
Búðir, athafnahverfi, Garðabæ

Deiliskipulag - tillaga í vinnslu

Útgáfa 2024

Skipulagslýsing

Skipulagsskilmálar



Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt,
Skúlagötu 9, 310 Borgarnesi



26.02.2024

XXXXXXX

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. _____
og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. _____

f.h. Garðabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____
í B-deild Stjórnartíðinda

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A2: BÚÐIR - ATHAFNAHVERFI, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2024, dags. 26. febr. 2024
Uppdráttur A2: BÚÐIR - ATHAFNAHVERFI, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2024, dags. 26. febr. 2024
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Eldra skipulag með síðari breytingum fellur úr gildi

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:
Útgáfa 2024 - breytt . . .

. X X X

.

Búðir, athafnahverfi

Deiliskipulag

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Inngangur	3
1.2	Gögn skipulagsins	4
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	4
1.4	Lýsing staðhátta	4
1.5	Trjágróður	5
1.6	Leik- og útivistarsvæði	5
1.6	Gatnakerfi	5
1.7	Stígar	5
1.8	Hljóðvarnir - hljóðvist	6
1.9	Húsvernd	6
1.10	Minjar	6
2	Skipulagsskilmálar	
2.1	Lóðir	
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	8
2.1.2	Nýtingarhlutfall	8
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	8
2.1.4	Frágangur lóða	9
2.1.5	Tengibrunnar	9
2.1.6	Mengunarvarnir	9
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	9
2.2.2	Atvinnustarfsemi	9
2.2.3	Íbúðir	9
2.2.4	Húsagerðir	10
2.2.5	Aðkomur að lóðum og bílastæði	10
2.2.6	Athafnasvæði á lóðum	10
2.2.7	Rafhleðslutengingar fyrir bíla	10
2.2.8	Sorpgeymslur	10
2.2.9	Skilti	11
3	Viðaukar	
3.1	Fyrri breytingar á samþykktum skipulagsgögnum	12
3.2	Gatnaþversnið	13
3.3	Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall	14
3.4	Upphafleg skipulagsgögn	16
	- Skilmálar fyrir iðnaðarlóðir í Búðahverfi 1977	
	- Uppdráttur, Iðnbúð 1977	
	- Uppdráttur, Iðnbúð og Smiðsbúð 1978	
	- Skilmálar fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi 16.08.1989	
	- Greinargerð vegna athugasemda við tillögu að breytingum á skipulagi í Búðum (Iðnbúð og Smiðsbúð) 17.07.1989	

- Skilmálar fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð)
Endurskoðun 2003 10.03.2004
- Iðnbúð, Smiðsbúð - Breyting á deiliskipulagsskilmálum 05.05.2006

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Deiliskipulag fyrir Iðnbúð og Smiðsbúð var unnið af arkitektunum Pálmari Ólasyni og Stefáni Benediktssyni og samþykkt í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar árið 1977.

Deiliskipulag fyrir Gilsbúð, sem var hluti af skipulagi fyrir Bæjargil, var unnið af arkitektunum Finni Björgvinssyni og Hilmari Þór Björnssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarstjórn Garðabæjar 5. apríl sama ár.

Nú er skipulag fyrir þessar þrjár götur sameinað undir heitinu Búðir, athafnahverfi.



Tvær hugmyndir að útfærslu húsa í Iðnbúð - af uppdráttum dags. 1976 og 1977

Hverfið byggðist á árunum 1980-1998 og eru þar 23 lóðir fyrir ýmis konar atvinnurekstur.

Deiliskipulag í því formi sem lög og reglur gera nú ráð fyrir, hefur ekki verið til og því var talið nauðsynlegt að ráðast í þetta verkefni.

Helstu breytingar frá eldri gögnum eru:

- . Skilmálar eru uppfærðir og ítarlegri en áður, þó þannig að upphafleg markmið breytast lítið.
- . Skipulagslýsingu, sem ekki var áður, er bætt framan við skilmála.
- . Samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýjan uppdrátt.
- . Mörk skipulagssvæðis breytast þannig að Gilsbúð tilheyrir skipulagssvæðinu.
- . Skipulagi almennra bílastæða við Gilsbúð er breytt.
- . Bílastæðum á lóðum við Iðnbúð og Smiðsbúð er breytt frá því sem fram kemur á gildandi mæliblöðum og eru nú sýnd eins og þau eru í raun.

1.2 Gögn skipulagsins

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000
- . Skýringaruppdráttur í mkv. 1:1000
- . Húsakönnun

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið, sem er 6,7 ha að flatarmáli, markast að vestanverðu af Karlabraut, að norðan af mörkum skólasvæðis og Arnarneslæk, að austan af skipulagsmörkum Bæjargils og að sunnan af skipulagsmörkum við Asbúð og Holtsbúð.



Skipulagssvæði

1.4 Lýsing staðhátta

Hverfið er byggt við jaðar á svonefndu gryfjusvæði, þar sem áður var malarnám og rekstur olíumalarstöðar fyrir vegagerð. Landhalli er óverulegur; landið er í 24 - 29 m hæð. Meðfram norðurmörkum rennur Arnarneslækur úr Vetrarmýri og fer síðan um lóð fjölbrautaskóla, til vesturs, þá sunnan Akrahverfis í átt að Arnarnesi og til sjávar.

Sunnan við hverfið eru Ásbúð og Holtsbúð (1973-1985), að vestan hluti Byggða, Dalsbyggð og Hæðarbyggð (1976-1987), að norðan skólasvæði, lóðir Fjölbrauta- og Hofstaðaskóla (1994-2014) og að austan Bæjargil (1985-1994).

1.5 Trjágróður

Í skipulagi Iðnbúðar og Smiðsbúðar var gert ráð fyrir trjáröðum í eyjum á milli framlóðamarka og gatna og gengu þessi áform eftir í Smiðsbúð. Nú er áformað að ljúka sams konar frágangi í Iðnbúð. Einnig eru markmið um nánari gróðursetningu trjáa umhverfis allt skipulagssvæðið eins og fram kemur á skipulagsupprætti.



Smiðsbúð, horft til suðurs

1.6 Leik- og útivistarsvæði

Þar sem um er að ræða athafnahverfi, eru þar ekki leik- og útivistarsvæði, en slík svæði í grennd eru á opnu svæði milli Bæjargils og Hæðahverfis og á miðsvæði í Ásbúð.

1.7 Gatnakerfi

Aðkomur eru frá Hnoðraholtbraut og enn fremur að Gilsbúð frá Bæjarbraut.

Hluti Bæjarbrautar, frá hringtorgi við Karlabraut / Skólabraut, að hringtorgi við Gilsbúð / Maltakur, er innan skipulagssvæðisins. Um þetta svæði gilda ákvæði, sem fram koma í deiliskipulagi fyrir hluta Vífilsstaðavegar og Bæjarbrautar, eftir því sem við eiga, sem samþykkt voru í bærarstjórn Garðabæjar 2. maí 2019.

1.8 Stígar

Norðan við hverfið er hluti stofnstígs meðfram Bæjarbraut, sem liggur í átt að miðbæ en hann tengist einnig stígum í átt að Hnoðraholti og Arnarnesvogi. Aðrar gönguleiðir eru meðfram húsagötum og safngötum nema í Iðnbúð og Smiðsbúð, þar sem kvaðir eru um gangstétt á milli bílastæða og framhliða á byggingum.



