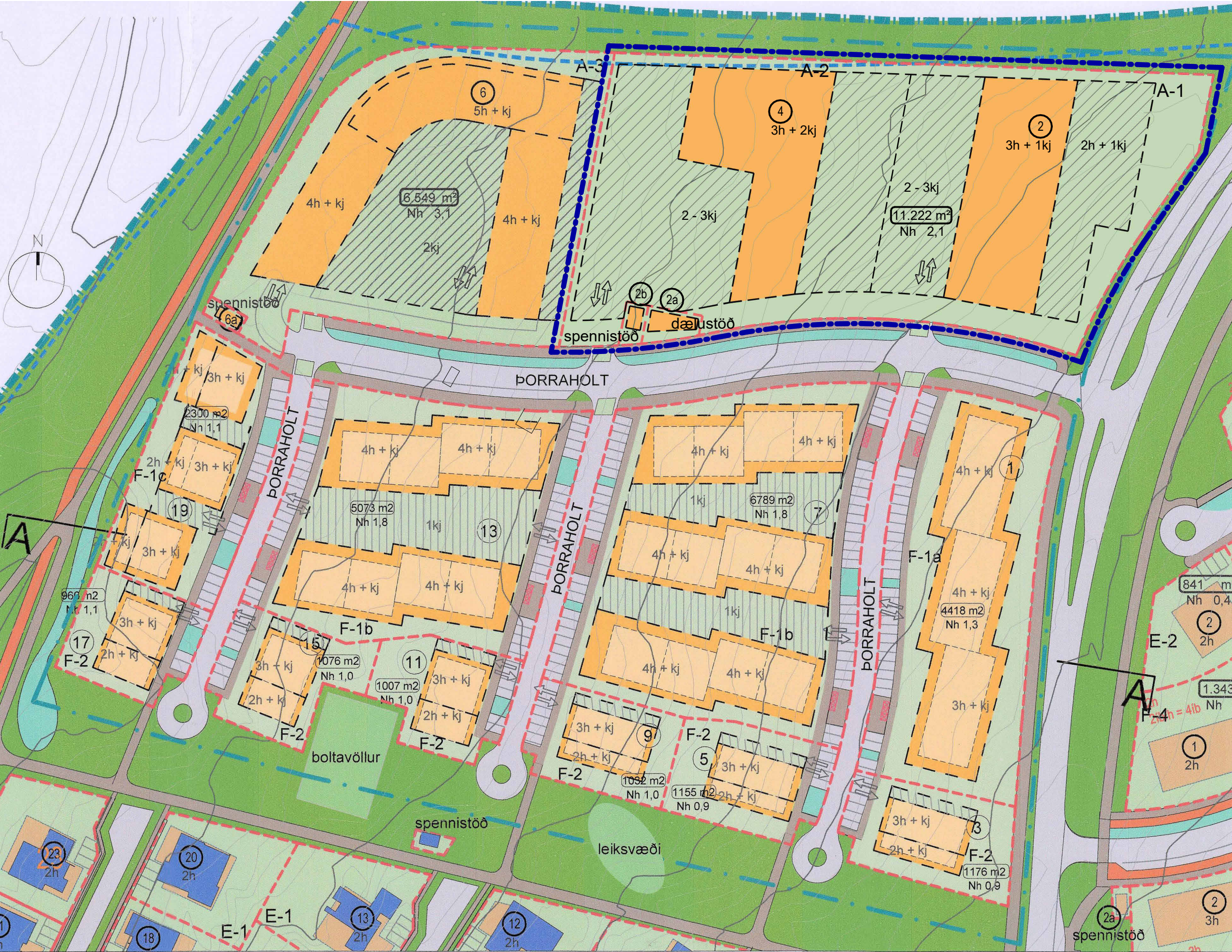




Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag.



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



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

1: 1000

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 tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að lóðirnar verði sameinaðar þannig að til verði um 11.200 m² lóð. Á lóðinni er ráðgert að byggja tvö stakstað 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 tillögunni yrðu alls byggðir um 24.500 m² á lóðinni og nýtingarhlutfall því 2,2. Samanlagður grunnfötur 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. Landhalli 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.

Byggingarættir.

Gert er ráð fyrir tveimur máseitum byggingarættum á lóðinni. Eru þeir áþekktir að umfangi og formi og byggingarættir í gildandi deiliskipulagi. Þeim er þó breytt litllega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðarmörkum sem snúa að Arnaravegi. Í húsi nr. 2 er í tillögunni einnig gert ráð fyrir að byggjugu á 1 hæð með 2 kjúlum að Vetrarbrú. Verður sú bygging ferð inni í landið og því að mestu niðurgöfna. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir máseitir byggingarættir kjallara og bílagæmslu neðanjarðar. Byggingarættir komur fram á deiliskipulagsupprætti og á mæliflaði. Byggingarættir falla að landhalli í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarættar 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 hæðarblaði. Hámarkshæðir byggingarættar 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 tillögunni er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgerð í kóða 63,0 m h.y.s. og sú neðri í kóða 55,5 m h.y.s.

