Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti 3. áfangi og háholt

Garðabær

Auglýst 23.05.2016
Samþykkt m. breytingum 15.09.2016

Garðabær

Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti 3. áfangi og háholt

Auglýst 23.05.2016
Samþykkt m. breytingum 15.09.2016

FORMÁLI

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð
- Skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1.000 (A1), nr 90.1.01
- Yfirlitsuppdrætti í mkv. 1:2.000 (A1), nr. 90.1.02
- Skýringaruppdrætti í mkv. 1:1.000 (A1), nr. 90.1.03
- Skýringaruppdráttur með jarðsprungum í mkv. 1:1.000 (A1), nr. 90.1.04
- Skýringaruppdráttur, snið í mkv. 1:500 (A1), nr. 90.1.05.

Auk þess vísast til almennra skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir, eins og þeir eru á hverjum tíma. Jafnframt ber að taka tillit til eftirfarandi leiðbeininga sem Garðabær og Urriðaholt hafa gefið út og eru m.a. aðgengilegar á heimasíðu Urriðaholts:

- Umhverfisáherslur í Urriðaholti - Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka.
- Staðarvísir fyrir Urriðaholt.

UPPBYGGING DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsgreinargerð þessi skiptist í fimm hluta:

Inngangur deiliskipulagsins lýsir vinnuferli deiliskipulagsvinnunnar, skipulagssvæði deiliskipulagsins er skilgreint og greint frá því hverjir hafa unnið að deiliskipulaginu. Að lokum er afgreiðsluferli deiliskipulagsins lýst.

Í kaflanum Greining og forsendur er farið yfir helstu skipulagsforsendur á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar staðhætti, náttúrufar og gildandi skipulagsáætlanir.

Í kaflanum Stefna er gerð grein fyrir leiðarljósum sem skipulag og uppbygging í Urriðaholti gengur út frá.

Í kaflanum Skilmálar er gerð grein fyrir megininntaki deiliskipulagsins hvað varðar þéttleika byggðar, fjölda íbúða og skiptingu eftir húsagerðum. Þar eru einnig settir fram skilmálar sem segja fyrir um hönnun og frágang bygginga, lóða, gatna og opinna svæða.

Í kaflanum Umhverfisskýrsla er gerð grein fyrir hvernig umhverfisáhrif stefnu deiliskipulagsins voru metin.

Skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur og yfirlitsmynd yfir jarðsprungur eru birt aftast í greinargerð deiliskipulagsins. Þar á eftir er birt minnisblað um hljóðvistarútreikninga fyrir skipulagssvæðið.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann 15. 9. 2016.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

..... 20.....

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Engar eldri samþykktir eru í gildi.

FORMÁLI 3
Gögn deiliskipulagsins 3
Uppbygging deiliskipulagsins 3
Samþykkt deiliskipulagsins 3
Eldri samþykktir deiliskipulagsins 3

INNGANGUR 6
1.1 Um deiliskipulagið 6
1.2 Skipulagssvæðið 6
1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins 6
1.4 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins 7

GREINING OG FORSENDUR 8
2.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt 9
2.2 Landslag 10
2.3 Jarðfræði og vatnafar 10
2.4 Gróðurfar og dýralíf 11
2.5 Menningarminjar 11
2.6 Veðurfar 12
2.7 Vistvottun skipulagsins 13

STEFNA 14
3.1 Leiðarljós 15
3.2 Umgjörð svæðisins 15
3.3 Veðurfarsmiðað skipulag 15
3.4 Staðarandi 16
3.5 Blandað samfélag 17
3.6 Byggð í hlíð 17
3.7 Einkenni byggðar 18
3.8 Blágrænar ofanvatnslausnir 19
3.9 Samgöngur 20
3.10 Almenningsrými, útivist og vistkerfi 21

SKIPULAGSSKILMÁLAR 22
4.1 Megininntak skipulagsins 23
4.2 Götur - Almennir skilmálar 26
4.2.1 Áherslur í hönnun gatna 26
4.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur 28
4.2.3 Öryggi og umferðarhraði 28
4.2.4 Þverun opinna svæða 30
4.2.5 Gróður og vistkerfi 30
4.2.6 Götulýsing 30
4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning 30
4.2.8 Efnisval og götugögn 30
4.2.9. Gangstéttir og hjólastígar 30
4.2.10 Bílastæði 31
4.2.11 Hjólastæði 31
4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar 31
4.2.13 Vöruafgreiðsla 31
4.3 Götur - Sérskilmálar 32
4.3.1 Urriðaholtsstræti 32
4.3.2 Sjónarvegur, Brekkugata, Urðargata, Vörðuvegur og Dyngjugata 32
4.4 Almenningsrými og útivist - Almennir skilmálar 34
4.4.1 Stígar og gangstéttir 37
4.4.2 Gróður og vistkerfi 38
4.4.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum 38
4.4.4 Lýsing 39
4.4.5 Götugögn 40
4.4.6 Upplýsingaskilti 40
4.4.7 Áningastaðir 40
4.4.8 Biðskýli 40
4.4.9 Hönnun m.t.t. veðurfars 40

EFNISYFIRLIT

4.5 Almenningsrými og útivist - Sérskilmálar 42
4.5.1 Torg á háholtinu, Vörðutorg. 42
4.5.2 Grænn geiri, austur - vestur. 42
4.5.3 Grænn geiri, norður - suður 42
4.5.4 Leiksvæði vestan við Urriðaholtsstræti og við Sjónarveg 42
4.6 Almennir lóðarskilmálar 44
4.6.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur 45
4.6.2 Forgarðar húsa 46
4.6.3 Stoðveggir 46
4.6.4 Skjólveggir 47
4.6.5 Girðingar 47
4.6.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar 48
4.6.7 Bílastæði 49
4.6.8 Gönguleiðir um lóðir 50
4.6.9 Sérnotareitir lóða 50
4.6.10 Smáhýsi 50
4.6.11 Hjólastæði - Hjólahýsi 50
4.6.12 Fornleifar 51
4.6.13 Sorpgeymslur og -skýli 51
4.6.14 Frágangur rafmagnsskápa 51
4.6.15 Leik- og dvalarsvæði 51
4.6.16 Samráð 51
4.6.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla 51
4.6.18 Skilti 51
4.7 Almennir bygginga-skilmálar 52
4.7.1 Aðalinngangur 52
4.7.2 Byggingarefni 52
4.7.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð 53
4.7.4 Byggingarreitir 54
4.7.5 Bílageymslur 54
4.7.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi 55
4.7.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum 55
4.7.8 Gervihnattadiskar 55
4.7.9 Gluggar 56
4.7.10 Hljóðvist 56
4.7.11 Hæð húsa og vegghæðir 56
4.7.12 Lyftur 56
4.7.13 Kjallarar 57
4.7.14 Reykháfar 57
4.7.15 Skyggni 57
4.7.16 Veggsvalir 57
4.7.17 Vindbrjótar 58
4.7.18 Þakform 58
4.7.19 Þaksvalir 58
4.7.20 Stigahús fjölbýlishúsa 58
4.7.21 Sólstofur 58
4.7.22 Hönnun með tilliti til veðurfars 58
4.7.23 Notkun og starfsemi 58
4.7.24. Skilti 60
4.8 Lóðir og byggingar - Sérskilmálar 63
4.8.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og heimiluð starfsemi 63
4.8.2 R1 Parhús (ofan götu) 65
4.8.3 R2 Parhús (neðan götu) 67
4.8.4 R3 Raðhús (ofan götu) 69
4.8.5 R4 Raðhús (neðan götu) 71
4.8.6 F1 Fjölbýlishús 73
4.8.7 F2 Fjölbýlishús 75
4.8.8 F3 Fjölbýlishús 77
4.8.9 F4 Fjölbýlishús 79
4.8.10 F5 Fjölbýlishús 81
4.8.11 F6 Fjölbýlishús 83
4.8.12 F7 Fjölbýlishús 85
4.8.13 F8 Fjölbýlishús 87
4.8.14 B1 Stakstæð bílgeymsla 89
4.8.15 FA1 Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði 91
4.8.16 FA2 Fjölbýlishús og / eða atvinnuhúsnæði 99
4.8.17 A1 Atvinnuhúsnæði 105
4.8.18 A2 Atvinnuhúsnæði 109
4.8.19 A3 Atvinnuhúsnæði 115
4.8.20 Spennistöð 115
4.8.21 Lokahús 115
ÁHRIF Á UMHVERFIÐ 116
5.1 Umhverfismat 117
5.1.1 Samræmi við skipulagsáætlanir 117
5.1.2 Samráð og kynning 117
5.1.3 Umhverfisvandamál sem varða áætlunina og umhverfisþættir sem varða tillöguna 118
5.1.4 Umhverfisverndarmarkmið 119
5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum 120
5.1.6 Umhverfisáhrif 121
HEIMILDIR 122
UPPDRÆTTIR 124
VIÐAUKI - HJÓÐVIST 133

1.1 UM DEILISKIPULAGIÐ

Hér er sett fram deiliskipulagstillaga fyrir 3. áfanga norðurhluta og háholt Urriðaholts í Garðabæ. Deiliskipulagið er útfært á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Unnið er að því að umhverfisvotta skipulagið skv. Breeam - Communities.

Skipulagssvæðið er í eigu Urriðaholts ehf sem er félag í meirihlutaeigu Oddfellowreglunnar á Íslandi. Urriðaholt ehf hefur staðið að gerð deiliskipulagsins, í samráði við Garðabæ.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er um 9 ha óbyggt svæði og nær yfir síðasta áfanga norðurhluta Urriðaholts, byggð suðvestan við Urriðaholtsstræti upp á háholtið og byggð á háholtinu við Vörðustræti. Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð atvinnustarfsemi og íbúða við neðri hluta Urriðaholtsstrætis, íbúðabyggð á milli Brekkugötu og Vörðuvegar og blandaðri byggð á háholtinu.

Aðkoma að hverfinu í Urriðaholti er um Urriðaholtsstræti frá Reykjanesbraut. Urriðaholtsstræti heldur áfram upp og yfir holtið og myndar hringleið með Holtsvegi. Deiliskipulagssvæðið er suðvestan Urriðaholtsstrætis en deiliskipulag austan götunnar verður unnið síðar.

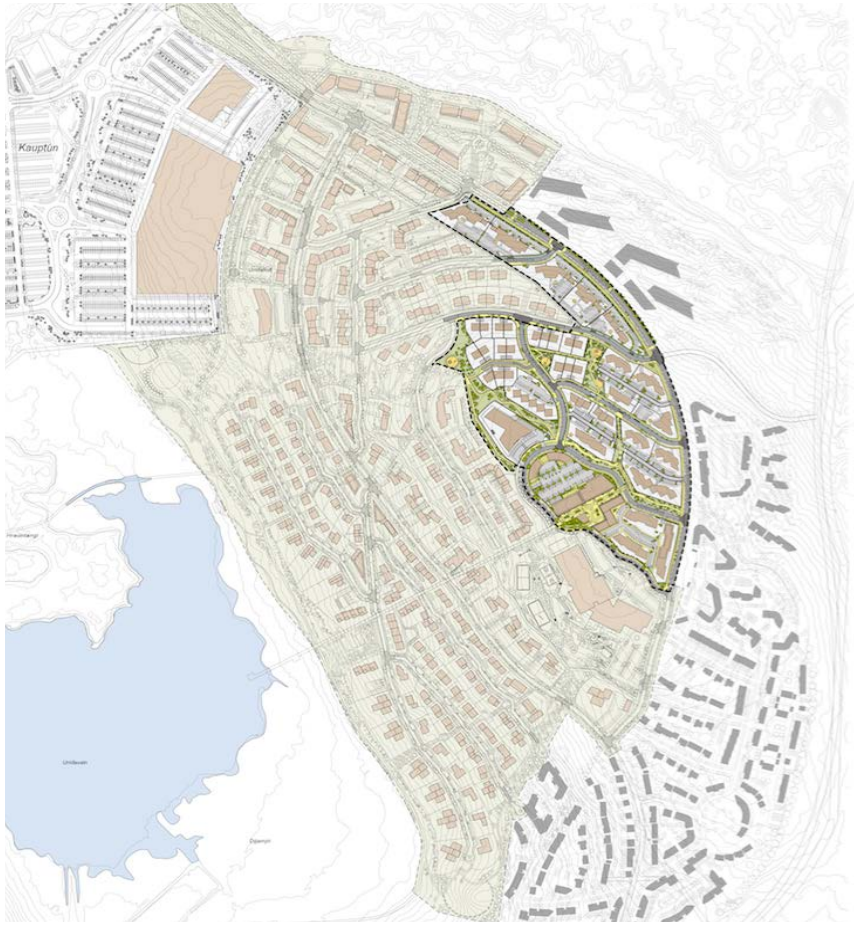
1.3 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

Áður en til uppbyggingar kemur, munu Garðabær og Urriðaholt ehf gera með sér samstarfssamning um uppbyggingu svæðisins. Verður samningurinn skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa á svæðinu, eftir því sem við á.

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

- **Arkís arkitektar** - Skipulagshönnun
- **Landslag** - Landslagshönnun
- **Alta** - Skipulagsráðgjöf, umhverfismat, ritstjórn greinargerðar, ráðgjöf um umhverfisvottun vegna Breeam Communities
- **Efla** - Veghönnun, veitur
- **Mannvit** - Umhverfisvottun Breeam Communities
- **Eric Holding** - Skipulagshönnun
- **Verkís** - Hljóðvist

INNGANGUR



Skipulagsvæði deiliskipulagsins ásamt þeim svæðum Urriðaholts sem hafa þegar verið deiliskipulögð

1.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Skipulagslýsing var auglýst í nóvember 2015. Umsagnir um lýsinguna bárust frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Skipulagsstofnun og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Eina efnislega ábendingin sem gerð var við lýsinguna var að Minjastofnun benti á að Stóravarða væri innan skipulagssvæðisins, en þess væri ekki getið í skipulagslýsingu. Því er til svara að fjallað hefur verið um Stóruvörðu í deiliskipulagi Urriðaholts vesturhluta 1. áfanga þar sem hún var staðsett innan þess skipulagssvæðis, neðan Vörðuvegar. Stóravarða er því ekki staðsett innan þess deiliskipulagssvæðis sem er nú til umfjöllunar.

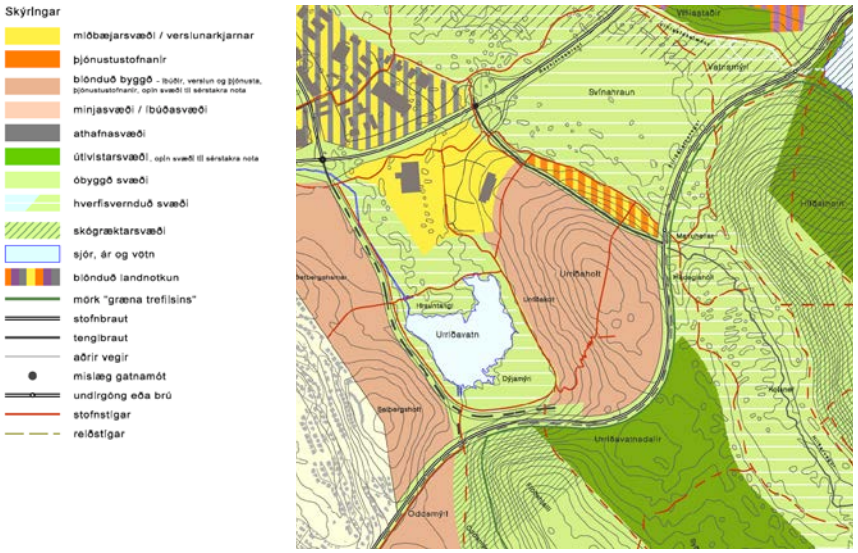
Deiliskipulagið fór í forkynningu í lok mars 2016 og drög að tillögu voru kynnt íbúum á opnum fundi þann 30. mars 2016. Forkynning stóð til 11. apríl og bárust engar athugasemdir.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd Garðabæjar þann 26. maí 2016 og auglýst í kjölfarið þann 10. júní 2016 með athugasemdafresti til 9. september 2016. Á auglýsingatíma bárust engar athugasemdir.

Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins 15.09.2016 að loknum kynningartíma voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu.:

Skilmálum um staðsetningu rafmagnsskápa var breytt þannig að ekki þarf lengur að fella þá inn í lóð, heldur skulu þeir staðsettir við lóðamörk aðliggjandi lóða. Sjá skilmála í kafla 4.2.13. Bætt var inn umfjöllun um ofanvatn í kafla 4.2.2 um að það sem hætta er á að ofanvatn sé mengað, þá skuli það sett í sér lagnir og leitt burt af svæðinu. Að ósk HS veitna var sett spennistöð inn á svæðið sjá kafla 4.8.20. Skipulagsnefnd telur ofangreindar breytingar óverulegar og að þær kalli ekki á endurauglýsingu.

GREINING OG FORSENDUR 2



Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

2.1 GILDANDI STEFNA FYRIR URRIÐAHOLT

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar, gildandi skipulagsáætlanir og fleira.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er mörkuð stefna fyrir Urriðaholt þar sem lögð er áhersla á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð og gott samspil byggðar við náttúru svæðisins. Stefna aðalskipulagsins fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt því er gert ráð fyrir þéttri byggð í fjölbýli, blandaðri byggð íbúðar- og atvinnusvæða og svæði fyrir samfélags – og menningartengda notkun á þessu deiliskipulagssvæði.

Í rammaskipulaginu er ítarleg umfjöllun um þau leiðarljós sem hafa skal í heiðri við deiliskipulag byggðar í Urriðaholti.

Útdrátt úr leiðarljósum og áherslum rammaskipulagsins er að finna í 3. kafla þessarar greinargerðar.

Auk aðalskipulags og rammaskipulags, tekur deiliskipulagið mið af nálægum deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti:

Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi.

Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi.

Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 1. áfangi.

Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 2. áfangi.

2.2 LANDSLAG

Urriðaholt stendur austan við Urriðavatn og liggur deiliskipulagssvæðið í þeirri hlíð holtsins sem hallar að mestu mót norðri og á háhæðinni.

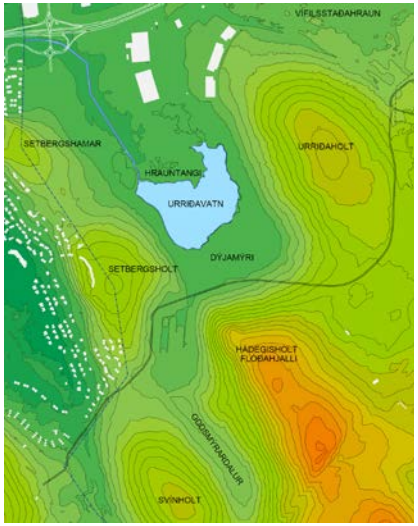
Frá vestanverðu holtinu er fallegt útsýni að Urriðavatni, á Hrauntanga, votlendi við vatnið og hæðir umhverfis það. Auk þess má sjá vel yfir byggðina í Garðabæ og fallegt útsýni er út á Faxaflóa í norður til Esju. Í fjarska sést út á Reykjanes, Snæfellsnes og Kjalarnes. Frá þeim hluta hlíðarinnar sem vísar í norðaustur er fallegt útsýni yfir Búrfellshraun, að Vífilsstaðahlíð og til Esjunnar.

2.3 JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

Líkt og í öðrum hlutum holtsins er yfirborð skipulagssvæðisins að miklu leyti þunnur ósamfelldur jökulruðningur, með örþunnu moldarlagi efst. Berggrunnur Urriðaholts er myndaður úr grágrýtis-hraunlögum, ísaldarhraunum sem eru talin vera 100.000-200.000 ára gömul.

Vestasti hluti skipulagssvæðisins liggur innan vatnasviðs Urriðavatns. Mikilvægt er að raska sem minnst náttúrulegu rennsli úrkomuvatns innan vatnasviðsins, til að viðhalda vatnshæð og vatnsbúskap Urriðavatns. Deiliskipulagssvæðið er hins vegar að mestu utan vatnasviðs Urriðavatns, á háholtinu og í hlíðum þess að norðanverðu en neðan við holtið tekur Búrfellshraun við. Þar rann hraunið á leið sinni úr Búrfellsgjá, annars vegar til sjávar og hins vegar í sveig um Urriðaholt, þar til það endaði í tanga vestan holtsins, sem stíflaði dalverpi og myndaði Urriðavatn.

Nokkrar sprungur liggja í gegnum Urriðaholt og er stefna sprungnanna u.þ.b. NA-SV. Engin þekkt sprunga liggur innan deiliskipulagssvæðisins.



Hæð 100 metrar

Hæð 30 metrar

Landslag í Urriðaholti og nágrenni

GREINING OG FORSENDUR

2.4 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Deiliskipulagssvæðið er nokkuð vel gróið og einkennist af mikilli útbreiðslu lúpínu sem hefur verið að nema land á svæðinu síðustu ár í hlíð, sem annars var lítt gróin. Inn á milli lúpínubreiðanna er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley og þarna hafa verið gróðursett allnokkur tré.

Neðan og norðan holtsins, utan skipulagssvæðisins, er úfið hraun með lautum og lægðum sem í þrífst ýmis kjarr-, lyng- og mosagróður. Vestan Urriðaholts, umhverfis Urriðavatn eru votlendissvæði með fjölbreyttum gróðri. Fuglalíf við Urriðaholt er fjölbreytt, en tengist mest Urriðavatni og votlendinu umhverfis það.

2.5 MENNINGARMINJAR

Fornleifar í Urriðaholti hafa verið skráðar en engar þekktar menningarminjar eru innan skipulagssvæðisins.

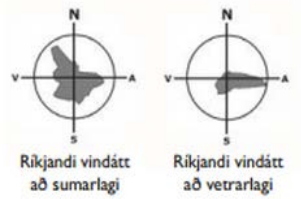
2.6 VEÐURFAR

Veðurfar í Urriðaholti hefur verið skoðað á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind. Veðurstöðvarnar og tímabil sem byggt er á eru Garðabær/Vífilsstaðavegur (1999-2004), Hólmur (1961-1990) og Reykjavík/Öskjuhlíð (1961-1990).

Algengt hitastig seinnipart dags í júlí og ágúst er um 13°C, en meðalhitastig að vetrarlagi, frá lokum nóvember til mars, er undir frostmarki. Þó ber að hafa í huga að hitafarsgögn frá Hólmi (fyrir tímabilið 1961-1990), sýna hitastig sem er nokkru kaldara en verið hefur síðustu ár og um 2°C kaldara en það hitastig sem spáð hefur verið fyrir fyrri hluta 21. aldarinnar.

Byggt á gögnum fyrri ára, má gera ráð fyrir að úrkoma í Urriðaholti sé að meðaltali í kringum 100 mm á mánuði að haust- og vetrarlagi, en um 60 mm um vor og snemmsumars. Flestir úrkomudagar eru á haustin og veturna, en fæstir að vorlagi. Reikna má með um 15-20 úrkomudögum á mánuði að meðaltali. Flesta daga er þó um litla úrkomu að ræða. Fjöldi daga með úrkomu meiri en 1 mm á sólarhring eru aðeins 10-16 á mánuði.

Meðal vindhraði um miðjan vetur er nálægt 7 m/s og um 4 m/s að sumri til. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri, til suðurs og austurs eru einnig algengar. Austanátt er algengasta vindátt á veturna. Á sumrin er hafgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr norðvestri. Hvassviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvass vindur (meira en 10 m/s) blási frá aust- og suðlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.



Vindrósir byggja á gögnum frá veðurstöð við Garðabæ/Vífilsstaðaveg

GREINING OG FORSENDUR

2.7 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Skipulag Urriðaholts er fyrsta skipulag og þar með eina hverfið á Íslandi, sem metið hefur verið samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“ og hlotið vottun skv. því. BREEAM er eitt fremsta umhverfisvottunarkerfi heims. Vottunarferlinu er skipt í tvö skref og hlaut rammaskipulag Urriðaholts staðfesta vottun samkvæmt fyrra skrefinu, sumarið 2015. Deiliskipulag Urriðaholts norðurhluti 2. áfangi hlaut vottun í febrúar 2016 og nú er unnið að vottun þessa deiliskipulags. Vænta má vottunar um áramótin 2016/2017.

BREEAM vottun staðfestir að Urriðaholt uppfyllir skilyrði BREEAM Communities um framúrskarandi skipulag, unnið með sjálfbæra þróun og virðingu fyrir umhverfi og samfélagi að leiðarljósi. Þetta þýðir að tryggð eru ákveðin gæði sem m.a. felast í eftirfarandi þáttum:

- Öruggar gönguleiðir í skóla og leikskóla.
- Gatnaskipulag gerir ráð fyrir öllum ferðamátum, dregur úr umferðarhraða og gerir götur því öruggari fyrir alla vegfarendur. Gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi fyrir bílum.
- Fjölbreytt útivistarsvæði fyrir fólk á öllum aldri.
- Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningsrýmum.
- Góðar tengingar við Urriðavatn og önnur útivistarsvæði.
- Stutt í verslun og aðra þjónustu.
- Gott aðgengi að strætóstöðvum.
- Hugað að öryggi gangandi og hjólandi, með nálægð húsa við gönguleiðir.
- Barnvæn leiksvæði.
- Stutt í náttúru og gott aðgengi með góðu stígakerfi.
- Rými sólrík og skjólsæl.
- Fjölbreytt framboð húsnæðis, fyrir allt æviskeiðið.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Blágrænar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og verndun Urriðavatns.
- Vel hugað að hönnun opinna svæða og val á gróðri með tilliti til vistkerfis hverfisins.
- Hjólastæði eru í götum og við fjölbýlishús.
- Hugað að hleðslu rafbíla við fjölbýlishús.
- Áhersla er lögð á góða og fjölbreytta landnýtingu.

Auk vistvottunar skipulags þá býður BREEAM vottunarkerfið upp á umhverfisvottun bygginga. Náttúrufræðistofnun Íslands í Urriðaholti var ein af fyrstu byggingum landsins til að verða umhverfisvottuð og nú er unnið að því að Urriðaholtsskóli sem nú er að rísa fái sömu vottun.

3 STEFNA

3.1 LEIÐARLJÓS

Á háholtinu er kjarni byggðarinnar í Urriðaholti með blandaðri landnotkun og mannlífi og umhverfi fyrir opinbera þjónustu, verslanir og samfélagsaðstöðu auk íbúða. Þar verður kennileiti úr fjarska og miðpunktur eða hjarta hverfisins. Upp að háholtinu liggur Urriðaholtsstræti, breiðstræti með trjám og blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Deiliskipulagið er byggt á meginhugmyndum úr rammaskipulagi Urriðaholts og áherslum sem settar eru í umhverfisvottun skipulags samkvæmt BREEAM Communities vottunarstaðlinum.

3.2 UMGJÖRÐ SVÆÐISINS

Urriðaholt er einstakt byggingarland þar sem saman fara sérstök náttúra og góð tengsl við aðra hluta höfuðborgarsvæðisins. Frá holtinu er tilkomumikið útsýni út á haf og til fjalla og einn helsti styrkur svæðisins er hið náttúrulega umhverfi sem umlykur það með útsýni til norðurs yfir Búrfellshraun, Vífilsstaðahlíð og Esjuna. Skipulag byggðar í Urriðaholti taki tillit til og byggi á þessari umgjörð.

3.3 VEÐURFARSMIÐAÐ SKIPULAG

Náttúruöflin hafa margvísleg áhrif á lífsgæði í þéttbýli svo norðarlega á heimskringlunni, ekki síst að vetrarlagi. Við skipulag á norðurslóðum er mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl svæði þar sem njóta má útiveru. Hugað verði að því að rými njóti sólar og að form bygginga sé nýtt til að brjóta vind; austanvind sem er ríkjandi vindátt að vetrarlagi og köldustu sumarvinda sem eru norðvestlægir. Einnig þarf að sjá til þess að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða.

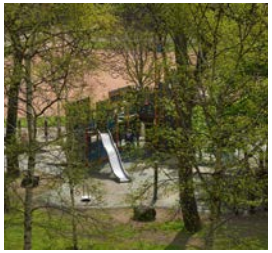
Gert er ráð fyrir möguleikanum á trjám og öðrum gróðri í Urriðaholtsstræti sem getur mildað veðurfar í strætinu og brotið vind. Hæð húsa skal miðast við að halda skuggavarpi í lágmarki og viðhalda útsýni og spilla ekki nærveðurfari. Í íbúðabyggð móti byggingar skjólsæl svæði í suður og á háholtinu verða byggingar notaðar til að ramma af torg og skjólsæl svæði.

3.4 STAÐARANDI

Það er vandasamt að skapa nýrri byggð staðaranda (e. place making) enda hafa eftirsótt og aðlaðandi borgarhverfi oft mótast á löngum tíma. Þar er fjölbreytni og þróttur sem byggir á samspili mismunandi bygginga og efnisnotkunar, gróðurs og mannlífs.

Eftirfarandi atriði verði höfð að leiðarljósi í þessu tilliti:

- Að þéttleiki bjóði uppá tækifæri til nærþjónustu.
- Að byggðin skapi tilfinningu fyrir afmörkuðum rýmum.
- Að skipulag byggðar tryggi góðar og öruggar samgöngur fyrir mismunandi ferðamáta; gangandi, hjólandi, akandi og farþega með almenningssamgöngum.
- Að hugað sé að yfirbragði byggðar hvað varðar hæð og stærð húsa, aðlaðandi götumynd og sjónarrönd hverfis.
- Blöndun fjölbreyttrar starfsemi og landnotkunar dregi úr notkun einkabíla.
- Markvisst skipulag byggðar og umferðarleiða stuðli að því að umferð fólks, gangandi og akandi, beinist á tiltekna staði innan hverfis öðrum fremur.
- Áhersla verði lögð á að hafa yfirbragð Urriðaholtsstrætis sem breiðstrætis í anda svokallaðs borgarmiðaðs umferðarskipulags þar sem stefnt er að samnýtingu rýmis í stað aðskilnaðar milli byggðar og umferðar akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda.



STEFNA

3.5 BLANDAÐ SAMFÉLAG

Við skipulag nýrrar byggðar er mikilvægt að skapa aðstæður fyrir ólíka þjóðfélagshópa; einstaklinga og fjölskyldur, unga og aldna. Það verði gert með því að tryggja framboð fjölbreyttra íbúðar- og húsagerða, þannig að fólki gefist kostur á að búa áfram í hverfinu, þótt aðstæður þess og þarfir fyrir íbúðarhúsnæði breytist.

3.6 BYGGÐ Í HLÍÐ

Landhalli í Urriðaholti hefur mikil áhrif á skipulag svæðisins. Skipulagssvæðið nær yfir háholtið og hallar þaðan í norður og þarf útfærsla skipulagsins að aðlaga sig að þeim staðháttum. Einkum verði hugað að eftirfarandi:

Ásýnd byggðarinnar

Þegar byggt er í hlíð þarf að hafa í huga hvernig byggðin lítur út, bæði innan svæðisins og að því. Þá skiptir mestu máli hæð húsa, sjónarrönd byggðarinnar, gróður, landmótun og efnis- og litaval.

Útsýni

Tilhögun og skipulag gönguleiða, útivistarsvæða, bygginga á háholtinu og íbúðarlóða þarf að taka mið af þeim gæðum sem felast í útsýni frá svæðinu eftir því sem aðstæður leyfa.

Aðgengi í halla

Við skipulag byggðar í hlíð þarf að gæta að fyrirkomulagi gatnakerfis, þannig að halli gatna og aðkomuleiða verði eins lítill og kostur er. Við brattar gönguleiðir verði hugað að áningarstöðum fyrir gangandi vegfarendur.

Sól og skjól

Fyrirkomulag byggðar þarf að stuðla að skjólmyndum og að íbúar hafi aðgang að skjólsælu og sólríku svæði.

3.7 EINKENNI BYGGÐAR

Urriðaholtsstræti fetar sig upp hæðina í stórum boga og út frá því ganga þvergöturnar Dyngjugata, Brekkugata, Urðargata og Vörðuvegur sem liggur í skeifu um háholtið. Yfirbragð Urriðaholtsstrætis verður formlegt og í anda borgarbyggðar með trjáröð eftir götunni sem getur gefið henni sérstakt yfirbragð. Neðan götunnar á milli bygginga verður hins vegar lögð áhersla á að tengja saman óspillta náttúruna og byggðina þannig að skil byggðar og náttúru falli sem best saman. Þess verði gætt að svæði milli bygginga verði hönnuð á fjölbreyttan hátt og gert verði ráð fyrir ofanvatnsmeðhöndlun í samræmi við ákvæði þar um og fullnægjandi tengingum stíga og ofanvatnsrása við nærliggjandi svæði.

Byggingar beggja vegna strætisins munu mynda nokkurs konar tröppugang meðfram strætinu. Hækkun strætisins kemur í veg fyrir langar einsleitar raðir bygginga sem gefur því sérstakt yfirbragð. Byggingar verði að mestu fjögurra til sex hæða með inndreginni 6. hæð og móti aðlaðandi umgjörð meðfram strætinu og skýli gangandi vegfarendum fyrir veðri og vindum. Aðkoma að byggingum verði annars vegar beint frá Urriðaholtsstræti og hins vegar frá bílastæðum. Til að styrkja tengsl byggðarinnar við náttúruna umhverfis, skulu byggingar meðfram strætinu staðsettar þannig að á milli þeirra verði sjónlínur frá strætinu til norðurs og austurs og göngutengingar verði tryggðar.

Háholtið tengist Urriðaholtsstræti og þar má aka í hring um blandaða byggð þar sem bílastæði verða að stærstum hluta höfð neðanjarðar og samnýtt fyrir margþætta starfsemi við háholtið.

Á háholtinu verður torg sem verður vettvangur ýmissa atburða allt árið um kring. Byggingar á háholtinu verða 2-5 hæða og bílastæði í bílakjöllurum og á yfirborði.

Leitast er við að form og yfirbragð verði fjölbreytt. Efnisval skal einnig vera fjölbreytt og fallið til þess að styrkja staðaranda Urriðaholts. Áhersla verði einnig lögð á orkusparnað og umhverfisvæn byggingarefni. Fyrirhuguð hönnun og afstaða bygginga í skipulagi svæðisins miðist við að nýta dagsbirtu til hins ítrasta og spara orku. Dýpt bygginga miðist við að allar íbúðir og öll vinnuaðstaða njóti dagsbirtu.

Íbúðabyggð einkennist af 2 hæða par - og raðhúsum og 2-5 hæða fjölbýlishúsum þegar nær dregur háholtinu og hugað að skjóli til suðurs og útsýni af efri hæðum. Bílastæði eru bæði niðurgrafin í bílageymslum og á landi, eftir áherslum og aðstæðum á hverjum stað.

STEFNA

Blágrænar ofanvatnslausnir í Urriðaholti - yfirlit

3.8 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatn sem fellur á byggðina skal leyst með blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir byggja á opnum ofanvatnsrásum, sem taka við ofanvatni og skulu þær mynda samfellt veitukerfi fyrir ofanvatnið í Urriðaholtinu. Ofanvatnsrásirnar þjóna því hlutverki að taka við, veita, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga. Lykill að farsælli uppbyggingu er samnýting grænna svæða sem ofanvatnsrása. Þar séu lautir, tjarnir og regnbeð eftir þörfum, sem geta tekið við og veitt ofanvatni eftir atvikum. Þar sem þörf er á skal leggja sérstakar „regnvatnslagnir" sem eru hluti af ofanvatnskerfinu og gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnsrása og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar veita ofanvatninu út í opin svæði og græna geira sem liggja niður holtið sem geta myndað farvegi fyrir ofanvatnið, niður úr byggðinni. Meðfram húsagötum eru ofanvatnsrásir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar og bílastæði.