Hús í Iðnbúð, hluti stofnstígs meðfram Bæjarbraut

1.9 Hljóðvarnir - hljóðvist

Við hverfið eru ekki hljóðvarnir vegna bílaumferðar. Áskilinn er þó réttur, af hálfu sveitarfélagsins, til að setja slíkar varnir, veggir eða jarðvegsmanir, ef þörf krefur.

Á vegum Garðabæjar og Vegagerðarinnar hefur verið unnin *Aðgerðaáætlun gegn hávaða á árunum 2013-2018* og er þar meðal annars fjallað um núverandi hljóðvarnir á svæðum í grennd.

1.10 Húsvernd

Samkvæmt 5. mgr. 37. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið og er niðurstaða hennar . . . xxx . . .

Í þessu deiliskipulagi eru ekki sett ákvæði um hverfisvernd eða aðrar ráðstafanir umfram það varðveislumat sem fram kemur í húsakönnuninni.

Skoðað verður sérstaklega hvernig standa megi að húsvernd í framhaldi af niðurstöðu húsakannana í grónum hverfum í Garðabæ og ef ástæða þykir til að leggja á hverfisvernd í deiliskipulagi verður það gert með sérstakri deiliskipulagsbreytingu.

1.11 Minjar

Fornleifaskráning hefur verið gerð vegna þessarar deiliskipulagsvinnu. Á svæðinu voru skráðar fjórar fornleifar og eru þær allar horfnar.

Ekki er víst að allar minjar sjáist á yfirborði eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós við framkvæmdir, ber að stöðva þær, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sem metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdir halda áfram. Er því beint til framkvæmdaraðila að reyna að sneiða hjá fornleifum og komast hjá því að raska þeim.

Í 21. gr. Laga um menningarminjar segir: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“



Yfirlitsmynd af fornleifum á svæðinu. - (Innbærinn í Garðabæ, samantekt um fornleifaskráningu, Ragnheiður Traustadóttir og Rúna K. Tetzschner, Antikva ehf 2023)

Skýringar: Rauðar línur - mörk skráningarsvæðis. Gular línur: fornar götur.

2 Skipulagsskilmálar

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna. Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum. Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án byggingarleyfis.

2.1 Lóðir

2.1.1 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.).

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

2.1.2 Nýtingarhlutfall

Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi, í lokunarflokkum A og B.

Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,5 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,4. Stærðir húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein. 2.2.1.

2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk

Bygging og breyting húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokð eigi síðar en 1.5 ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast.

Áður en framkvæmdir eru hafnar, skal lóðarhafi gera tímaáætlun um alla framkvæmdina og skila til byggingarfulltrúa, til samþykktar.

Við framkvæmdir er eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði, nema með skriflegu samþykki viðkomandi umráðaaðila (sveitarfélagsins eða lóðarhafa), og skal þar jafnframt viðhafa ítrustu snyrtimennsku í hvívetna. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Ef rífa skal hús eða annað mannvirki og byggja nýtt í þess stað, skal eldra hús ekki rífið fyrir en að lokinni samþykkt á nýjum bygginganefndarteikningum og að fengnu starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Hafir hús, sem sótt er um niðurrif á, hátt mat í húsakönnun skal enn fremur leita umsagnar Minjastofnunar. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði og mun byggingarfulltrúi annast eftirlit með þeirri framkvæmd.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss og tímaáætlun munu þau gögn verða kynnt viðkomandi nágrönnum og þeim gefinn kostur á að leggja fram álit sitt.

2.1.4 Frágangur lóða

Framlóðir skulu vera ógirtar og bifreiðastæði lögð bundnu slitlagi. Lóðahafar skulu leggja á eigin kostnað gangstétt, sem sýnd er á mæliblöðum.

Heimilt er að girða einstaka hluta baklóða, en þó aldrei lengra en að framhliðum húsa. Girðingar skulu almennt ekki vera hærri en 1,8 m. Frágangur girðinga; efni, hæð og útlit eru háð samþykki byggingafulltrúa.

2.1.5 Tengibrunnar

Heimæðabrunnar eru eign lóðarhafa, og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

2.1.6 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olíu-, sand- og fituskiljum, loftræsingu og öðrum mengunarvörnum, í samræmi við kröfur heilbrigðiseftirlits um viðkomandi starfsemi.

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu hús vera innan byggingarreits. Heimilt er að gluggaútskot og tröppur að efri hæðum séu utan reits, en þó að hámarki 1,8 m.

Óheimilt er að reisa útbyggingar, sem hindrað geta gangandi umferð á gangstéttum framan við hús samanber kvaðir á mæliblöðum.

Þar sem núverandi húshlutar ná út fyrir byggingarreit gildir, að ef þeir eru fjarlægðir skulu nýir húshlutar vera innan reits, nema að undangengnu skipulagsferli.

2.2.2 Atvinnustarfsemi

Í hverfinu er heimilt að stunda léttan, hreinlegan framleiðsluiðnað eða verslunar- og þjónustustarfsemi, sem ekki brýtur í bága við skilmála þessa

2.2.3 Íbúðir

Íbúðir eru heimilar á efri hæðum húsa. Þegar sótt er um heimild fyrir íbúð, skal sýna fram á að atvinnustarfsemi í viðkomandi húsi valdi ekki truflunum s.s. varðandi hljóðvist, titring, lykt og brunavarnir. Einnig er það skilyrði, að allir húseigendur samþykki viðkomandi breytingar og geri sér grein fyrir þeim afleiðingum sem það að samþykkja íbúð í húsi geti haft á atvinnurekstur undir sama þaki.

2.2.4 Húsagerðir

Útlit bygginga skal vera þannig, að það falli að heildarmynd Búðahverfis. Bogaskemmur eru ekki heimilar. Bilgengar hurðir mega ekki vera á þeim hliðum bygginga sem snúa að húsagötu.

Skorsteinar, loftræsistútar og aðrir byggingahlutar, sem eru utan á eða áfastir við byggingu mega ekki vera áberandi. Sjá jafnframt ákvæði í grein 2.1.7.

Um hámarkshæðir húsa gildir: Hámarkshæð langvegga 6,0 m. Hámarksmænishæð 7,2 m.

2.2.5 Aðkomur að lóðum og bílastæði

Aðkomur að lóðum eru einungis leyfðar um innkeyrslur frá viðkomandi húsagötum eins og þær eru sýndar á skipulagsupprætti. Í Iðnbúð og Smiðsbúð skulu bílastæði vera götumegin við hús en í Gilsbúð á baklóðum. Engin almenn bílastæði eru við götur í Iðnbúð og Smiðsbúð, en beggja vegna við götuna í Gilsbúð.

Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar í atvinnuhúsnæði, 35 m² í verslunar- og skrifstofuhúsnæði, 150 m² geymsluhúsnæðis og einu bílastæði fyrir hverja íbúð.

Ef sýnt er fram á með óyggjandi rökstuðningi, að ekki sé þörf á þeim fjölda bílastæða, sem skilmálar kveða á um, getur skipulagsnefnd heimilað færri bílastæði en lágmarksákvæði kveða á um. Þó skal sýna fram á hvernig uppfylla megi lágmarksákvæði um bílastæðafjölda á lóðinni og getur skipulagsnefnd ef aðstæður breytast, krafist þess að þau bílastæði verði útbúin að hluta eða öll.

Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager- eða innaksturshurðir. Á hverri lóð skal vera a.m.k. eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Stærð bílastæða er 6 x 2,5 m, eins og fram kemur á mæliblöðum.

2.2.6 Athafnasvæði á lóðum

Athafnasvæði á lóðum skulu að jafnaði vera á bakhluta lóða og eru þau meðal annars ætluð fyrir það sem geymt er utanhúss til skemmri tíma.

2.2.7 Rafhleðslutengingar fyrir bíla

Rafhleðslutengingar fyrir bíla skulu vera innan lóða og við hleðslu skulu bílar vera innan lóðamarka.

2.2.8 Sorpgeymslur

Fyrir atvinnustarfsemi skulu sorpgeymslur annað hvort vera inni í húsum eða afmörkuð svæði á lóðum fyrir lokaða sorpgáma, og uppfylli þau ákvæði þessara skilmála um frágang og girðingar við athafnasvæði. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang. Staðsetning sorpgáma á lóðamörkum er háð samþykki lóðahafa aðliggjandi lóða.

Fyrir íbúðir skulu sorpílát vera í samræmi við reglur Garðabæjar, eins og þær eru hverju sinni. Staðsetning slíkra sorpíláta skal ætíð vera á baklóðum.

2.2.9 Skilti

Skilti og merkingar skulu vera falleg og falla vel að umhverfi sínu og vera jafnframt greinagóð og upplýsandi og auðvelda vegfarendum að komast leiðar sinnar.

Við aðkomur að hverfinu er heimilt að koma fyrir sameiginlegum skiltum til vegvísunar um götur, lóðir og starfsemi í hverfinu og verður staðsetning ákvörðuð með samráði við lóðarhafa.

Skilti einkaaðila skulu staðsett innan viðkomandi lóðarmarka . Við staðsetningu skal þess gætt að þau gangi ekki á rétt nágranna og að af þeim stafi ekki slyshætta.

Um gerð og frágang skilta gildir:

- . að stærð þeirra og sýnileika sé stillt í hóf og að þau séu í góðu samræmi við umhverfi sitt
- . að þau ógni ekki umferðaröryggi, né séu til ama eða óþæginda
- . að þau nái ekki upp fyrir þakbrún bygginga
- . að þau skyggi ekki á sjónlínur
- . lýsingu á skiltum skal stillt í hóf og skal hún vera óbein, látlaus og glýjulaus og óheimilt er að hún sé blikkandi.

Um gerð og frágang skilta er fjallað í grein 3.2.4. í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Sjá einnig Samþykkt Garðabæjar um skilti.

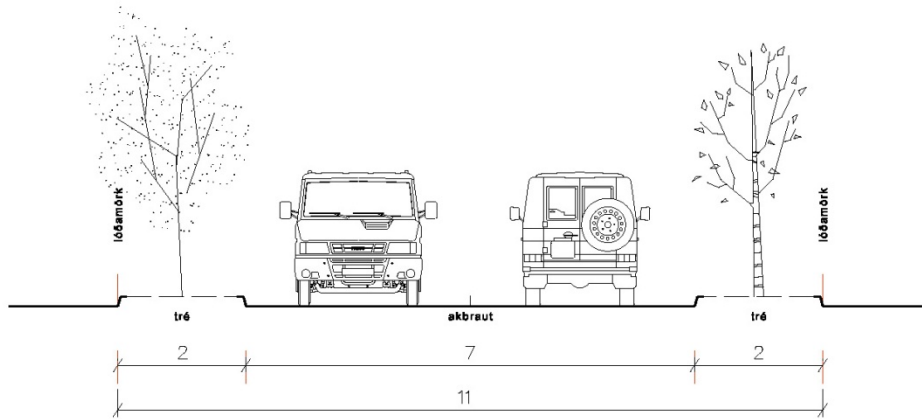
3 Viðaukar

3.1 Fyrri breytingar frá samþykktum skipulagsgögnum

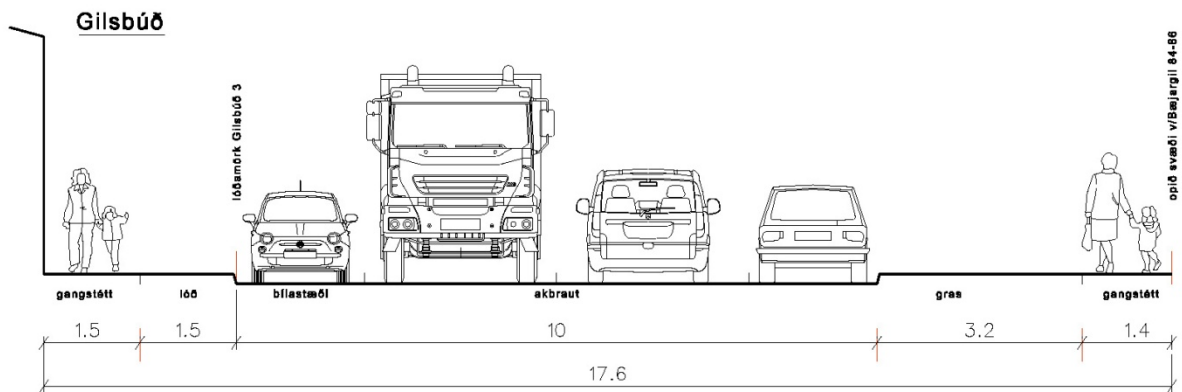
		samþ. í skipul. nefnd	samþ. í bæjarstjórn	augl. í B-deild
. Smiðsbúð 2	byggingarreitur breytist		07.05.1998	
. Smiðsbúð 12	byggingarreitur fyrir lokað skýli meðfram baklóðar- mörkum	05.03.2003	20.03.2003	30.05.2003
. Iðnbúð-Smiðsbúð	endurskoðun skilmála	21.01.2004	05.02.2004	10.03.2004
. Smiðsbúð 10	byggingarreitur breytist nýtingarhlutf. br. 0,4 → 0,49 kvöð um steiptan vegg á lóðam.	01.06.2005	27.06.2005	16.05.2007
. Smiðsbúð 9	byggingarreitur breytist	30.11.2005	15.12.2005	
. Iðnbúð-Smiðsbúð	skilmálar um íbúðir	19.04.2006	04.05.2006	
. Iðnbúð 2	byggingarreitur breytist nýtingarhlutf. br. 0,4 → 0,5 hámarkshæð br. 7,0 → 7,2	18.10.2006	02.11.2006	16.05.2007
. Gilsbúð 9	nýtingarhlutf. br. 0,45 → 0,53	29.11.2006	07.12.2006	05.01.2009
. Smiðsbúð 2	gsm loftnet	14.12.2007	20.12.2007	23.04.2008
. Smiðsbúð 6	byggingarreitur breytist nýtingarhlutf. br. 0,4 → 0,51 kvöð um steiptan vegg á lóðam.	29.06.2018	03.07.2018	09.10.2018
. Smiðsbúð 7	byggingarreitur breytist	afgreiðslufundur skipulagsstj.		19.09.2019
. Smiðsbúð 3	byggingarreitur breytist nýtingarhlutf. br. 0,4 → 0,5 bílastæði breytast skilgr. afgirt göngusvæði	13.03.2020	19.03.2020	07.04.2020
. Iðnbúð 6	byggingarreitur breytist nýtingarhlutf. br. 0,4 → 0,5	25.11.2021	02.12.2021	23.02.2022