Deilu- og spennistöð.

Í tillögu 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 mannvirkjum 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		650	1.200	250	2.100	9.300		
Samtals	11.222	15.400	2.800	2.050	2.600	1.650	9.100	24.500	2,2	

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

- Gert er ráð fyrir að lóðirnar 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 hakað um 2,5m, verður í sömu hæð og upphaflegt deiliskipulag gerði ráð fyrir sem samþykkt var í desember 2021.
- Breidd byggingarættar húsa nr. 2 minnkir úr 25m í 22m.
- Grasþéki breytt í bílastæðapæk í húsinu nr. 2.
- Austurhluti 1. hæðar í húsi nr. 2 verður atvinnurými í stað bílagæmslu á 2 hæðum og byggingarættir stækkað litllega.
- Gert er ráð fyrir akstursröngum innan lóðarmarka.
- 4 kjallara 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 byggingarætt um allt að 2,0 metra.

Skilmálar eftir breytingu

Landnotkun, byggingarmagn og hæð bygginga.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2-4, 2a og 2b er gert ráð fyrir að lóðirnar verði sameinaðar þannig að verði um 11.400 m² lóð. Á lóðinni er ráðgert að byggja tvö stakstað 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 bílagæmslum um 15.300 m² neðanjarðar. Samkvæmt tillögunni 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. Landhalli 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.

Byggingarættir.

Gert er ráð fyrir tveimur máseitum byggingarættum á lóðinni. Eru þeir áþekktir að umfangi og formi og byggingarættir í gildandi deiliskipulagi. Þeim er þó breytt litllega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðarmörkum sem snúa að Arnaravegi. Í húsi nr. 2 er í tillögunni einnig gert ráð fyrir að byggjugu á 1 hæð með 4 kjúlum að Vetrarbrú. Verður sú bygging ferð inni í landið og því að mestu niðurgöfna. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir máseitir byggingarættir kjallara og bílagæmslu neðanjarðar. Byggingarættir komur fram á deiliskipulagsupprætti og á mæliflaði. Byggingarættir falla að landhalli í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarættar 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 hæðarblaði. Hámarkshæðir byggingarættar 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 byggingarætt um allt að 2,0 metra.

Aðkoma.

Aðkoma að lóðinni verður óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Í tillögunni er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgerð 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 tillögu 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 kvóð um að leggja megi lagir og koma fyrir búnaði innan lóðar fyrir snjóbræslu sem og spennistöð. Tryggja skal óhindraðan aðgang á öllum tímum sóðnings til viðhalds á búnaði. Kvóð er á húsi og lóð allan þann tíma sem Vetur og sveitarfélagi Garðabæjar starfræka spennistöð og snjóbræðslubúnað á lóðinni.

Gerður skal samningur milli aðila um afnotarétt.

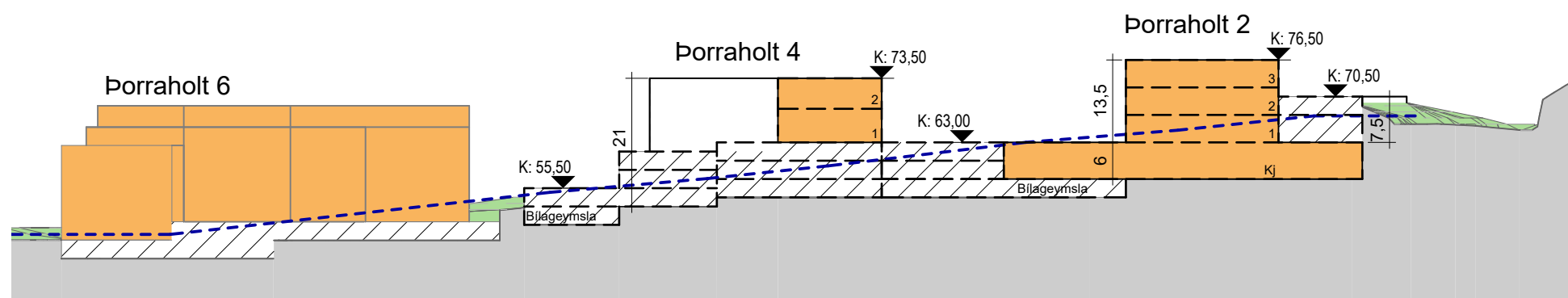
Að öðru leyti vissi til gildandi deiliskipulags.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi	lóð	stærð lóðar	bílagæmsla	kjallari -2 atv.	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