Hafa skal eftirfarandi að leiðarljósi við hönnun og uppbyggingu Urriðaholts, sjá einnig Staðarvísi Urriðaholts fyrir nánari leiðbeiningar á www.urridaholt.is :

- Yfirborð skal almennt vera eins gegndræpt og kostur er.
- Ofanvatni skal beint í jörð eins nálægt þeim stað sem það fellur og hægt er.
- Þakvatni af húsum skal beint í grjótpúkk eða regngarð innan lóðar. Yfirfalli skal beint í sérstakar regnvatnslagnir í götum. Dreni frá húsum skal beint í sömu regnvatnslagnir, sem opnast út í svokallaða græna geira í Urriðaholti, sem síðan leiða vatnið að Urriðavatni eða settjörnum, eða í átt að ofanvatnsrásum við Urriðaholtsstræti.
- Í grænu greirunum eru safnlautir fyrir ofanvatnið, þar sem vatn getur setið um hríð og fengið tækifæri til að síga niður í jörðina og renna síðan neðanjarðar í Urriðavatn eða aðra viðtaka eftir atvikum.
- Ofanvatni af götum og öðrum sléttum flötum skal beint í þar til gerðar ofanvatnsrásir meðfram götum, þar sem vatn getur síast í jörðu. Í mikilli rigningu og asahláku beina ofanvatnsrásirnar ofanvatninu í grænu geirana eða að settjörn neðan Jónasartorgs.
- Ofanvatnsrásirnar og grænu geirarnir gegna því hlutverki að taka við, flytja, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns. Þannig verða m.a. vatnsborð og gæði vatns í Urriðaholti tryggð. Ofanvatnsrásirnar og grænu geirarnir mynda einnig mikilvægan hluta af grænu umhverfi byggðarinnar.
- Í deiliskipulagi þessu eru ákvæði um bann við notkun byggingarefna sem spillt geta gæðum ofanvatns og mengað það.

3.9 SAMGÖNGUR

Gott gatna- og stígakerfi í Urriðaholti, vel tengt við stofnstíga höfuðborgarsvæðisins, er mikilvægt fyrir gott og öruggt aðgengi gangandi og hjólandi um byggðina. Það eykur líkur þess að íbúar nýti göngur, hjólreiðar og almenningssamgöngur til að sinna erindum sínum

Gatna- og stígakerfi og fyrirkomulag byggðar verði hannað þannig að það tengi alla hluta holtsins vel innbyrðis og skapi þannig gott aðgengi og aðlaðandi umhverfi jafnt fyrir gangandi, hjólandi og akandi. Við útfærslu gatna- og stígakerfis sé hugað að aðgengi fyrir alla með algildri hönnun. Við hönnun skal öryggi vegfarenda vera í fyrirrúmi með það að markmiði að koma í veg fyrir alvarleg umferðarslys.

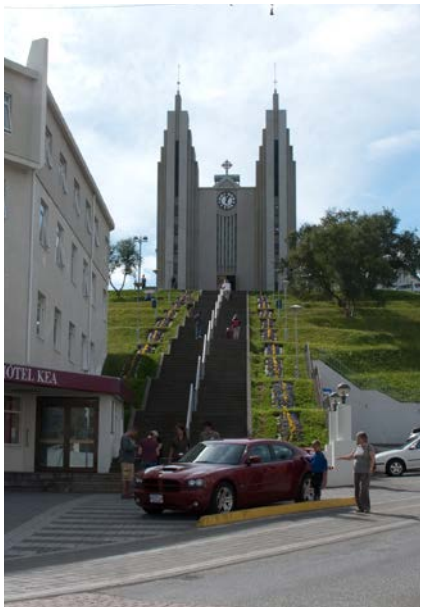
Til að tryggja öryggi vegfarenda á helstu leiðum allan sólarhringinn, þá þurfa þær að vera vel lýstar og sýnilegar frá íbúðum allan sólarhringinn. Lýsing veiti öryggistilfinningu en sé um leið lágstemmd og ljósmengun haldið í lágmarki. Einnig verði lögð áhersla á að tryggja gott og öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi við opin svæði innan hverfis, aðliggjandi útivistarsvæði og stofnstíga höfuðborgarsvæðisins. Hjólastígur verður í Urriðaholtsstræti en gert er ráð fyrir að hjólað sé á götum þar sem ökuhraði er 30 km á klukkustund. Jafnt í almennings- og einkarýmum sé gert ráð fyrir aðstöðu fyrir hjól s.s. hjólastöndum og hjólageymslum.

Göturými aðalgatna skal vera aðlaðandi og öruggt fyrir alla vegfarendahópa. Skipulag gatna miðar við að takmarka umferðarhraða við 30 km á klukkustund, með hraðatakmarkandi aðgerðum með jöfnu millibili s.s. þrengingum, hliðrun akreina og mismunandi yfirborðsefnum. Fyrir Urriðaholtsstræti verður miðað við 50 km hámarkshraða en hraðatakmarkandi aðgerðum beitt við gatnamót og við gönguþveranir.

Efnis- og litaval á yfirborði gatna verði samræmt ásamt götugögnum. Hugað verði að góðri endingu efnis og eins viðhaldslitlum lausnum og kostur er.

Almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar. Allar biðstöðvar almenningsvagna séu innan fimm mínútna göngufæris (um 400 m) og akstursleiðir þjóni íbúum bæði til að komast leiðar sinnar í daglegum erindagjörðum innan og utan hverfis.

STEFNA



Dæmi um skjólgóð almenningsrými

3.10 ALMENNINGSRÝMI, ÚTIVIST OG VISTKERFI

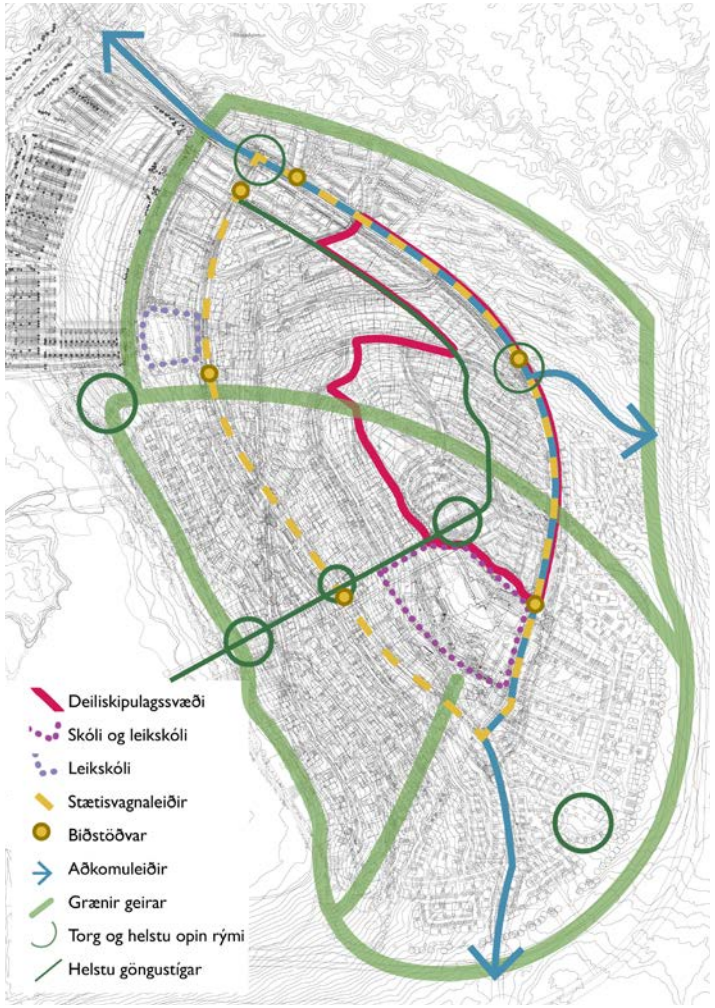
Almenningsrými, opin svæði og önnur útivistarsvæði hvetja til samvista og útivistar fyrir fólk á öllum aldri. Í byggðinni skal gera ráð fyrir fjölbreyttum opnum rýmum, formlegum og óformlegum, hönnuðum fyrir allar árstíðir, sem eru almennt aðgengileg með þreplausu aðgengi og aðlaðandi með fjölbreyttum leiktækjum.

Gert verði ráð fyrir litlum opnum svæðum og torgum, sem draga athygli að sögu og sérkennum Urriðaholtsins. Svæðin verði sólrík, skjólsæl og náttúrurík. Þau verði vel upplýst og lýsingu hagað þannig að hún styrki einkenni og yfirbragð svæðanna og auki öryggi en sé um leið lágstemmd og ljósmengun haldið í lágmarki. Gert sé ráð fyrir áningar- og útsýnisstöðum við gönguleiðir, bæði með náttúrulegu yfirbragði og meiri borgarbrag, eftir staðsetningu. Grænir geirar með göngustígum liggja upp á háholtið þar sem þeir mætast og tengjast aðaltorginu á háholtinu í grennd við skólann og fyrirhugaða sundlaug. Góðar grænar tengingar verði við Urriðavatn, í gegnum byggðina vestanverða og hraunið austan við Urriðaholt.

Trjágróður verði notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Trjágróður og annar gróður styrki einnig vistkerfi byggðarinnar m.a. m.t.t. fuglalífs og býflugna. Leggja skal áherslu á notkun á innlendum tegundum t.d. birki, reyni og víði auk sýrena, mispils og annarra tegunda sem blómstra lengi. Íbúar munu hafa aðgang að matjurtagarði til almenningsnota á horni Lynggötu og Hellagötu. Valdar brekkur nýtist að vetrum meðal annars sem sleðabrekkur og fyrir snjóbrettaleiki. Við hönnun almenningsrýma verði stuðlað að aðlaðandi, læsilegri og heildstæðri hverfismynd, sem styrkir sérstöðu og ímynd Urriðaholts.

BREKKUGATA
SJÓNARVEGUR
URÐARGATA
A
B
C
E
8
10
12
14
6
4
2
16
18
20
22
24
1
3
5
26
28
30
32
34
36
38
40
22-28

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.1 MEGININNTAK SKIPULAGSINS

Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjú lykil svæði. Urriðaholtsstræti sem er viðskiptastræti hverfisins, háholtið með kjarna byggðarinnar og íbúðarbyggð, aðallega á norðurhluta Urriðaholtsins. Á háholtinu mætast gönguleiðir sem liggja upp holtið á torgi sem er miðpunktur holtsins og hjarta hverfisins. Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum með áherslu á aðlaðandi og örugg göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Ofanvatn sem fellur í byggðina skal leyst með sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og blandaðri atvinnustarfsemi, þjónustu og byggingum til sérstakra nota. Aðkoma að byggðinni verður um Urriðaholtsstræti sem tengist Reykjanesbraut til norðvesturs og mun síðar tengjast Elliðavatnsvegi til suðausturs. Urriðaholtsstræti liggur upp á háholtið og út frá því liggja Dyngjugata, Brekkugata og Urðargata inn í íbúðarsvæði. Vörðuvegur liggur í skeifu um háholtið og Sjónarvegur liggur á milli Vörðuvegar og Brekkugötu.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir um 315 íbúðum í fjölbýli og rað- og parhúsum, af mismunandi stærð, í blandaðri byggð sem getur hentað fyrir alla aldurshópa. Gert er ráð fyrir hærra hlutfalli minni íbúða en í fyrri deiliskipulagsáföngum í Urriðaholti.

Við Urriðaholtsstræti verða fjölbýlishús með atvinnutengdri starfsemi á neðstu hæð sem snýr að götunni og íbúðum á efri hæðum.

Á háholtinu er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi tengdri

4.1 MEGINEINTAK SKIPULAGSINS

menningu, almennri þjónustu og samfélagsþjónustu auk íbúða. Gert er ráð fyrir fjölnota byggingu við torgið, sem gæti verið nýtt sem verslun, þjónusta eða t.d. sem kapella. Við torgið er einnig gert ráð fyrir þjónustu svo sem matvöruverslun, bakaríi eða verslunum með annarri nærþjónustu s.s. póstkassa og hraðbanka.

Leitast er við að skapa fjölbreytta byggð á skipulagssvæðinu og lifandi tengsl bygginga og göturýma. Húsum er þannig fyrirkomið bæði hvað varðar staðsetningu og hæð þeirra, að þau myndi sólrík og skjólsæl rými eins og kostur er og að útsýnis verði notið sem víðast.

Gestastæði verða almennt á bílastæðum við götur utan lóða. Gert er ráð fyrir 0,4 gestabílastæðum á íbúð. Markvisst er dregið úr sýnileika bíla við götur og á lóðum við framhliðar húsa m.a. með hliðrun byggingarhluta og gróðri.

Byggðin á háholtinu mun einkennast af fjölbreyttu formi og hæðum bygginga í tengslum við götur og opin rými. Áhersla er lögð á fjölbreytt opin almenningsrými og torg.

Vandað skal til efnisvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsæl og sólrík rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar. Á háholtinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 20.000 m2 af húsnæði í 2-5 hæða byggingum auk bílageymslna.

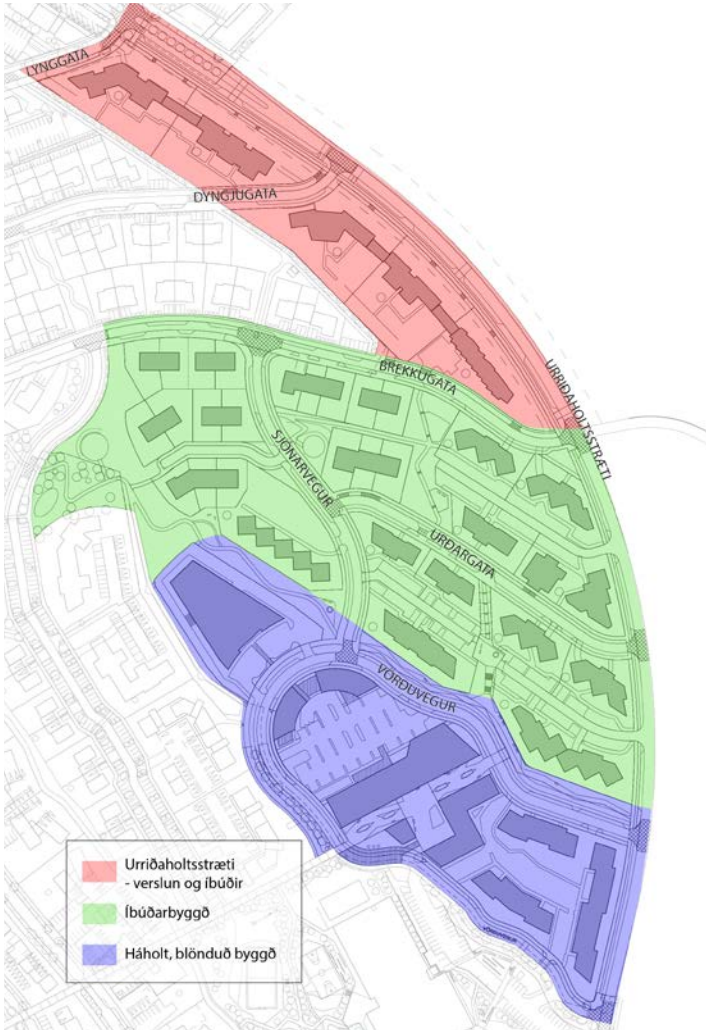
Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða, nema Urriðaholtsstræti þar sem að hámarkshraði getur orðið 50 km. Markvissar aðgerðir á yfirborði gatna eiga að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem götur eru þveraðar. Gangstéttir eða gönguleiðir eru beggja vegna götu og er halli á götum víðast hvar innan marka fyrir aðgengi allra.

Gangstéttir og aðrir göngustígar innan svæðisins tengja byggðina við aðra áfanga Urriðaholts og útivistarsvæði.

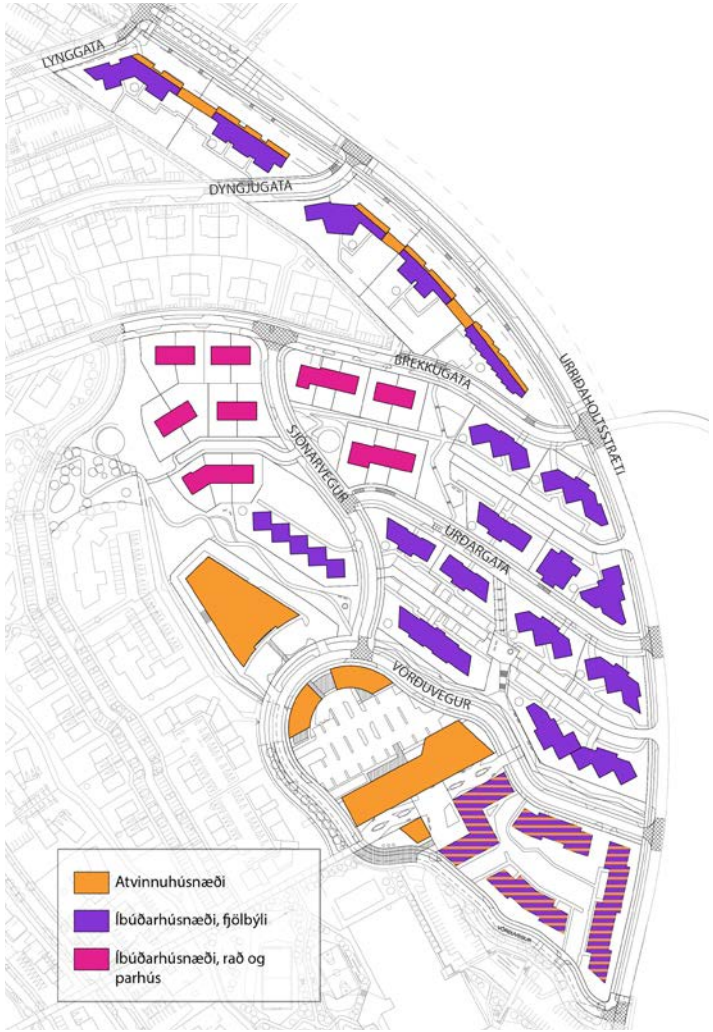
Svæðinu er þjónað með almenningssamgöngum en almenningsvagnar munu reglulega aka hring um Urriðaholtið eftir Urriðaholtsstræti og Holtsvegi, þegar þessar götur hafa verið lagðar. Fram að því aka almenningsvagnar um Holtsveg og er áformað að akstur þar hefjist þegar íbúum fjölgar í hverfinu. Gert er ráð fyrir biðstöðvum með jöfnu millibili við Urriðaholtsstræti og tryggt að þær eru innan fimm mínútna göngufæris fyrir alla íbúa(þ.e. innan 400 metra). Skjólgóð biðskýli með bekk innan skýlis, verða sett upp á öllum biðstöðvum.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 MEGINEINTAK SKIPULAGSINS



Svæði innan deiliskipulagsins



Starfsemi bygginga

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR

Göturnar á deiliskipulagssvæðinu eru aðalgatan Urriðaholtsstræti og húsagöturnar Brekkugata, Dyngjugata, Vörðuvegur, Sjónarvegur og Urðargata. Urriðaholtsstræti liggur upp á háholtið og Dyngjuvegur, Brekkugata og Vörðuvegur tengjast inn á Urriðaholtsstræti en Sjónarvegur, liggur frá Brekkugötu að Vörðuvegi.

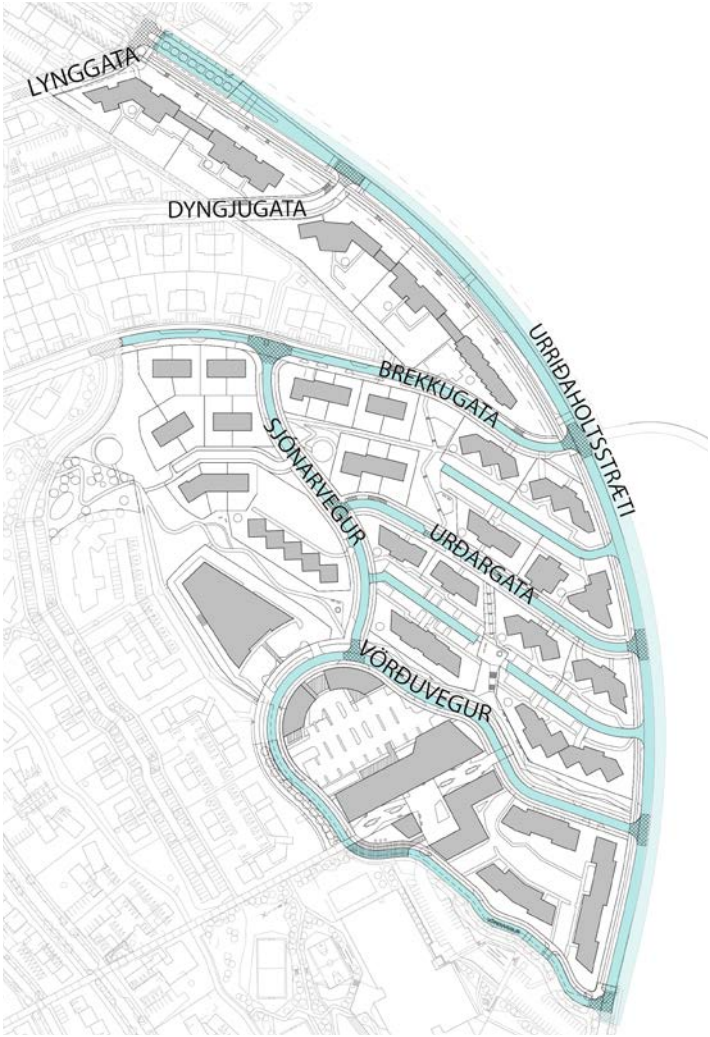
Við húsagöturnar Dyngjugötu, Brekkugötu, Sjónarveg, Urðargötu og Vörðuveg verða grónar opnar ofanvatnsrásir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur og gangstéttar. Við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum í bland við hefðbundnar lausnir.

4.2.1 Áherslur í hönnun gatna

Hönnun allra gatna miðar að því að skapa vistleg, örugg og lifandi göturými með ákjósanlegar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi. Göturýmið nær til gangstétta beggja vegna götu, bílastæða í göturými, ofanvatnsrása og hjólaleiða eftir atvikum. Taka skal mið af aðgengi fyrir alla við hönnun göturýmanna.

Miklu skiptir að vanda til efnisvals í göturýmum. Yfirborðsefni séu í senn aðlaðandi og endingargóð og gefi skilaboð um forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Þveranir hjólandi við gatnamót séu alltaf í plani og þegar hjólað er yfir þvergötu skal hjólaleiðin liggja fyrir framan stöðvunarlínu fyrir þvergötuna.

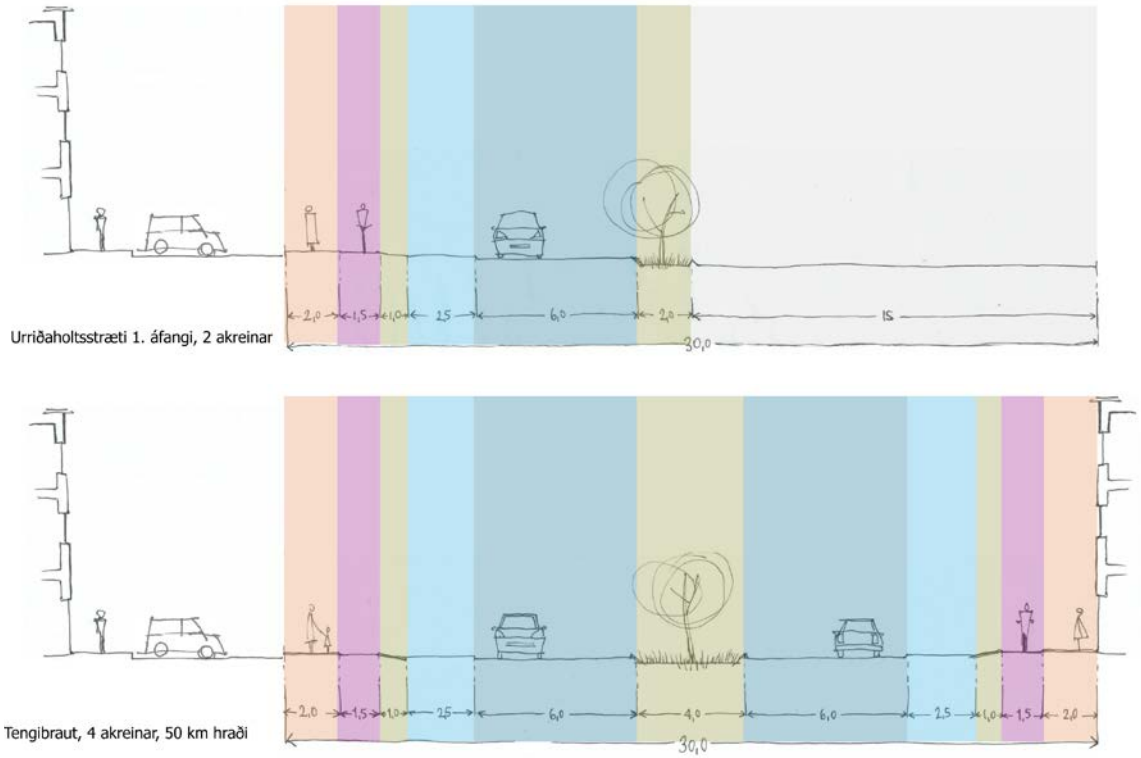
Í rammaskipulagi Urriðaholts er Urriðaholtsstræti mótað sem breiðstræti milli aðkomutorgs inn á svæðið og háholtsins. Gert er ráð fyrir gönguvænni götu með atvinnustarfsemi, trjágróðri og breiðum gangstéttum, þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang og stutt er í



Götur innan deiliskipulagsins

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR



Þversnið Urriðaholtsstrætis - fyrsti og annar áfangi

náttúrurík svæði. Í dag er unnið að heildarendurskoðun aðalskipulags Garðabæjar, en niðurstaða þar um framtíð Elliðavatnsvegar, sem ofanbyggðarvegar með tengingu frá Hafnarfirði um Garðabæ, Kópavog og Reykjavík, getur haft áhrif á gerð og hönnun Urriðaholtsstrætis. Það gæti þá orðið fjölfarin tengibraut með umtalsverðri gegnumumferð sem vill fara hratt í gegn, í stað götu sem fyrst og fremst þjónar hverfinu og er með minni og rólegri umferð.

Urriðaholtsstræti að Brekkugötu skal vera tveggja akreina gata með bílastæði samsíða götu til vesturs, hjólastíg, gangstíg og grænt svæði. Ef umferð um Urriðaholtsstræti kallar á fjölgun akreina geta akreinar orðið 2 í hvora átt. Í þessum deiliskipulagsáfanga eru mörk skipulagsins dregin þannig að einungis er sýnt hálft vegsnið götunnar og því sýnir skipulagið götuna með tvær akreinar, eina í hvora átt (sjá skýringarmynd Urriðaholtsstræti 1. áfangi 2 akreinar). Svæðið þar fyrir norðan verður deiliskipulagt með byggðinni norðan Urriðaholtsstrætis og er því ekki hluti af þessu skipulagi. Þar gæti gatan orðið 2 akreinar í hvora átt, ef þörf er á, með 4,0m breiðri miðeyju, samsíða bílastæðum beggja vegna akbrauta, grænu svæði, hjólastíg og gangstíg (sjá skýringarmynd Tengibraut, 4 akreinar, 50 km hraði).

Urriðaholtsstræti frá Brekkugötu og áfram upp holtið skal vera 6,0m breið tvístefnugata með 30 km hámarkshraða. Þar er Urriðaholtsstræti með hjólastíg, gangstíg, samsíða bílastæðum og akbrautum. Dyngjugata, Brekkugata, Sjónarvegur, Urðargata og Vörðuvegur eru 5m breiðar tvístefnugötur.

4.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur

Ofanvatnsrásir skulu liggja meðfram eða í götum og þangað skal beina ofanvatni af húsagötum, aðliggjandi bílastæðum og gangstígum. Þangað er einnig heimilt að veita hluta þakvatns, þegar þök vísa að götu.

Leggja skal sérstakar regnvatnslagnir í götur sem gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnsrása og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar skulu veita ofanvatni út í viðtaka, græna geira, ofanvatnsrásir eða settjarnir eftir atvikum, sem við því geta tekið og beina því áfram niður hlíðar Urriðaholts. Undantekning skal gerð ef hætta er á að ofanvatnið sé mengað og geti þannig borið mengun í Urriðavatn. Í þeim tilfellum skal ofanvatnið sett í sér lagnir sem leiða vatnið frá svæðinu.

Fylgja skal eftirfarandi við hönnun ofanvatnsrása við götur:

- Undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hreinsunar á ofanvatni.
- Gras eða regnbeð skal nota á yfirborð ofanvatnsrása, en trjágróður, runnar, grjót og annað efni er nýtt til að auðkenna og vernda ofanvatnsrásir og gefa þeim vistlegt yfirbragð.
- Breidd ofanvatnsrása skal vera u.þ.b. 2,8 m og má hún vera breytileg eftir götunni endilangri, svo framarlega sem heildarrúmmáli rásarinnar er viðhaldið.
- Dýpt ofanvatnsrása skal vera 20 cm að lágmarki og skal neðri hluti rásarinnar vera flatur (láréttur) í þversniði.
- Langhalli ofanvatnsrása skal vera sem minnstur (helst <1% og ekki meiri en 4%). Stalla skal botn ofanvatnsrása þar sem langhalli götu er meiri en 4%.
- Ofanvatnsrásir skulu halla að og tengjast opnum svæðum sem liggja að Urriðavatni eða öðrum móttökum skilgreindum í Urriðaholti.
- Ofanvatnsrásir mega hlykkjast og beygja, eins og best á við frá útlitslegu sjónarmiði.
- Í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast regnvatnslögnum í götum.

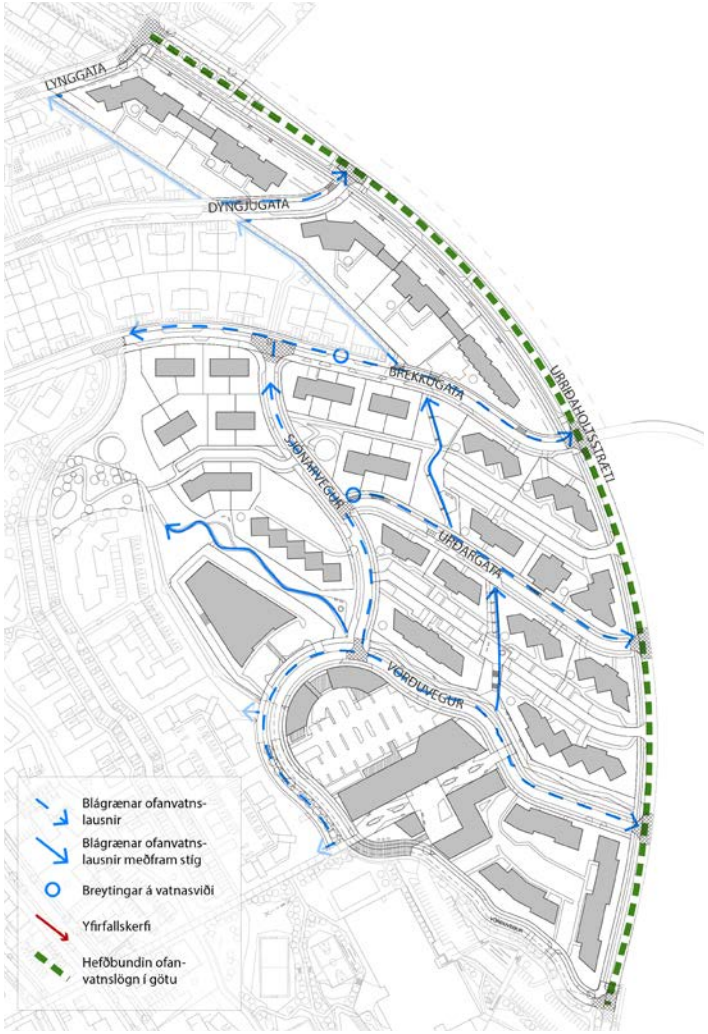
4.2.3 Öryggi og umferðarhraði

Lögð er áhersla á að tryggja öruggt umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur um götur og stræti í Urriðaholti.

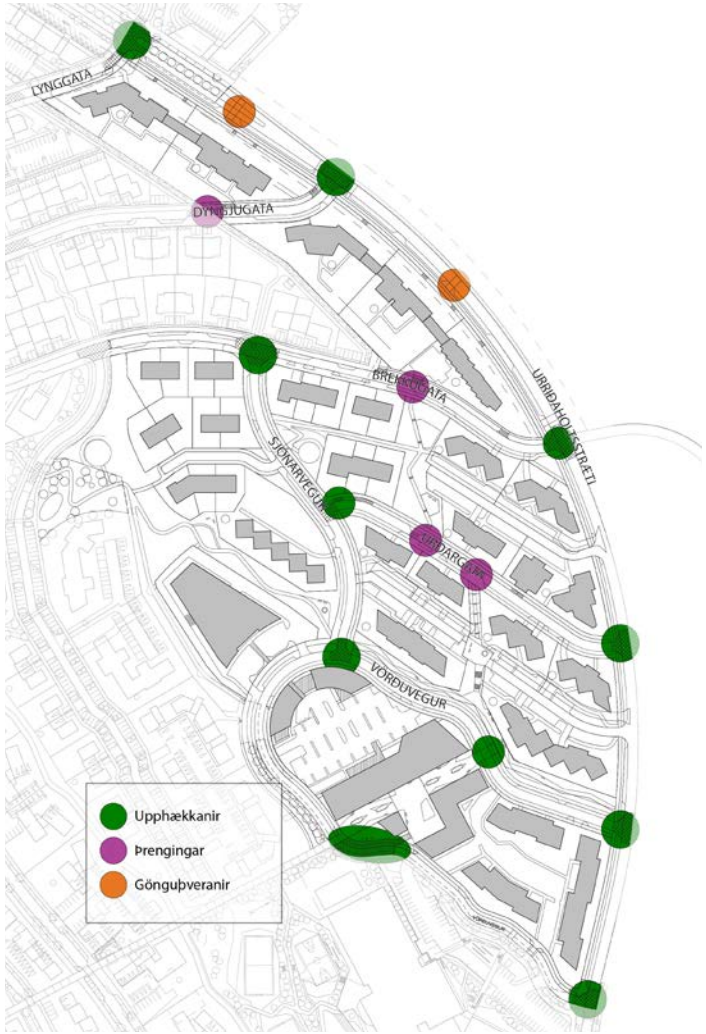
Urriðaholtsstræti er tengibraut og skal hönnuð miðað við allt að 50 km hámarkshraða. Aðrar götur skulu skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða. Nýta skal hraðatakmarkandi aðgerðir til að halda umferðarhraða í skefjum. Það er gert með þrengingum, sveigjum og / eða færslum á götunum á um 80 til 100 metra fresti og breytilegu yfirbragði, yfirborðsefni, trjágróðri og öðru sem þurfa þykir. Hraðatakmarkandi aðgerðum skal beitt við gatnamót og gönguþveranir til að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Gatnamót skulu því vera þreplaus, vel upplýst, upphækkuð og stein- eða hellulögð.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR



Blágrænar ofanvatnslausnir 3. áfanga norðurs



Þveranir gatna í 3. áfanga norðurs

4.2.4 Þverun opinna svæða

Þar sem götur þvera opin svæði skal yfirbragði gatna breytt þannig að yfirbragð opna svæðisins sé ráðandi og hægt sé á umferð. Umhverfismótun sé þannig úr garði gerð að ökumenn skynji breytingu á yfirbragði og hraða. Þetta skal gert með þrengingu gatna, breytingu á stefnu og breyttum yfirborðsefnum. Þverarnir skulu vera upphækkaðar og stein- eða hellulagðar.

4.2.5 Gróður og vistkerfi

Nota skal trjá-og runnagróður til að tryggja vistlegt yfirbragð gatna og auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróður skal einnig nýttur til að draga úr umferðarhraða. Innlendur trjá- og runnagróður skal vera ráðandi t.d. birki, reynir og víðir, auk annarra blómstrandi tegunda sem blómstra lengi s.s. sýrena, mispill sem m.a. býflugur sækja í. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlendis.

4.2.6 Götulýsing

Nota skal lýsingu við götur sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum gefnum í riti Ljóstæknifélags Íslands um lýsingu gatna og vega, sem aftur er byggt á alþjóðlegum stöðlum sem varða lýsingu gatna.

- Ljósastólpar við aðalgötur skulu vera allt að 6,3 m háir og fylgja kröfum um jafnleika (jafna dreifingu stólpa). Lampar skulu hafa góða nýtni ljósgjafa eða yfir 70%, litarhitastig 4000K, CRI litarendurgjöf um 80 og þéttleiki lampa IP65.
- Ljósastólpar við húsagötur skulu vera allt að 5 m háir og fylgja kröfum um jafnleika.
- Gönguleiðir sem þvera götur skulu vera vel upplýstar.

