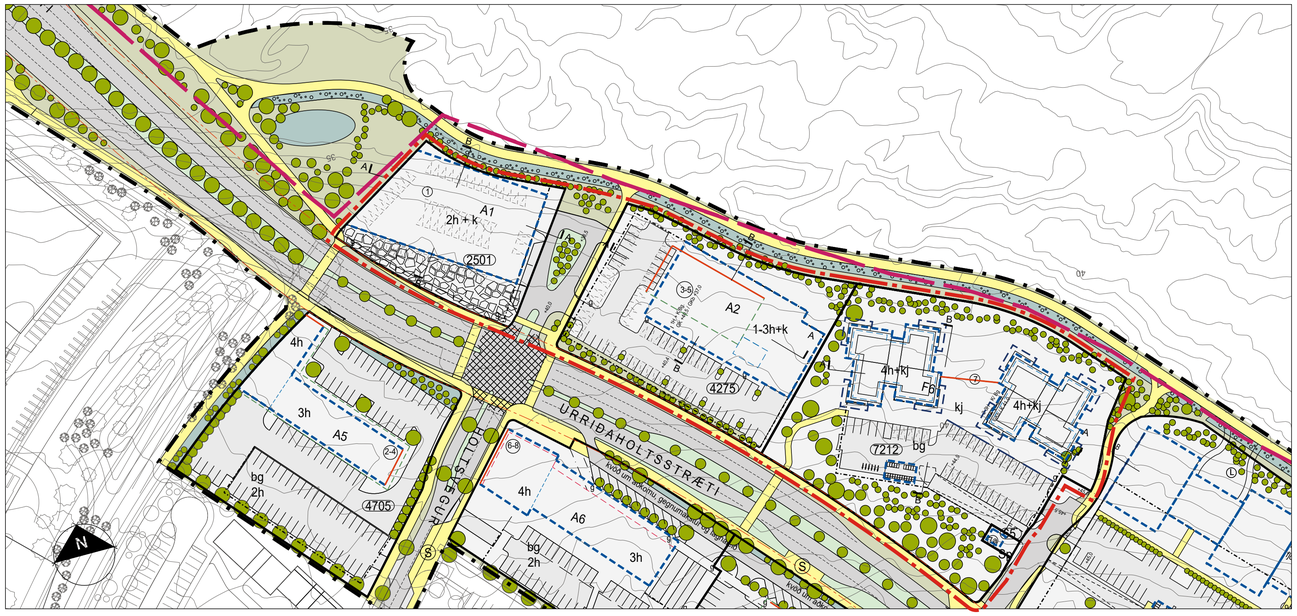
DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS 4. áfangi

URRIÐAHOLTSSTRÆTI 1-7

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Sérskilmálar eftir breytingu



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



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

Skilmálar eftir breytingu

A1

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 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 veggi bílageymslu að utanverðu að hluta til 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. Tryggja skal uppbrot á milli bílageymslu og aðkomuhæðar byggingar.

Hæð húsa, vegghæðir og þakform: Byggingin skal vera að hámarki 2 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk bílgeymsluhæðar undir aðkomuhæð, sem snýr að hraunjaðri, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.

Allur gólflötur rýma í lokunarflokki A og B telur til heimilaðs byggingarmagns.

Heimilt er að koma fyrir köldu óupphituðu garðsvæði (A eða B rými) á aðkomuhæð.

Byggingamagn óupphitaðs rýmis er tilgreint í skilmálatöflu. Ekki er gerð bílastæðakrafa 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 mænisþak þá er heimilt að efsti hluti mænisþaks nái upp í allt að 12 m yfir aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti en vegghæð skal þá ekki vera hærri en 8 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti upp að þakbrún mænisþaks.

Meðalhæð þaks skal þá ekki vera hærri 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:

Bílastæði: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 25 m² í atvinnuhúsnæði. Ekki er gerð bílastæðakrafa á yfirbyggt vöruafgreiðslusvæði. Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Bílageymslur: Bílageymsla skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri. Gluggar skulu vera á norðurhlið bílageymslu og stigahúsi kjallara.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir:

Hylja skal veggi bílageymslu 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 bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli ytri bílastæða.

Kvöð 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 bílastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Kvöð er um glugga á norðurhlið aðkomuhæðar. Ekki er heimilt að byrgja glugga á aðkomuhæð. Önnur og þriðja hæð byggingar skal vera útdregin á vesturhlið sem nemur 3 m og inndregin á norðurhlið 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 vegghæðir: Byggingin skal vera 1-3 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, auk 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. 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.

Skilmálar eftir breytingu

F-6

4.8.1.4 F6 Fjölbýlishús (Urriðaholtsstræti 5-7)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk staðis í sameiginlegri bílgeymslu. Að auki skulu vera a.m.k. 6 sameiginleg stæði á lóð. Skylt er að tryggja lagnaleiðir fyrir allar íbúðir að bílastæðum á lóð og í bílgeymslu 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 bílastæða á lóð. Krafa eru um gróður á lóðarmörkum að Urriðaholtsstræti.

Gera skal eignaskiptayfirlýsingu 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 bílastæði, 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 skjólveggja. Skjólveggir milli sérnotareita séu að hámarki 1,5 m yfir því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Skjólveggir sem snúa að almennu garðrými 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 kröfur 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 bílastæði, 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: Kvöð er um gerð gönguleiða frá Urriðaholtsstræti að aðalinngangi aðkomuhæðar sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5 m. Krafa er um lýsingu gönguleiða og bílastæða 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.

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

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf 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/hreystisvæði 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 stigahúsi hvorrar byggingar. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.

Aðalinngangur: Aðalinngangar eru tveir og þjóna einu stigahúsi hvor. Stigahús 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. Stigahús skal vera með gólfsíða glugga.

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

Lyftur skulu vera með glugga.

Skyggni skal vera yfir innngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. 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 úthliða 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 kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.

Fallið er frá almennri kröfu um uppbrot veggflatar á 8 metra fresti. Þess í stað skal uppbrot 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 útbrún efri hæðar.

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

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

Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. 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 útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Gluggar skulu vera gólfsíðir að hluta til. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstigi 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.

Veggsvalir: Hornsettar veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum fyrir utan þakhæðir, nema íbúðinni tilheyri sérnotareitur á lóð. Sýna skal svalalokanir á aðaluppdráttum.
Krafa er gerð um að svalahandrið séu skyggð 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 þaksvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum.

Efsta hæð skal vera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Sé bílgeymsla ekki undir húsi skal bílgeymsla vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu 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
- Friðlýsingarmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 2. hæðar
- Bundin byggingarlína
- Byggingareitur inndregninar þakhæðar
- 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
- 6 — 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)1.03

GARÐABÆR URRIÐAHOLT aida ARKÍS arkitektar LANDSLAG

Skal sott af 000000 dags. 11.11.2026