3.2 Gatnaþversnið

Iðnbúð, Smiðsbúð



2 m gangstéttar eru upp við hús, í samræmi við kvaðir skilmála



3.3 Flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall

Heimild: Fasteignaskrá Garðabæjar, 2023

Gilsbúð

lóð nr.	ár	flatarmál		nýtingar- hlutfall	
		hús alls	lóð		
1	1	1997	363,3	1.525	0,24
2	3	1998	789,0	1.640	0,48
3	5	1985	723,6	1.619	0,45
4	7	1991	676,0	1.619	0,42
5	9	1987	1.270,6	1.723	0,74
					<hr/> 2,32
meðalnýtingarhlutfall					0,46

lõnbúð

lóð nr.	ár	flatarmál		nýtingar- hlutfall	
		hús alls	lóð		
6	1	1985	562,5	1.608	0,35
7	2	1982	631,4	1.646	0,38
8	3	1982	635,0	1.664	0,38
9	4	1981	654,6	1.437	0,46
10	5	1983	654,6	1.483	0,44
11	6	1980	574,2	1.437	0,40
12	8	1981	545,2	1.622	0,34
					<hr/> 2,75
meðalnýtingarhlutfall					0,39

Smiðsbúð

lóð nr.	ár	flatarmál		nýtingar- hlutfall	
		hús alls	lóð		
13	1	1985	275,0	1.694	0,16
14	2	1986	713,8	2.462	0,29
15	3	1990	669,9	1.631	0,41
16	4	1984	1.044,9	2.244	0,47
17	5	1982	645,8	1.627	0,40
18	6	1979	827,9	2.244	0,37
19	7	1985	499,5	1.627	0,31
20	8	1982	603,6	2.244	0,27
21	9	1983	997,8	2.070	0,48
22	10	1982	941,1	2.244	0,42
23	12	1984	1.470,7	4.776	0,31
					<hr/> 3,88
meðalnýtingarhlutfall					0,35

3.4 Upphafleg skipulagsgögn ofl.

- Skilmálar fyrir iðnaðarlóðir í Búðahverfi Teiknun 1977
 - Skilmálar fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi EBJ 15.09.1989
 - Greinargerð vegna athugasemda við tillögu að breytingum á skipulagi í iðnaðarhverfi í Búðum (Iðnbúð og Smiðsbúð) EBJ & PÓI 17. 07.1989
 - Skilmálar fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð) Endurskoðun, 2003 OÁ
 - Iðnbúð, Smiðsbúð - Breyting á deiliskipulagsskilmálum AV 05.05.2006
-

TEIKNUN S.F. ARKITEKTASTOFA

**PÁLMAR ÓLASON, STEFÁN BENEDIKTSSON ARKITEKTAR FAÍ
FELLSMÚLA 26, REYKJAVÍK, SÍMI 8 20 22**

SKILMÁLAR FYRIR IÐNAÐARLÓÐIR Í BÚÐAHVERFI.

1. Inngangur

Þessar lóðir eru ætlaðar fyrir léttan framleiðslu- og þjónustuiðnað, sem getur verið í íbúðarhverfi, án þess að valda íbúum hættu eða óþægindum. Markmiðið er að auka á fjölbreytni athafna í hverfinu og skapa möguleika á því að heimili og vinnustaður séu nálægt öðru.

Eigendum fyrirtækja er hér gefinn kostur á að koma sér upp atvinnuhúsnæði við aðstaður og í umhverfi, sem er um margt ólíkt því, sem iðnaðarfyrirtækjum hefur verið boðið annars staðar á höfuðborgarsvæðinu til þessa. Nálægðin við snyrtileg íbúðarhús og lóðir ætti að vera forstöðumönnum fyrirtækjanna hvati til eftirbreytni.

Þau fyrirtæki sem þarna verða munu stunda iðnaðarframleiðslu og þjónustu. Sum hver munu selja framleiðslu sína á staðnum. Bæjaryfirvöld vilja þó ekki að þarna rísi verzlunarhverfi, eða að hverfið breytist smám saman í það horf.

Til þess að tryggja það að starfsemi í hverfinu verði með þeim hætti, sem bæjaryfirvöld telja æskilegan, verður þinglýst kvöðum um ýmis þau atriði, sem byggingarskilmálar einir sér geta ekki tryggt til frambúðar.

Ef upp koma vafaatriði um túlkun þessara skilmála, eða annarra ákvæða um óleyfileg einkenni starfsemi, skera bæjaryfirvöld úr þeim.

2. Starfsemi

2.1. Almennt

Í þeim byggingum, sem þarna rísa, skal stunda framleiðslu-
iðnað eða þjónustustarfsemi, sem ekki brýtur í bága við skil-
mála þessa. Umsækjendur skulu gera bæjaryfirvöldum grein
fyrir eðli og einkennum þeirrar starfsemi, sem þeir hyggjast
stunda á svæðinu.

2.2. Reykur

Enginn reykur má fylgja starfseminni, þannig að vart verði
utan dyra. Vatnsgufa í litlum mæli er þó undanþegin þessu
ákvæði

2.3. Ryk

Engin rykmyndun má fylgja starfseminni þannig að vart verði
utan dyra.

2.4. Hávaði og titringur

Enginn hávaði má fylgja starfseminni þannig að eftir verði
tekið utan lóðarmarka. Sama máli gegnir um titring.

2.5. Hlutur verzlunar

Sala á eigin framleiðslu o.þ.h. má fara fram í hluta bygging-
ar. Þó má eiginlegt verzlunar- eða afgreiðslurými á hverri
lóð ekki verða meira en u.þ.b. 150 m².

3. Byggingar

3.1. Byggingarreitur

Hús skulu reist innan byggingarreits, sem sýndur er á mæli-
blaði.

3.2. Hámarkshæð

Hæsti hluti byggingar má vera 7,0 m ofan við uppgefna plötu-
hæð.

3.3 Nýtingarhlutfall

Hámarksnýtingarhlutfall (þ.e. heildargólflötur / lóðar-
stærð) má vera 0,4.

3.4 Útlit

Útlit bygginganna skal vera þannig að þær falli inn í heildar-
mynd Búðahverfis. Bogaskemmur eru ekki leyfðar. Engar bít-
gengar hurðir mega vera á framhlið byggingarinnar, þ.e. þeirri
hlið, sem snýr að húsagötu.

Skorsteinar, loftræstistútar og aðrir byggingarhlutar, sem eru utan eða áfastir við meginbyggingu, mega ekki vera áberandi.

Sorpgeymslur skulu vera innan dyra.

4. Lóðir

4.1. Frágangur

Lóðir skulu vera ógirtar og lagðar grasi, hellum, trjám og blómum sem snyrtilegast. Landinu skal jafnað til samræmis við ákvæði á lóðarblöðum. Bifreiðastæði skulu vera lögð bundnu slitlagi. Stærð stæðanna skal miða við að eitt sé fyrir hverja 50 m² í húsi.