4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning

Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða. Snjó má gjarnan koma fyrir í ofanvatnsrásum í hóflegu magni, en þegar mikið snjóar skal flytja snjó á nærliggjandi græn svæði með ofanvatnsrásum til að auka líkurnar á að snjóbráðin skili sér að lokum til Urriðavatns.

4.2.8 Efnisval og götugögn

Efnis- og litaval fyrir yfirborðsefni í göturýmum skal vera samræmt ásamt götugögnum. Sjá nánar kafla 4.4.5 um götugögn. Huga skal að góðri endingu efnis og eins viðhaldslitum lausnum og kostur er. Hönnun húsagatna skal taka mið af útfærslum og efnisvali í húsagötum í vesturhluta Urriðaholts. Hönnun Urriðaholtsstrætis taki mið af þeim hluta götunnar sem kominn er.

4.2.9. Gangstéttir og hjólastígar

Gangstéttir skulu lagðar gegndræpu yfirborði til dæmis stein- eða hellulagðar.

Gangstéttir skulu tengdar þreplaust við göngustíga, upphækkuð gatnamót og opin svæði.

Hjólastígar skulu vera malbikaðir til að tryggja greiðfærni. Þar sem hjólastígur þverar götu skal hann halda malbikuðu yfirborði sínu.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

4.2.10 Bílastæði

Bílastæði í götu skulu aðgreind frá akbraut með gegndræpu yfirborðsefni eins og t.d. hellum eða grassteini. Bílastæði samhliða götu skulu vera a.m.k. 6 m að lengd og 2 m að breidd.

4.2.11 Hjólastæði

Koma skal fyrir stæðum fyrir 2 - 4 hjól við götur í tengslum við græn svæði og nálægt biðskýlum almenningsvagna.

4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar

Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. Þeim verði ekki komið fyrir, eftir því sem við verður komið, á gatnamótum, á mótum gönguleiða, við biðskýli strætó eða á gönguleiðum í og við skólabyggingar. Til að viðhald trufli sem minnst skal fjölda mikilvægra tengipunkta haldið í lágmarki en þó þannig að tekið sé tillit til stærðar og þéttleika byggðarinnar, tenginga við grunnkerfi lagna sem fyrir eru í hverfinu og auðvelds aðgengis fyrir viðhald.

Spennistöðvar við Vörðuveg hjá grunnskólanum og við göngustíg milli Brekkugötu og Urðargötu munu þjóna byggðinni. Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt, skulu staðsettir við lóðamörk aðliggjandi lóða.

4.2.13 Vöruafgreiðsla

Lestun losun og vöruafgreiðsla fyrir atvinnuhúsnæði verður um bílastæði og mun ekki þurfa að fara um göngu- eða hjólastíga. Vöruafgreiðsla fyrir starfsemi við torgið á háholtinu fer almennt um bakhliðar en ekki þá hlið sem snýr að torginu. Ef þjónusta þarf fyrirtækin frá torginu þá skal sú þjónusta fara fram fyrir hádegi. Vöruafgreiðsla fyrir starfsemi á jarðhæð við Urriðaholtsstræti verður frá bílastæði á götuhlið.

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR

4.3.1 Urriðaholtsstræti

Gatan er malbikuð 6,0 m breið tvístefnugata. Beggja vegna akbrauta eru grænt svæði, hjólastígur og gangstígur og sunnan megin götu eru samsíða bílastæði. Hámarkshraði er 50 km/klst og en við hönnun götunnar skal nota hraðatakmarkandi aðgerðir til að taka hraða niður við göngutengingar sem eru þvert á akbrautir með jöfnu millibili, sjá nánar kafla 4.2.3. Biðstöð fyrir almenningsvagna verður við Urriðaholtsstræti.

Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt. Bílastæði meðfram Urriðaholtsstræti skulu vera lögð gegndræpu yfirborðsefni og gangstétt skal vera hellulögð. Hjólastígur skal vera malbikaður. Ofanvatnsrás verður sunnan strætisins að Brekkugötu, sem er ætlað að fanga ofanvatn af bílastæðum framan bygginga. Á kaflanum ofan Brekkugötu er ekki gert ráð fyrir ofanvatnsrás. Miðað er við að ofanvatn af akreinum Urriðaholtsstrætis verði leitt til sjávar um hefðbundið lagnakerfi. Út frá Urriðholtsstræti liggja tvær aðkomugötur að fjölbýlishúsum sem standa við götuna.

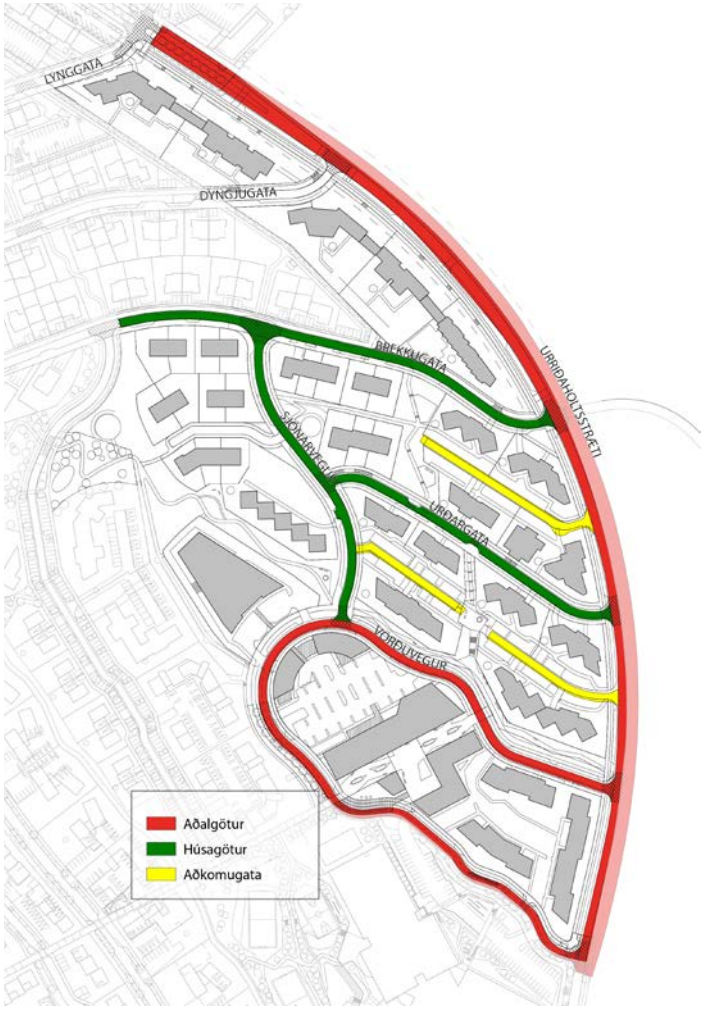
4.3.2 Sjónarvegur, Brekkugata, Urðargata, Vörðuvegur og Dyngjugata

Sjónarvegur, Brekkugata, Urðargata, Vörðuvegur og Dyngjugata eru 5 m breiðar tvístefnugötur. Akreinar skulu vera malbikaðar. Ofanvatnsrásir liggja með götunum og skulu þær hellulagðar þar sem innkeyrslur að fjölbýlishúsum þvera þær. Sjá nánar um frágang ofanvatnsrása í. kafla 4.2.2. Til að tryggja öryggi vegfarenda og halda niðri umferðarhraða, þá eru gatnamót hækkuð upp og hellulögð og gripið til hraðalækkandi aðgerða á u.þ.b. 40-60 m fresti, sjá nánar kafla 4.2.3. Snjóbræðsla verður í Sjónarvegi.

Götutrjám skal komið fyrir í gangstéttum þar sem rými er nægjanlegt, t.d. við enda bílastæða við götu (sjá nánar kafla 4.2.5). Gangstéttar skulu hellulagðar með gegndræpu yfirborðsefni svo og bílastæði í göturými. Út frá Urriðaholtsstræti og Sjónarvegi eru aðkomugötur að fjölbýlishúsum við götuna. Þar sem gönguleiðir, sem liggja upp á háholtið, þvera Vörðuveg, Dyngjugötu, Brekkugötu og Urðargötu skal gatan hækkuð upp og þrengd sbr. kafla 4.2.4. Við Vörðuveg skal einnig myndað samfellt torgsvæði beggja vegna götu við gönguþverunina.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR



Aðalgötur, húsagötur og aðalgötur.

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - ALMENNIR SKILMÁLAR

Opin svæði skapa rými og aðstæður fyrir öruggar og styttri leiðir milli gatna. Þar er fyrst og fremst rými fyrir stíg og nauðsynlega aðlögun að aðliggjandi lóðum með hleðslum, fláum, gróðri og lágmarks leik- og dvalaraðstöðu. Inn á milli í grænu tengingunum eru leiksvæði.

Opin svæði skulu vera fjölbreytt, bæði formleg og óformleg, aðgengileg og aðlaðandi og hlutverk hvers og eins skýrt. Draga skal athygli að sögu, náttúru og öðrum sérkennum Urriðaholts og nærumhverfis þess við hönnun. Þau skulu vera sólrík, skjólsæl og náttúrurík og hugað að þörfum allra aldurshópa. Þar skulu vera góð dvalarsvæði og fjölbreytt aðstaða sem hentar öllum árstíðum.

Opin svæði skulu vera upplýst með lágstemmdri lýsingu. Nauðsynlegt er að hanna svæðin með það fyrir augum að grannar geti fylgst með því sem þar fer fram og þannig tryggt betur öryggi þeirra sem þar eru.

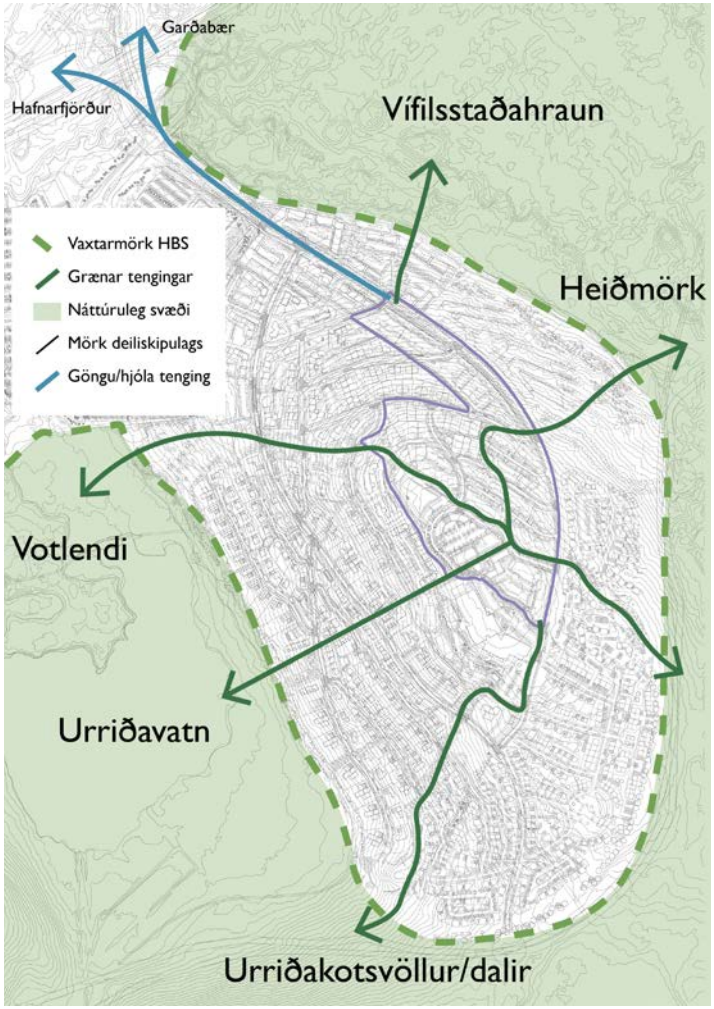
Yfirbragð opinna svæða mótist af ofanvatnsrásum og tjörnum vegna sjálfbærra ofanvatnslausna eftir þörfum og huga þarf að samnýtingu svæða sem hafa það almenna hlutverk að sinna útivist en nýtast sem safnsvæði fyrir ofanvatn þegar þess er þörf t.d. í asahláku eða miklum rigningum. Taka skal tillit til þessa við landslagsmótun opinna svæða, með gerð safnlauta fyrir ofanvatn, stalla og lækjarfarvega eins og við á, en þó þannig að komið sé í veg fyrir rof af völdum vatns. Tryggja skal að viðkomandi svæði séu aðlaðandi, bæði þegar vatn er á yfirborði og þegar þurrt er. Nota má niðurgrafnar lagnir í bland við opna ofanvatnsfarvegi ef þurfa þykir.

- Vatn
- Hraun
- Gróðurbelti
- Votlendi
- Torg
- Opin rými og leiksvæði

Tegundir almenningsrýma í 3. áfanga norðurs

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - ALMENNIR SKILMÁLAR



Skipulagsvæðið nýtur góðs af fjölbreyttum opnum svæðum og náttúrusvæðum í nágrenni þess; vernduðum svæðum í Vífilsstaðahrauni, Garðahrauni handan við Reykjanesbrautina og Maríuhellum í Heiðmörk. Stutt er í Urriðadali, á Urriðakotsvöll og friðlandið við Urriðavatn er innan seilingar.

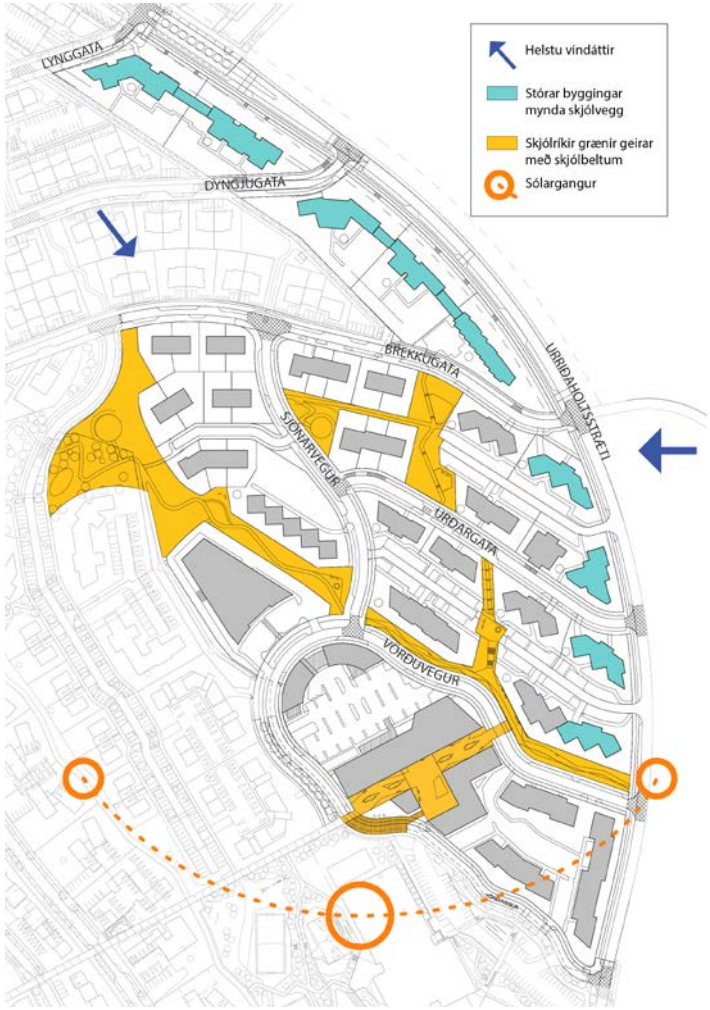
Innan skipulagssvæðisins eru eftirtalin opin svæði sem tengjast innbyrðis og gegna mismunandi hlutverki:

- Torg, yfir háholtið frá Vörðuvegi að tröppustíg.
- Grænn geiri austur - vestur: Græn tenging sem liggur frá Urriðavatni um Mosagötu að Vörðuvegi
- Grænn geiri norður - suður: Græn tenging sem liggur frá Holtsvegi við Náttúrufræðishúsið, með bakhlið húsanna við Urriðaholtsstræti og svo upp í gegn um íbúðasvæðið að torginu á háholtinu.
- Leiksvæði við Sjónarveg.

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - ALMENNIR SKILMÁLAR

Grænu geirarnir tengjast á torginu á háholtinu en þangað liggur tröppustígur frá Urriðavatni.

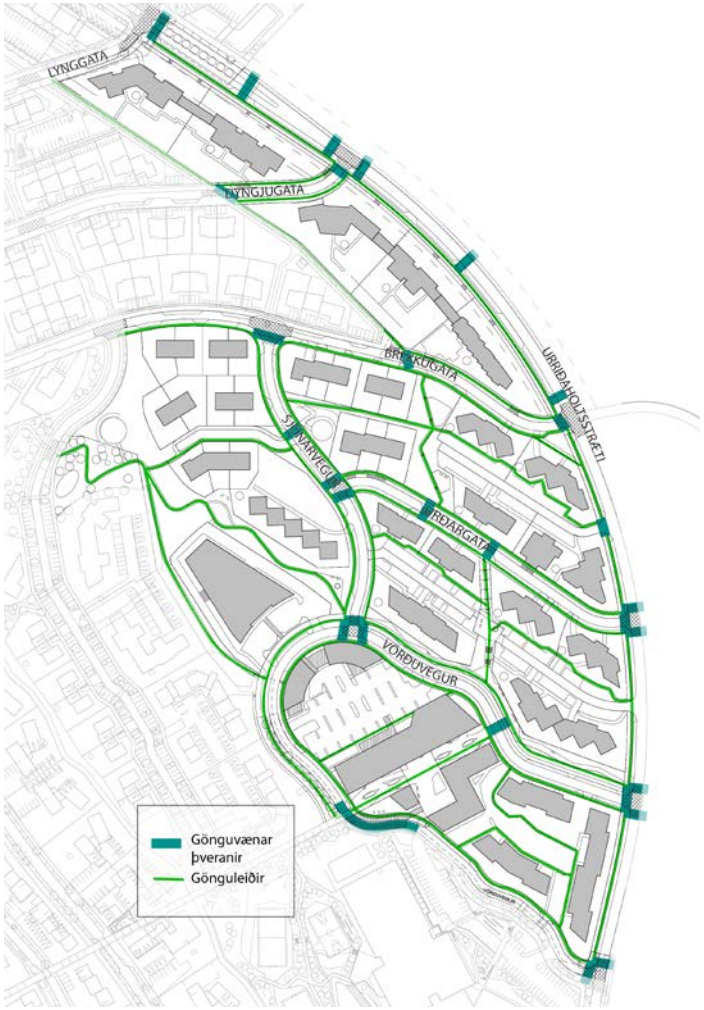
Græni austur-vestur geirinn, sem nær frá Urriðavatni og upp í gegnum byggðina, fer um háholtið milli íbúðarbyggðar við Sjónarveg og Vörðuvegar. Í honum verða leiksvæði, möguleiki á sleðabrekku, skjólgróður og fjölbreytt útivistaraðstaða. Eftir honum liggur einnig stígur sem hlykkjast meðfram ofanvatnsrásum og lautum. Geirinn þverar Sjónarveg og Urriðaholtsstræti og mun halda áfram og tengjast grænu belti sem liggur utan um hverfið og tengjast þaðan í hraunið norðan Urriðaholts og Heiðmörk.



Sól og skjól

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4
ALMENNINGSRÝMI
OG ÚTIVIST
- ALMENNIR
SKILMÁLAR



Gönguleiðir og þveranir 3. áfanga norðurs

4.4.1 Stígar og gangstéttir

Gangstéttir meðfram götum, greiða leiðir gangandi, og lágur umferðarhraði á götum, greiðir leiðir hjólandi vegfarenda um götur. Gangstéttir tengja saman götur og stíga til að tryggja gott aðgengi innan hverfis. Þær skulu fylgja lengdarhalla gatna og tryggja aðgengi allra um hverfið.

Lagðir skulu stígar upp holtið á milli gatna og lóða til að stytta leiðir og auðvelda aðgengi gangandi um hverfið. Leitast skal við að hafa stíga ekki brattari en 1:20, en ljóst er að á bröttustu köflunum mun það ekki nást. Þar sem þeir eru brattastir skulu þeir vera útfærðir sem tröppustígar. Lega stíga um útivistarsvæði er leiðbeinandi, en nákvæm lega þeirra ákvarðast samhliða hönnun ofanvatnslausna og gatna.

Með Urriðaholtsstræti eru hjóla- og göngustígar sem eru hluti af stofnstíganeti eins og það er sýnt á aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og uppfylla kröfur sem gerðar eru til stofnstíga um breidd, lýsingu og öryggi gönguþverana. Sjá nánar um hjólastíg við Urriðaholtsstræti í kafla 4.2.9.

Stígar og gangstéttir eru tengdar við aðra hverfishluta og áfram við stígakerfi höfuðborgarsvæðisins og mynda þannig eina heild.

Setja skal ofanvatnsrásir meðfram stígum eins og þörf krefur. Yfirborð stíga skal vera með möl eða malbiki með steinsallayfirborði. Bekkjum skal komið fyrir við stíga með u.þ.b. 200 metra millibili og þá sérstaklega í og við græn svæði, íbúðir fyrir eldra fólk og þar sem bratti er mikill.

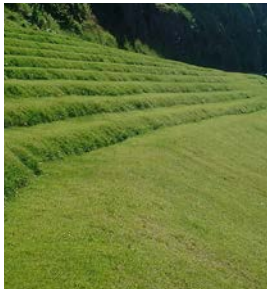
4.4.2 Gróður og vistkerfi

Gróður skal nota markvisst til rýmis- og skjólmyndunar til yndisauka, árstíðaupplifunar og til að auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróðursetja skal fjölbreyttar tegundir runna og plantna sem eru mismunandi að hæð og gerð, m.a. blómstrandi plöntur s.s. sýrenur og mispil sem býflugur sækja í. Einnig skal huga að fjölbreytileika í lauf- og blómskrúði eftir árstíðum. Innlendar tegundir skulu vera ráðandi. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlendis.

Gefa skal ofanvatnsrásum og opnum svæðum sem náttúrulegast yfirbragð með gróðursetningu og hanna þau þannig að þau þurfi sem minnsta umhirðu. Umhirðuáætlun verður gerð fyrir öll gróðursvæði í Urriðaholti, þar með taldar ofanvatnsrásir.

4.4.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Nýta skal blágrænar ofanvatnslausnir við meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum. Þannig skal móta grunnar lautir í lágpunkti hvers svæðis sem safnar yfirborðsvatni og gefur því færi á að sjatna og skila sér niður í grunnvatnið.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4
ALMENNINGSRÝMI
OG ÚTIVIST - YFIRLIT

4.4.4 Lýsing

Lýsa skal alla stíga, opin svæði og almenningsrými til að tryggja öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Einnig skal nýta lýsingu til að styrkja áhugaverða upplifun á svæðunum. Við lýsingarhönnun skal draga úr ljósmengun eftir mætti og fylgja eftirfarandi sem byggir á viðmiðum gefnum í riti Ljóstæknifélags Íslands um lýsingu gatna og vega, sem aftur er byggt á alþjóðlegum stöðlum sem varða lýsingu gatna.

- Opin leiksvæði og göngustígar almennt – ljósastólpar hæð 3 m, lampi almennt með minni orkuneyslu en götulampi, góða nýtni ljósgjafa eða yfir 70%, litarhitastig 3000K og CRI litarendur gjöf um 80 og þéttleiki lampa IP65.
- Stígar í grænum geirum – þar skal notast við polla, með fyrirmynd af lampanum Waterfront frá Louis Poulsen með álgráum lampa fyrir 35W málmhalogen ljósgjafa á polla úr símastauravið.

4.4
ALMENNINGSRÝMI
OG ÚTIVIST
- ALMENNIR
SKILMÁLAR

4.4.5 Götugögn

Koma skal fyrir götugögnum s.s. bekkjum, hjólagrindum, ruslaílátum á völdum stöðum í þeim tilgangi að örva mannlíf í almenningsrýmum, hvetja til vistvænna samgöngumáta, bæta umhverfisvitund og skapa góðan staðaranda. Nota skal götugögn sem hafa verið valin og samræmd fyrir hverfið. Bekkjum skal komið fyrir við stíga með u.þ.b. 200 metra millibili. Hjólastæðum skal komið fyrir í eða við almenningsrými.

4.4.6 Upplýsingaskilti

Upplýsingaskiltum um náttúrufar, sögu og útivistarmöguleika skal komið fyrir t.d. á hverfistorgi. Útlit skilta skal vera samræmt fyrir Urriðaholtið í heild sinni.

4.4.7 Áningastaðir

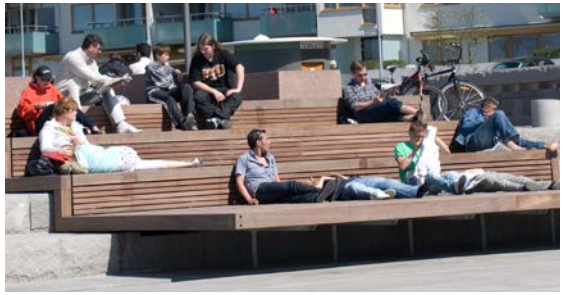
Bekkjum skal komið fyrir á áningarstöðum í almenningsrýmum, svo sem á torginu á háhæðinni og með stígum í grænum tengingum.

4.4.8 Biðskýli

Gert er ráð fyrir einu biðskýli strætó við Urriðaholtsstræti í þessum deiliskipulagsáfanga. Biðskýlið skal vera skjólgott, með bekk innan skýlis, og gegnsætt þannig að ekki verði til skúmaskot. Skýlið skal vera sambærileg við hefðbundin biðskýli Strætó bs. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum við biðskýlið.

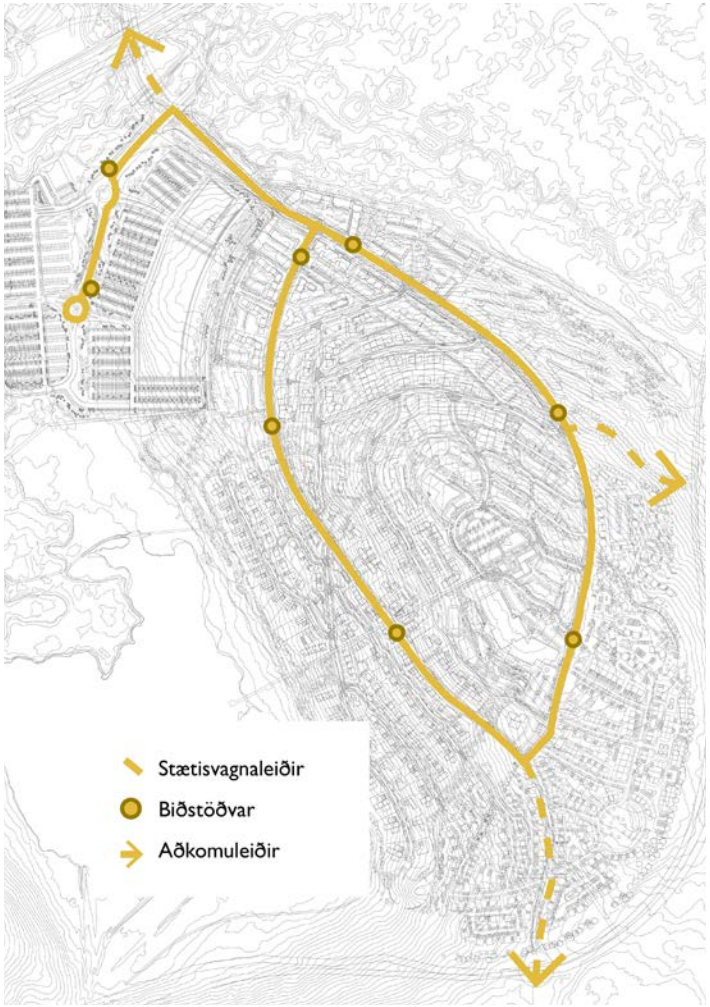
4.4.9 Hönnun m.t.t. veðurfars

Nýta skal trjágróður og runna til að draga úr vindhraða og búa til sólrík og skjólgóð svæði m.a. við bekki og aðra áningarstaði. Skjólbelti skulu nýtt þannig að þau safni að sér snjó í útjöðrum byggðarinnar sem nýta má til leikja.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - ALMENNIR SKILMÁLAR



4.5
ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - SÉRSKILMÁLAR

4.5.1 Torg á háholtinu, Vörðutorg.

Vörðutorg er miðpunktur háholtsins. Aðgengi að torginu er um aðliggjandi götur og þar mætast leiðir upp á holtið frá öllum hliðum þess. Á torginu skal móta dvalaraðstöðu í sólríkum og skjólgóðum rýmum. Á torginu verður hægt að vera með ýmsa viðburði og sköpuð aðstaða þannig að hægt verði að vera með markað eða torgsölu. Húsnæði á götuhæð við torgið skal hafa virkar framhliðar og hafa möguleika á að nýta hluta af torginu fyrir sína starfsemi þannig að t.d. kaffihús geti verið að hluta utandyra. Veggir og kantar skulu skapa óformleg svæði til að tylla sér á. Hjólastæðum skal komið fyrir við helstu aðkomuleiðir. Við jaðar torgsins til suðurs er svæði til að staðsetja flokkunarílát þannig að íbúum gefist kostur á að losa sig við flokkað sorp frá heimilum í göngufæri. Vanda skal yfirborðsfrágang á torginu og nota að hluta til grágrýti úr holtinu eins og dæmi er um á lóð Náttúrufræðistofnunar.

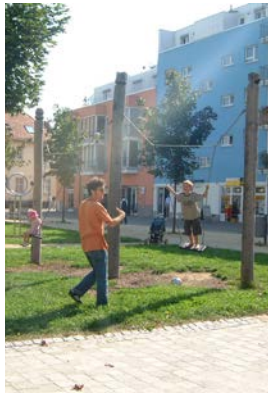
4.5.2 Grænn geiri, austur - vestur.

Útivistarsvæðið er hluti af samfelldri grænni tengingu frá votlendinu sunnan Kauptúns yfir Urriðaholt og áfram út í Búrfellshraun og Vífilsstaðahlíð. Græni geirinn hefur margþættu hlutverki að gegna. Innan hans eru stígar sem hlykkjast upp hæðina og samhliða þeim ofanvatnsrásir og ofanvatnslautir sem er ætlað að hægja á rennsli ofanvatns, t.d. í asahláku og miklum rigningum. Geirinn kemur inn á skipulagssvæðið ofan Mosagötu og liggur þar ofan byggðar við Sjónarveg meðfram Vörðuvegi. Gróðurval skal vera fjölskrúðugt og skal fela í sér árstíðabundinn síbreytileika í lauf- og litskrúði. Ræktun berjarunna fellur einnig að þeirri hugsun og skal rækta berjarunna í geiranum. Sjá einnig kafla 4.4.2 um gróður og vistkerfi. Við hönnun svæðisins verði hugað að sögu og sérkennum Urriðaholts. Þar sem græni geirinn þverar Urriðaholtsstræti skal beita hraðalækkandi aðgerðum, sbr. kafla 4.2.4.

4.5.3 Grænn geiri, norður - suður

Grænn geiri liggur frá Jónasartorgi við Náttúrufræðishús og upp á háholtið, og eftir honum liggur stígur. Vegna landhalla verður hluti stígsins tröppur. Í þessum græna geira verður ofanvatnsrás í framhaldi af þegar kominni rás ofan við bílageymslu á lóð Náttúrufræðistofnunar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður í ofanvatnsrásina til skjóls og yndisauka. Þar sem stígurinn endar til norðvesturs við Jónasartorg tengist hann stofnstíg norðan við Urriðaholtið sem liggur yfir mislæg gatnamót á Reykjanesbraut. Þaðan er greið tenging við núverandi stíga í átt að miðbæ Garðabæjar, Hafnarfirði og Kópavogi. Uppi á háholtinu tengist stígurinn græna geiranum sem nær frá Urriðavatni og yfir Urriðaholtsstræti yfir í greina tengingu að Búrfellshrauni.

Þar sem stígurinn þverar götur skal beita hraðalækkandi aðgerðum, sbr. kafla 4.2.4.



4.5.4 Leiksvæði vestan við Urriðaholtsstræti og við Sjónarveg

Opin svæði með halla til norðurs. Þarna verður komið fyrir litlum áningarstöðum með leiktækjum, góðu setsvæði og berjarunnum. Runna- og trjágróður skal gróðursettur til skjóls og yndisauka. Sjá einnig kafla 4.4.2.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.5 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - SÉRSKILMÁLAR

Landslagshönnun í almenningsrýmum í 3. áfanga norðurs

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um lóðir einstakra húsagerða eru í kafla 4.8.

Jafnframt ber að taka tillit til eftirfarandi leiðbeininga sem Urriðaholt og Garðabær hafa gefið út og eru aðgengilegar á heimasíðu Urriðaholts:

- Umhverfisáherslur í Urriðaholti - Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka.
- Staðarvísir fyrir Urriðaholt. Leiðarljós í umhverfishönnun.
- Frágangur lagna á lóðum. Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka með áherslu á meðferð ofanvatns.
- Umgengnisreglur á byggingarstað, settar fram af Garðabæ.
- Vistvottað skipulag í Urriðaholti.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblaði.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdrætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. landmótun, frágang og hæðarsetningu lands, leiksvæði á fjölbýlishúsalóðum, frágang vegna ofanvatnslausna, innkeyrslu og bílastæði, skjólveggi, trjágróður, forgarð, stoðveggi, girðingar, gróður á lóðarmörkum o.fl. eftir atvikum.

Lóð skal uppfylla kvaðir um aðgengi skv. byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G-tölur og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Svo skal einnig vera, ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.16. Óheimilt er að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af frágangi.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal grjóthlaðinn flái ekki vera brattari en 1:1,5 og flái með grasi eða gróðri ekki vera brattari en 1:2. Öll stöllun lóðar skal gerð innan lóðarmarka.

Lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

Gróðursetja skal limgerði eða runnagróður á lóðarmörkum að götu lóða íbúðarhúsa eða lóðarsvæða sem snúa að íbúðum, þar sem notkun er blönduð. Þess skal gætt að gróður á lóðarmörkum varpi ekki skugga á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Lóðarhafi skal ávallt hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang og gróðursetningu á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.16.

Sé hæðarmunur á lóðarmörkum tekinn upp með stoðveggjum, skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og sérupppdráttum, ásamt samkomulagi við lóðarhafa viðkomandi nágrannalóðar. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar. Lóðarhafi skal fyrirbyggja fall- og hrunslys innan lóðar, þ.m.t. við lóðarmörk með viðeigandi fall- og hrunvörnum. Sjá einnig skilmála um bílastæði, stoðveggi, girðingar og góður á lóðarmörkum.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.2 Forgarðar húsa

Frágangur forgarða húsa að götu á að tryggja aðlaðandi og samræmt yfirbragð við hús á lóð. Vekja skal athygli á aðalinngangi, t.d. með lágri lýsingu. Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Forgarðar sambyggðra húsa, s.s. par- og raðhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu.

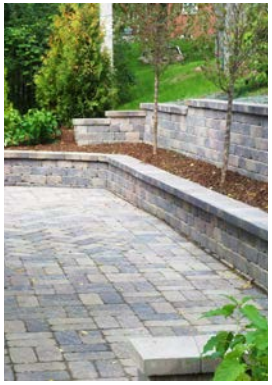
Aðkomuhæð húsa ofan götu verður almennt yfir götuhæð og skulu forgarðar þeirra húsa að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum viðkomandi húsagerðar. Þar sem þetta er breytilegt m.t.t. lengdarhalla í götum þá verður þetta ákveðið nánar á lóðar- og hæðarblöðum fyrir einstakar byggingar. Miða skal við þreplaust aðgengi frá lóðarmörkum að inngangi, sbr. kröfur byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla.

4.6.3 Stoðveggir

Þar sem gera þarf ráð fyrir steinsteyptum lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð. Steinsteyptir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppdráttum. Stoðveggir skulu ýmist vera steinsteyptir eða byggðir upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum. Hvert samliggjandi par- eða raðhús skal hafa samfelldan frágang með samræmdu heildaryfirbragði að götum og opnum svæðum. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6.4 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum.

