

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS 4. áfangi



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjómi 18.03.2021

4.8.1.4 F4 Fjölbýlishús - kennilíettið

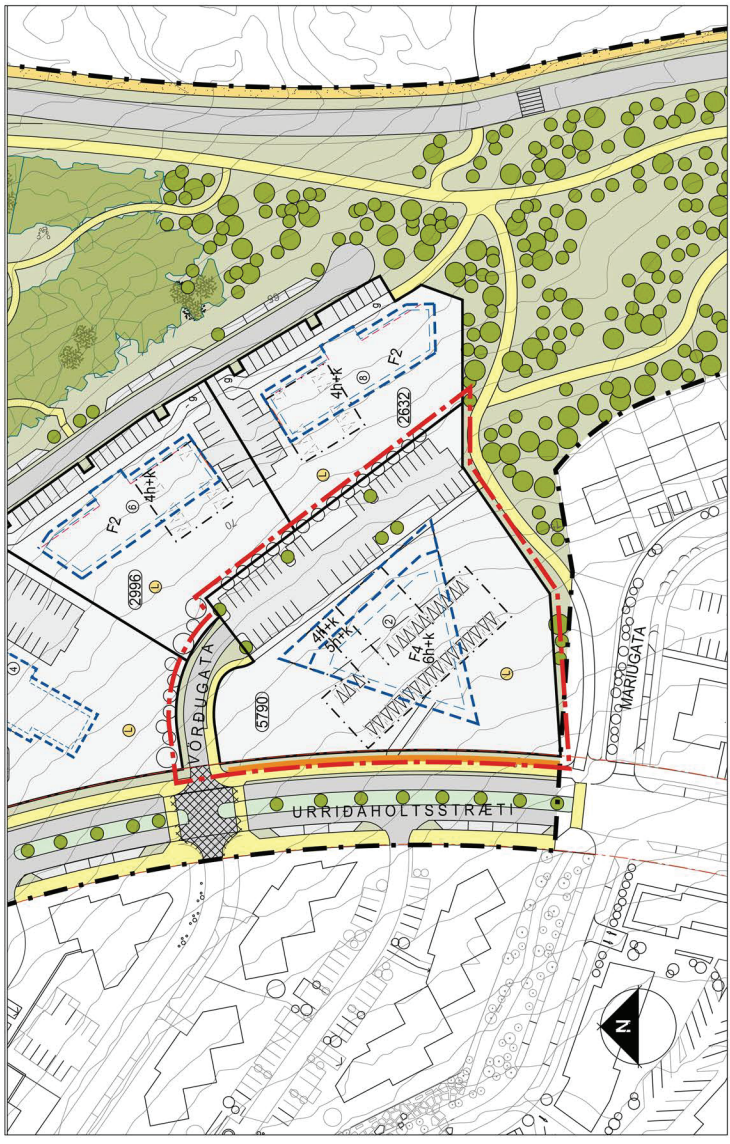
Lóðarskilmálar: Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsetið skv. skulpsupprátt og mæliblaði, auk staðsís í sameiginlegri bílgæmslu fyrir íbúðirhúsa stærri en 80 m² um stærð. Að auki skulu vera a.m.k. 12 sameiginleg stæði á lóð. Skýti er að tryggja lagaleitir fyrir allar íbúðir að bílastæðum á lóð og í bílgæmslu fyrir heildur rafbíla. Sjá að öðru leyti Lóðarmörk og -frágangur: Rumar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfu eru um gróður á lóðarmörkum að Urriðaholtstræti og skólmyndanndi trjároð með gönguleið frá Urriðaholtstræti að aðalíngangi sbr. skulpsupprátt. Gera skal eignaskipatryggingu um gerð, rektur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í Forgarðar húsa: Kröfu er um runnartróður og tré samhliða almennri gönguleið við bílastæði, sbr. skulpsupprátt. Kröfu er um að tyrfjór jarðvegsmön gangi annk. 1,0m upp á vegg bílgæmslu á öðrum hliðum og hlöðum sem ekki eru niðurgöngur. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblaði. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2. **Stöðveggi:** Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3. **Skjólveggi:** Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Heimilt er að staðsetja skjólveggi ofan á brún útvegga bílgæmslu ef hún er nýtt sem garðvými. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4. **Gróingjar:** Takmarkanir eru á hæð gróinga og kröfur eru um gegnreið þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5. **Örnvatn:** Gerð er krafa um meðferð örnvatns innan lóðar í samræmi við heildarstærni hverfisins um sjálfbærar örnvatnslausnir. Kröfu er um gróðursvæði við bílastæði, sem virki sem móttaki örnvatns frá götu, sbr. almenna skilmála 4.2.2. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6. **Gönguleið um lóð:** Kvóð er um gerð og viðhald almennar gönguleiðu, annars vegar frá Urriðaholtstræti að aðalíngangi öðrumhæðar og áfram að almennu gönguleiðakerfi opinis græns svæðis á súdnúlið lóðar og hins vegar frá gegningunum íngangi 2. hæðar að Urriðaholtstræti sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera annk. 1,5m. Kröfu er um ýsingu gönguleiðu og bílastæða sbr. almenna skilmála 4.4. **Símotareitir:** A lóð skulu vera símotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera stýfiri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9. **Símanýti:** Símanýti er leyft á lóð innan tilskyðra stærðarmarka utan byggingareits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10. **Sorgveggi:** Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.11. **Leiksvæði:** Kröfu er gerð um sameiginlegi leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10. **Byggingarskilmálar:** **Byggingarskilmálar:** Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10. **Fjöldi íbúða:** Að hámarki 30 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 16 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á öðrumhæð. Sjá skilmálatöflu og -teikningu. **Aðalíngangur:** Íngangur skal vera um lokað stíghús milli íbúða. Stíghús skal vera gegningugang á öðrum- og 2. hæð, til að tryggja aðgang að lóð beggia megin við fjölbýlishúsið. Stíghús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkt húss. Skýgni skal vera yfir íngangi, nema að hann sé indreginn frá vegglinu. Sveigangar eru óheimilir. Sjá hána í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20. **Byggingareitir:** Gerð er krafa um að efni úthlida indreginnar þakthæðar skuli vera frábrugðin klæðningu og eða líti neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð sé klædd stenklaðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2. **Byggingareitir:** Innan byggingareits fyrir íbúðir er heimilt að byggja 4-6 hæðir innan skilgreindra hluta byggingareits. Sjá skilmálatöflu og mæliblaði varðandi byggingareit. Heildarhæðaríðla og kröfur um uppbot byggjar (inn-útdregna hluta byggingar). Heimilt er að bjóta hus upp með svölum með fjölbreytri þrívíðri áferð og með innkeysluáhrif að bílgæmslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Laketi gluggabætur skulu vera á öðrumhæðum. Sjá skilmálatöflu og -teikningu. **Gluggar:** Gluggar skulu vera á öllum úrveggjum húss. Ekki er heimilt að nota spegliger gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9. **Hljóðvist:** Meta þarf hljóðneingun úthlida að Urriðaholtstræti. Íbúðir með glugga einhliða að rekinuð ytra hljóðségi við útveggi yfir 55 dB eru óheimilir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10. **Hæð húsa:** 4-6 hæðir auk kjallara, með indregna efstu hæð. Sjá að öðru leyti skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11. **Kjallara:** Heimilt er að hafa reykhlafa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14. **Skýgni:** Skilgreindur stærðarmörk skýgnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15. **Veggvalir:** Veggvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða fyrir utan þakthæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16. **Þakform og þaksvölur:** Þak skal vera 0-15° flatt með nauðvægilegum vatsfallsa að niðurlöflum. Hluti þakflatar skal vera uppbróttinn í hæð og eða þakfalla sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skal vera indregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Bílgæmsla skal vera með flötu þaki og skal falla þakflötur nemnar verði hluti grónnar lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19. **Notkun og starfsemi:** Íbúðir.