4.2. Geymsla utan dyra

Ekki má geyma neina hluti eða efni, sem tilheyra starfseminni utan dyra.

4.3 Gangstétt

Lóðahafar eru skyldir til að leggja á eigin kostnað gangstétt, sem sýnd er á lóðarblaði.

4.4 Skilti

Ljósaskilti mega einungis vera á framhlið byggingar og mega þau ekki ná upp fyrir þakbrún.

Einnig mega skilti vera á svæðum meðfram götu, sem sýnd eru á mæliblaði. Hámarkshæð þessara skilta er 1,5m frá jörðu. Skiltin má lýsa upp, en ljósin mega ekki blikka. Teikningar af skiltum skal leggja fram til samþykktar í byggingarnefnd.

5. Teikningar

5.1 Teikningar fyrir byggingarnefnd

Byggingarnefndarteikningar í mælikvarða 1:100 skulu þannig málsettar, að auðvelt sé að reikna út flatarmál og rúmmál án mælinga. Teikningar skulu fylgja að öllu ákvæðum byggingarsamþykktar. Húsmunir skulu sýndir í réttri stærð miðað við mælikvarða teikninga.

5.2 Vinnuteikningar

Áður en sökkulúttekt fer fram skal höfundur húss skila málsettum uppdráttum í mælikvarða 1:50.

5.3 Byggingarleyfi

Byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en allir meistarar hússins hafa látið skrá sig hjá byggingarfulltrúa.

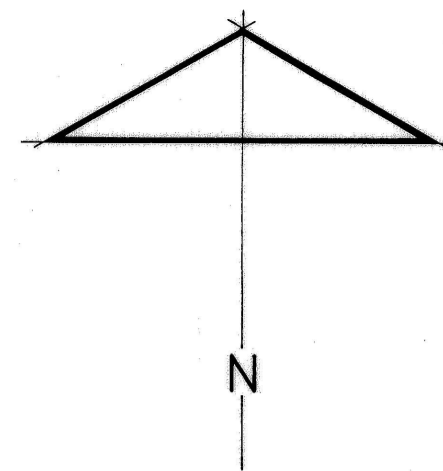
5.4 Sérteikningar

Um sérteikningar sjá lið 6.1 í byggingarsamþykkt.

6. Tímamörk

Eftirfarandi tímamörk skulu gilda um lúkningu framkvæmda.
Miðað er við úthlutunardag.

- 1) Hús skal frágengið að utan og lóð jöfnuð í rétta hæð innan tveggja ára. Lóðarsamingur verður gefinn út, þegar þessum áfanga er náð.
- 2) Framkvæmdum skal að fullu lokið innan þriggja ára.



TEIKNUN SF ARKITEKTASTOFA

FELLSMÚLA 26 REYKJAVÍK S. 82022

DEILISKIPULAG AÐ IÐNAÐARHVERFI
BÚÐAHVERFI, GARÐABÆ

MAR S '77 M. 1:500 lára



BÆJARBRAUT

IÐNÚÐ

SMÍÐSÚÐ

KARLABRAUT

ÁSBÚÐ

8

5

3

1

6

4

2

9

7

5

3

1

12

10

1/4

8

1/4

6

1/4

4

2

14

1/4

65

90

88

86

84

82

80

78

76

74

72

70

68

59

57

55

53

51

49

92

100

Samþ. í skipul. n. 19.7.89
Samþ. í bæjaryfirl. 1.8.89
Samþ. í skipulagsgættum n. n. s. 16.8.89

SKILMÁLAR FYRIR IÐNAÐAR- OG VERSLUNARLÓÐIR
Í BÚÐARHVERFI (IÐNBÚÐ OG SMÍÐSBÚÐ)

1. Inngangur

Þessar lóðir eru ætlaðar fyrir léttan framleiðslu- og þjónustu-
iðnað auk verslunar, sem getur verið í íbúðarhverfi, án þess
að valda íbúum hættu eða óþægindum. Markmiðið er að auka á
fjölbreytni athafna í hverfinu og skapa möguleika á því að
heimili og vinnustaður séu nálægt hvort öðru.

Eigendum fyrirtækja er hér með gefinn kostur á að koma sér upp
atvinnuhúsnæði við aðstæður og í umhverfi, sem er um margt
ólíkt því, sem iðnaðarfyrirtækjum hefur verið boðið annars
staðar á höfuðborgarsvæðinu til þessa. Nálægðin við snyrtileg
íbúðarhús og lóðir ætti að vera forstöðumönnum fyrirtækjanna
hvati til eftirbreytni.

Þau fyrirtæki, sem þarna verða, munu stunda iðnaðarfram-
leiðslu, þjónustu og verslun.

Til þess að tryggja það að starfsemi í hverfinu verði með þeim
hætti, sem bæjaryfirvöld telja æskilegan, verður þinglýst
kvöðum um ýmis þau atriði, sem byggingaskilmálar einir sér
geta ekki tryggt til frambúðar.

Ef upp koma vafaatriði um túlkun þessara skilmála, eða annarra
ákvæða um óleyfileg einkenni starfsemi, skera bæjaryfirvöld úr
þeim.

2. Starfsemi

2.1. Almennt

Í byggingum hverfisins, skal stunda framleiðsluiðnað
eða verslunar- og þjónustustarfsemi, sem ekki brýtur í
bága við skilmála þessa. Umsækjendur skulu gera bæjaryf-
irvöldum grein fyrir eðli og einkennum þeirrar starf-
semi, sem þeir hyggjast stunda á svæðinu.

2.2. Reykur

Enginn reykur má fylgja starfseminni, þannig að vart
verði utan dyra. Vatnsgufa í litlum mæli er þó undanþeg-
in þessu ákvæði.

2.3. Ryk

Engin rykmyndun má fylgja starfseminni þannig að vart
verði utan dyra.

2.4. Hávaði og titringur

Enginn hávaði má fylgja starfseminni þannig að eftir
verði tekið utan lóðarmarka. Sama máli gegnir um titr-
ing.

3. Byggingar

3.1. Byggingarreitur

Hús skulu reist innan byggingarreits, sem sýndur er á mæliblaði.

3.2. Hámarkshæð

Hæsti hluti byggingar má vera 7,0 m ofan við uppgefna plötuhæð.

3.3. Nýtingarhlutfall

Hámarksnýtingarhlutfall (þ.e. heildargólfhlötur/lóðarstærð) má vera 0,4.

3.4. Útlit

Útlit bygginganna skal vera þannig að þær falli inn í heildarmynd Búðahverfis. Bogaskemmur eru ekki leyfðar. Engar bílgengar hurðir mega vera á framhlið byggingarinnar, þ.e. þeirri hlið, sem snýr að húsagötu.

Skorsteinar, loftræstistútar og aðrir byggingarhlutar, sem eru utan eða áfestir við meginbyggingu, mega ekki vera áberandi. Sorpgeymslur skulu vera innan dyra.

4. Lóðir

4.1. Frágangur

Lóðir skulu vera ógirtar og lagðar grasi, hellum, trjám og blómum sem snyrtilegast. Landinu skal jafnað til samræmis við ákvæði á lóðarblöðum. Bifreiðastæði skulu vera lögð bundnu slitlagi. Stærð stæðanna skal miða við að eitt sé fyrir hverja 50 m² í húsi.