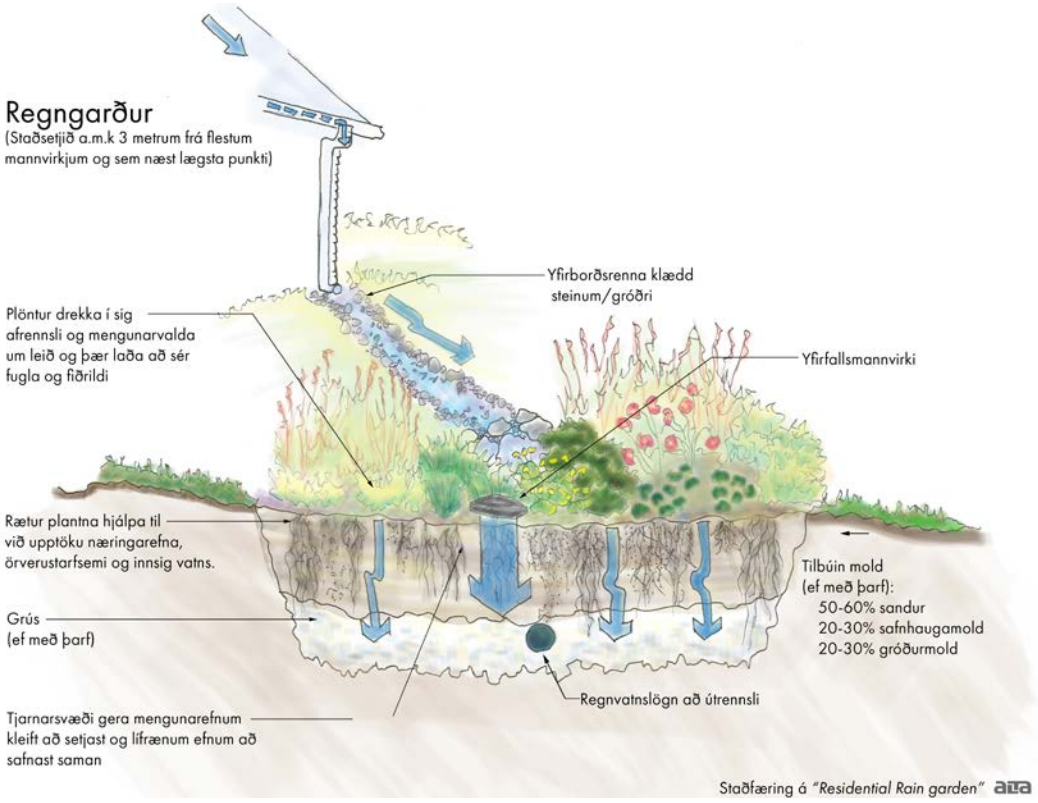
Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Skjólveggi skal staðsetja og hanna þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

Skjólveggir skulu aldrei ná lengra en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum.

4.6.5 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsalóða skulu ekki vera hærri en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar tilgreina vegna handriða eða fallvarna og ekki hærri en 0,9m þar sem ekki er þörf á handriðum eða fallvörnum. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%. Girðingar eru óheimilar á lóðarmörkum lóða fyrir atvinnustarfsemi.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar

Ofanvatn af húsþökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðan móttaka (e. infiltration pit/underground storage volume), þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram niður í jarðveginn og niður í Urriðavatn, þar sem það á við, eða í átt að Búrfellshrauni.

Móttaki getur verið grjót- eða malarfylling, tankur eða annað slíkt sem sérhannað er fyrir móttöku ofanvatns. Móttaki skal hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings til að taka við ofanvatni í stórrigningum, leysingum, asahláku og að vetrum þegar frost er í jörðu, þ.a. vatn safnist ekki á yfirborði.

Mögulegt er að að beina ofanvatni í móttakann á tvennan hátt:

- Með því að beina þakniðurfalli beint í móttakann.
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden), sem er laut með grónu yfirborði og plöntum, þangað sem hægt er að beina þakvatni og yfirborðsvatni sem síðan getur gufað upp og eða sigið áfram ofan í jarðveginn. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði sem beint er í móttaka ef laut yfirfyllist.

Úr móttakanum skulu vera yfirfallslagnir til þrautavara sem tengjast í sérstakar regnvatnslagnir sem liggja í götum í Urriðaholti og opnast út í ofanvatnsrásir í opnum svæðum og/eða grænum geirum sem liggja í gegnum byggðina að Urriðavatni.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenrör skulu hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings og tengd við sömu regnvatnslagnir og yfirfallslagnir úr móttakanum. Þannig er vatni í

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

drenrörunum beint að Urriðavatni í stað þess að beina því út af svæðinu.

Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða skulu koma fram á mæliblöðum. Einnig skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðauppdrætti og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenrör skulu hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings og tengd við sömu regnvatnslagnirnar og yfirfallslagnir úr móttakanum. Þannig er vatni í drenrörunum beint að Urriðavatni eða Búrfellshrauni eftir atvikum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða skulu koma fram á mæliblöðum. Einnig skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðauppdrætti og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

4.6.7 Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 90 m² (birtir fermetrar) og einu stæði fyrir íbúðir minni en 90 m² (birtir fermetrar) í fjölbýli. Allar íbúðir í fjölbýli skulu hafa stæði á lóð. Annað stæði íbúða stærri en 90 m² í fjölbýli skal staðsett í bílgeymslu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum og/eða í götu eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra húsagerða og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Í sérskilmálum húsagerða koma fram viðmið um hámarksfjölda íbúða undir 90m² birt stærð, lágmarksfjölda íbúða yfir 90m² birt stærð og lágmarksfjölda stæða í bílgeymslu. Fjölgun stærri íbúða leiðir til kröfu um sambærilega fjölgun bílastæða í bílgeymslu skv. ofangreindu. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum umfram tilgreint hámark sérskilmála á hverri lóð.

A.m.k. tvö stæði skulu vera fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum, auk gestastæða. Stæði í bílgeymslum rað- og parhúsa reiknast ekki sem bílastæði, enda gert ráð fyrir stæði framan við sérnota bílageymslu.

Gestastæði eru almennt staðsett við götu.

Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 35 m2 atvinnuhúsnæðis, nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum viðkomandi lóðar. Miða skal útreikning á bílastæðum við samanlagða birta stærð atvinnurýma í hverju húsi. Bílastæðum skal koma fyrir í bílakjöllurum og á lóðum eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum og skilmálateikningum einstakra lóða og fram kemur á skipulagsuppdrættir og mæliblöðum. Bílastæði atvinnuhúsnæðis eiga að afmarkast af trjáröðum. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera skv. byggingarreglugerð og skulu merkt fötluðum. Nýta skal trjá- og runnagróður á bílastæðum til skjólmyndunar og til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða.

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílgeymslum eða bílastæðum húsa skulu hlutaðeigandi lóðarhafar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sjá kafla 4.6.16 um tilhögun samráðs.

Bílastæði innan lóða skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki er gerð krafa um gegndræpt yfirborð bílastæða ofan

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

á niðurgröfnum byggingarhlutum s.s. bílgeymslum. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist. Sjá kafla 4.6.17. um aðstöðu til hleðslu rafbíla við fjölbýlishús.

4.6.8 Gönguleiðir um lóðir

Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá nánar sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar. Miða skal við þrepalausar útfærslur, sem styðji umferð gangandi, hjólandi og með barnavagna.

4.6.9 Sérnotareitir lóða

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum fjölbýlishúsa, þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð, en þeir skulu að lágmarki ná 3 m út frá húsvegg. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

4.6.10 Smáhýsi

Eitt smáhýsi á lóð er heimilt utan byggingareita og til viðbótar við heimilað byggingarmagn. Það skal ekki vera stærra en 10 m2. Hámarkshæð og útfærsla skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til smáhýsa.

4.6.11 Hjólastæði - Hjólahýsi

Á lóðum skal gera ráð fyrir að reiðhjólastæði undir þaki verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólastæðum, svonefndu hjólahýsi. Heilmilt er að staðsetja 1 hjólaskýli/hjólahýsi á lóð utan byggingareita, sbr. ákvæði

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

um smáhýsi. Hjólaskýli á lóð skal vera á steyptum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við. Hjólaskýli skal staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og / eða gluggahlið íbúða og atvinnurýma.

4.6.12 Fornleifar

Komi fornleifar í ljós á lóð þarf að taka tillit til þeirra og skulu kvaðir þar um settar í mæliblöð viðkomandi lóða.

4.6.13 Sorpgeymslur og -skýli

Sorpgeymslur íbúðarhúsa geta ýmist verið innbyggðar í byggingu eða í tengslum við hana sem sorpgerði eða sorpskýli á lóð, sbr. ákvæði um smáhýsi. Sorpgeymslur við fjölbýlishús skulu falla vel að byggingum og landi og staðsettar þannig að sorphreinsunarbílar komist sem næst þeim.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpaðstöðu atvinnuhúsnæðis er óheimilt að staðsetja á lóð og utan byggingarreita.

4.6.14 Frágangur rafmagnsskápa

Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt skulu felldir inn í lóð, en ekki standa út í götu.

4.6.15 Leik- og dvalarsvæði

Leik- og dvalarsvæði skulu vera á lóðum fjölbýlishúsa og staðsett í suðlæga átt frá húsi. Þau skal hanna samhliða hönnun bygginga og lóða.

4.6.16 Samráð

Þar sem þörf er á samráði og samkomulagi á milli hlutaðeigandi hagsmunaaðila þ.e. lóðahafa aðliggjandi lóða og /eða Garðabæjar, þá þarf niðurstaða þess að vera skrifleg og liggja fyrir við umsókn um byggingarleyfi.

4.6.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á lóðum allra fjölbýlishúsa skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Staðsetning getur verið á landi eða í bílageymslu eftir því sem við á. Aðstaðan verði þannig að allir íbúar geti nýtt hana og er til viðbótar við kröfu um bílastæði á lóð.

4.6.18 Skilti

Frístandandi skilti og skiltastandar eru óheimil á lóðum. Sjá einnig ákvæði um skilti í almennum byggingarskilmálum.

4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um öll hús á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um einstakar húsagerðir og lóðir eru birtir aftan við almennu skilmálana í kafla 4.8. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar.

4.7.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur húsa sem standa samsíða götu skal almennt vera á götuhlið húss. Aðalinngangar húsa við Urriðaholtsstræti skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur, sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð. Inngangar atvinnurýma skulu aðskildir stigahúsum íbúðarhluta. Inngangar í atvinnurými skulu vera beint frá aðliggjandi bílastæðum eða aðliggjandi torgum og göngusvæðum. Vörumóttaka og aðgengi að sorpgeymslum er óheimil um aðalinnganga. Í öllum fjölbýlishúsum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu að jafnaði vera gegnumgeng (á jarðhæð/inngangshæð), til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsin og aðgang að götu þar sem það á við. Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni við aðalinngang, til að veita skjól og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.7.2 Byggingarefni

Veggir:

Yfirborðsefni útveggja skulu vera utanhússklæðningar, sem innihalda ekki sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb), sjónsteypa eða steinsteypa/múrhúð, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. glerklæðningu) eða álklæðningu. Þá er heimilt að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja.

Þök:

Hallandi þök skulu klædd með álklæðningu (læstri eða báruáli), torfi eða öðrum viðurkenndum þakgróðri eða náttúrusteini. Álklæðning á þökum skal vera lituð í gráskala.

Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk álklæðningar eða um flöt þök er að ræða eða þaksvalir, þá skal nota hellur, möl af viðeigandi grófleika, torf eða annan viðurkenndan þakgróður eða timbur sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldir með ofangreindum efnum.

Gluggar og hurðir (þ.m.t. bílskúrshurðir):

Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Hurðir (þ.m.t. bílskúrshurðir) skulu vera úr áli, gleri eða viði.

Handrið:

Handrið skulu vera úr áli, stáli, gleri eða viði. Gegnsæi skal aldrei vera minna en 50%.

Handrið skal aldrei vera hærra en skv. lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

Lýsing:

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa:

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða

SKIPULAGSSKILMÁLAR

endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

Til að draga úr mengun ofanvatns og tilheyrandi áhrifum ofanvatns á Urriðavatn, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakefni, þakrennur, niðurfallsrör og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Til að draga úr vatnsnotkun og minnka álag á lagnakerfi skulu öll salerni vera vatnssparandi þar sem hægt er að velja um t.d. 6 lítra eða 3 lítra skolun.

4.7.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

Á aðalteikningum vegna byggingarleyfis skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja, húss og lóðar og efnis- og litavali, skv. kröfum byggingarreglugerðar.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdrætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:100 eða 1:200 sbr. kafla 4.6.1. í almennum lóðarskilmálum.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Í slíkum tilfellum er heimilt að áfangaskipta innlögn aðaluppdrátta þannig að ein bygging sé lögð fyrir í einu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform og lita- og efnisval.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlínur og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu, að opnum svæðum og á milli lóða. Kvaðir um lagnir koma fram á útgefnum mæliblöðum. Byggingarreitir skulu sýndir í réttum lít á afstöðumynd og grunnmyndum allra hæða aðaluppdrátta.

Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins við umfjöllun um einstakar byggingarleyfisumsóknir. Ef um álitaefni er að ræða varðandi samræmi byggingarleyfisumsókna við deiliskipulagið skal byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri leita umsagnar skipulagshönnuða.

Byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri skal ávallt leita umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins vegna breytinga á deiliskipulaginu, s.s. ef byggingarleyfisumsókn kallar á deiliskipulagsbreytingu. Einnig skal leita umsagnar Urriðaholts ehf vegna breytinga á deiliskipulaginu, á meðan á uppbyggingu Urriðaholts stendur.

4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR

4.7.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti og skilmála-teikningum sýna annars vegar innri byggingarreit, sem er til viðmiðunar um áætlaða stærð, og ytri byggingarreit. Allir hlutar byggingar skulu vera innan ytri byggingarreits. Opnar útitröppur og smáhýsi eru þó heimil utan byggingarreits. Sérstök byggingarlína er fyrir inndregna hæð og byggingarreitur fyrir bílgeymslur. Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingareits, er afmörkun byggingarreits sýnd með bundinni byggingarlínu á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Byggingin skal fylgja a.m.k. 60% af lengd bundinnar byggingarlínu.

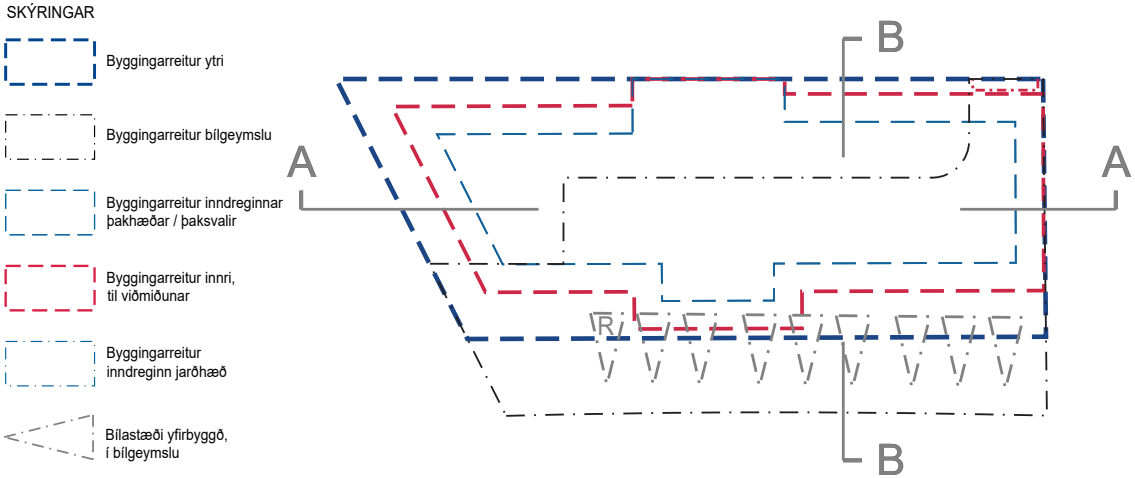
Enginn veggflötur sérbýlishúsa (rað- og parhús) skal vera lengri en 6m og enginn veggflötur fjölbýlishúss lengri en 8m, án uppbrots í formi a.m.k. 0,8 m djúpra inn- eða útskota. Uppbrotin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss en óuppbrotinn veggflötur skal aldrei vera hærri en þrjár hæðir.

Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti húsa.

4.7.5 Bílageymslur

Almennt skal draga innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu viðkomandi hæðar, sjá nánar í sérskilmálum einstakra húsagerða. Innan byggingarreita bílgeymsla er einnig heimilt að útfæra stigahús, tæknirými og geymslur, s.s. hjóla- og vagnageymslur eða sorpgeymslur, skv. kröfum byggingarreglugerðar. Dvalarrými eru óheimil í bílgeymslum.

Innkeyrslur inn í allar bílageymslur fjölbýlishúsa skulu vera með rafrænni aðgangsstýringu. Við hönnun



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR

bílageymslna skal milda áhrif þeirra á göturými og gangstéttar eins og kostur er. Við hlið allra skábrauta inn í bílageymslur skal einnig vera afmörkuð og örugg gönguleið fyrir fótgangandi og hjólandi umferð. Frágangur og efnisval skábrauta og innkeyrslna inn í bílageymslur skulu falla vel að heildaryfirbragði og efnisvali viðkomandi íbúðarhúss og lóðar.

4.7.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi

Hjóla- og vagnageymslur skulu a.m.k. uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Krafa er um hjólageymslur fyrir 1 hjól fyrir hverjar tvær 1 herbergja stúdíóíbúðir, 1 hjól fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð og 2 hjól fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri. Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfi eru eftirfarandi:

- 1 hjól: 2 m × 0.75 m
- 2 hjól: 2 m × 1.5 m
- 4 hjól: 2 m × 2.5 m

Þar sem hjól eru hengd upp er stærð hjólastæða frjáls að því tilskildu að hægt sé að nálgast hvert hjól fyrir sig án þess að hreyfa önnur hjól. Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu/bílskúr þarf að vera hægt að geyma hjól og bifreiðar í geymslunni á sama tíma.

Ef hjólageymslu er komið fyrir í hjólaskýli á lóð, sbr. ákvæði um smáhýsi, þarf að lágmarki 1 m² geymslu fyrir garðáhöld auk hjólastæða af fyrrnefndri stærð. Hjólaskýli skal vera sem næst inngangi og aldrei fjær en 60 m. Gönguleið skal vera milli hjólaskýlis og inngangs. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og örugg, til að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu verða steyptar. Aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt. Miða skal við eftirfarandi fjölda hjólastæða, þó aldrei færri en 4 hjólastæði og aðstöðu fyrir 4 hjólanotendur:

- Fyrir allt að 500 notendur: 1 hjólastæði á hverja 10 notendur.
- Fyrir 501-1000 notendur: 1 hjólastæði á hverja 15 notendur.
- Fyrir yfir 1000 notendur: 1 stæði á hverja 20 notendur.

Notendur eru samtala fjölda starfsmanna, gesta og viðskiptavina miðað við mestan væntanlegan fjölda samtímis. Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða og -aðstöðu á aðaluppdráttum.

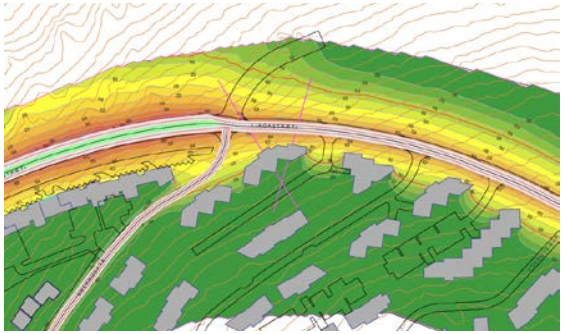
4.7.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

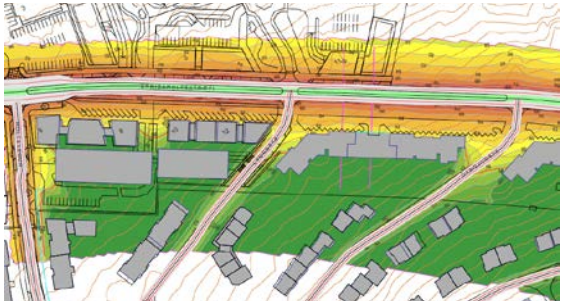
Í þeim tilvikum þar sem fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð á milli húsa er minni en lágmarksfjarlægð í byggingarreglugerð skal uppfylla skilyrði byggingareglugerðar eftir því sem við á, t.d. með brunahönnun.

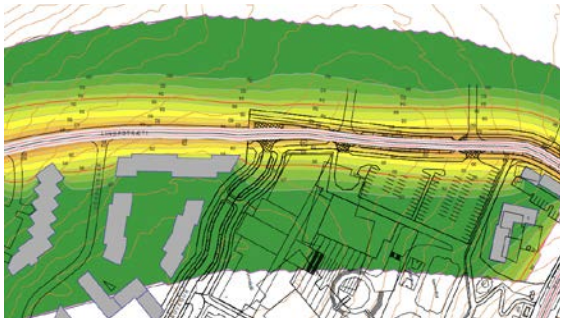
4.7.8 Gervihnattadiskar

Gervihnattadiskar skulu staðsettir þannig að þeir gangi ekki upp fyrir þakbrún byggingar. Þeir skulu ekki settir á þá hlið byggingar sem snýr að götu.

4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR







4.7.9 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt sbr. byggingarreglugerð. Þannig er leitast við að opna byggingar gagnvart götum og umhverfi.

Á götuhlið íbúðarhúsa skulu gluggar á aðkomuhæð íbúða vera minnst 2,5 m², að frátöldum gluggum í anddyri.

4.7.10 Hljóðvist

Hljóðstig frá umferð um Urriðaholtsstræti hefur verið reiknað af Verkís. Forsendur og útreikninga má sjá í viðauka við deiliskipulagsgreinargerðina. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 4.500 íbúum. Gert er ráð fyrir 10.100 bíla umferð á sólarhring um Urriðaholtsstræti og 50 km hraða á klst neðan Brekkugötu en umferðarmagn lækkar í 4.800 bíla umferð á sólarhring ofan Brekkugötu og umferðarhraði er 30 km á klst.

Við Urriðaholtsstræti er atvinnuhúsnæði á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Þar er gert ráð fyrir hljóðveggjum ofan á jarðhæð á milli íbúðarhluta bygginganna, þar sem þær eru bara ein hæð, til að að hindra að hljóð fari inn á milli þeirra og hafi neikvæð áhrif á hljóðvist íbúðarhæðanna og garðrými. Miðað við forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa við götuna. Niðurstöður sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti en punktgildi á hléhliðum húsanna sem snúa frá götunum sýna mun lægri gildi, eða 25-50 dB(A). Samkvæmt íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 50 dB(A) á a.m.k. einni hlið íbúðar miðað við flokk C og þeirri kröfu er fullnægt. Dvalarsvæði á lóð eru á leiksvæðum í garði fjölbýlishúsanna. Aðgengi allra íbúða að garði skal vera tryggt um sameign.

Þar sem ytra hljóðstig gegnum loftaðra íbúða er sýnt yfir 55 dB í minnisblaði hljóðvistar, þarf að sýna fram á tæknilegar mótvægisaðgerðir við umsókn um aðaluppdrætti á þeim hliðum s.s. með hljóðeinangrunargluggum, -glerjun, -gluggaþéttingum eða hljóðeinangrun í loftræstingu. Einhliða íbúðir að reiknuðu ytra hljóðstig yfir 55 dB, mv. sýnda hljóðvistargreiningu eru óheimilar (sjá viðauka um hljóðvist).

4.7.11 Hæð húsa og vegghæðir

Hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga eru tilgreind í sérskilmálum fyrir hverja húsagerð. Hæð bygginga er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga yfir viðmiðunarhæð/kóta aðkomuhæðar. Vegghæð er frjáls innan hámarkshæðar.

Salarhæð íbúðarhúsa skal vera að lágmarki 2,9 m nema um annað sé getið í sérskilmálum, en salarhæð efstu hæðar, sem er oft þakhæð, getur þó verið breytileg. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri.

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

4.7.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR

4.7.13 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum fyrir utan byggingar á háholti, en þó er heimilt að byggja kjallara undir húsum, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir. Allt byggingarmagn skal rúmast innan heimilda sérskilmála lóðar.

4.7.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.7.15 Skyggni

Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn, skal skyggni vera yfir aðalinngangi og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.7.16 Veggsvalir

Gert er ráð fyrir veggsvölum á öllum íbúðarhúsum. Skyggni mega ganga út yfir svalir. Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimil og skulu vera gegnsæ, ekki minna en 50%.

Framkvæmdaaðili skal skila inn hönnun svalalokana samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef svalalokanir eru settar upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra.

Sjá nánar í kafla 4.7.2. um byggingarefni.

4.7.17 Vindbrjótar

Léttir vindbrjótar, s.s. úr timburgrind, eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti til að draga úr ónæði af vindi við íbúðarhús. Þeir skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

4.7.18 Þakform

Þakform er skilgreint í sérskilmálum hverrar húsagerðar. Krafa um halla á við um meginhluta þaks.

4.7.19 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilar á þaki bygginga. Nánari ákvæði um hvar heimilt eða skylt er að hafa þaksvalir koma fram í sérskilmálum einstakra húsagerða. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir um ekki minna en 50%.

Sjá nánar í kafla 4.7.2. um byggingarefni.

4.7.20 Stigahús fjölbýlishúsa

Aðkoma að fjölbýlishúsaíbúðum skal vera um stigahús, þar sem aðalinngangur verður og inngangar beint að íbúðum, nema þar sem annað er heimilað í sérskilmálum. Svalgangar eru óheimilir, nema þar sem sérskilmálar heimila þá.

4.7.21 Sólstofur

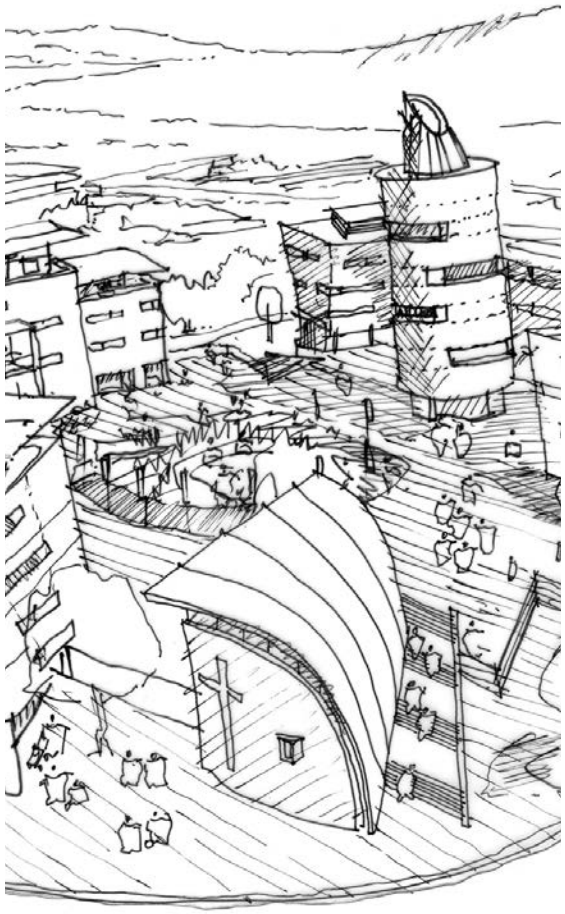
Heimilt er að byggja sólstofur við íbúðir á jarðhæð. Sólstofa telur til byggingarmagns, er óupphitað rými úr gleri og er utan við íverurými innan íbúðar. Sólstofan er jafnframt hluti af sérafnotarými íbúðarinnar og skal vera innan byggingareits.

4.7.22 Hönnun með tilliti til veðurfars

Við heildarmótun á rammaskipulagi Urriðaholts hefur verið leitast við skipuleggja svæðið með tilliti til veðurfars s.s ríkjandi vindátta, skjólmyndirnar að afstöðu til sólar. Við gerð deiliskipulags var áfram hugað að þessum þáttum miðað við staðsetningu svæðisins sem hluta af heildarskipulagi Urriðaholts m.a með þéttleika byggðar, byggðamynstri, mismunandi húsagerðum og hæðum bygginga auk þess sem hugað er að þessum þáttum við legu gatna og staðsetningu útisvæða. Hönnuðir húsa eru hvattir til þess að halda áfram hönnun með tilliti til veðurfars innan lóða. Með markvissri hönnun með tilliti til veðurfars má hafa áhrif á staðbundið veðurfar innan hverrar lóðar m.a. með því að verja t.d. aðalinnganga gagnvart ríkjandi vindáttum, huga að sól – og skjólríkum dvalarsvæðum og gróðursvæðum. Þannig má auka þægindi og vellíðan utandyra og bæta gróðurskilyrði innan lóða.

4.7.23 Notkun og starfsemi

Aðalskipulag heimilar blandaða byggð í Urriðaholti. Innan þessa skipulagssvæðis er gert ráð fyrir íbúðum, tengdri nærþjónustu, verslun, þjónustu, þjónustustofnunum, félagastarfsemi og opnum almenningsrýmum. Almennar heimildir og takmarkanir notkunar eru eftirfarandi, sjá nánar um heimildir og takmarkanir í sérskilmálum húsagerða:



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR

Íbúðir:

Íbúðarstarfssemi skv. ákvæðum skipulagsreglugerðar.

Verslun og þjónusta:

Öll lögleg og hreinleg almenn atvinnustarfsemi innan verslunar, skrifstofu og þjónustu, sem hægt er að stunda í blandaðri íbúðabyggð án truflunar fyrir íbúa á hvíldartíma er heimil. Ekki er heimilað að setja upp mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugeymslur.

Heimagisting (Fl.1), gistiheimili (Fl.2-3), hótel (Fl. 2-5) og leiga íbúða til ferðamanna er heimil, auk veitingastaða (Fl. 1-2) í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir skv. flokkun gististaða í reglugerð 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Þjónustustofnanir:

Öll hreinleg, almenn einstaklings miðuð opinber eða einkarekin stofnanaþjónusta s.s. t.d. heilsugæsla, hjúkrunarheimili, sjúkraþjálfun, félagslegar stofnanir eða -ráðgjöf, bókasafn, menningar-, safna-, kennslu- eða fræðslustarfsemi, sem hægt er að stunda í blandaðri íbúðabyggð án truflunar fyrir íbúa á hvíldartíma er heimil.

Félagastarfsemi:

Öll lögleg og hreinleg félaga- og trúarstarfsemi, sem hægt er að stunda í blandaðri íbúðabyggð án truflunar fyrir íbúa á hvíldartíma er heimil.

Með hvíldartíma er átt við tíma milli kl. 23-7 virka daga og milli kl. 23-8 um helgar og almenna frídaga. Með mengun og truflun er átt við aukna umferð eða

tímasetningar hennar, flutninga, aföng, sorp, hljóð, lykt, lýsingu og annað, sem er umfram það sem gera má ráð fyrir í íbúðarhverfi.

4.7.24. Skilti

Fyrirtækjaskilti / merkingar

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum atvinnubyggingar eða hæðar atvinnurýma í húsnæði með blandaða notkun. Slíkt skilti má einungis vera á aðkomuhlið eða ofan við inngang að atvinnurými. Skiltið má vera að hámarki 4 m² að stærð.

Ef skilti er ekki ofan við inngang hreinnar atvinnubyggingar, skal efri brún þess vera 0,5 – 1,0 m neðan við þakbrún, og a.m.k. 1,0 metra frá horni byggingar. Skilti fyrirtækja eru óheimil á íbúðarhæðum og ekki er heimilt að setja skilti á þak.

Fyrirtækjaskilti geta verið máluð, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eignir. Gagnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

Upplýsingaskilti / merkingar

Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti um starfsemi á útvegg aðkomuhliðar á jarðhæð. Sé slíkt skilti sett upp skal það falla innan skilgreindra hæðartakmarka sem fram koma á skýringarmynd (að hámarki 60 cm hátt).

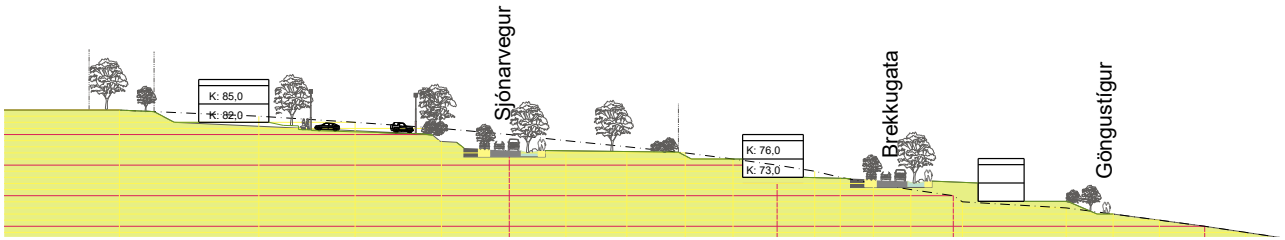
Slík skilti mega einungis vera á veggfleti sem tilheyrir viðkomandi fyrirtæki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign.

Skilti við innganga

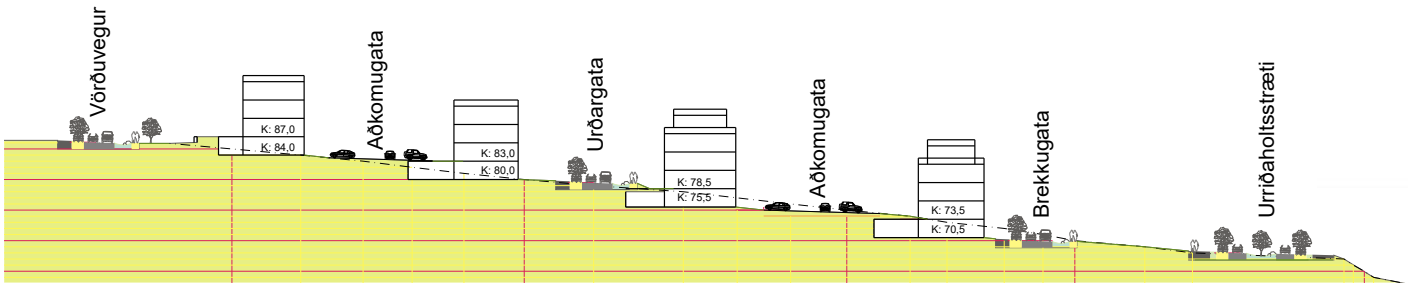
Ennfremur er heimilt er að hafa upplýsingaskilti við aðalinnganga hreinnar atvinnubyggingar með upplýsingum um starfsemi í byggingunni. Heildarflatarmál slíks skiltis má vera að hámarki 2m².

SKIPULAGSSKILMÁLAR

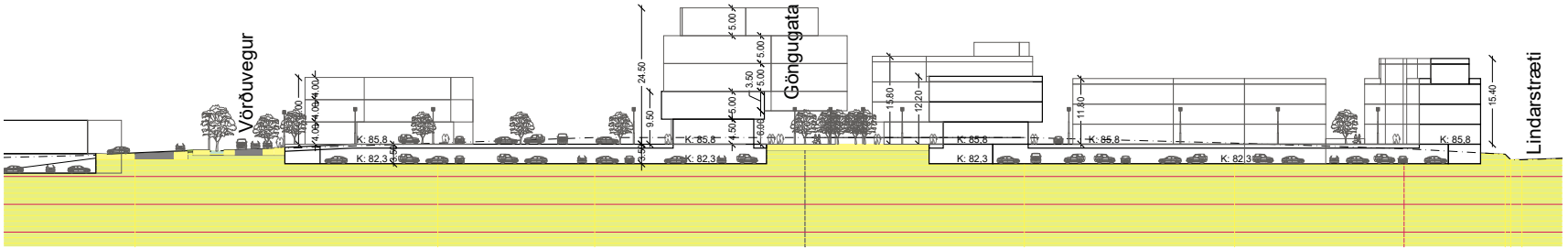
4.7 ALMENNIR BYGGINGA-SKILMÁLAR



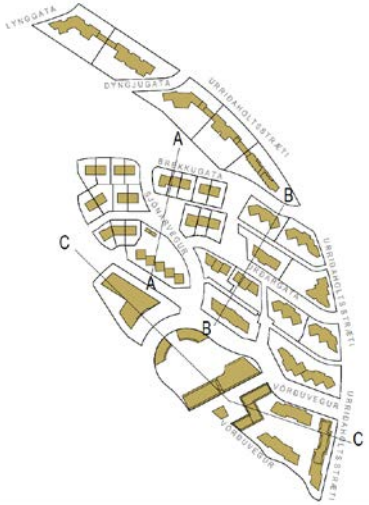
A



B



C



Allar húsagerðir

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og heimiluð starfsemi

Í deiliskipulagi 3. áfanga norðurhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir blandaðri byggð með eftirfarandi gerðum og fjölda íbúða, auk eftirfarandi atvinnustarfsemi. Blönduð byggð er skilgreind skv. gildandi aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016, samþykktu í bæjarstjórn 16.3.2006, sem svæði fyrir íbúðir með tengdri nærþjónustu, verslun, þjónustu, þjónustustofnanir, félagastarfsemi og opin svæði til sérstakra nota. Hverri stafsemi tilheyra bílastæði og bílgeymslur skv. almennum lóðarskilmálum og sérskilmálum húsagerða.