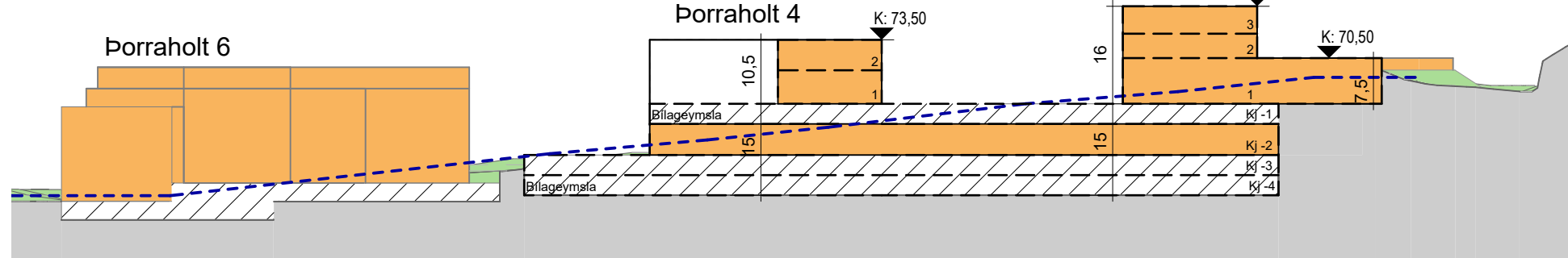
Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd - Grunnmynd

1: 1000



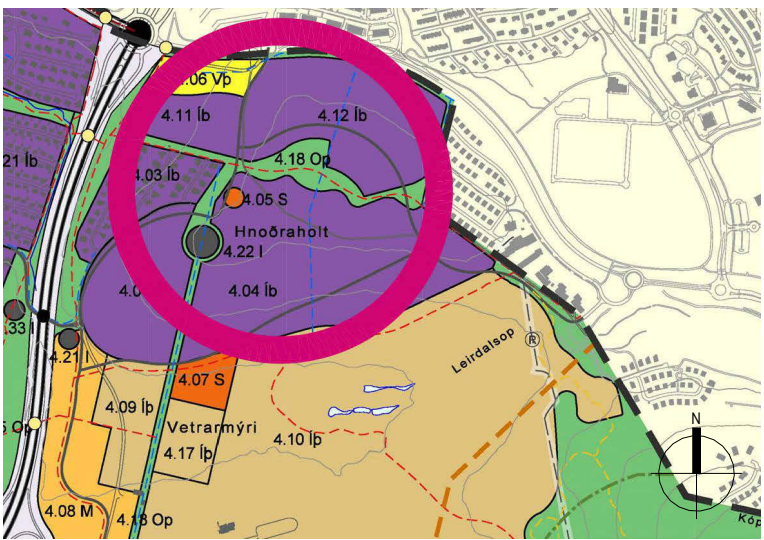
Gildandi deiliskipulag - Skýringarmynd - Snið

1: 1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd - Snið

1: 1000



Hluti aðalskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021

Skýringar

- Mörk breytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarættir (ofan- og neðan.)
- Byggingarættir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustigar - lega leiðbeinandi
- Reiðhjólástigar
- Regnbæð - ofanvatnsrásir - útfærsla leiðbeinandi
- Hjóðavannir
- Heildarstærð lóðar (Nh.)
- Lóðarnúmer og fjöldi hæða
- Inn- og útkeyrsla bílarkjallara - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar - staðsetning leiðbeinandi