4.2. Geymsla utan dyra

Ekki má geyma neina hluti eða efni, sem tilheyra starfsemi utan dyra.

4.3. Gangstétt

Lóðarhafar eru skyldir til að leggja á eigin kostnað gangstétt, sem sýnd er á lóðarblaði.

4.4. Skilti

Ljósaskilti mega einungis vera á framhlið byggingar og mega þau ekki ná upp fyrir þakbrún. Einnig mega skilti vera á svæðum meðfram götu, sem sýnd eru á mæliblaði. Hámarkshæð þessara skilta er 1.5 m frá jörðu. Skiltin má lýsa upp, en ljósin mega ekki blikka. Teikningar af skiltum skal leggja fram til samþykktar í byggingarnefnd.

5. Teikningar

5.1. Teikningar fyrir byggingarnefnd

Byggingarnefndarteikningar í mælikvarða 1:100 skulu þannig málsettar, að auðvelt sé að reikna út flatarmál

og rúmmál án mælinga. Teikningar skulu fylgja að öllu ákvæðum byggingasamþykktar. Húsmunir skulu sýndir í réttri stærð miðað við mælikvarða teikninga.

5.2. Vinnuteikningar

Áður en sökkulúttekt fer fram skal höfundur húss skila málsettum uppdráttum í mælikvarða 1:50.

5.3. Byggingarleyfi

Byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en allir meist- arar hússins hafa látið skrá sig hjá byggingafulltrúa.

5.4. Sérteikningar

Um sérteikningar sjá lið 6.1. í byggingasamþykkt.

6. Tímamörk

Eftirfarandi tímamörk skulu gilda um lúkningu framkvæmda. Miðað er við úthlutunardag.

1. Hús skal frágengið að utan og lóð jöfnuð í rétta hæð innan tveggja ára. Lóðarsamningur verður gefinn út, þegar þessum áfanga er náð.
2. Framkvæmdum skal að fullu lokið innan þriggja ára.

*Breyting á áður gildandi skilmálum samþykkt í skipulagsnefnd 19.07.89 og í bæjarráði 01.08.89. Samþykkt í skipulagsstjórn ríkis- ins 16.08.89.

15.9.89 *Einíkur Bjarnason*





Greinargerð vegna athugasemda við tillögu
að breytingum á skipulagi í iðnaðarhverfi
í Búðum (Iðnbúð og Smiðsbúð)

Tillaga að breytingu skipulagsskilmála fyrir iðnaðarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð) lá frammi til auglýsingar á bæjarskrifstofunum í Garðabæ frá 29. maí til 26. júní 1989.

Breytingin á skilmálum felst eingöngu í því, að opnað er fyrir verslun almennt, en í eldri skilmálum var einungis heimilað að selja eigin framleiðslu.

Fjórar athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum:

- Örn Jónsson, Ásbúð 82
- Pétur Bjarnason, Ásbúð 84
- Eyþór Bollason, Ásbúð 86
- Gunnar Böðvarsson, Bæjargili 100

Í meginatriðum fjalla athugasemdirnar um eftirfarandi atriði:

- breytingin kallar á aukna umferð um Hnoðraholtstraug til hverfisins
- mikið nætúrónæði er af rekstri bakarís
- tenging svæðisins við Ásbúð er ófullnægjandi ef til aukins verslunarreksturs kemur.

Ein athugasemdin byggir á þeim misskilningi, að verið sé að fjalla einnig um Gilsbúð, en sú gata hefur sérstaka skilmála, sem eru hluti Bæjargilshverfisins, og er ekki gerð tillaga um breytingu á þeim hér.

Iðnaðarhverfið í Búðum (Iðnbúð og Smiðsbúð) byggðist upp á sama tíma og Ásbúð og miklu fyrr en Bæjargil.

Mátti því öllum ljóst vera, að þeir voru að kaupa eða reisa hús sín í nágrenni við iðnaðar- og þjónustuhverfi, sem kallað gæti á nokkra umferð.

Þótt verslun hafi einungis verið heimiluð með vörur, sem framleiddar eru á staðnum, þá er ljóst, að slíkt hefði getað leitt til allverulegrar verslunar.

Sem dæmi má nefna, að bakaríið, sem mest er kvartað undan, uppfyllir öll skilyrði úthlutunar.

Ennfremur má benda á, að opnunartími verslunar með eigin framleiðslu þarf ekki að vera einhlítur og skal nefnt dæmi um hamborgaraframleiðanda, sem selur vöru sína um veitingastað og eðlilegt er að hafi opið fram á kvöld.

Oft er erfitt að greina á milli framleiðsluverslunar og almennrar verslunar tengdri henni, en með tilliti til hávaða og mengunar er verslun mun þrifalegri og minna ónæði ætti að vera af henni en af framleiðsluðnaði ýmskonar, sem rýmist innan upphaflegra skilmála.

Ef um óeðlilegan hávaða er að ræða að næturlagi frá svæðinu, þá er það mál, sem þarf að reka hjá lögreglunni í samræmi við lögreglusamþykkt bæjarins.

Hnoðraholtbraut er almenn safngata og er henni ætlað í aðal-skipulagi að taka við umferð frá Hnoðraholti, Bæjargili, Ásbúð, Iðnbúð og Smiðsbúð svo og Gilsbúð. Þegar gatnakerfi Bæjargilssvæðisins verður fullbúið mun hluti þessarar umferðar fara um Gilsbúð og framhald Bæjargils að Arnarnesvegi, enda ætlast til þess í skipulagi hverfisins.

Þótt ekki liggi fyrir tölur um umferð á Hnoðraholtbraut, er unnt að fullyrða, að langt er frá að afkastagetu götunnar sé náð.

Verslunarrekstur í Iðnbúð og Smiðsbúð getur hins vegar aldrei orðið það umfangsmikill, að um óeðlilega bílaumferð verði að ræða.

Varðandi tengingu Ásbúðar við iðnaðarhverfið má geta þess, að Ásbúðin opnast með Neðri-Búðum inn á Hnoðraholtbraut ofan Smiðsbúðar.

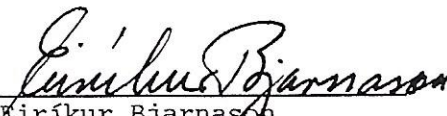
Ef um umferð er að ræða yfir lóðir til hverfisins ættu íbúar að geta lokað lóðum sínum með þéttum trjárönnum.

Á hinn bóginn hafa einstaka íbúar í Ásbúð sjálfir opnað í óleyfi fyrir bílaumferð að húsum sínum frá Hnoðraholtbraut, og er ljóst, að þeir bjóða þar með upp á átroðning á lóðir sínar.

Með rýmkun á heimild til verslunar er tekið tillit til þeirrar þróunar, sem orðið hefur staðreynd í iðnaðar- og þjónustuverf-um á höfuðborgarsvæðinu. Hverfin hafa smátt og smátt þróast í þá átt að þáttur verslunar hefur aukist, jafnvel þótt ekki hafi verið gert ráð fyrir henni í upphafi.

Ennfremur er hér tekinn af vafi um, hvað er heimilt varðandi verslunarrekstur.