Rað- og parhús (R)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
R1	3	6	Íbúðir
R2	2	4	Íbúðir
R3	2	6	Íbúðir
R4	1	3	Íbúðir
Samtals	8	19	

Fjölbýlishús (F)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
F1	2	24	Íbúðir
F2	1	12	Íbúðir
F3	1	12	Íbúðir
F4	2	20	Íbúðir
F5	2	20	Íbúðir
F6	1	10	Íbúðir
F7	1	14	Íbúðir
F8	1	19	Íbúðir
Samtals	11	131	

Fjölbýlishús og atvinnustarfsemi (FA)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
FA1	5	83	Íbúðir, verslun, skrifstofur, þjónusta
FA2	4	82	Íbúðir, verslun, skrifstofur, þjónusta, hjúkrunarheimili, félaga- og menningar-starfsemi
Samtals	9	165	

Atvinnustarfsemi (A)

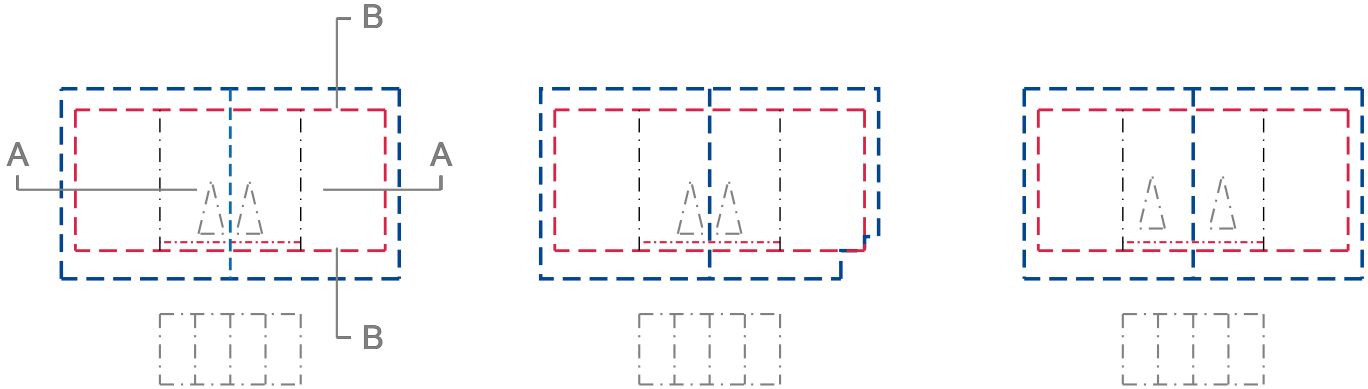
Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
A1	1	0	Mennta-, menningar- og félagastarfsemi, þjónusta, veitingar
A2	4	0	Félagastarfsemi, verslun, skrifstofur, þjónusta, veitingar, veisluþjónusta
A3	1	0	Verslun, þjónusta, kaffihús
Samtals	6	0	

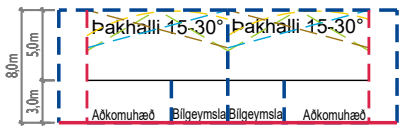
Heildarfjöldi: 34 hús 315 íbúðir

Auk íbúðarhúsa er gert ráð fyrir spennistöð (Sp) og Lokahúsi (Lh)

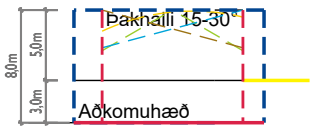
R1

Brekkugata 8-10, 12-14, 22-24





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**						
Brekkugata 8	R1	484	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 10	R1	501	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 12	R1	423	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 14	R1	420	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 22	R1	455	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 24	R1	476	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Samtals		2.759	1.080	0	240	1.320	6		(6)	12	12

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Stærð bílgeymslu er til viðmiðunar. Heimilt er að flytja byggingarheimildir á milli íbúðar og bílgeymslu.*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.2 R1 Parhús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: A.m.k. 2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsuppdrátt fyrir viðkomandi hús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: 1 bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5 og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

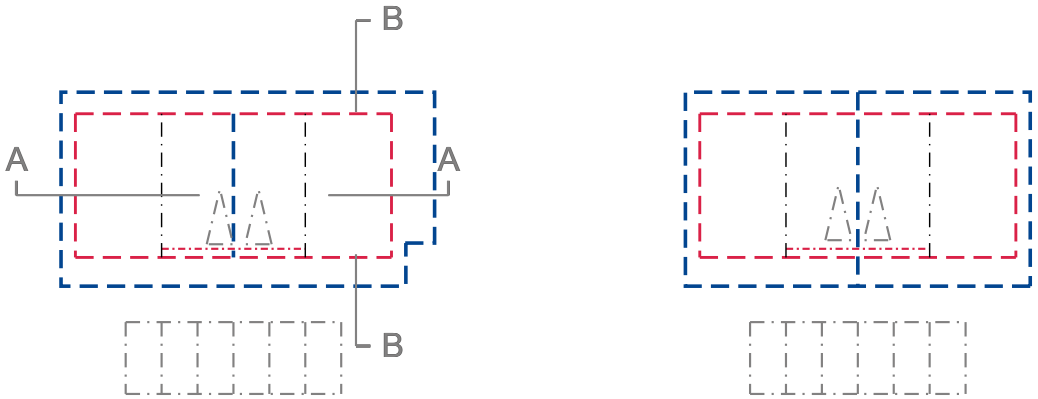
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

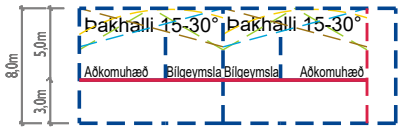
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

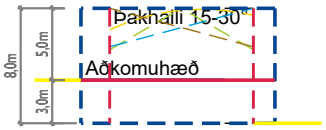
R2

Sjónarvegur 2-4, 6-8





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**						
Sjónarvegur 2	R2	513	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 4	R2	464	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 6	R2	589	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 8	R2	529	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Samtals		2.095	720	0	160	880	4		(4)	12	12

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Stærð bílgeymslu er til viðmiðunar. Heimilt er að flytja byggingarheimildir á milli íbúðar og bílgeymslu.*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.3 R2 Parhús (neðan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: A.m.k. 3 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsuppdrátt fyrir viðkomandi parhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: 1 bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

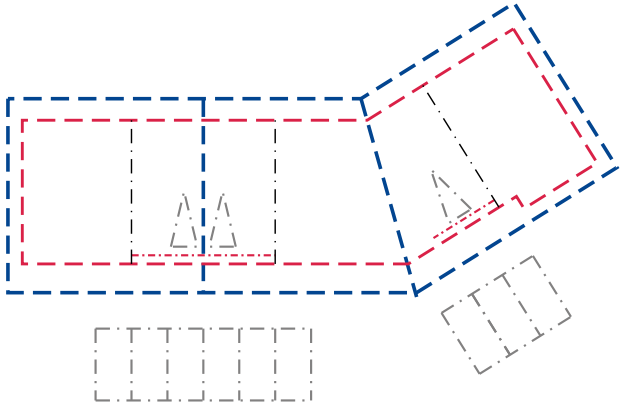
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

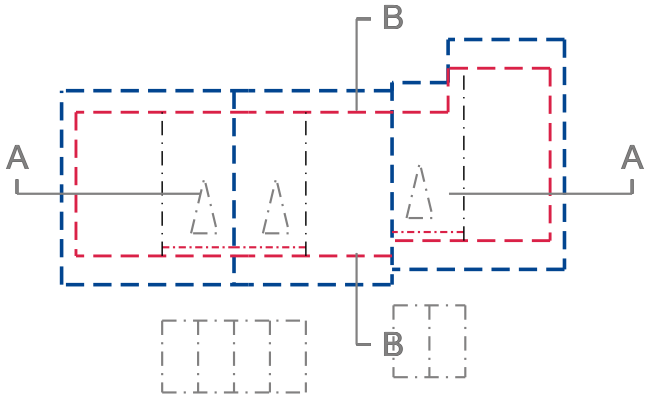
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

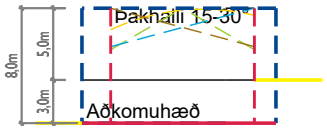
Notkun og starfsemi: Íbúð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

R3

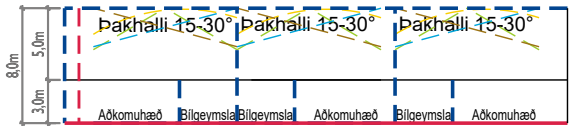
Brekkugata 16-20, Sjónarvegur 10-14







Sneiðing B-B



Sneiðing A-A

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**						
Brekkugata 16	R3	479	200	0	40	240	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 18	R3	335	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 20	R3	455	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Sjónarvegur 10	R3	433	200	0	40	240	1	2h	(1)	3	3
Sjónvarvegur 12	R3	361	230	0	40	270	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 14	R3	498	240	0	40	280	1	2h	(1)	3	3
Samtals		2.561	1.230	0	240	1.470	6		(6)	15	15

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Stærð bílgeymslu er til viðmiðunar. Heimilt er að flytja byggingarheimildir á milli íbúðar og bílgeymslu.*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.4 R3 Raðhús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: A.m.k. 2-3 bílastæði, sbr. skilmálatöflu skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Aksturs leið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi raðhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsuppdrátt fyrir viðkomandi raðhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: 1 bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

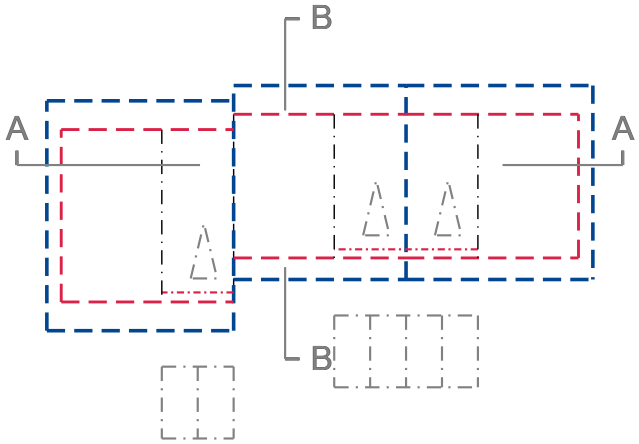
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

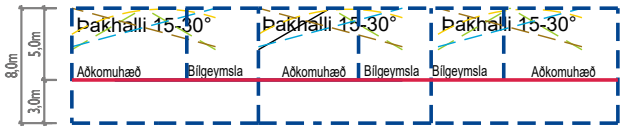
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

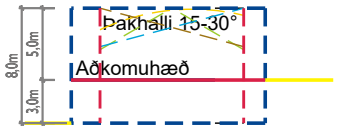
R4

Urðargata 1-5





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**						
Urðargata 1	R4	554	240	0	40	280	1	2h	(1)	2	2
Urðargata 3	R4	358	200	0	40	240	1	2h	(1)	2	2
Urðargata 5	R4	524	200	0	40	240	1	2h	(1)	2	2
Samtals		1.436	640	0	120	760	3		(3)	6	6

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Stærð bílgeymslu er til viðmiðunar. Heimilt er að flytja byggingarheimildir á milli íbúðar og bílgeymslu.*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.5 R4 Raðhús (neðan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: A.m.k. 2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi raðhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsuppdrátt fyrir viðkomandi raðhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: 1 bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

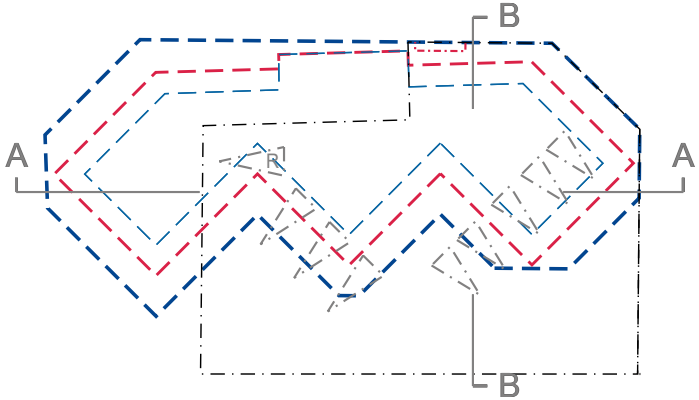
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

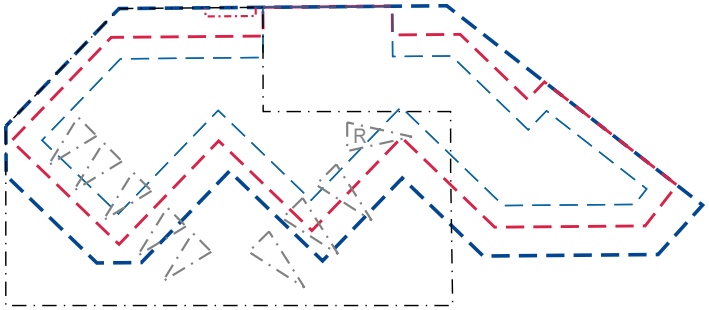
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

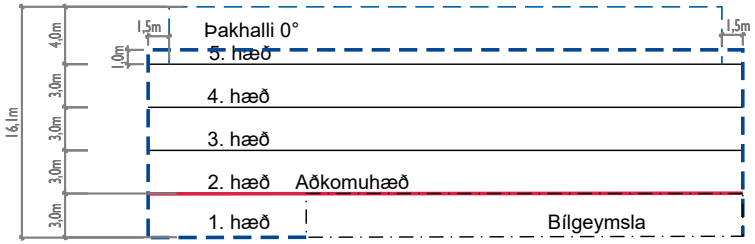
Notkun og starfsemi: Íbúð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

F1

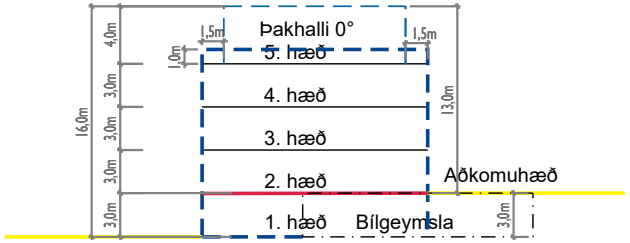
Urriðaholtsstræti 28 og 30







Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 28	F1	1.524	1.700	0	540	2.240	4	8	**12**	5h	8	12	20
Urriðaholtsstræti 30	F1	1.324	1.800	0	540	2.340	4	8	**12**	5h	8	12	20
Samtals		2.848	3.500	0	1.080	4.580	8	16	24		16	24	40

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.6 F1 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Urriðaholtsstræti en aðkoma að bílgeymslu er frá Brekkugötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Kvöð er um innkeyrslu að bílgeymslum frá Brekkugötu. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að aðkomugötu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 12 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á hlið húss að aðkomugötu. Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að neðsta hæð niður að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá nánar almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2 og 4.7.9.

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 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

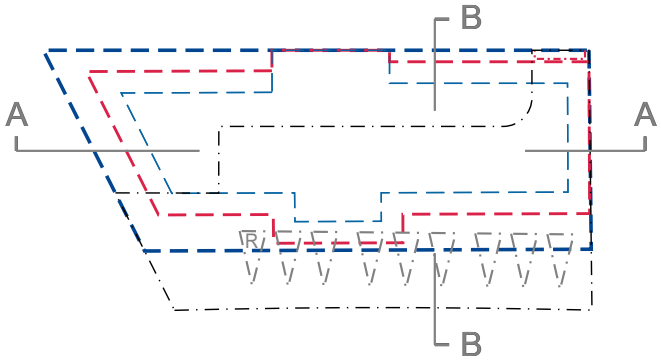
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

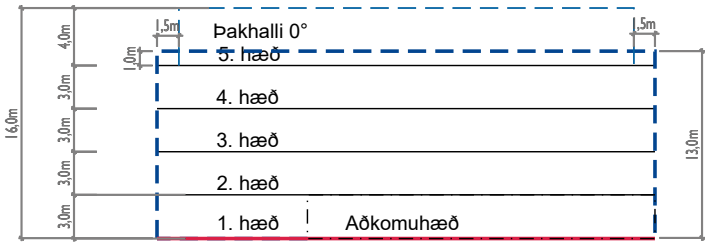
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

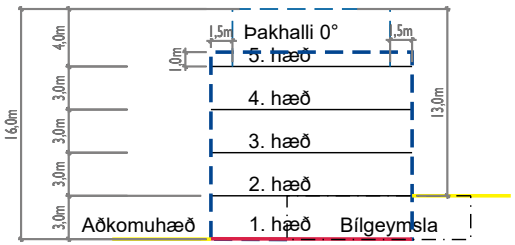
F2

Urriðaholtsstræti 32





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 32	F2	1.374	1.600	0	300	1.900	4	8	**12**	5h	8	12	20
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.7 F2 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Urriðaholtsstræti. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 12 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á hlið húss að aðkomugötu. Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá nánar almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

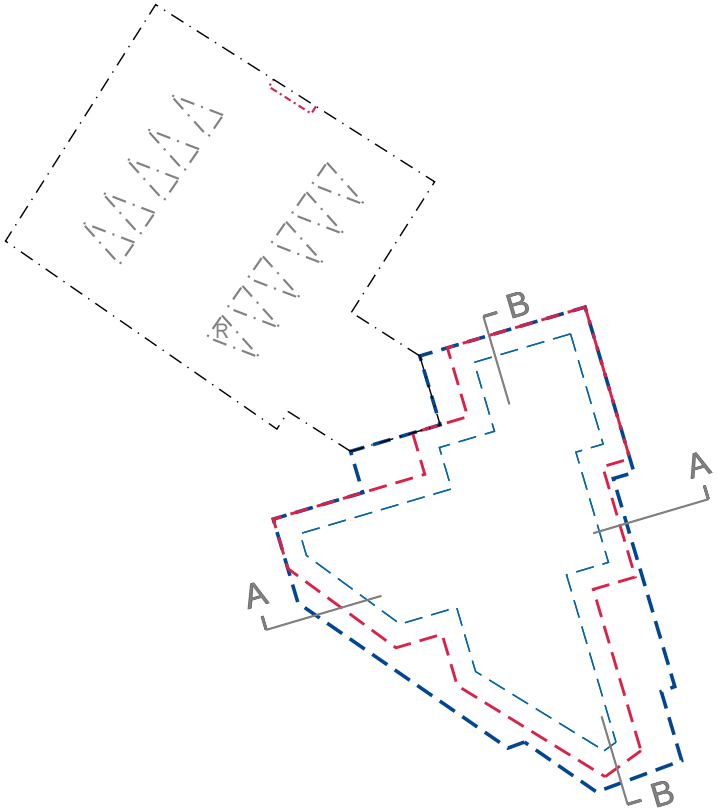
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

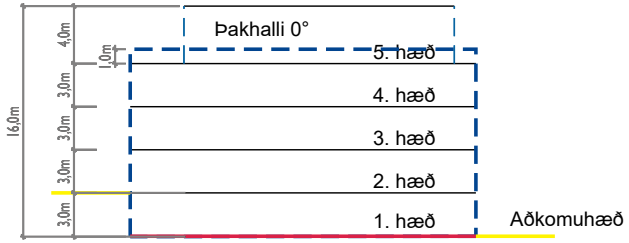
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

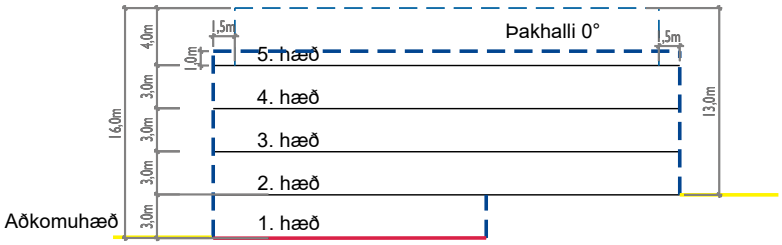
F3

Urriðaholtsstræti 34





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- R Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	***		-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 34	F3 og B1	1.859	1.680	0	520	2.200	4	8	**12**	5h	8	12	20
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													
**** Stakstæð bílgeymsla B1*													

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.8 F3 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í stakstæðri bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum við götu á lóð og bílgeymslu er frá Urriðaholtsstræti, auk aðkomu að bílastæðum á lóð frá Urðargötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7., 4.6.17 og sérskilmála stakstæðrar bílgeymslu B1.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 12 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að neðsta hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota stakstæðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi eða í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

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 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

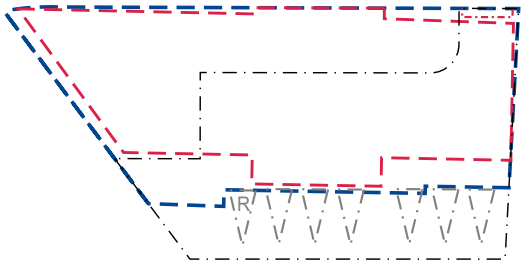
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

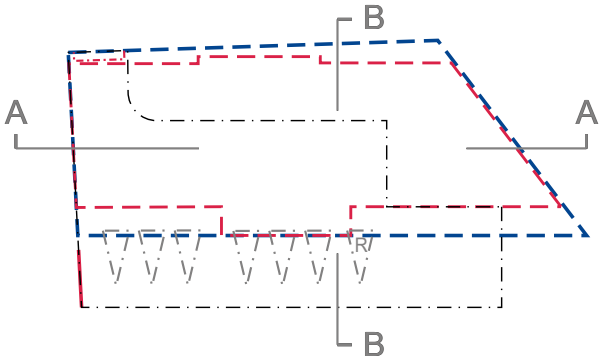
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

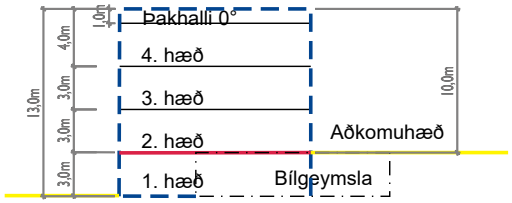
Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

F4

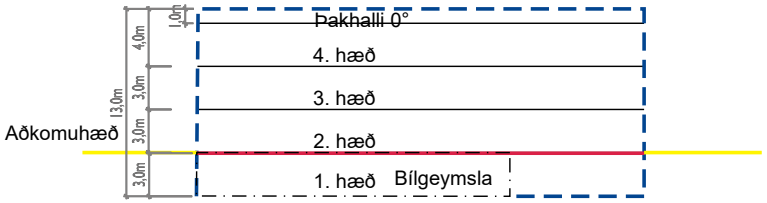
Sjónarvegur 1 og 3







Sneiðing B-B



Sneiðing A-A

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði (R)

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Sjónarvegur 1	F4	1.044	1.200	0	320	1.520	4	6	**10**	4h	6	10	16
Sjónarvegur 3	F4	1.054	1.200	0	350	1.550	4	6	**10**	4h	6	10	16
Samtals		2.098	2.400	0	670	3.070	8	12	20		12	20	32

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.9 F4 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Sjónarvegi, en að bílgeymslu frá Urðargötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 10 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 6 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

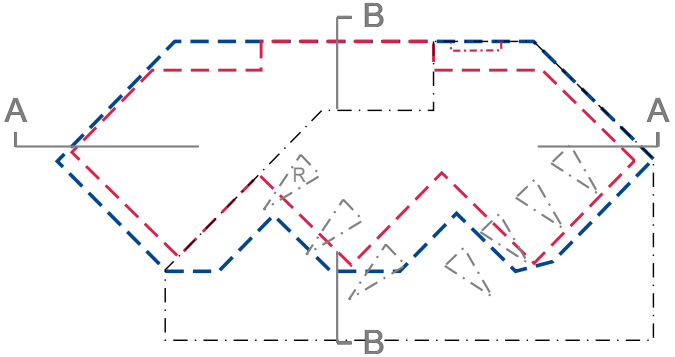
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

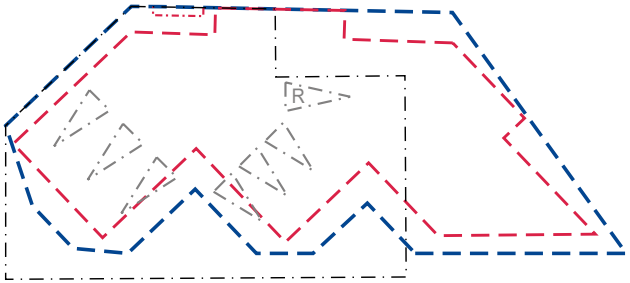
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

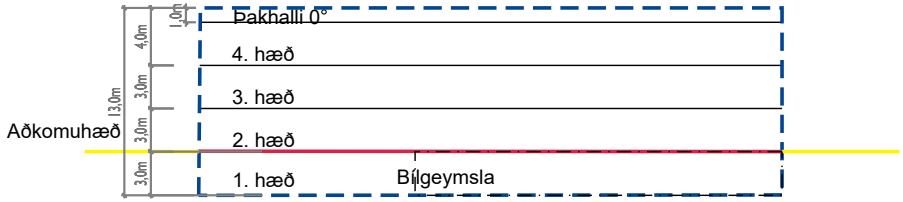
Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

F5

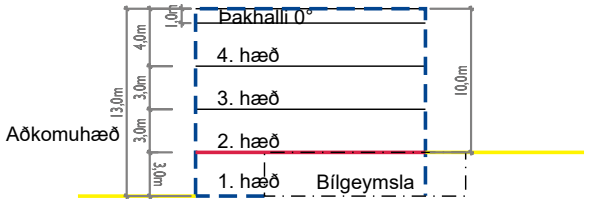
Urriðaholtsstræti 36 og 38







Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 36	F5	1.466	1.490	0	400	1.890	4	6	**10**	4h	6	10	16
Urriðaholtsstræti 38	F5	1.401	1.490	0	400	1.890	4	6	**10**	4h	6	10	16
Samtals		2.867	2.980	0	800	3.780	8	12	20		12	20	32

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.10 F5 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Urriðaholtsstræti, en að bílgeymslu frá Urðargötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Kvöð er um innkeyrslu að bílgeymslum frá Urðargötu. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 10 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1. hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að neðsta hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 6 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

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 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

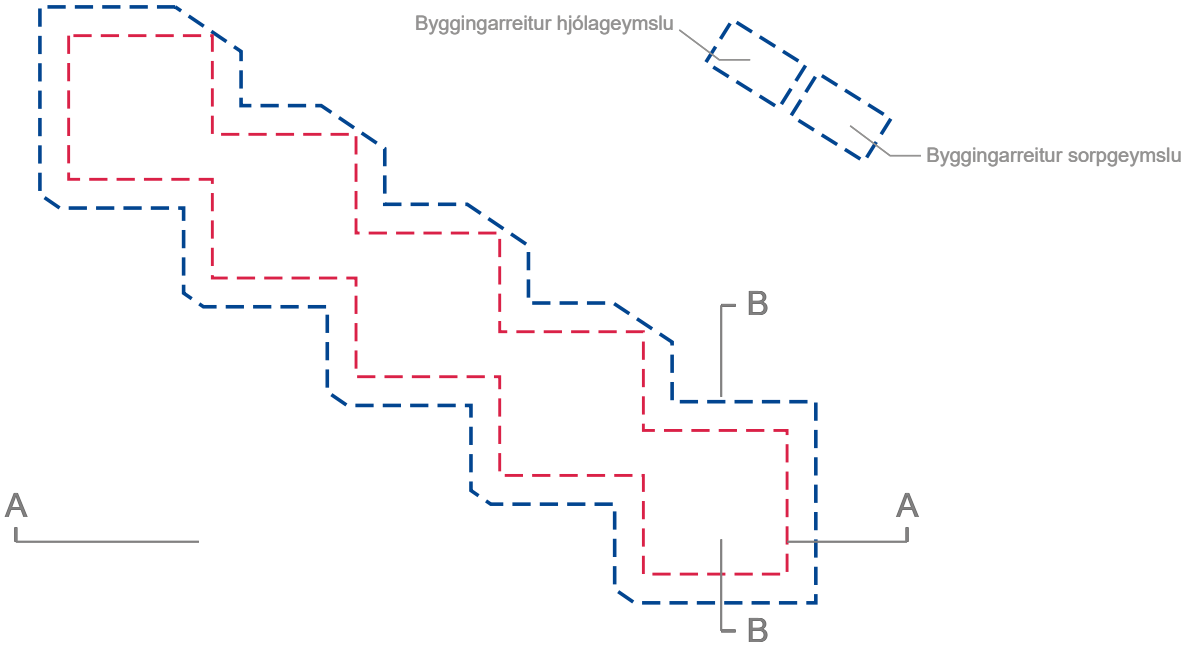
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

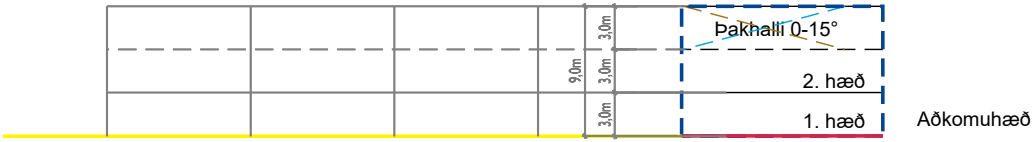
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

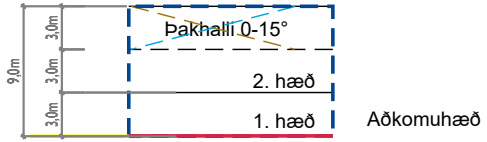
F6

Sjónarvegur 16-24





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði (R)

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Sjónarvegur 16-24	F6	2.669	1.200	0	0	1.200	0	10	10	2h	0	20	20
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.11 F6 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 2 bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Sjónarvegi. Á lóð skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 10 íbúðir, allar stærri en 90m² birt stærð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Allar íbúðir skulu hafa beint ytra aðgengi. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 2 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

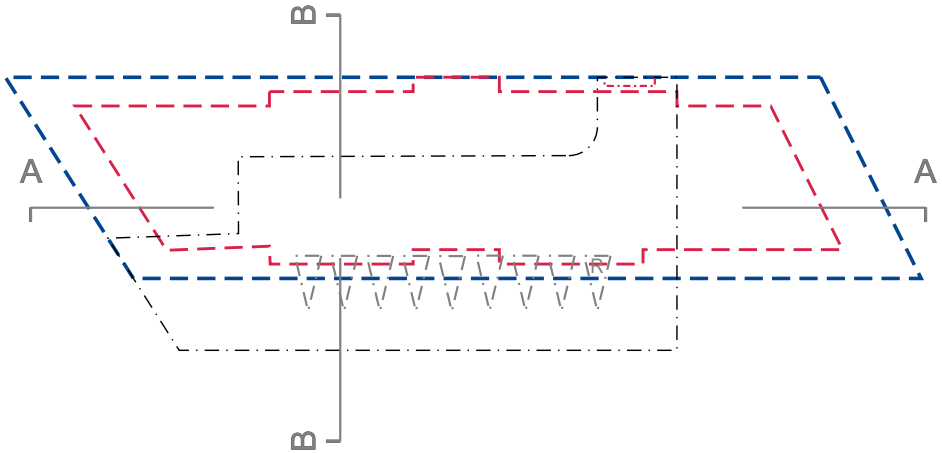
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

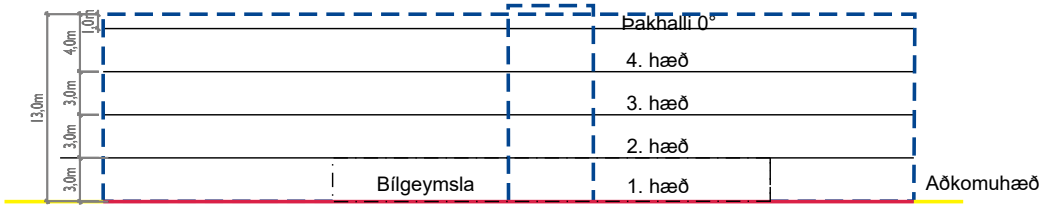
Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálsri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Ef valið er flatt þak, skal það klætt með torfi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

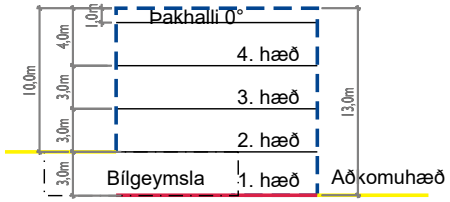
F7

Sjónarvegur 5





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Sjónarvegur 5	F7	1.950	1.870	0	475	2.345	8	6	14	4h	6	14	20
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.12 F7 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Sjónarvegi. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 14 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 8 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 2 íbúðir skulu vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á hlið húss að aðkomugötu. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Beint aðgengi er heimilt að íbúðum neðstu hæðar. Kvöð er um tengingu við bakliggjandi göngustíg að aðalstigahúsi. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru heimilir að íbúðum. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 6 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

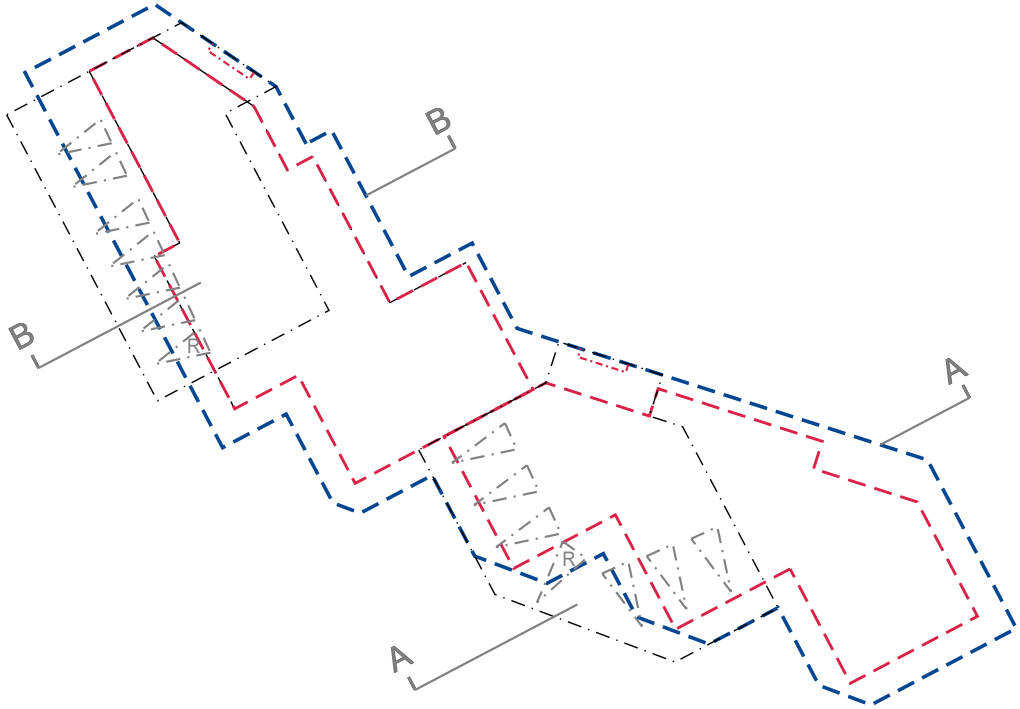
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

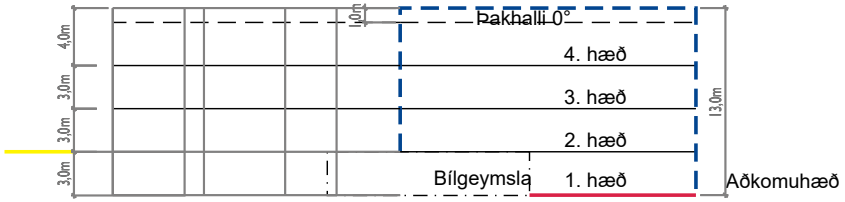
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

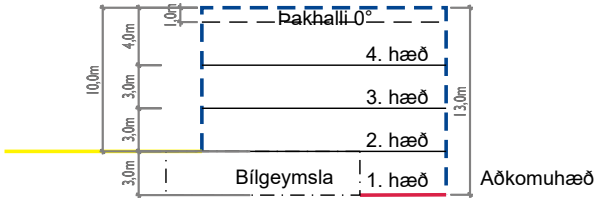
F8

Urriðaholtsstræti 40-42





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 40-42	F8	1.695	2.700	0	700	3.400	7	12	**19**	4h	12	19	31
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.13 F8 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m². Aðkoma að bílastæðum á lóð og sameiginlegum bílgeymslum er frá Urriðaholtsstræti. Á lóð eða í bílgeymslum skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 19 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 7 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1. hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á hlið húss að aðkomugötu. Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Kvöð er um tengingu við bakliggjandi göngustíg að aðalstigahúsi. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að neðsta hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 12 stæði skulu vera í samnota innbyggðum bílgeymslum, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslum skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslur 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

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 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

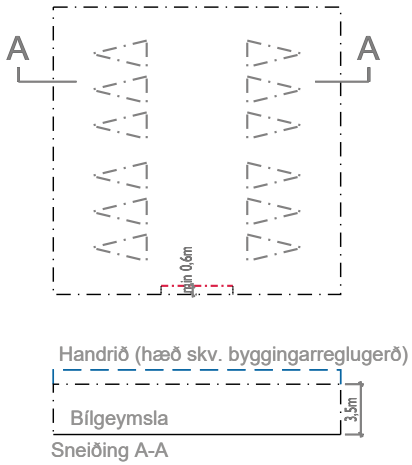
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Bílgeymslur skulu vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymsla inn í land, þannig að þakflötur þeirra verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

B1

B1 stakstæð bílgeymsla



SKYRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- R Rafhleðslustæði

15,0m

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.14 B1 Stakstæð bílgeymsla

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Á lóð Urriðaholtsstrætis 34, við fjölbýlishús F3 skal byggja stakstæða sameiginlega bílgeymslu fyrir íbúðir hússins, í samræmi við skilmálatöflu F3. Bílgeymslan er er með aðkomu frá Urriðaholtsstræti. Ofan á bílgeymsluna skal vera opið bílastæði með 12 stæðum. Við stæði lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Frágangur lóðar skal vera skv. almennum lóðarskilmálum.