Gildandi skilmálatifa

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggjarmagn (fermetrar)	Bílgæmsla heimilað byggjarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Íbúða fjöldi	Heildar heimilað byggjarmagn (fermetrar)	Bílastæði í lóð (lág- fjöldi)	Bílastæði í lóð samtals
Vörðugata 2	F4	5.790	5.100	526	5h+k	16	5.626	16	58
Samtals		5.790	5.100	526	5h+k	16	5.626	16	58

* Kröfu er gerð um innkall/útskot. Öppubrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m²
*** Stærð í fjölda til váttnáttur sbr. almenna skilmála.
**** Heimilt er að nýta byggjarmagn bílgæmslu fyrir gymslu, stöð og tækjarni.
***** Kröfu er gerð um annk. 12 gestastæði á lóð til váttnáttur að almenna kröfu um bílastæði íbúða.

VÖRÐUGATA 2



mkv.1:1000

4.8.1.4 F4 Fjölbýlishús - kennilíettið

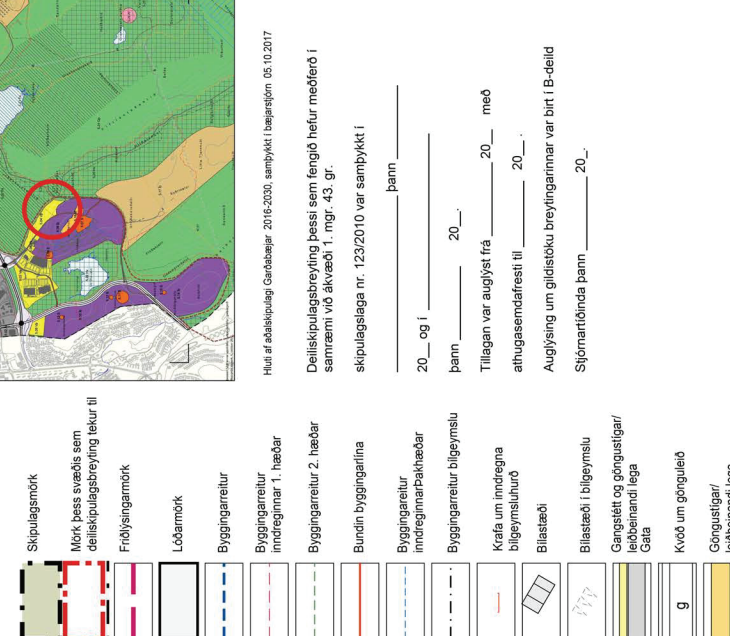
Lóðarskilmálar: Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsetið skv. skulpsupprátt og mæliblaði, auk staðsís í sameiginlegri bílgæmslu. Að auki skulu vera a.m.k. 6 sameiginleg stæði á lóð. Skýti er að tryggja lagaleitir fyrir allar íbúðir að bílastæðum á lóð og í bílgæmslu fyrir heildur rafbíla. Sjá að öðru leyti Lóðarmörk og -frágangur: Rumar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfu eru um gróður á lóðarmörkum að Urriðaholtstræti og skólmyndanndi trjároð með gönguleið frá Urriðaholtstræti að aðalíngangi sbr. skulpsupprátt. Gera skal eignaskipatryggingu um gerð, rektur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í Forgarðar húsa: Kröfu er um runnartróður og tré samhliða almennri gönguleið við bílastæði, sbr. skulpsupprátt. Kröfu er um að tyrfjór jarðvegsmön gangi annk. 1,0m upp á vegg bílgæmslu á öðrum hliðum og hlöðum sem ekki eru niðurgöngur. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblaði. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2. **Stöðveggi:** Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3. **Skjólveggi:** Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Heimilt er að staðsetja skjólveggi ofan á brún útvegga bílgæmslu ef hún er nýtt sem garðvými. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4. **Gróingjar:** Takmarkanir eru á hæð gróinga og kröfur eru um gegnreið þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5. **Örnvatn:** Gerð er krafa um meðferð örnvatns innan lóðar í samræmi við heildarstærni hverfisins um sjálfbærar örnvatnslausnir. Kröfu er um gróðursvæði við bílastæði, sem virki sem móttaki örnvatns frá götu, sbr. almenna skilmála 4.2.2. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6. **Gönguleið um lóð:** Kvóð er um gerð og viðhald almennar gönguleiðu, annars vegar frá Urriðaholtstræti að aðalíngangi öðrumhæðar og áfram að almennu gönguleiðakerfi opinis græns svæðis á súdnúlið lóðar og hins vegar frá gegningunum íngangi 2. hæðar að Urriðaholtstræti sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera annk. 1,5m. Kröfu er um ýsingu gönguleiðu og bílastæða sbr. almenna skilmála 4.4. **Símotareitir:** A lóð skulu vera símotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera stýfiri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9. **Símanýti:** Símanýti er leyft á lóð innan tilskyðra stærðarmarka utan byggingareits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10. **Sorgveggi:** Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.11. **Leiksvæði:** Kröfu er gerð um sameiginlegi leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10. **Byggingarskilmálar:** **Byggingarskilmálar:** Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10. **Fjöldi íbúða:** Að hámarki 30 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 16 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á öðrumhæð. Sjá skilmálatöflu og -teikningu. **Aðalíngangur:** Íngangur skal vera um stíghús milli íbúða. Stíghús skal vera gegningugang á öðrum- og 2. hæð, til að tryggja aðgang að lóð beggia megin við fjölbýlishúsið. Stíghús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkt húss. Skýgni skal vera yfir íngangi, nema að hann sé indreginn frá vegglinu. Sveigangar eru óheimilir. Sjá hána í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20. **Byggingareitir:** Gerð er krafa um að efni úthlida indreginnar þakthæðar skuli vera frábrugðin klæðningu og eða líti neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð sé klædd stenklaðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2. **Byggingareitir:** Innan byggingareits fyrir íbúðir er heimilt að byggja 4-6 hæðir auk kjallara, innan skilgreindra hluta byggingareits. Sjá skilmálatöflu og mæliblaði varðandi byggingareit. Heildarhæðaríðla og kröfur um uppbot byggjar (inn-útdregna hluta byggingar). Heimilt er að bjóta hus upp með svölum með fjölbreytri þrívíðri áferð og með innkeysluáhrif að bílgæmslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Laketi gluggabætur skulu vera á öðrumhæðum. Sjá skilmálatöflu og -teikningu. **Gluggar:** Gluggar skulu vera á öllum úrveggjum húss. Ekki er heimilt að nota spegliger gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9. **Hljóðvist:** Meta þarf hljóðneingun úthlida að Urriðaholtstræti. Íbúðir með glugga einhliða að rekinuð ytra hljóðségi við útveggi yfir 55 dB eru óheimilir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10. **Hæð húsa:** 4-6 hæðir auk kjallara, með indregna efstu hæð. Sjá að öðru leyti skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11. **Kjallara:** Heimilt er að byggja bílgæmslu og fjölyrmi í kjallara. **Skýgni:** Skilgreindur stærðarmörk skýgnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14. **Veggvalir:** Veggvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða fyrir utan þakthæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16. **Þakform og þaksvölur:** Þak skal vera 0-15° flatt með nauðvægilegum vatsfallsa að niðurlöflum. Hluti þakflatar skal vera uppbróttinn í hæð og eða þakfalla sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skal vera indregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Bílgæmsla skal vera með flötu þaki og skal falla þakflötur nemnar verði hluti grónnar lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19. **Notkun og starfsemi:** Íbúðir.