Garðabæ, 17.07.89


Eiríkur Bjarnason
bæjarverkfræðingur


Pálmar Ólason
skipulagsarkitekt

samp. n sc. nr 21.1.2004
samb. i bæjarlj. 5.2.2004
Augljóst í B-deild Sj.t. 10. mars 2004 (nr. 222)

1



Skilmálar fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir
í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð)
Endurskoðun, 2003

Skilmálar fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð) - 2003

1. Inngangur

Lóðir við Iðnbúð og Smiðsbúð eru ætlaðar fyrir léttan framleiðslu- og þjónustuiðnað auk verslunar og íbúða, sem geta verið í íbúðarhverfi, án þess að valda íbúum hættu eða óþægindum. Markmiðið er m.a. að hafa fjölbreytta starfsemi í hverfinu og skapa möguleika á því að heimili og vinnustaður séu nálægt hvort öðru. Stefna bæjaryfirvalda frá 1989 hefur verið að leyfa ekki íbúðir í götunum fram yfir það sem samþykkt var til þess tíma en nú er horfið frá þeirri stefnu og íbúðir leyfðar að uppfylltum þeim skilyrðum sem skilmálar þessir setja.

Eigendum fyrirtækja er hér með gefinn kostur á að koma sér upp atvinnuhúsnæði við aðstæður og í umhverfi sem er um margt ólíkt því sem atvinnufyrirtækjum hefur verið boðið annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Nálægðin við snyrtileg íbúðarhús og lóðir og sambýli við íbúðir ætti að vera forstöðumönnum fyrirtækjanna hvati til snyrtilegrar umgengni.

Fyrirtæki á svæðinu skulu stunda hreinlega framleiðslu, þjónustu og verslun.

Þegar sótt er um breytingar til byggingarnefndar skal uppfylla ákvæði gildandi laga og reglugerða s.s. byggingarreglugerðar, reglugerðar um hollustuhætti og laga um fjöleignarhús. Bent er á nauðsyn þess að allir húseigendur samþykki viðkomandi breytingar. Þegar verið er að breyta atvinnuhúsnæði í íbúð er einnig bent á mikilvægi þess að fram komi að húseigendur geri sér grein fyrir þeim afleiðingum sem það að samþykkja íbúð í húsinu geti haft á atvinnurekstur í sama húsi.

Með skipulagsbreytingu þessari er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað sem gert hefur verið án samþykkis byggingarnefndar. Skilmálar þessir eru ekki aftuvirkir. Samþykktir um byggingarleyfi á grundvelli eldri skilmála halda gildi sínu. Eldri útgáfa skilmála fellur úr gildi við gildistöku þessara skilmála.

Ef upp koma vafaatriði um túlkun þessara skilmála eða annarra ákvæða um óleyfileg einkenni starfsemi, skera bæjaryfirvöld úr þeim.

2. Starfsemi

2.1. Almennt

Í byggingum hverfisins, skal stunda léttan og hreinlegan framleiðsluiðnað eða verslunar- og þjónustustarfsemi, sem ekki brýtur í bága við skilmála þessa. Umsækjendur skulu gera bæjaryfirvöldum grein fyrir eðli og einkennum þeirrar starfsemi sem þeir hyggjast stunda á svæðinu.

2.2. Reykur

Enginn reykur má fylgja starfseminni, þannig að vart verði utan dyra. Vatnsgufa í litlum mæli er þó undanþegin þessu ákvæði.

2.3. Ryk

Engin rykmyndun má fylgja starfseminni þannig að vart verði utan dyra.

2.4. Hávaði og titringur

Enginn hávaði má fylgja starfseminni þannig að eftir verði tekið utan lóðamarka. Sama máli gegnir um titring.

2.5. Lykt

Þess skal ávallt gætt að lykt frá atvinnustarfsemi valdi ekki verulegum óþægindum. Staðsetning loftræstistúta skal vera þannig að útfærslan valdi ekki óþægindum í íbúðahúsarými.

3. Íbúðir

3.1. Íbúðir eru leyfðar á efri hæðum húsa og á þriðjungi jarðhæðar svo framarlega sem íbúðin/irnar verði staðsettar fjærst götu. Samanlagður gólfplötur íbúða skal ekki vera meiri en 180 m² í hverju húsi.

3.2. Sorp. Sjá ákvæði í kafla 4.4.

3.3. Íbúðir skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar s.s. varðandi hljóðvist og brunamál. Þegar sótt er um að fá íbúð/ir samþykkt(a)r skal sýna fram á að önnur starfsemi í (atvinnu)húsnæðinu valdi ekki truflunum s.s. varðandi hljóðvist, titring, lykt og brunamál. Sjá jafnframt 4. mgr. í 1. kafla.

4. Byggingar

4.1. Byggingarreitur

Hús skulu reist innan byggingarreits, sem sýndur er á mæliblaði.

4.2. Hámarkshæð

Hæsti hluti byggingar má vera 7.0 m ofan við uppgefna plötuhæð.

4.3. Nýtingarhlutfall

Hámarksnýtingarhlutfall má vera 0.4.

4.4. Útlit

Útlit bygginganna skal vera þannig að þær falli inn í heildarmynd búðahverfis. Bogaskemmur eru ekki leyfðar. Engar bílgengar hurðir mega vera á framhlið byggingarinnar, þ.e. þeirri hlið sem snýr að húsagötu. Skorsteinar, loftræstistútar og aðrir byggingarhlutar, sem eru utan eða áfestir við meginbyggingu, mega ekki vera áberandi. Sjá jafnframt ákvæði í kafla 2.5.

4.5. Sorp

Sorpgeymslur skulu vera innan dýra. Aðgreina skal sorp fyrir atvinnustarfsemi frá sorpgeymslum íbúða.

5. Lóðir

5.1. Frágangur

Lóðir skulu vera lagðar grasi, hellum, trjám og blómum sem snyrtilegast. Landinu skal jafnað til samræmis við ákvæði á lóðarblöðum.

Bifreiðastæði skulu vera lögð bundnu slitlagi. Fjölda stæða skal miða við að eitt sé fyrir hverja 50 m² í húsi.

Heimilt er að girða einstaka hluta baklóða samkvæmt samþykki byggingarnefndar. Ekki skal girða framhluta lóða þ.e. að götu.

Þar sem íbúðir eru leyfðar skal gert ráð fyrir 30 m² afgirtu leiksvæði og leitast skal við að staðsetja það baka til á lóðum.

5.2. Geymsla utan dýra

Ekki má geyma neina hluti eða efni, sem tilheyra starfseminni utan dýra.

5.3. Gangstétt

Lóðarhafar eru skyldir til að leggja á eigin kostnað gangstétt, sem sýnd er á lóðarblaði. Að auki, þar sem leyfðar eru íbúðir, skulu gangstéttir vera fyrir framan innganga í íbúðir og liggja að leiksvæðum.

5.4. Skilti

Ljósaskilti mega einungis vera á framhlið byggingar og mega þau ekki ná upp fyrir þakbrún. Einnig mega skilti vera á svæðum meðfram götu, sem sýnd eru á mæliblaði. Hámarkshæð þessara skilta er 1.5 m frá jörðu. Skiltin má lýsa upp, en ljósin mega ekki blikka. Teikningar af skiltum skal leggja fram til samþykktar í byggingarnefnd.