Byggingarskilmálar:

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

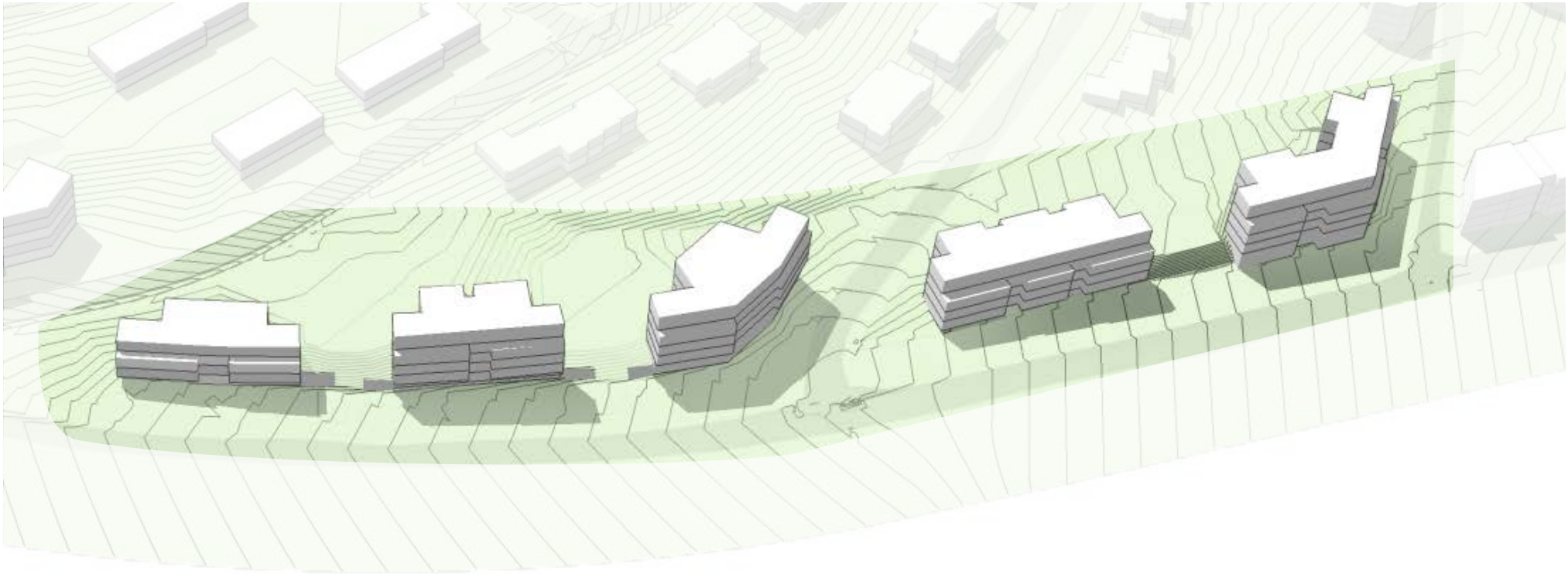
Byggingarreitur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², 8-12 stæði skal vera í samnota stakstæðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu. Innkeyrsludyr að bílgeymslum skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu, ef inngangur að henni er ekki fjær innangi húss en 60m að hámarki. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Hæð: 1 hæð. Sjá skilmálateikningar.

Þakform og þaksvalir: Bílgeymsla skal vera með flötu þaki, með nauðsynlegum halla að niðurföllum og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála, kafla 4.6.7.

Notkun og starfsemi: Bílastæði sbr. almennum lóðarskilmálum 4.6.7 og bílgeymsla sbr. almennum byggingarskilmálum 4.7.5.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.15 FA1 Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90m² birt stærð. 1 bílastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis skv. almennum skilmálum á lóð eða í bílgeymslu. Á lóð Urriðaholtsstrætis 26 skulu öll stæði vera á lóð, engin í bílgeymslu. Kvöð er um gegnumakstur og sameiginlega aðkomu að bílastæðum atvinnurýma og samnota bílgeymslum við úthlið lóða að Urriðaholtsstræti. Aðkoma að bílastæðum íbúðarhluta er frá aðliggjandi götum að baklóðum, auk aðkomu frá Urriðaholtsstræti. Kvöð er um gegnumakstur og sameiginlega aðkomu að bílastæðum íbúðarhluta Urriðaholtsstrætis 14-16, 18-20 og 22-24. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um runnagróður á lóðarmörkum að götum á aðkomuhliðar íbúða og trjágróður við bílastæði á aðkomuhlið atvinnurýma skv. Skipulagsuppdrætti. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar íbúðarhluta skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Kvöð er um ofanvatnsrás með runnagróðri við lóðarmörk að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóðir, sbr. Skipulagsuppdrátt og mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8. Kvöð er um tengingu við almennan göngustíg við suðvestur lóðarmörk frá lóðum Urriðaholtsstræti 14-16 og 22.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð við íbúðarhluta. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita á aðkomuhlið íbúða. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera aðskildar íbúðarhluta og vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leik- og dvalarsvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu samræma frágang samliggjandi byggingarhluta við lóðarmörk, sameiginlegrar aðkomu, bílastæða og samtengdra gönguleiða. Sjá almenna

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu, sem tilgreinir hámarsfjölda íbúða og þar af hámarksfjölda íbúða minni en 90m² birt stærð á hverri lóð. Vegna heimilda um notkun og starfsemi geta tölur um fjölda íbúða eða heimilaðar stærðir atvinnurýma breyst. Uppfylla verður kröfu um fjölda bílastæða innan lóðar, háð vali um notkun eða hlutföllum á milli íbúða og atvinnustarfsemi.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á milli íbúðarhluta frá baklóð niður á aðkomuhlið að Urriðaholtsstræti, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið og að bílgeymslum. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Inngangar atvinnurýma skulu aðskildir stigagöngum íbúða. Svalgangar eru óheimilir, nema að íbúðum fjölbýlishúss við Urriðaholtsstræti 26. Svalgangar skulu brotnir upp sbr. almennar kröfur um uppbrot. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.4., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Kvöð er um að 1.hæð atvinnurýma að Urriðaholtsstræti verði inndregin. Byggingarreitur atvinnurýma er sýndur og tiltekinn í skilmálatöflu að lágmarki en byggingarreitur bílgeymslu að hámarki. Heimilt er að stækka atvinnurými inn í byggingarreit bílgeymsla, til sambærilegrar minnkunar á þeim byggingarreit. Einnig er heimilt að nýta fyrirséð íbúðarrými fyrir atvinnurými upp undir aðkomuhlið íbúða frá baklóð. Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² skal vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu ef innkeyrsla er ekki á inndreginni úthlið, m.v. efri hæðir. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Gerð er krafa um að gluggafletir atvinnurýma að Urriðaholtsstræti séu a.m.k. 60% úthliðar og séu gegnsæir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstigi við útvegg yfir 55 dB eru óheimilar. Kvöð er um hljóðveggi á milli íbúðarhúshluta samliggjandi lóða, sem skulu vera við þakbrún bílgeymsla og atvinnurýma, að Urriðaholtssræti. Veggirnir skulu ná a.m.k. 2,5m upp yfir frágengið yfirborð lóða íbúðarhluta. Hljóðveggir skulu vera lokaðir, a.m.k. 15 kg/m², gefa a.m.k 10 dB hljóðeinangrun og vera a.m.k. 50% gegnsæir. Efnisval hljóðveggja skal samræmt efnisvali húsa, en þó vera aðskilið útvegg neðri hæða, til að minnka sjónræn áhrif af hæð veggjanna. Lóðarhafar skulu deila kostnaði við gerð og viðhald þeirra eftir lengdarhlutföllum innan hverrar lóðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: Hæðir húsa skulu vera skv. skilmálatöflu hverrar lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð skv. skilmálateikningum. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

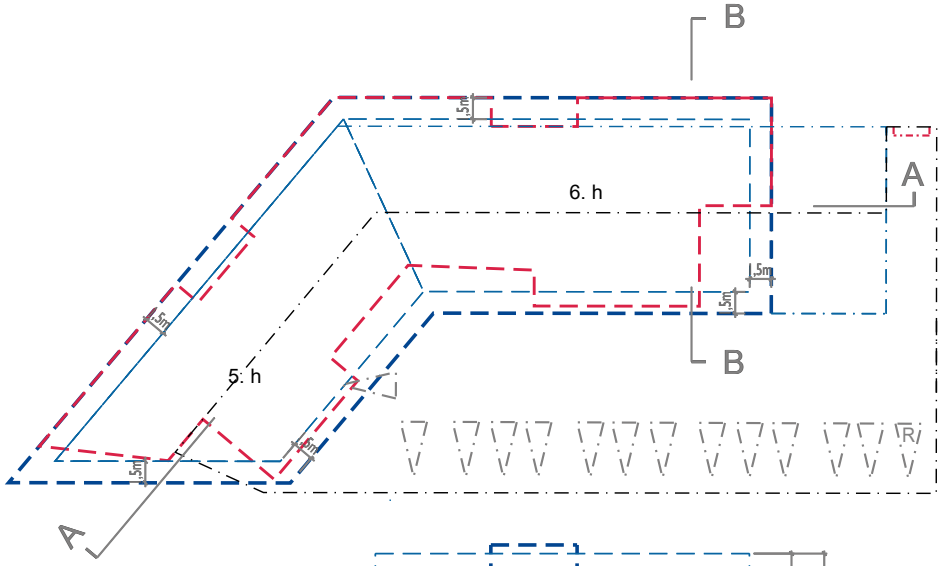
Notkun og starfsemi: Íbúðir í íbúðarhluta. Kvöð eru um atvinnustafsemi í atvinnurýmum. Öll lögleg og hreinleg almenn atvinnustarfsemi innan verslunar, skrifstofu og þjónustu, sem hægt er að stunda í blandaðri íbúðabyggð án truflunar fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Ekki er heimilað að setja upp mengandi iðnaðarstarfsemi, veitinga-, gististarfsemi eða vörugeymslur. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

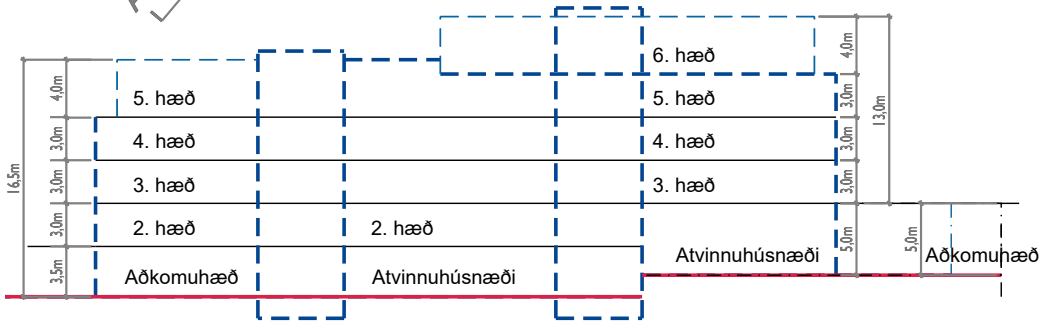
Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

FA1

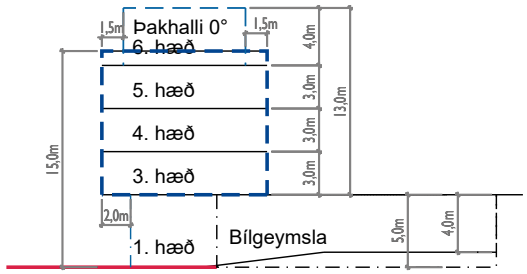
Urriðaholtsstræti 14-16

SKIPULAGSSKILMÁLAR





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- R Rafhleðslustæði

15,0m

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*/**** lágmark	**** hámark		-90m²	+90m²	alls		***	***	
Urriðaholtsstræti 14-16	FA1	2.766	2.800	200	930	3.930	6	13	**19**	5-6h	13	25	38
Urriðaholtsstræti 18-20	FA1	2.866	2.500	270	900	3.670	6	13	**19**	4-5h	13	27	40
Urriðaholtsstræti 22	FA1	2.868	2.200	210	880	3.290	4	11	**15**	4-6h	11	21	32
Urriðaholtsstræti 24	FA1	2.354	2.240	210	900	3.350	5	11	**16**	4-6h	11	22	33
Urriðaholtsstræti 26	FA1	2.150	1.700	140	0	1.840	9	5	**14**	4-5h	0	23	23
Samtals		13.004	11.440	1.030	3.610	16.080	30	53	83		48	118	166

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

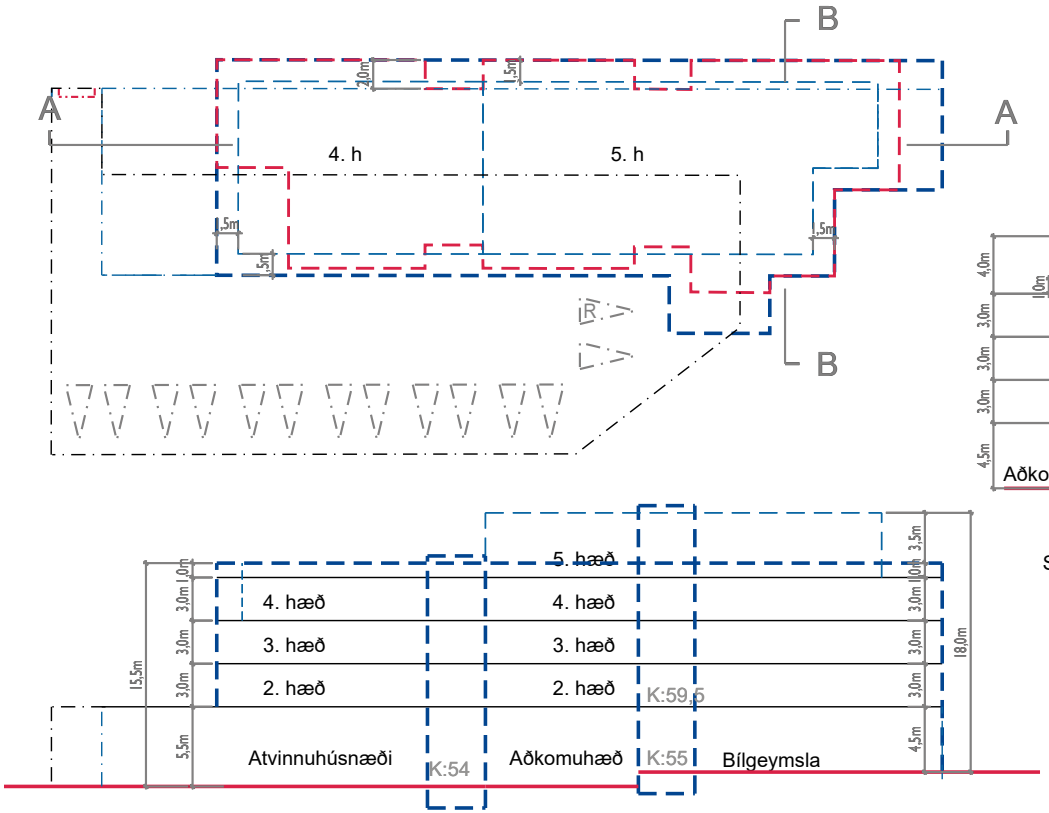
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*

**** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjölda stæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.*

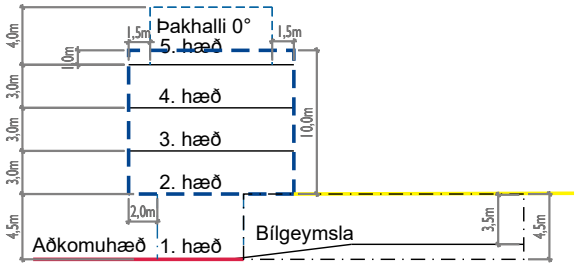
***** Stærð atvinnurýma er skilyrt lámarksstærð sem er hægt að stækka á kostnað sýndrar hámarksstærðar bílgeymsla, eða sýndra íbúðarrýma undir aðkomuhæð íbúða frá baklóð. Uppfylla þarf kröfu um bílastæði á lóð.*

FA1

Urriðaholtsstræti 18-20



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

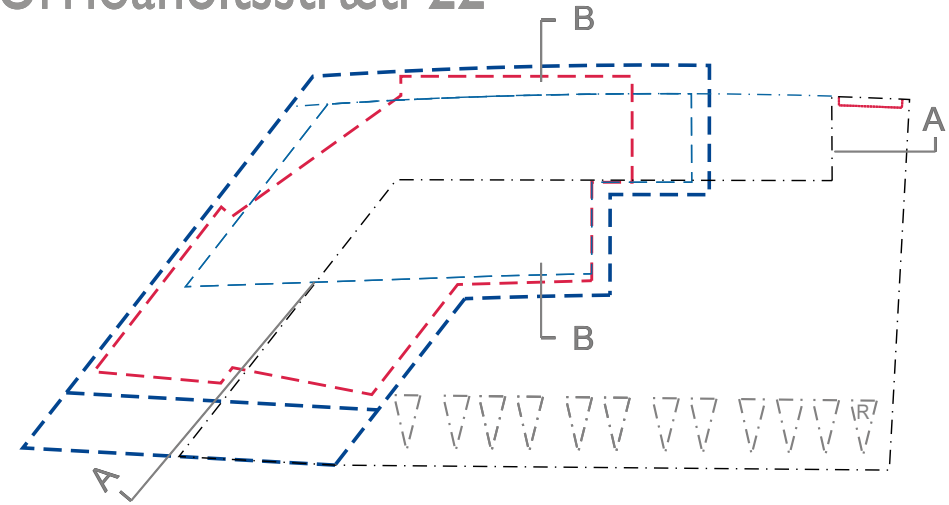
15,0m

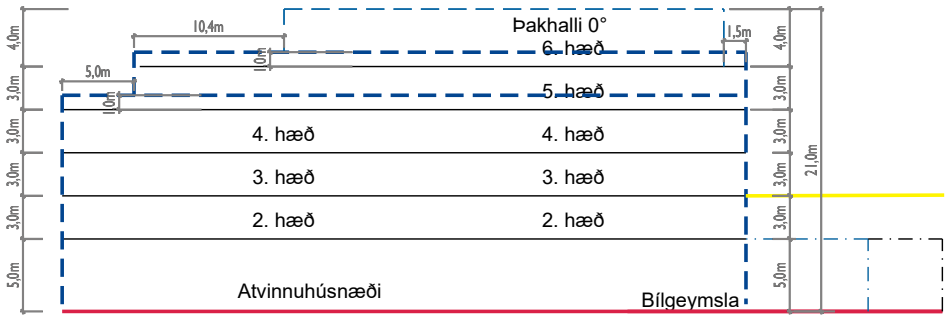
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*/*** lámark	*** hámark		-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 18-20	FA1	2.910	2.500	270	900	3.670	6	13	**19**	4-5h	13	27	40
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													
**** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjölda stæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.*													
***** Stærð atvinnurýma er skilyrt lámarksstærð sem er hægt að stækka á kostnað sýndrar hámarksstærðar bílgeymsla, eða sýndra íbúðarrýma undir aðkomuhæð íbúða frá baklóð. Uppfylla þarf kröfu um bílastæði á lóð.*													

FA1

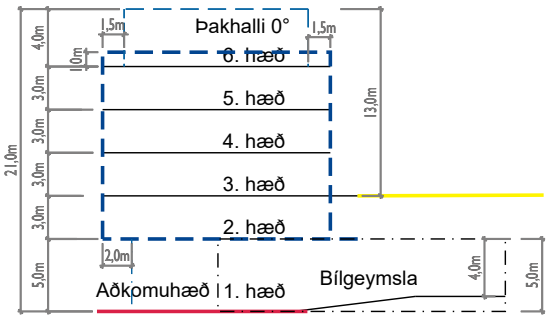
Urriðaholtsstræti 22

SKIPULAGSSKILMÁLAR





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

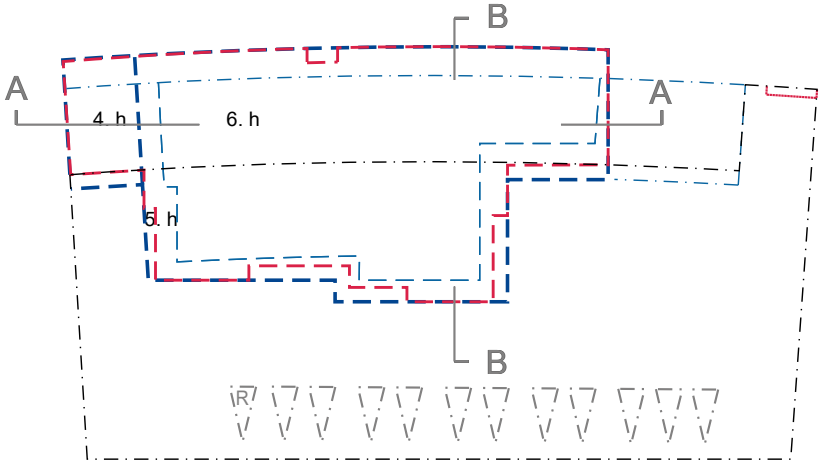
SKÝRINGAR

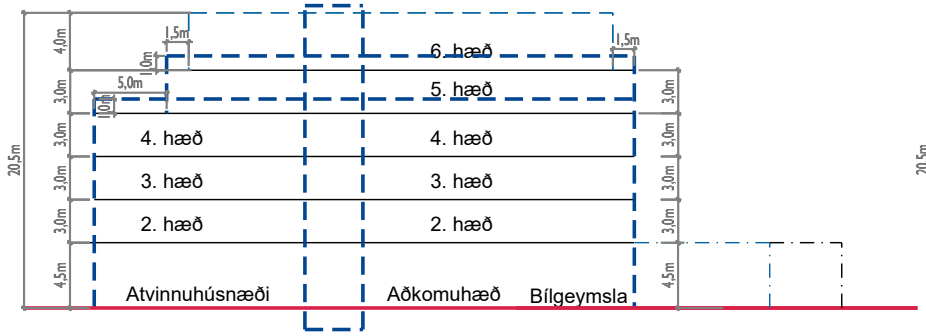
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*/**** lágmark	**** hámark		-90m²	+90m²	alls		***	***	
Urriðaholtsstræti 22	FA1	2.868	2.200	210	880	3.290	4	11	**15**	4-6h	11	21	32
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													
*** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjölda stæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.													
**** Stærð atvinnurýma er skilyrt lámarksstærð sem er hægt að stækka á kostnað sýndrar hámarksstærðar bílgeymsla, eða sýndra íbúðarrýma undir aðkomuhæð íbúða frá baklóð. Uppfylla þarf kröfu um bílastæði á lóð.													

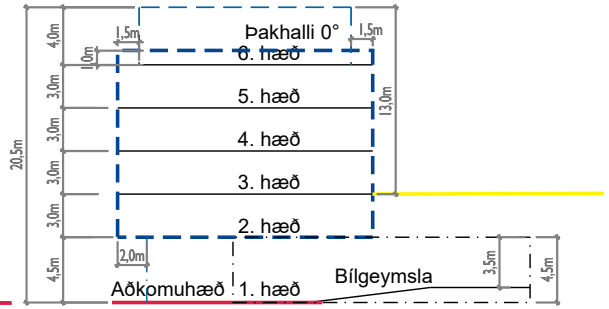
FA1

Urriðaholtsstræti 24





Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

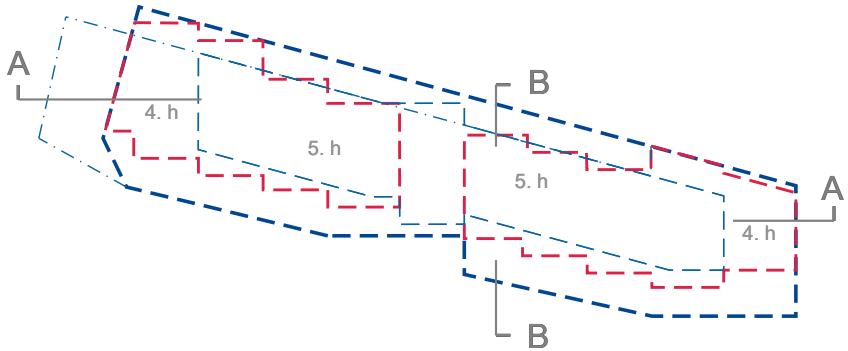
15,0m

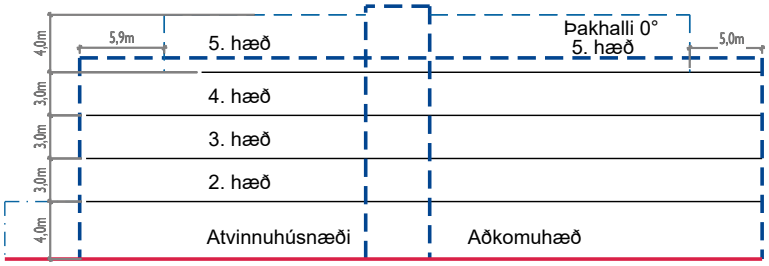
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*/**** lágmark	**** hámark		-90m²	+90m²	alls		***	***	
Urriðaholtsstræti 24	FA1	2.354	2.240	210	900	3.350	5	11	**16**	4-6h	11	22	33
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*													
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².*													
**** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjölda stæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.*													
***** Stærð atvinnurýma er skilyrt lámarksstærð sem er hægt að stækka á kostnað sýndrar hámarksstærðar bílgeymsla, eða sýndra íbúðarrýma undir aðkomuhæð íbúða frá baklóð. Uppfylla þarf kröfu um bílastæði á lóð.*													

FA1

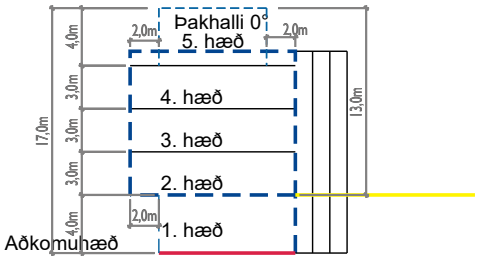
Urriðaholtsstræti 26

SKIPULAGSSKILMÁLAR





Sneiðing A-A



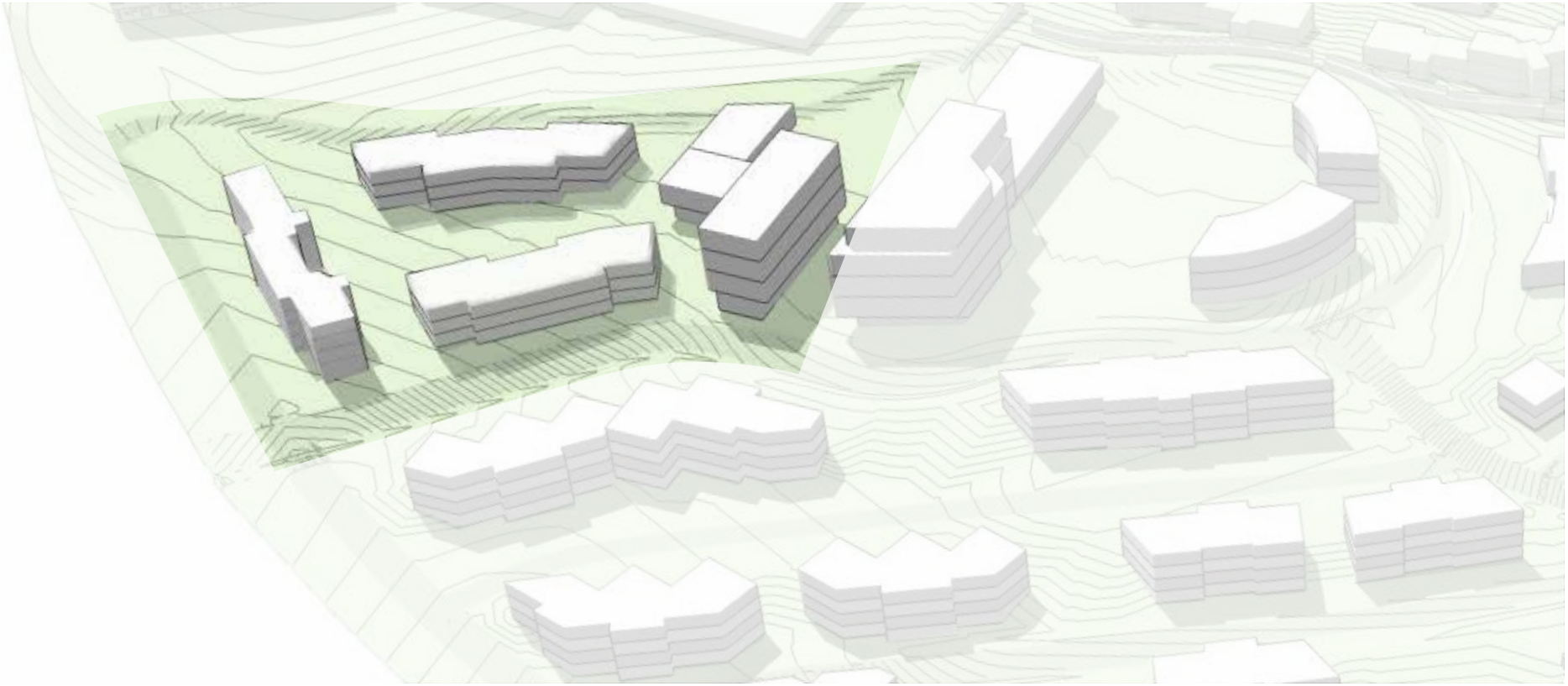
Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*/**** lágmark	**** hámark		-90m²	+90m²	alls		***	***	
Urriðaholtsstræti 26	FA1	2.150	1.700	140	0	1.840	9	5	**14**	4-5h	0	23	23
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													
*** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjölda stæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.													
**** Stærð atvinnurýma er skilyrt lámarksstærð sem er hægt að stækka á kostnað sýndrar hámarksstærðar bílgeymsla, eða sýndra íbúðarrýma undir aðkomuhæð íbúða frá baklóð. Uppfylla þarf kröfu um bílastæði á lóð.													

15,0m



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.16 FA2 Fjölbýlishús og / eða atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á sameiginlegri lóð eða í sameiginlegri bílgeymslu fyrir hverja íbúð minni en 90m² birt stærð, 2 stæði fyrir hverja íbúð stærri en 90m² birt stærð og 1 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis skv. almennum lóðarskilmálum, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Öll bílastæði skulu vera innan lóðar. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Vörðuvegi. Kvöð er um aðkomu og gegnumakstur á lóð. Rekstur, umhirða og viðhald lóðar og sameiginlegrar bílgeymslu skal vera á sameiginlegri ábyrgð eigenda húsa á lóðinni. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

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 4.6.9.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits og við hvert hús á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita við íbúðarhús. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera aðskildar íbúðarhluta og vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leik- og eða dvalarsvæði í inngarði, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu samræma frágang samliggjandi byggingarhluta við lóðarmörk, sameiginlegrar aðkomu, bílastæða og samhangandi gönguleiða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu, sem tilgreinir hámarsfjölda íbúða og þar af hámarksfjölda íbúða minni en 90m² birt stærð fyrir hvert hús á lóð. Samtals er heimilt að byggja allt að 82 íbúðir á lóð, þar af allt að 33 íbúðir minni en 90m² birt stærð. Vegna heimilda um notkun og starfsemi geta tölur um fjölda íbúða eða heimilaðar stærðir atvinnurýma breyst. Uppfylla verður kröfu um fjölda bílastæða innan lóðar, háð vali um notkun eða hlutföllum á milli íbúða og atvinnustarfsemi.