Gildandi skilmálatifa

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggjarmagn (fermetrar)	Bílgæmsla heimilað byggjarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Íbúða fjöldi	Heildar heimilað byggjarmagn (fermetrar)	Bílastæði í lóð (lág- fjöldi)	Bílastæði í lóð samtals
Vörðugata 2	F4	5.790	5.100	2.100	6h+k	30	7.200	30	66
Samtals		5.790	5.100	2.100	6h+k	30	7.200	30	66

* Kröfu er gerð um innkall/útskot. Öppubrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m²
*** Stærð í fjölda til váttnáttur sbr. almenna skilmála.
**** Heimilt er að nýta byggjarmagn bílgæmslu fyrir gymslu, stöð og tækjarni.
***** Kröfu er gerð um annk. 6 gestastæði á lóð til váttnáttur að almenna kröfu um bílastæði íbúða.

SKÝRINGAR



Hluti af deiliskipulagi Garðabæjar 2016-2030, samþykkt í bæjarsjómi 05.10.2017

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fjengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skulpsulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____

20___ og í _____

Þilagan var auglýst frá _____ 20___ með

afhugasemdarfesti til _____ 20___

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild

Sjóðartíðinda þann _____ 20___

URRIDAHOLT TRÍPÓLÍ ARKÍS
GARDABER
URRIDAHOLT TRÍPÓLÍ ARKÍS
URRIDAHOLT TRÍPÓLÍ ARKÍS

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS 4. áfangi
DEILISKIPULAGSBREYTING Vörðugata 2
KVARði A) 1:1000 - A3)1:2000
TEKNIÐG.NR. 25.04.2022
EËBEG (90)1.01