6. Byggingarleyfi

6.1. Framkvæmdir skulu vera samkvæmt skilmálum þessum og sækja skal um byggingarleyfi til byggingarnefndar þegar við á.

7. Um samþykkt deiliskipulags í Iðnbúð og Smiðsbúð

1977

Upprunalegt deiliskipulag ásamt skilmálum fyrir iðnaðarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð) var samþykkt 1977. - Með iðnaði er átt við léttan framleiðslu- og þjónustuiðnað sem getur verið í íbúðahverfi.

1989



Breyting á skilmálum fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð) var samþykkt í skipulagsnefnd 19.07.1989 og í bæjarráði 01.08.1989. 2003. Samþykkt í skipulagsstjórn ríkisins 16.08.1989. - Breytingin fólst í rýmkaðri heimild til verslunarreksturs.

2003/2004

Breyting á skilmálum fyrir iðnaðar- og verslunarlóðir í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð) var auglýst sumarið 2003 og samþykkt samanber neðangreint. - Breytingin fólst í að íbúðir voru heimilaðar.

Samþykkt um skipulagsbreytingu

Deiliskipulagsbreyting þessi, er varðar skilmála í Búðahverfi (Iðnbúð og Smiðsbúð), var auglýst samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar _____ 21. janúar 2004 og í bærstjórn Garðabæjar _____ 2. febrúar 2004.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2004.

Breytingar í desember 2003:

Í 1. kafla hefur verið felld niður setning um aðrar þinglýstar kvaðir. Auk þess er í sama kafla ítarlegri texti um skilmálana ásamt tilvísunum í lög og reglugerðir.

Í 2. kafla er nýtt ákvæði um lykt og loftræstistúta.

Í 3. kafla er heimild til íbúða rýmkuð úr 150 m² í 180m² í hverju húsi.

Í 4. kafla er nýtt ákvæði um sorp.

Í 5. kafla er sett inn ákvæði um að girða megi einstaka hluta baklóða.

Felldir hafa verið niður kaflar 6. Teikningar og 7. Tímamörk þar sem þeir áttu við um óbyggt hverfi. Þess í stað hefur verið settur inn kafla 6. Byggingarleyfi og kafla 7. Um samþykkt skipulags.

Iðnbúð, Smiðsbúð – Breyting á deiliskipulagsskilmálum

Inngangur

Skipulagsnefnd Garðabæjar lagði til á fundi sínum þann 1.júní 2005 að gerð yrði sú breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 að athafna-, verslunar og þjónustusvæði í Búðum verði skilgreint sem svæði fyrir athafna-, verslunar-, þjónustu- og íbúðasvæði þar sem sett yrðu skilyrði í deiliskipulagi varðandi athafnastarfsemi þar sem íbúðir eru í húsum. Nefndin lagði jafnframt til að um leið verði auglýst breyting á deiliskipulagsskilmálum fyrir Iðnbúð og Smiðsbúð þess eðlis að heimilað verði að hafa íbúðir á efri hæðum húsa. Skipulagsnefnd lagði til að haldin yrði kynning á ofangreindum tillögum að breytingum með vísan til 1. mgr. 17. gr. skipulags- og byggingarlaga um kynningu á skipulagstillögu og 2. mgr. 23. gr. sömu laga um deiliskipulag. Eftir kynningu var fyrri ákvörðun nefndarinnar ítrekuð á fundi nefndarinnar þann 21.júlí 2005. Tillaga að breytingu aðalskipulags og tillage að breytingu deiliskipulagsskilmála voru kynntar formlega frá 14.nóvember til 27.desember 2005. Ein athugasemd barst, frá Elbu ehf. Hafði hún ekki áhrif á útfærslu tillögunnar. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í skipulagsnefnd 11.janúar 2006 og í bæjarstjórn 2.febrúar. Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af umhverfisráðuneyti með auglýsingu í b-deild stjórnartíðinda þann 11.apríl 2006 (nr.298) Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í skipulagsnefnd þann 19.apríl 2006 og í bæjarstjórn þann 4.maí.

Greinargerð deiliskipulagsbreytingar

Búðir er breytingasvæði, sem smám saman hefur verið að þróast úr því að vera athafnasvæði fyrir léttan iðnað með húsvarðaríbúðum yfir í að vera svæði fyrir léttan iðnað, verslun og þjónustu. Aðstæður í dag kalla á að breyta þarf hverfinu þannig að heimilt verði að hafa fleiri íbúðir í húsunum en verið hefur fram að þessu.

Breyting á deiliskipulagi Iðnbúðar og Smiðsbúðar: Í gildandi skipulagi skal gólfplötur íbúða ekki vera meiri en 180 m² í hverju húsi. Í breytingartillögunni er gert ráð fyrir að heimilt verði að breyta efri hæðum húsa í íbúðir. Í gildandi skilmálum er ýmis skilyrði um athafnastarfsemi þar sem íbúðir eru í húsum auk þess sem ákvæði er um leiksvæði á lóð. Umrædd skilyrði verða áfram óbreytt.

KAFLI 2 Í SKILMÁLUM FYRIR BREYTINGU

2. Íbúðir

- 2.1 Íbúðir eru leyfðar á efri hæðum húsa og á þriðjungi jarðhæðar svo framarlega sem íbúðin/irnar verði staðsettar fjærst götu. Samanlagður gólfplötur íbúða skal ekki vera meiri en 180 m² í hverju húsi.
- 2.2 Sorp. Sjá ákvæði í kafla 4.4.
- 2.3 Íbúðir skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar s.s. varðandi hljóðvist og brunamál. Þegar sótt er um að fá íbúð/ir samþykkt(r) skal sýna fram á að önnur starfsemi í (atvinnu)húsnæðinu valdi ekki truflunum s.s. varðandi hljóðvist, titring, lykt og brunamál. Sjá jafnframt 4. mgr. í 1. kafla.

KAFLI 2 Í SKILMÁLUM EFTIR BREYTINGU

Breytingin felst í að heimild til að leyfa nýjar íbúðir á jarðhæð eða 1. hæð fellur niður. Takmarkanir á heildarstærð íbúðaflatar falla niður. Íbúðir sem þegar hafa verið samþykktar á jarðhæð eða 1. hæð fá að vera áfram. Ekki verður heimilt að samþykkja nýjar íbúðir á jarðhæð eða 1. hæð.

2. Íbúðir

- 2.1 Íbúðir eru leyfðar á efri hæðum húsa
- 2.2 Sorp. Sjá ákvæði í kafla 4.4.
- 2.3 Íbúðir skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar s.s. varðandi hljóðvist og brunamál. Þegar sótt er um að fá íbúð/ir samþykkt(r) skal sýna fram á að önnur starfsemi í (atvinnu)húsnæðinu valdi ekki truflunum s.s. varðandi hljóðvist, titring, lykt og brunamál. Sjá jafnframt 4. mgr. í 1. kafla.

Garðabæ 5.maí 2006



Arinbjörn Vilhjálmsson



Dagsetning
04.05.2006

Undirúmer
171

Sveitartelag
1300

Uppdr. Nr.
7280

10 - 2006050065 - mott. 17.mai 2006