Aðalinngangur: Inngangar atvinnurýma skulu vera aðskildir inngöngum íbúða. Aðalinngangar í stigahús íbúða skulu vera á norðurhlið húsa nr. 2-4 og nr. 12-14, en frá inngarðhlið húsa nr. 6-10 og nr. 16-18. Aðkoma að íbúðum skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á milli inngarðs og umlykjandi gatna, og tengjast bílgeymslum. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir, nema í húsi nr. 16-18, á hlið inn í garðrými. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að sýnileg neðsta hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Kvöð er um að 1.hæð húss nr. 16-18 sé atvinnurými, sé inndregin og með aðgengi frá torgi. Gerð er krafa um að á norðurgafli húss nr. sé útdreginn kennileitisflötur, sem gangi a.m.k. frá gólfi 2.hæðar samfellt upp gafl, a.m.k. 2-3m upp yfir þakbrún. Flöturinn skal skera sig úr efnisvali byggingar í efni, lit eða áferð. Gluggar mega vera í kennileitisfleti en ekki svalir. Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² skal vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Fjöldi stæða í bílgeymslu ræðst af vali um notkun, vali um fjölda íbúða og stærð þeirra, ásamt deilingu stæða á lóð og bílgeymslu. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu ef innkeyrsla er ekki á inndreginni úthlið, m.v. efri hæðir. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 6 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Gerð er krafa um að gluggafletir útveggja atvinnurýma að torgi verði a.m.k. 60% úthliða og gegnsæir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: Hæðir húsa skulu vera skv. skilmálatöflu. Íbúðir geta verið á 1.-3./4.hæð húsa nr. 2-14 og á 2.-4. hæð í húsi nr. 16-18. Undir öllum húsum er heimil niðurgrafin hæð fyrir fylgi-, stoðrými og bílgeymslur. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Fullnægjandi björgunarsvalir skulu vera á öllum byggingum og snúa að aðliggjandi götum og torgi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þök skulu vera flöt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð á húsum nr. 6-10 og nr. 16-18. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Fella skal þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að hann verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir, verslun, skrifstofur, þjónusta, hjúkrunarheimili, félaga- og menningar-starfsemi, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Kvöð eru um atvinnustarfsemi í atvinnurýmum. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir og gististaðir í eftirtöldum tegundum heimagisting (Fl. 1), gistiheimili (Fl. 2-3), hótel (Fl. 2-5) og leiga íbúða til ferðamanna er heimil, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Ekki er heimilað að setja upp stórmarkað, iðnaðarverslun, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugeymslur. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

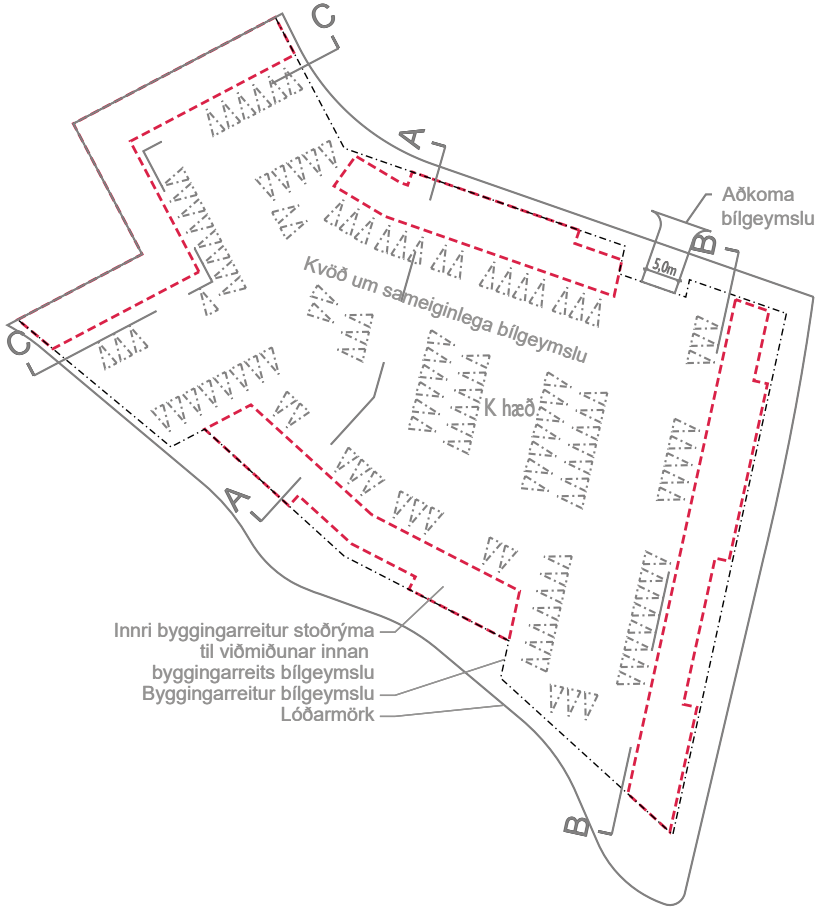
Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

FA2

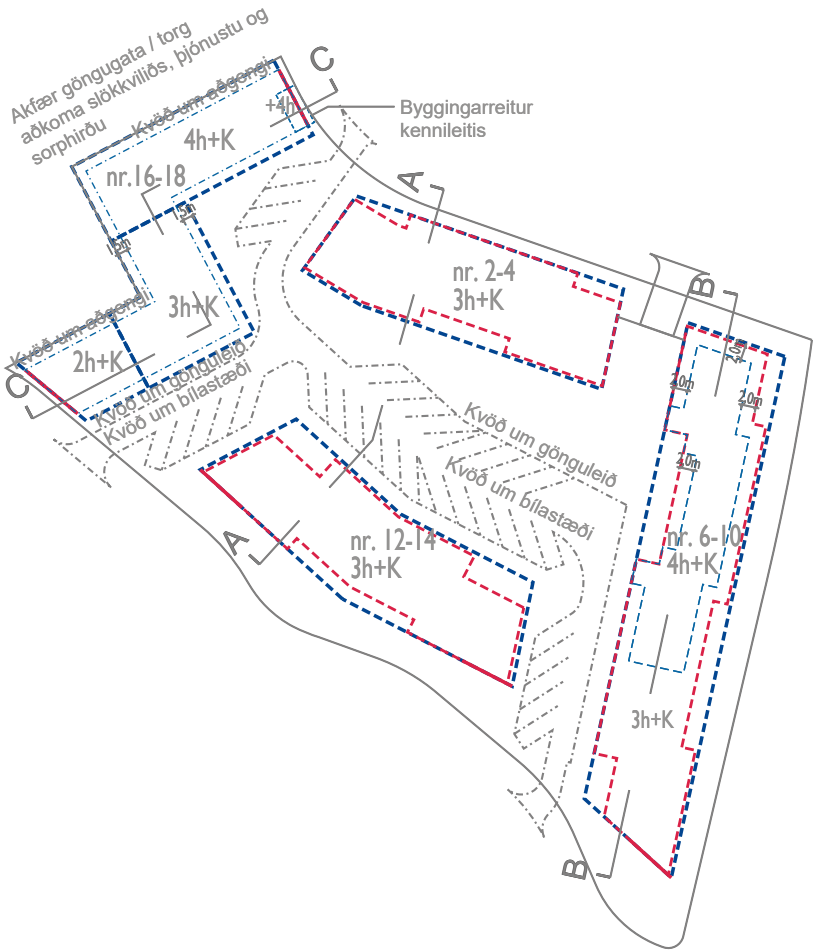
SKIPULAGSSKILMÁLAR

Vörðuvegur 2-18

Yfirlit bílgeymsluhæðar



Yfirlit aðkomu- og efri hæða

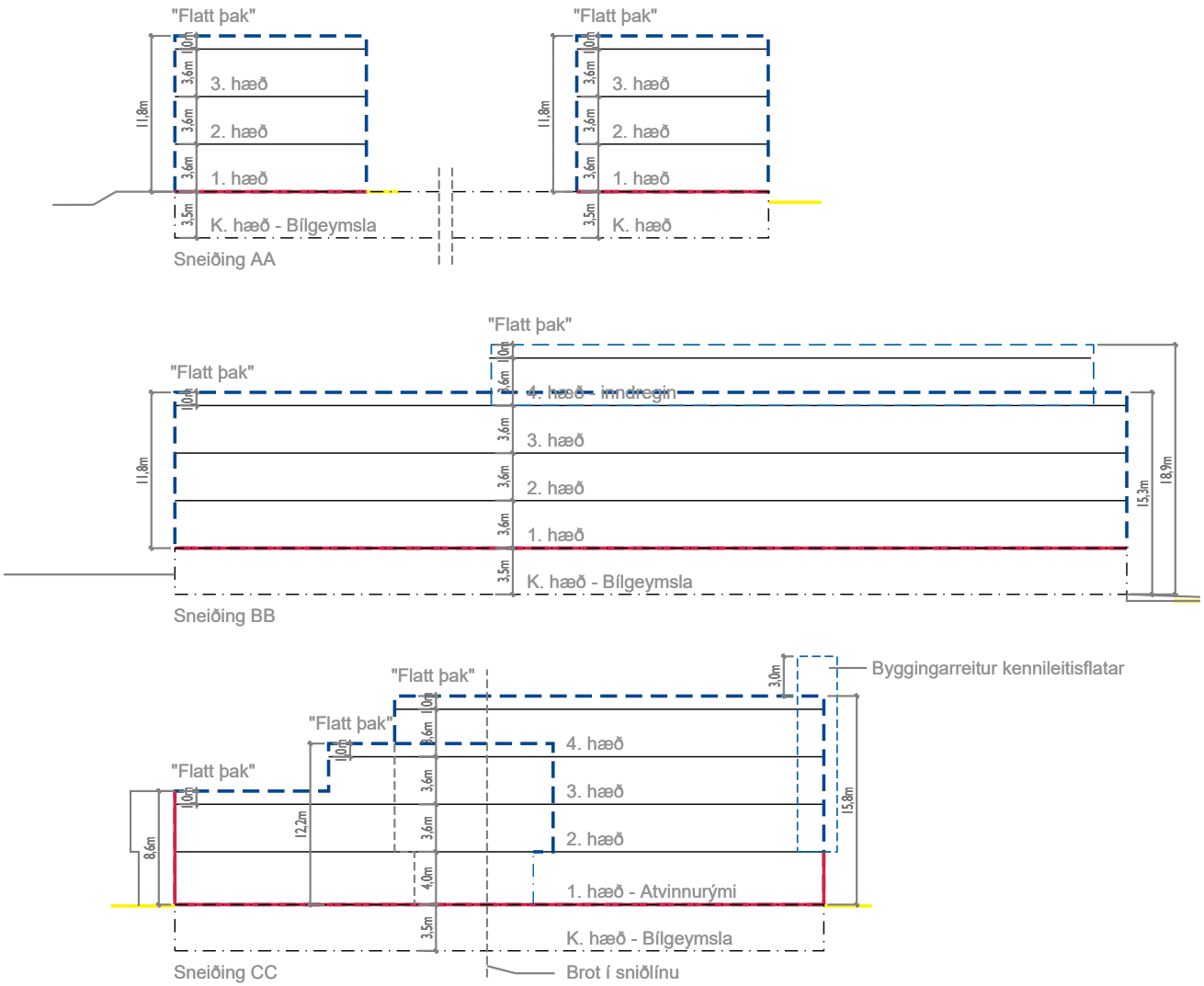


SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu

FA2

Vörðuvegur 2-18



SKYRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

FA2

Vörðuvegur 2-18

SKIPULAGSSKILMÁLAR

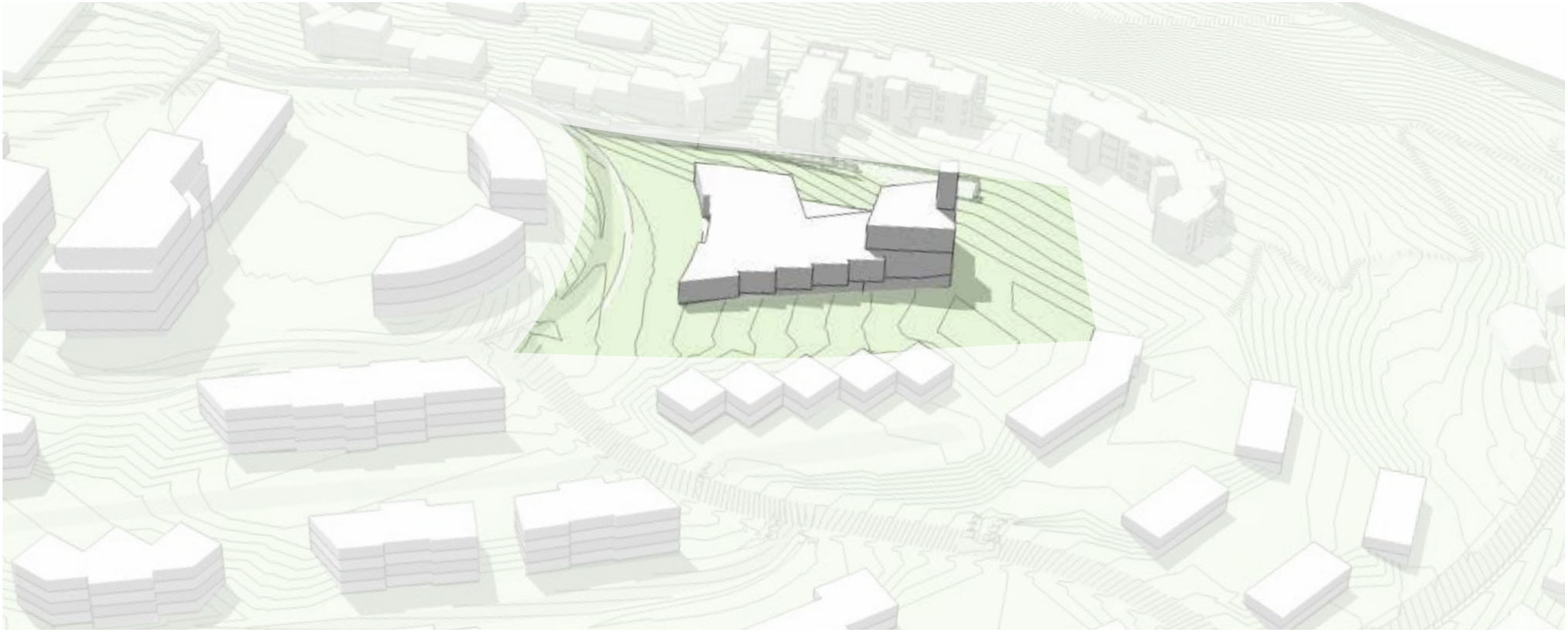
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi ****			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*/**	*/**			-90m²	+90m²	alls		***	***	
Vörðuvegur 2-18 (2-4)	FA2	6.950	1.630	(1630)	5.785	7.415	9	9	**18**	3-4h+k	115	35	150
Vörðuvegur 2-18 (6-10)	FA2		2.930	(2930)		2.930	17	14	**31**	3-4h+k			0
Vörðuvegur 2-18 (12-14)	FA2		1.680	(1680)		1.680	6	12	**18**	2-3h+k			0
Vörðuvegur 2-18 (16-18)	FA2		1.970	585		2.555	1	14	**15**	2-4h+k			0
Samtals		6.950	8.210	585	5.785	14.580	33	49	82		115	35	150

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Heimilt er að nýta byggingarmagn fyrir íbúðir og / eða atvinnustarfsemi innan lóðar.*

**** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjölda stæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.*

***** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m². Heimilt er að flytja viðmiðunarfjölda íbúða milli húsa, upp að gefnu hámarki innan lóðar.*



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.17 A1 Atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bílgeymslu, sbr. almenna lóðarskilmála, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Öll bílastæði skulu vera innan lóðar. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 2 stæði á lóð séu fyrir 6-8m langa hópferðabíla. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Vörðuvegi. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Ef rampi að bílgeymslu er brattari en 1:10 skal hann vera með snjóbræðslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kvöð er um trjáröð sem skjólbelti við rampa að bílgeymslu. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Girðingar eru óheimilar á lóð.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Smáhýsi: 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits og við hvert hús á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir opnum yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. . Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Dvalarsvæði: Krafa er gerð um dvalarsvæði opið almenningi á lóð, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi götu og grænna svæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal snúa að aðkomugötu. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1. og 4.7.15.

Byggingarefni: Gerð er krafa um gras á þaki. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Aðkomuhæð er meginhæð hússins. Byggja skal allt að 25% af heimiluðu byggingarmagni á neðri hæð, með aðgengi út á lóð. Krafa er um að a.m.k. 70% bílastæða séu í bílgeymslu á neðri hæð. Heimilt er að byggja allt að 20% af heimiluðu byggingarmagni á efri hæð. Gerð er krafa um að á norðvesturgafli hússins sé kennileitisturn, allt að 4x4m að grunnfleti og 8-10m hár, staðsettur við útvegg og ofan á þak Sjá skilmálateikningu, -töflu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Fjöldi stæða í bílgeymslu ræðst af stærð atvinnuhúsnæðis. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu ef innkeyrsla er ekki á inndreginni úthlið, m.v. efri hæðir. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 8,5 m. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: 2-3 hæðir skv. skilmálatöflu og -sniði. Kennileitisturn telst ekki til hæða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálsri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Þak bílgeymslu, sem ekki er undir meginhæð skal vera með flötu þaki, þannig að hann verði hluti lóðar og ytri rýma. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

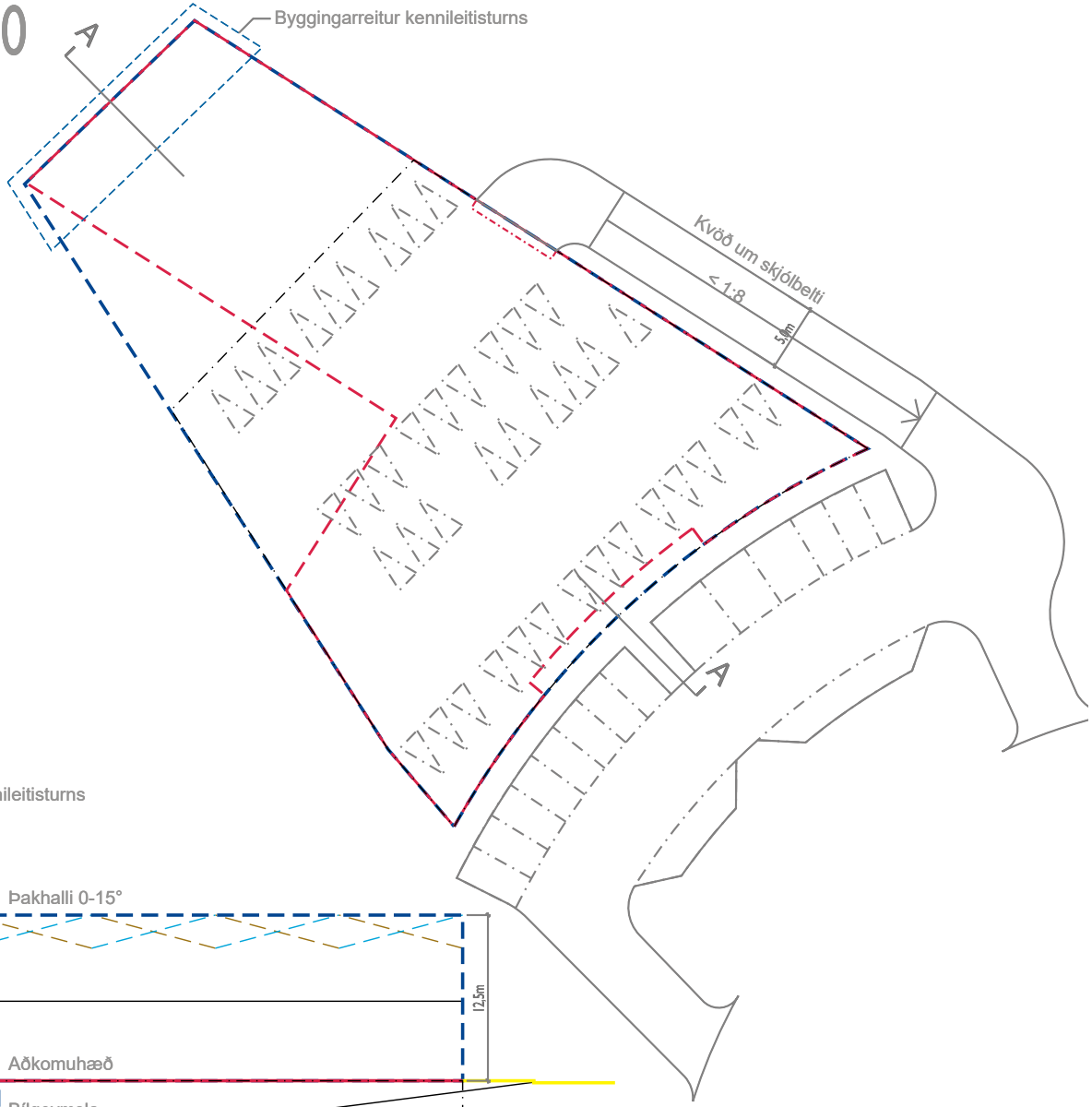
Notkun og starfsemi: Félaga-, menningar- og menntastarfsemi, verslun, skrifstofur og þjónusta, , sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir.

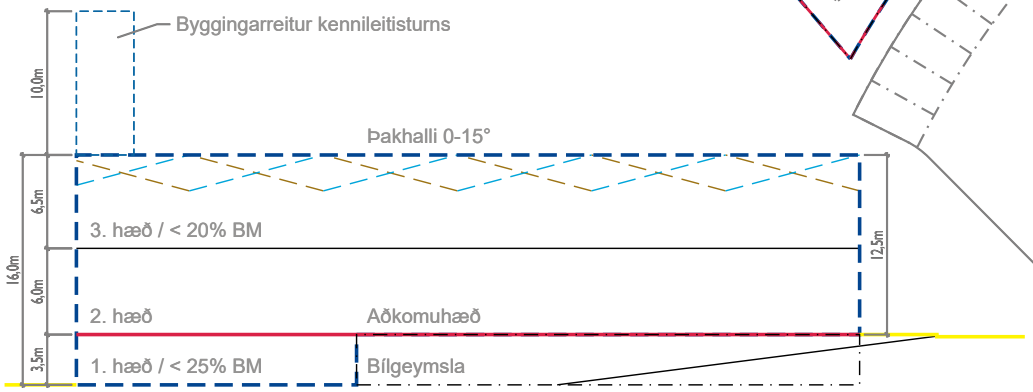
Notkun íbúða, gististarfsemi, stórmarkaðar, iðnaðarverslunar, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugeymsla er óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

A1

Vörðuvegur 30





Sneiðing AA

BM= Heimilað byggingarmagn

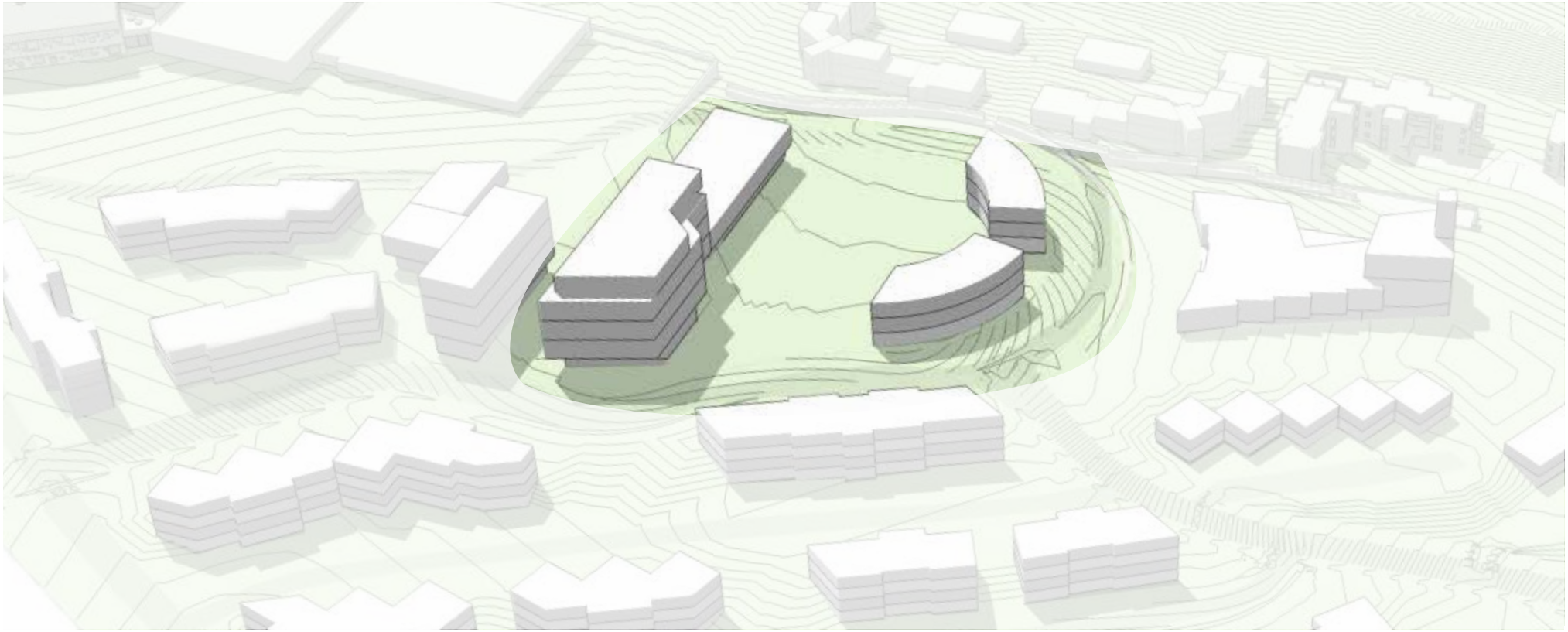
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- R Rafhleðslustæði

15,0m

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*					**	**	
Vörðuvegur 30	A1	3.980	0	2.000	1.240	3.240	0	2-3h (k)	41	16	57
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*											
*** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.*											



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.18 A2 Atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: I bílastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bílgeymslu sbr. almenna lóðarskilmála, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Öll bílastæði skulu vera innan lóðar. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Vörðuvegi. Kvöð er um að bílastæði á yfirborði lóðar séu opin og aðgengileg fyrir almenning. Á lóð eða í bílgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Hús á lóð liggja að lóðarmörkum. Hús nr. 22 og 24 liggja að torgi og skulu hafa innganga að torgi. Hús nr. 26 og 28 eru staðsett út við lóðarmörk með hæð aðalgólfs yfir kóta lóðarmarka. Þar skal hæðarmunur tekinn upp með steyptum stoðvegg. Á milli innkeyrslu að bílgeymslu og rampa upp á bílastæði lóðar skal vera stoðveggur. Handrið ofan á stoðvegg skal vera a.m.k. 50% opið og gegnsætt, m.v. yfirborð bílastæða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kvöð er um trjáröð sem skjólbelti við rampa að bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Ekki er gert ráð fyrir forgarði milli húsa og lóðarmarka. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um gönguleiðir yfir lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Smáhýsi: Stakstæð smáhýsi eru óheimil á lóð, fyrir utan hjólaskýli eða –hýsi.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Dvalarsvæði: Kvöð er um opin dvalarsvæði á lóð við byggingar, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húsa og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi götu og torgs. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangar skulu snúa að inngarði og vera að torgi. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu eða undir yfirbyggðri hæð. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1. og 4.7.15.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að sýnilegir stoðveggir séu steyptir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Aðkomuhæð er meginhæð húsa. Kvöð er um inndregna aðkomuhæð húsa nr. 22 og 24 bæði að torgi og að inngarði, auk opinnar gönguleiðar milli torgs og inngarðs milli húsanna, sem skal vera a.m.k. 4m breið og með a.m.k. 3,5m fría umferðahæð. Aðkomuhæð húsa nr. 26 og 28 skal vera inndregin að inngarði. Sjá skilmálateikningu, -töflu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreiti og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Fjöldi stæða í samnota bílgeymslu ræðst af stærð atvinnuhúsnæðis húsa. Bílgeymsla skal vera opin, en heimilt er að stýra aðgangi að bílgeymslu með hliðum eða tjaldi. 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 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húsa. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Sjá skilmálatöflu og -sniði. Þar sem salarhæðir húss nr. 22 eru miklar skal heimiluð hámarkshæð hússins í kennisniði gilda umfram uppgefna tölu heimilaðra hæða. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu fyrir hæðir hvers húss, skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Efsta hæð húss nr. 22 skal vera inndregin. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Fella skal þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að hann verði hluti lóðar, þar sem bílgeymsla liggur ekki undir meginhæð húsa. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

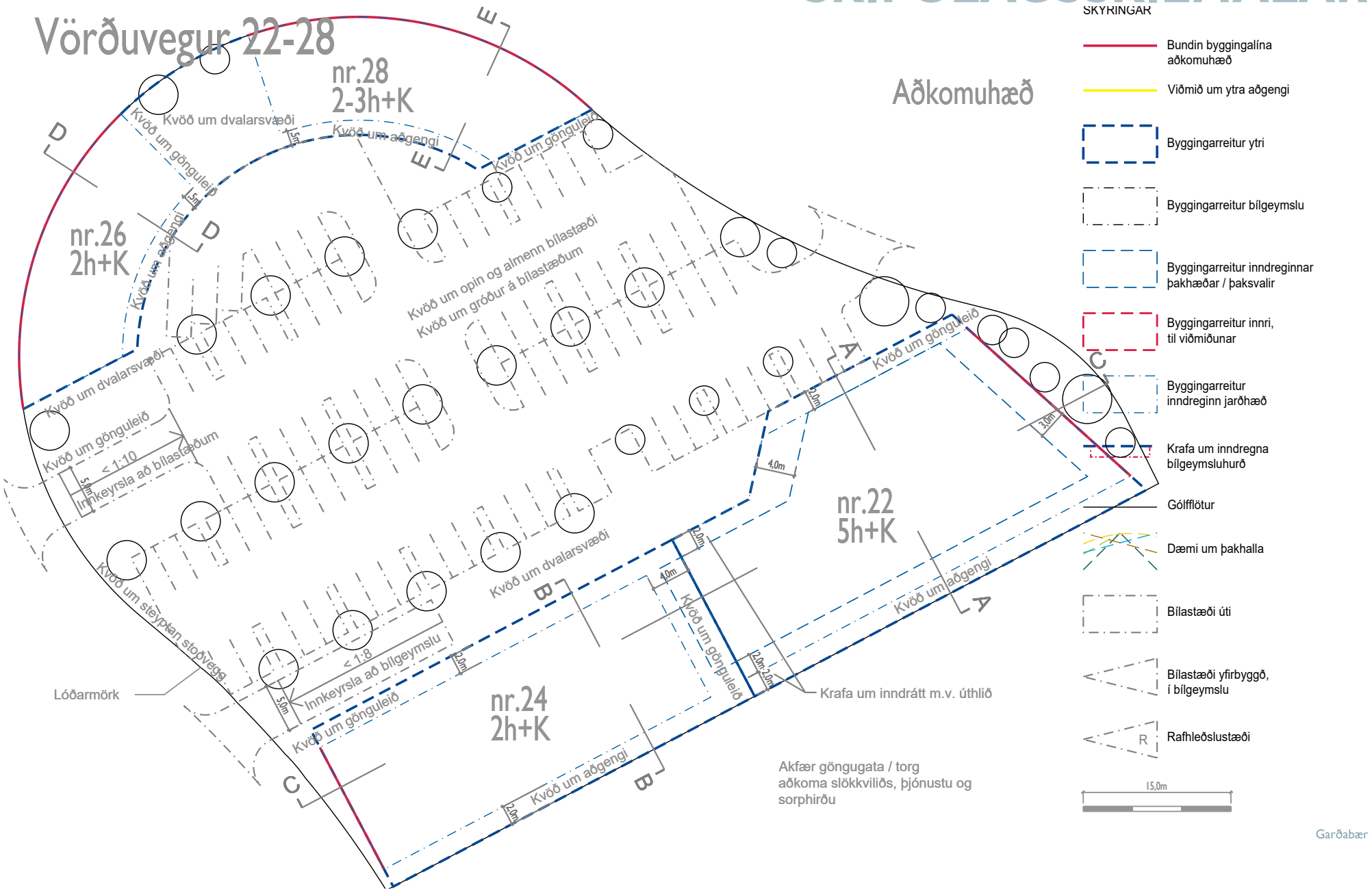
Notkun og starfsemi: Félaga-, menningar- og menntastarfsemi, verslun, skrifstofur og þjónusta, , sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir og gististaðir í eftirtöldum tegundum gistiheimili (Fl. 2-3) og hótel (Fl. 2-5) er heimil, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Notkun íbúða, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugeymsla er óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

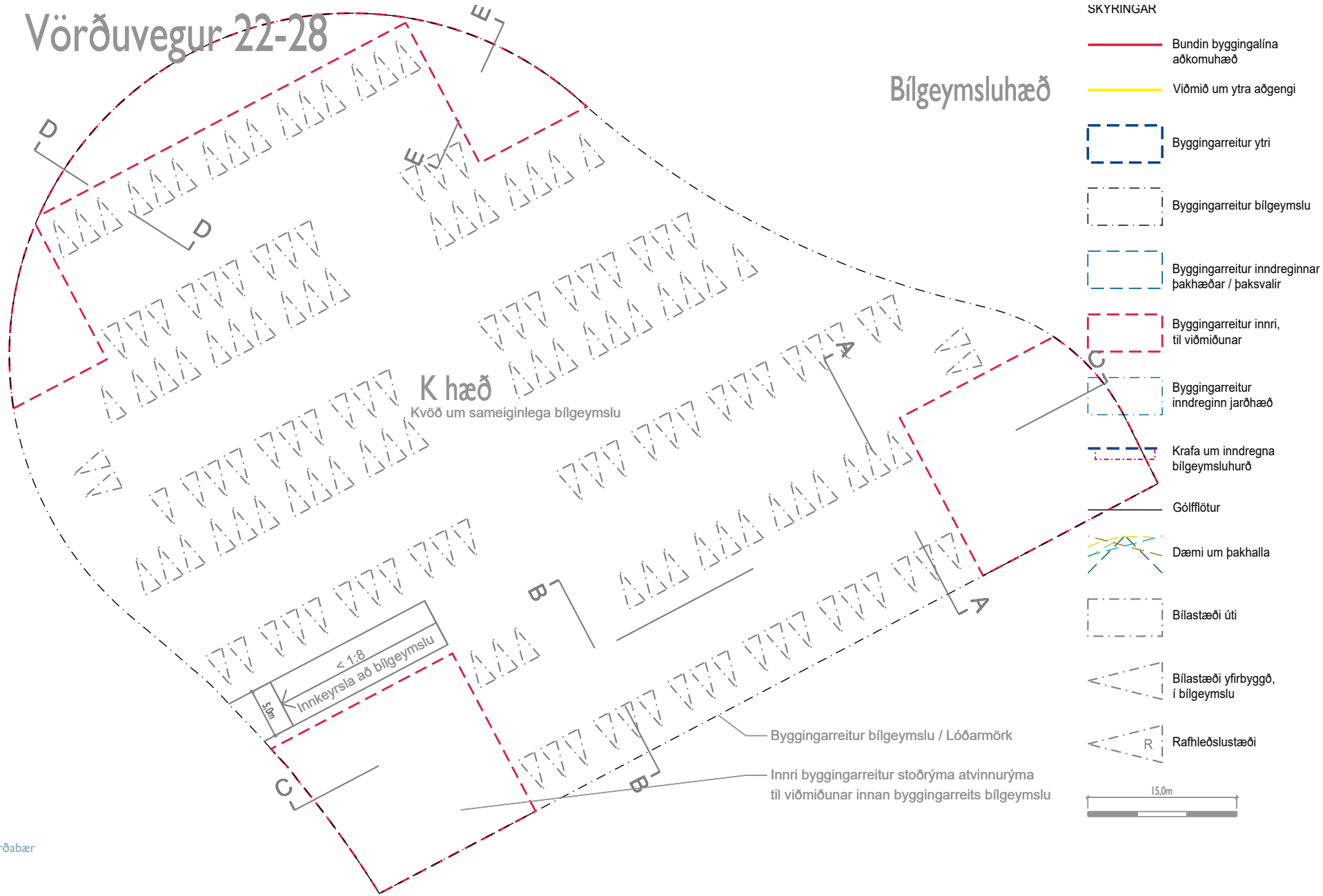
Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

