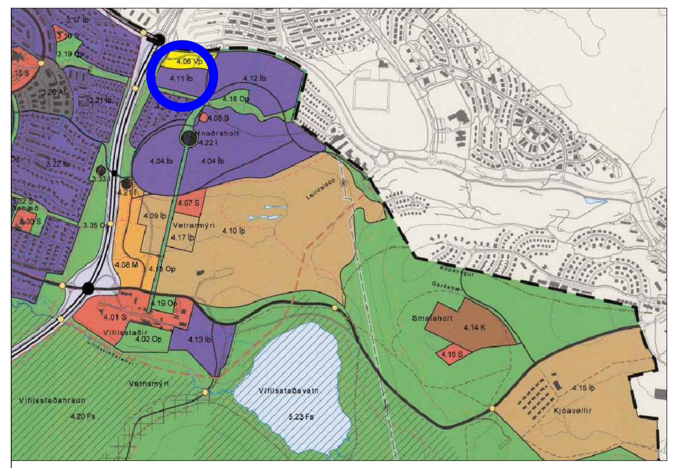
F1b (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 7 og 13)

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar.
A.m.k. ein tilfærsla skal vera á hverri byggingu og skal skörun vera 2-5 metrar.
Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 12 metrar.

F1c (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 19)
Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar.
Efsta hæð skal vera inndregin eins og byggingareitir uppdráttar sýna.
Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 8 metrar.

F2 (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 3,5,9,11,15 og 17)
Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar.
Efsta hæð skal vera inndregin eins og byggingareitir uppdráttar sýna.
Heimilt er að hafa bílastæði í kjallara.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 með áorðnum breytingum

- Mörk breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur (ofan- og neðanj.)
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustígar
- Reiðhjólastígar
- Regnbeð - ofanvatnsrásir (Leiðbeinandi)
- Heildarstærð lóðar (Nhl.)
- Lóðarnúmer og fjöldi hæða
- Leiðbeinandi staðsetning inn-og útkeyrslu bílakj.
- Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma

GARÐABÆR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

____

þann __________ 20__ og í

____________________________þann

__________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20_

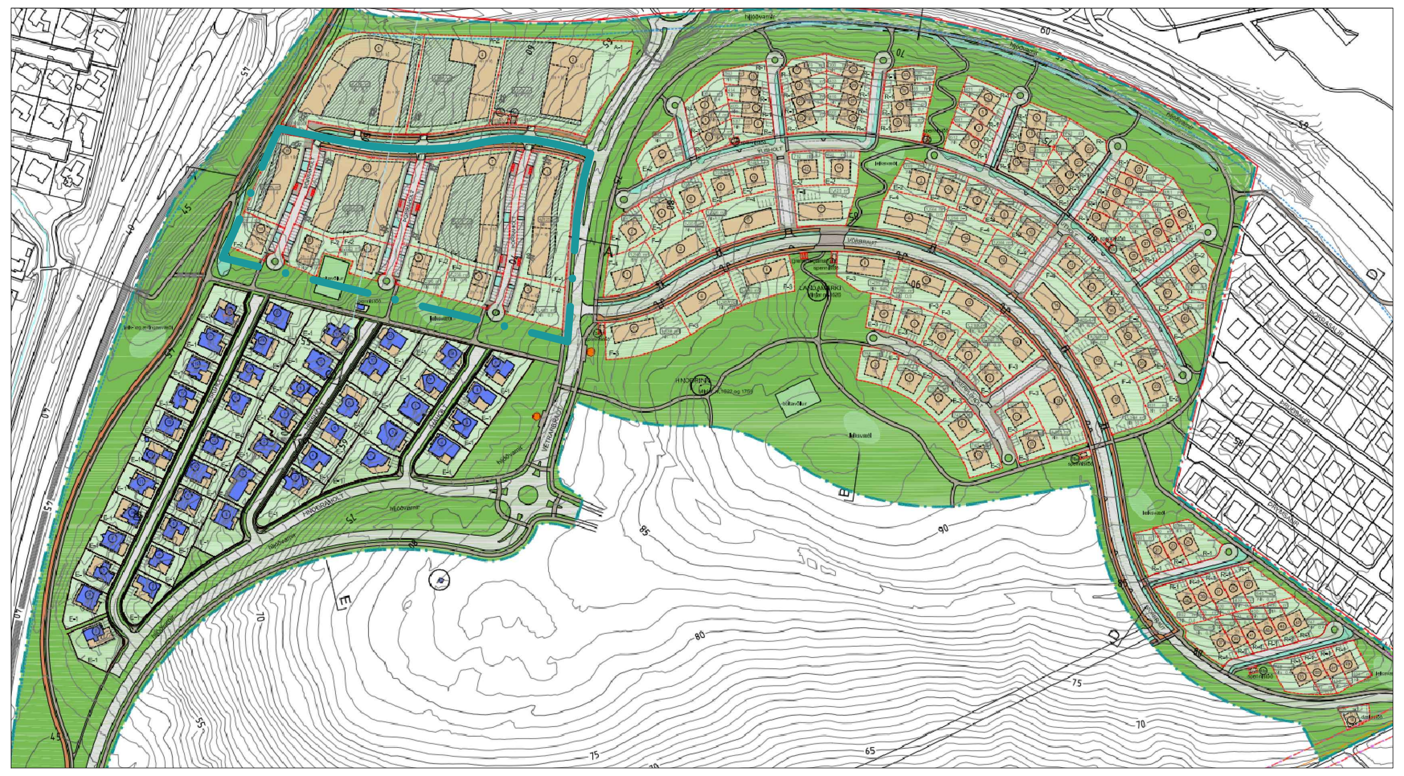
____

Verkheiti:	Hnoðraholt Reitir F1 og F2
Verkhluti:	Tillaða að breytingu á deiliskipulagi
Teikninúmer:	01
Mælikvarði:	1:1000
Teiknað:	AB
Yfirfarið:	JH
Samþykkt:	SH
Verknúmer:	21024
Útgáfudagur:	29.11.2021
Teikníslóð:	
Útprentað:	Dec 06, 2021 - 12:08

ARKÞING | nordic

BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON,	170753-3139	ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON,	200787-3159	BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON,	220573-3899	BYGG.FR.
HELGI MAR HALLGRÍMSSON,	210279-3429	ARKITEKT



Heildarskipulag fyrir Hnoðraholt norður (Samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020) M 1 : 5000

Skýringarmynd 1 - Horft yfir svæðið úr suðvestri

Skýringarmynd 2 - Horft yfir svæðið úr norðaustri