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

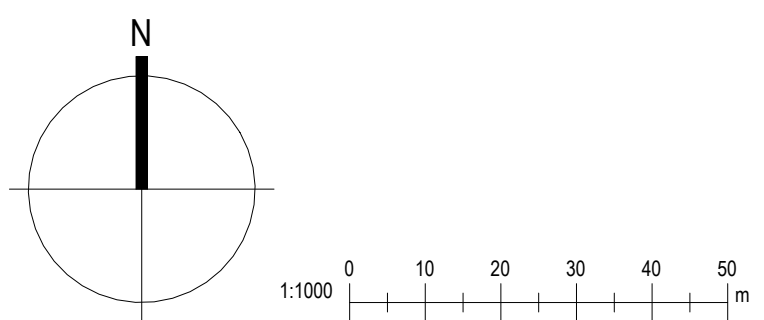
og bæjarstjórn Garðabæjar þann

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 09.04.2024

Blað: U101 Málsmr.: _____

Bláðarstærð: A1

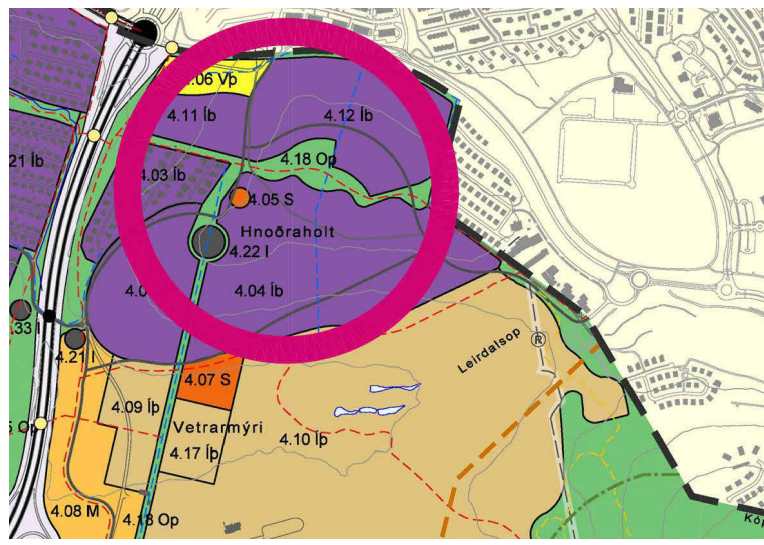
Samþykkt: Rafael Cao Romero Millan

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



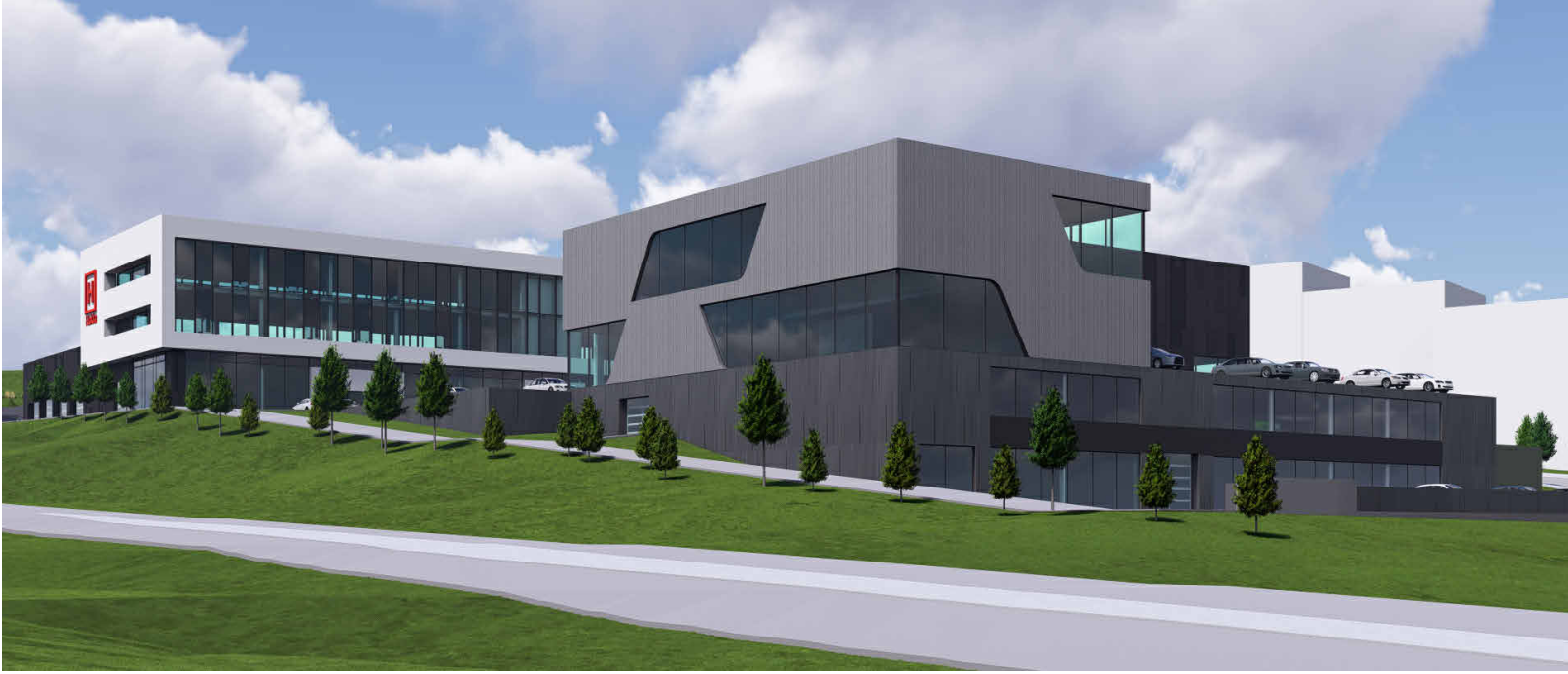
Þorraholt 2 - 4 fyrir breytingu- séð frá Amanesvegi



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