A2

SKIPULAGSSKILMÁLAR



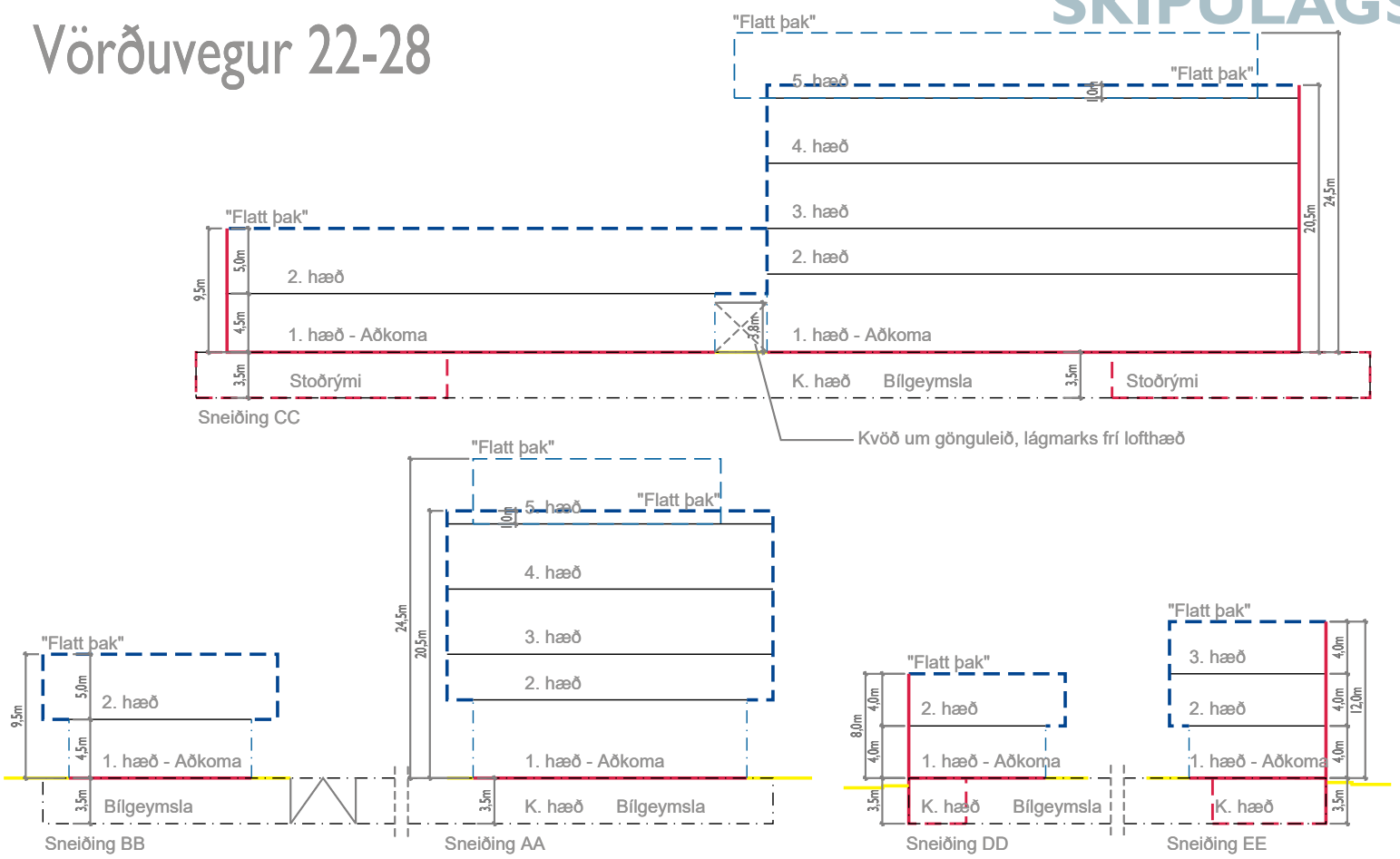
A2


Vörðuvegur 22-28
Bílgeymsluhæð
K hæð
Kvöð um sameiginlega bílgeymslu
< 1:8
Innkeyrsla að bílgeymslu
5,0m
A
B
C
D
E
Byggingarreitur bílgeymslu / Lóðarmörk
Innri byggingarreitur stoðrýma atvinnurýma
til viðmiðunar innan byggingarreits bílgeymslu
SKYRINGAR
Bundin byggingalína aðkomuhæð
Viðmið um ytra aðgengi
Byggingarreitur ytri
Byggingarreitur bílgeymslu
Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
Gólfflötur
Dæmi um þakhalla
Bílastæði úti
Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
Rafhleðslustæði
R
15,0m

A2

Vörðuvegur 22-28

SKIPULAGSSKILMÁLAR



SKYRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

15,0m

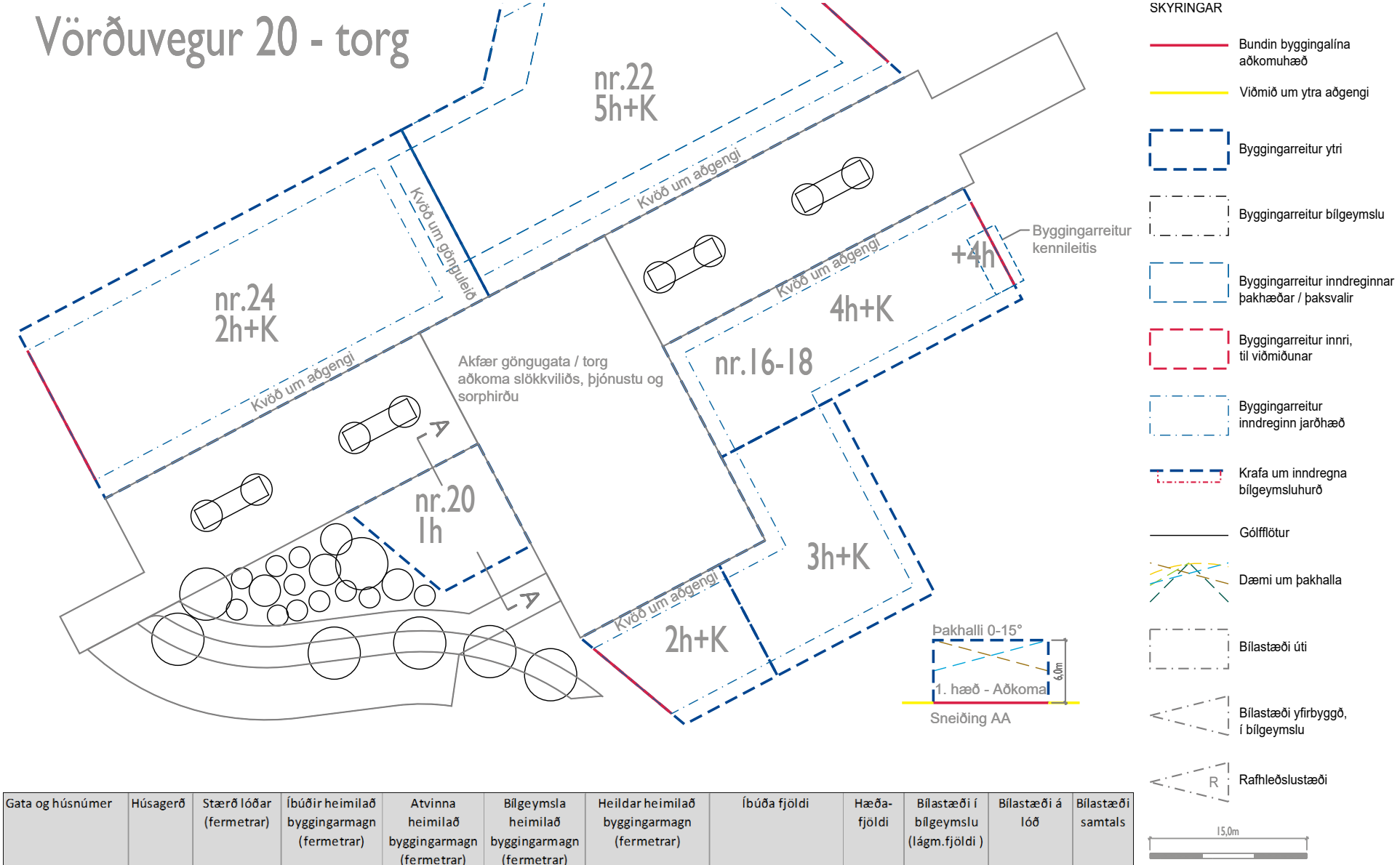
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	***				**	**	
Vörðuvegur 22-28 (22)	A2	6.017	0	4.170	6.017	10.187	0	5h+k	147	84	231
Vörðuvegur 22-28 (24)	A2		0	1.273		1.273	0	2h+k			0
Vörðuvegur 22-28 (26)	A2		0	570		570	0	2h+k			0
Vörðuvegur 22-28 (28)	A2		0	1.020		1.020	0	2-3h+k			0
Samtals		6.017	0	7.033	6.017	13.050	0		147	84	231

** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

*** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.*

**** Heimilt er að nýta byggingarmagn bílgeymslu fyrir geymslur, stoð- og tæknrými.*

A3



Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*							
Vörðuvegur 20	A3	130	0	130	0	130	0	1h	0	0	0
** Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*											

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.19 A3 Atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Ekkert bílastæði fylgir lóð. Starfsmenn og gestir nýta almenn bílastæði í götu. Aðföng, aðkoma slökkviliðs og sorphirðu er um torg.

Lóðarmörk og -frágangur: Gert er ráð fyrir að bygging geti fyllt byggingarreit, sem liggur að lóðamörkum. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Ekki er gert ráð fyrir forgarði. Sjá almenna lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps og vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi torgi og grænu svæði. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal snúa að torgi. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1. og 4.7.15.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: 1 hæð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi, 0-15°, með frjálsri mænisstefnu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18.

Notkun og starfsemi: Verslun og þjónusta, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala og kaffihús, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Notkun íbúða, stórmarkaðar, iðnaðarverslunar, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugeymsla er óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

4.8.20 Spennistöð

Ein lóð fyrir spennistöð er í 3. áfanga norðurhluta Urriðaholts. Við Urriðaholtsstræti 32a. Á lóðinni má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3 m. Þakform er frjálst. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni. Vanda skal allan frágang lóðarinnar og móta með trjám og öðrum gróðri.

4.8.21 Lokahús

Ein lóð fyrir lokahús er í 3. áfanga norðurhluta Urriðaholts. Við Urðargötu 1a. Á lóðinni má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Lokahús liggur að mestu neðanjarðar – stendur ca 1 metra upp úr jörð sem er hámarkshæð. Nákvæm staðsetning og stærð lóðar ákvarðast á mæliblaði. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni. Vanda skal allan frágang lóðarinnar og móta með trjám og öðrum gróðri.

4.8.22 Vatnsveita

Ein lóð fyrir Vatnsveitu er í 3. áfanga norðurhluta Urriðaholts. Við Urriðaholtsstræti 20a. Á lóðinni má eingöngu reisa mannvirki neðanjarðar. Nákvæm staðsetning og stærð lóðar ákvarðast á mæliblaði.

Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni. Vanda skal allan frágang lóðarinnar og móta með trjám og öðrum gróðri.

URRIÐAHOLT

5 ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5.1 UMHVERFISMAT

Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr.105/2006 vegna þess að Urriðaholtsstræti er tengibraut skv. aðalskipulagi Garðabæjar. Urriðaholtsstræti er þar af leiðandi tilkynningarskylt til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Árið 2008 var send inn tilkynning til Skipulagsstofnunar um tengibrautina Urriðaholtsstræti en Skipulagsstofnun úrskurðaði að framkvæmdin væri ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og hún skyldi því ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Tilkynningin er samhljóða umhverfisskýrslu í deiliskipulagi Urriðaholts viðskiptastræti, 1. áfangi frá 2007. Er hér stuðst við efni þeirrar umhverfisskýrslu og vísað í hana sem ítarefnis.

Hér er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið samkvæmt lögum um um mat á umhverfisáhrifum.

5.1.1 Samræmi við skipulagsáætlanir

Deiliskipulagstillagan fellur að helstu markmiðum Aðalskipulags Garðabæjar 2004 – 2016. Í aðalskipulaginu er mörkuð stefna um blandaða byggð í Urriðaholti þar sem áhersla verði á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð, gott samspil byggðar við náttúru svæðisins og gróður inni í byggð. Þar er gert ráð fyrir tengibraut á umræddum stað, sem liggur um byggð í Urriðaholti á milli blandaðrar byggðar sunnan megin og byggðar verslunar og þjónustu norðan megin götu. Lega stofnstígs er í jaðri háholtsins.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær meginháherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þær áherslur rammaskipulags sem einkum eiga við Urriðaholtsstrætið, snúa að mótun aðlaðandi og lifandi viðskiptastrætis, stefnu um landnotkun, notkun sjálfbærra ofanvatnslausna, umferð bifreiða, fótgangandi og almenningsvagna og skipulagshönnun sem tekur tillit til sólar og veðurfars. Í rammaskipulagi Urriðaholts segir að á háholtinu verði kjarni byggðarinnar með blandaðri notkun og mannlífi. Það verður kennileiti úr fjarska og miðpunktur samfélagsins í hverfinu. Urriðaholtsstræti verði viðskiptastræti sem tengist háholtinu en íbúðabyggð verður þungamiðja svæðisins.

5.1.2 Samráð og kynning

Deiliskipulagið er unnið í nánu samstarfið við bæjarverkfræðing, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar.

Skipulags- og umhverfismatslýsing var auglýst í nóvember 2015 skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 í dagblöðum og á vefjum Garðabæjar og Urriðaholts. Lýsingin var aðtengileg á heimasíður Garðabæjar og í þjónustuveri. Lýsingin var einnig kynnt eftirtöldum aðilum:

- Heilbrigðiseftirliti Kópavogs og Hafnarfjarðasvæðis vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnunar, vegna mögulegra áhrifa á umhverfið og nálægðar við friðland.
- Vegagerðarinnar vegna gatna.
- Skipulagsstofnunar m.a. vegna umhverfismatsins.

Svör bárust frá Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlitinu og Skipulagsstofnun sem höfðu engar athugasemdir né Skipulagsstofnun athugaemdir við hvernig staðið yrði að umhverfismati þessu. Minjastofnun benti á að taka þyrfti tillit til "Stóruvörðu" í deiliskipulaginu. Við skoðun kom í ljós að Stóravarða er á deiliskipulagi vestursvæðis og var tekið tillit til hennar í því deiliskipulagi.

Deiliskipulagstillaga á vinnslustigi var kynnt frá 22. mars til 11. apríl 2016 í dagblöðum og á vefjum Garðabæjar og Urriðaholts. Þar var einnig kynntur íbúafundur sem haldinn var 30. mars. Auglýsingin var einnig send sérstaklega til allra eiganda íbúða og lóða í Urriðaholti og borin í hvert hús. Í auglýsingunni var íbúum og öðrum sem það vildu boðið að senda inn ábendingar um efni tillögunnar til Garðabæjar, en tillagan var aðgengileg á vef Garðabæjar. Á íbúafundinum 30. mars var m.a.fjallað um tillöguna í heild, niðurstöður umhverfismats þessa, hljóðvistarútreikninga og framboð á þjónustu á deiliskipulagssvæðinu. Einnig var rætt um skipulag byggðarinnar hvort byggðin væri of þétt þar sem skipulagið kallaði á miklar sprengingar vegna bílakjallar. Því var til svarað að þétt byggð á þessu svæði væri meðvituð ákvörðun. Há hús við Urriðaholtsstræti gæfu skjól, fleiri íbúar myndu styðja við nærþjónustu, fleiri eiga stutt í skóla/leikskóla. Þéttleikinn skapi einnig gott skjól sem væri kostur. Engar ábendingar bárust.

5.1.3 Umhverfisvandamál sem varða

5.1 UMHVERFISMAT

áætlunina og umhverfisþættir sem varða tillöguna

Þeir umhverfisþættir sem einkum eru taldir geta orðið fyrir áhrifum af breytingu á stefnumörkun aðalskipulagsins eða framkvæmdum byggðum á þeim eru:

- Landslag og sjónræn áhrif, vegna áhrifa af byggð.
- Gróður og fuglalíf, vegna áhrifa á holta- og heiðargróður, lúpínu, tré og fuglalíf í móum.
- Hljóðvist vegna umferðar.
- Loftgæði vegna umferðar.
- Vatnafar vegna áhrifa á vatnasvið Urriðavatns.

Engar menningarminjar eru skráðar á svæðinu og því ekki líklegt að áætlunin hafi áhrif á menningarminjar. Sprungur hafa verið kortlagðar í Urriðaholti og liggja nokkrar sprungur og misgengi í með NA-SV stefnu í gegn um holtið. Engin þekkt sprunga eða misgengi ná inn á skipulagssvæðið. Deiliskipulagssvæðið er vaxið holta- og heiðargróðri en lúpína hefur skriðið yfir svæðið undanfarin ár og þekur lúpínan nú sjáanlega yfir 90% af yfirborði svæðisins. Mikið af efni hefur orðið til við framkvæmdir á nálægum deiliskipulagssvæðum og mun falla til á deiliskipulagssvæðinu og mun það verða notað sem fyllingarefni í vegi á svæðinu.

Við matið er notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi áhrifa:

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	++	Jákvæð áhrif á viðmið umhverfisþáttar
Nokkuð jákvæð	+	Nokkuð jákvæð áhrif á umhverfisþáttinn
Hlutlaus	0	Hlutlaus áhrif á umhverfisþáttinn
Nokkuð neikvæð	÷	Nokkuð neikvæð áhrif á umhverfisþáttinn
Neikvæð	÷÷	Neikvæð áhrif á umhverfisþáttinn
Óvissa	?	Áhrif eru óviss og ráðast m.a. af nánari útfærslu skipulags

Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu, hvort þau ná til fjölda fólks, hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Litið er til viðmiða úr stefnu stjórnvalda við mat á umhverfisáhrifum þessarar deiliskipulagstillögu. Í tillögunni felst að á svæðinu verði blönduð byggð eins og hún er skilgreind í ramma- og aðalskipulagi.

Litið er til eftirfarandi viðmiða við mat á umhverfisáhrifum af deiliskipulagstillögunni (sjá skýringar á skammstöfunum síðar):

Landslag og sjónræn áhrif

- Við hönnun, skipulag og byggingaframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem í lítt snortinni náttúru eða landslagi menningarminja, skal viðhafa sérstaka aðgæslu sem tryggi að sjónrænt yfirbragð hins manngerða umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni (MAN).
- Fjölbreytni jarðmyndana verði varðveitt með því að vernda þær sem eru sérstakar eða einstakar á svæðis-, lands- eða heimsvísu (VEL).
- Tryggja verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi (MAN).

ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5.1 UMHVERFISMAT

Vatnafar, gróður og fuglalíf

- Verndun líffræðilegs fjölbreytileika, bæði tegunda og vistgerða (VEL, LÍF).
- Forðast að skerða frekar votlendi, birkiskóga og önnur lykilvistkerfi Íslands (VEL).
- Vernda gæði vatns; neysluvatns, yfirborðsvatns, vötn, ár, læki og ströndina (VEL).
- Við framkvæmdir sem raska eða breyta lifandi náttúru verði beitt varúðarsjónarmiði og vistkerfisnálgun þannig að neikvæðum áhrifum á vistkerfi verði haldið í lágmarki (VEL).
- Forðast að byggja á eða raska óhreyfðu landi (LÍF).
- Svæði á náttúruverndaráætlun.
- Friðlýst svæði.
- Svæði á náttúruminjaskrá.

Hljóðvist og loftgæði

- Markmið Íslands er að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda (ORK).
- Almenningssamgöngur og vistvænir ferðamátar styrktir til að draga úr notkun jarðefnaeldsneytis (ORK).
- Loftmengun af völdum umferðar, iðnaðar og annarrar starfsemi verði haldið í lágmarki (VEL).
- Dregið verði markvisst úr hávaða og loftmengun frá samgöngum og þeim haldið innan viðmiðunargilda í stöðlum Evrópusambandsins (SAM)

Skammstafanir vísa til eftirtalinna áætlana og eftirfarandi lög eru lögð eru til grundvallar:

- Líffræðileg fjölbreytni. Stefnumörkun Íslands um framkvæmd Samningsins um líffræðilega fjölbreytni (LÍF)
- Menningarstefna í mannvirkjagerð (MAN).
- Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2010-2013 (VEL).
- Orkustefna fyrir Ísland, skýrsla starfshóps (ORK).
- Samgönguáætlun (SAM).
- Náttúruminjaskrá.
- Lög um náttúruvernd, nr. 60/2013.
- Lög um menningarminjar, nr. 80/2012.
- Skipulagslög, nr. 123/2010.
- Lög um umhverfismat áætlana, nr. 105/2006.
- Lög um stjórn vatnamála, nr. 15/2011.
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

5.1.4 Umhverfisverndarmarkmið

Á skipulagssvæðinu eru engin vernduð svæði og engar þekktar minjar. Í skipulagi svæðisins er unnið með markmið úr áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Stuðla skal að því að vernda Urriðavatn, viðhalda gæðum þess og lífríki, ásamt aðliggjandi umhverfi. Deiliskipulagssvæðið er að hluta innan vatnasviðs Urriðavatns. Í deiliskipulaginu er stuðlað að verndun Urriðavatns með blágrænum ofanvatnslausnum sem beina náttúrulegu afrennsli í vatnið ásamt því að takmarkanir eru settar til að gæta að hreinleika vatnsins.

5.1 UMHVERFISMAT

5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum

Deiliskipulagið felur í sér annars vegar uppbyggingu hverfishluta með íbúðum á norðanverðu Urriðaholti og hins vegar háholtsins með kjarna byggðarinnar. Á deiliskipulagssvæðinu verða um 315 íbúðir í raðhúsum og fjölbýli, atvinnuhúsnæði á háholtinu og við Urriðaholtsstræti, gatnakerfi, gangstígum og almenningsrýmum.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þær áherslur rammaskipulagsins sem einkum eiga við skipulagið snúa að mótun skýrt afmarkaðra göturýma, torga og opinna grænna svæða til að skapa tilfinningu fyrir borgarumhverfi, fjölbreyttri landnotkun, yfirbragði byggðar, blönduðu samfélagi, notkun sjálfbærra ofanvatnslausna og góðum samgöngum fyrir gangandi, hjólandi og akandi.

Samkvæmt rammaskipulagi er gert ráð fyrir allt að 1.625 íbúðum í Urriðaholti í blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að innan hverfisins verði gunnskóli, leikskóli, verslun og þjónusta. Auk þess er rými í hverfinu fyrir hjúkrunarheimili, framhaldsskóla, kapellu og heilsugæslu. Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er um Urriðaholtsstræti frá Reykjanesbraut. Aðliggjandi við Urriðaholtið, nær Reykjanesbraut er verslunar- og þjónustusvæðið Kauptún með röð stórra verslana. Þar má í dag fá húsgögn, gæludýr, bifreiðar og matvöru. Þar er einnig matsölustaður.

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásýnd og landslagi svæðisins. Landið fer frá því að hafa yfirbragð landgræðslusvæðis til þess að hafa yfirbragð

ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5.1 UMHVERFISMAT

þéttrar borgarbyggðar. Svæðið er nokkuð vel gróið og einkennist af mikilli útbreiðslu lúpínu, sem hefur nánast þakið allt svæðið, en inn á milli lúpínubreiðunnar, sérstaklega nyrst á svæðinu, er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley. Í skipulaginu er unnið markvisst að því að hámarka útsýni frá byggðinni og stuðlað að grænu yfirbragði byggðarinnar m.a. með grænum geirum.

Hluti deiliskipulagssvæðisins er innan vatnasviðs Urriðavatns sem auk þess að vera á náttúruminjaskrá nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 vegna lífríkis og útivistargildis. Eitt af markmiðum rammaskipulags Urriðaholts og þessa deiliskipulags er að viðhalda bæði vatnaborði og hreinleika Urriðavatns. Til þess hafa verið innleiddar blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu og er þeirri stefnu fylgt í þessu deiliskipulagi. Ofanvatni sem fellur innan vatnasvið Urriðavatns er því beint að Urriðavatni, en ofanvatni sem fellur utan þess er beint norður hlíðina í Búrfellshraun. Með því að viðhalda vatnsborði og hreinleika Urriðavatns er stuðlað að viðhaldi gróðurs og fuglalífs á svæðinu. Þar sem lúpína hefur nú þegar tekið yfir mólendi á skipulagssvæðinu eru áhrif á fuglalíf þar vegna deiliskipulagsins ekki líkleg til að vera veruleg.

Urriðaholtsstræti er hluti af aðalsamgönguæðinni um Urriðaholtið og eru hluti af hringleið um hverfið. Gert er ráð fyrir að hámarkshraði á Urriðaholtsstræti neðan Brekkugötu verði 50 km/klst en 30 km/klst ofan Brekkugötu. Hljóðvistarútreikningar sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti, en punktgildi á hléhliðum húsanna sem snúa frá götunum sýna mun lægri gildi sem eru vel undir mörkum. Samkvæmt íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 50 dB(A) á a.m.k. einni hlið íbúðar miðað við flokk C og þeirri kröfu er fullnægt. Þar af leiðandi skal við hönnun íbúðarhúsnæðis gæta þess að tryggt sé að a.m.k. ein hlið hverrar íbúðar sé hléhlið með ásættanlegt hljóðstig. Við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir hljóðveggjum ofan á jarðhæð atvinnuhúsnæðis sem þar er áformað til að hljóð frá götunni berist ekki á milli húsanna.

Í deiliskipulaginu er unnið markvisst með vistvæna ferðamáta sem hefur góð áhrif á loftgæði innan hverfisins. Gert er ráð fyrir hringleið almenningsvagna um hverfið, þéttriðnu gatna og stíganeti, lágum umferðarhraða, góðu umhverfi fyrir hjólandi á eða við götur og hjólastíg við umferðarmeiri götur svo sem Urriðaholtsstræti. Biðstöð fyrir strætó, verður í innan við 400 m fjarlægð frá íbúum. Við innra skipulag er gert ráð fyrir að íbúar geti sótt nærþjónustu innan hverfisins, grunnskóli er í 200-700 m fjarlægð en aðeins lengra er í leikskóla sem er í um 500-1000 m fjarlægð og verslun og þjónusta er í göngufæri. Skammt frá er Kauptún, sem er verslunarsvæði við Reykjanesbrautina og þar eru stórar dagvöruverslanir, húsgagnabúð, veitingastaður og fleira. Ekki er talið að áhrif á loftgæði verði þannig að þau fari yfir viðmiðunarmörk. Þar er talinn kostur varðandi loftskipti að byggðin er á hæð, þar sem ekki er líklegt að mengað loft safnist fyrir.

5.1.6 Umhverfisáhrif

Líkur eru á því að nýtt deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti 3. áfangi og háholt hafi neikvæð áhrif á landslag en áhrif á gróðurfar og dýralíf eru talin hlutlaus vegna verndunar á vatnasviði Urriðavatns og vegna þess að lítið er um náttúrulegan gróður á deiliskipulagssvæðinu. Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru neikvæð en líkleg til að verða innan viðmiðunarmarka fyrir íbúa. Áhrif á vatnafar eru metin hlutlaus vegna ofanvatnslausna sem beina yfirborðsvatni að Urriðavatni eða Búrfellshrauni eins og kostur er.

Landslag og sjónræn áhrif	Gróður og fuglalíf	Hljóðvist	Loftgæði	Vatnafar
÷	0	÷	÷	0

HEIMILDIR

Alan Baxters (2006). Phase 1 Residential streets, traffic calming strategy, treatments. London:Alan Baxters & Associates.

Árni Hjartarson (2006). Vatnafar við Urriðakotsvatn: Vatnafarsrannsóknir 2005. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. ÍSOR-2006/005. ISBN 9979-780-36-3. Reykjavík: Íslenskar Orkurannsóknir (ÍSOR).

Breeam (2012). Breeam Communities technical manual. Hlaðið niður þann 3. nóvember 2014 af slóðinni http://www.breeam.org/communitiesmanual/.

COWI (2006). SUDS- Urridaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir –

Urriðaholt: Lokaskýrsla. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.

Eric Holding (2014). Urridaholt Overview - Eric.ppt. Presentation, unpublished.

Efla (2014). Greinargerð um götulýsingu fyrir deiliskipulag Urriðaholts. Minnisblað. Reykjavík:Efla.

Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungukönnun í Urriðaholti 6.2.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.

Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungur og skipulag byggðar 5.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.

Garðabær (2008). Áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/displayer.asp?cat_id=69

Garðabær (2006). Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016. Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2013). Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, 1. áfangi, október 2013. Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2008). Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts 12.9.2007/30.1.2008 (Leiðrétt 20.8.2008). Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2014). Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, 2. áfangi 3.11.2014. Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2007). Urriðaholt viðskiptastræti, 1. áfangi 5.12.2007 Garðabær: Garðabær.

Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.

Helgi Torfason, Árni Hjartarson, Haukur Jóhannesson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson (1998). Berggrunnskort, Elliðavatn 1613 III SV – B, 1:25000.

Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Garðabær, Hafnarfjarðabær, Kópavogsbær, Seltjarnanesbær og Reykjavíkurborg.

Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. 1-06. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.

Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.

Línuhönnun (2007). Urriðaholt - Vesturhluti. Gatnagerð og fráveita. Yfirlitsmynd fráveitulagna.

Ljóstæknifélag Íslands (2009). Götu- og veglýsing - Reglur um lýsingu gatna og vega, 4. útgáfa. Reykjavík: Ljóstæknifélag Íslands.

Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson (2014). Veðurfar og byggt umhverfi. Reykjavík: Vistmennt og Arkitektafélag Íslands.

Samtök sveitafélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH (2015). Höfuðborgarsvæðið 2040. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Reykjavík: Samtök sveitafélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH.

Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Byggðasafn Skagfirðinga.

Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ: Tillaga. Reykjavík: Urriðaholt ehf.

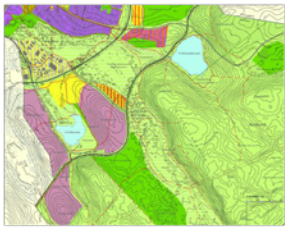
Verkís (2016). Urriðaholtsstræti - deiliskipulag 3. áf. norður - Hljóðvist vegna umferðar. Reykjavík: Verkís.

UPPDRÆTTIR

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

3. ÁFANGI OG HÁHOLT



Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar, samþykkt í bæjarstjórn 16.3.2006

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
- Byggingareitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla
- Byggingarreitur inngrafinnar bílgeymslu
- Byggingareitur þakhæðar
- Byggingareitur Kennileitis
- Bundin mænisstefna
- Bílastæði
- Gangstétt / Gata
- Göngustígur, torg
- Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítil við bakstig / Leiksvæði, á fjölbýlishúsalóð
- Kvöð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- R1 Par- og raðhús
- F1 Fjölbýli
- FA1 Atvinnuhúsnæði/ Fjölbýli
- A1 Atvinnuhúsnæði
- B1 Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- Endurvinnslugámar
- Húsnúmer
- 000 Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur

SAMÞYKKTIR:
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann: _____20___
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann: _____20___

Hluti af deiliskipulagi þessu er deiliskipulagsgreinargerð dags. 23.05.2016 /15.09.2016
Teikning (90)1.01 Deiliskipulagsuppdráttur
Teikning (90)1.02 Yfirlitsuppdráttur deiliskipulags
Teikning (90)1.03 Skýringaruppdráttur
Teikning (90)1.04 Skýringaruppdráttur jarðsprungur
Teikning (90)1.05 Snið

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
A1+) 1:1000

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS - 3. áfangi OG HÁHOLT

TEIKNING
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

DAGS.
23.05.2016 / 15.09.2016

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG

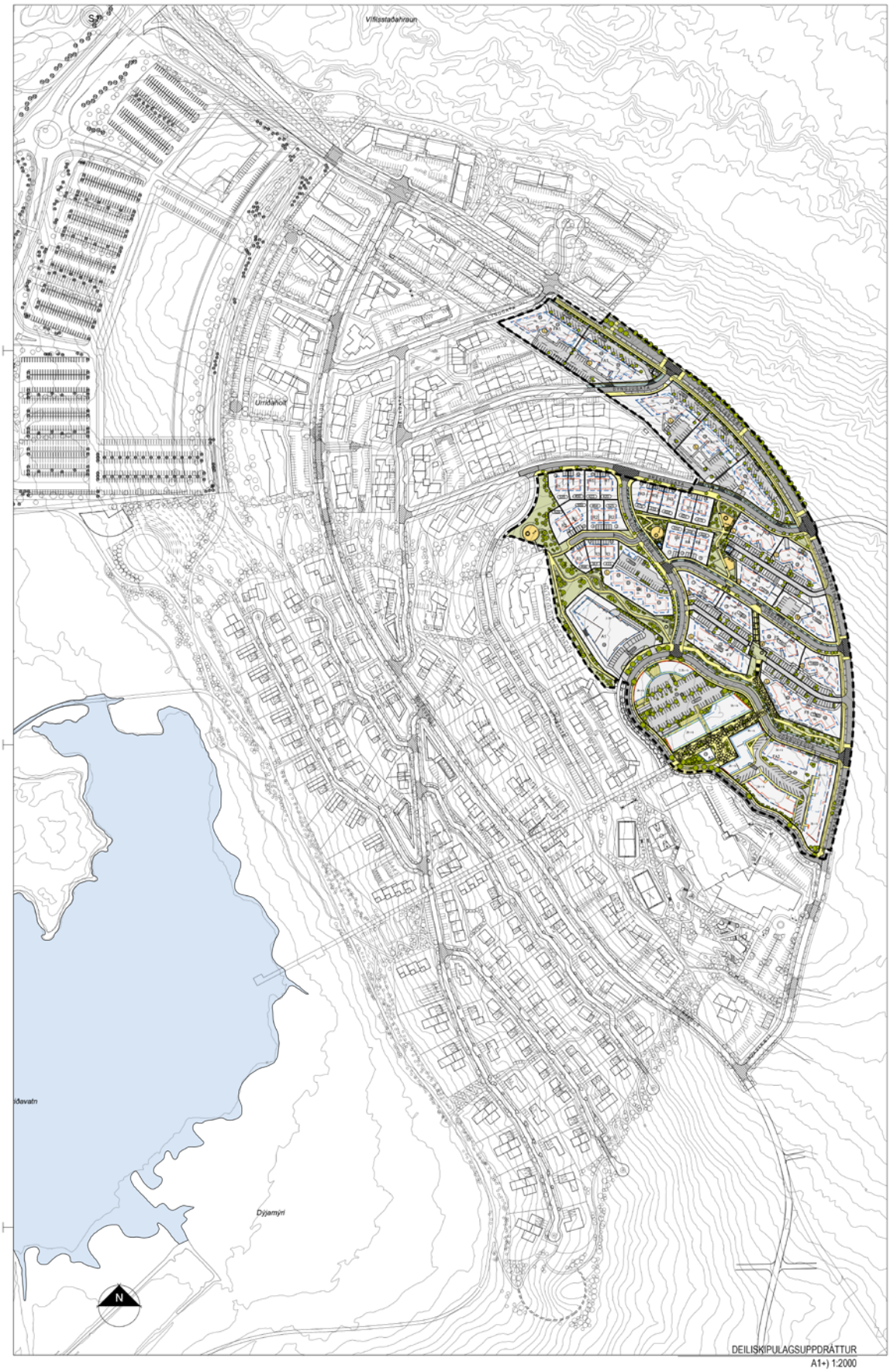
TEIKNING NR.
(90)1.01

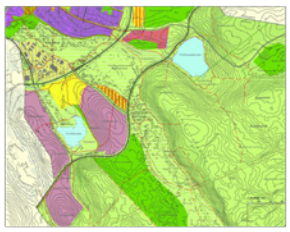
GARÐABÆR | URRIÐAHOLT | alta | ARKÍS arkitektar | LANDSLAG

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS

YFIRLITSUPPDRÁTTUR

3. ÁFANGI OG HÁHOLT





Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar, samþykkt í bæjarstjórn 16.3.2006

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
- Byggingareitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla
- Byggingarreitur inngrafinnar bílgeymslu
- Byggingareitur Þakhæðar
- Byggingareitur Kennileitis
- Bundin mænisstefna
- Bílastæði
- Gangstétt / Gata
- Göngustígur, torg
- Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- L Leiksvæði, grenndarvöllur
- L Leiksvæði, lítil við bakstig / Leiksvæði, á fjölbýlishúsalóð
- Kvöð um trjágróður
- S Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- R1 Par- og raðhús
- F1 Fjölbýli
- FA1 Atvinnuhúsnæði/ Fjölbýli
- A1 Atvinnuhúsnæði
- B1 Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- G Endurvinnslugámar
- Húsnúmer
- 000 Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur

SAMÞYKKTIR:
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann: _____20___
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann: _____20___

Hluti af deiliskipulagi þessu er deiliskipulagsgreinargerð dags. 23.05.2016 /15.09.2016
Teikning (90)1.01 Deiliskipulagsuppdráttur
Teikning (90)1.02 Yfirlitsuppdráttur deiliskipulags
Teikning (90)1.03 Skýringaruppdráttur
Teikning (90)1.04 Skýringaruppdráttur jarðsprungur
Teikning (90)1.05 Snið

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS - 3. áfangi OG HÁHOLT

TEIKNING
YFIRLITSUPPRÁTTUR

KVARÐI
A1) 1:2000 - A3)1:4000

DAGS.
23.05.2016 / 15.09.2016

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG

TEIKNING NR.
(90)1.02

GARÐABÆR | URRIÐAHOLT | alta | ARKÍS arkitektar | LANDSLAG

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS

3. ÁFANGI OG HÁHOLT

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS - 3. áfangi OG HÁHOLT

TEIKNING
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

DAGS.
23.05.2016 / 15.09.2016

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG

TEIKNING NR.
(90)1.03

GARÐABÆR URRIÐAHOLT alta ARKÍS arkitektar LANDSLAG

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS

3. ÁFANGI OG HÁHOLT

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS - 3. áfangi OG HÁHOLT

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

DAGS.
23.05.2016 / 15.09.2015

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG

TEIKNING NR.
(90)1.04

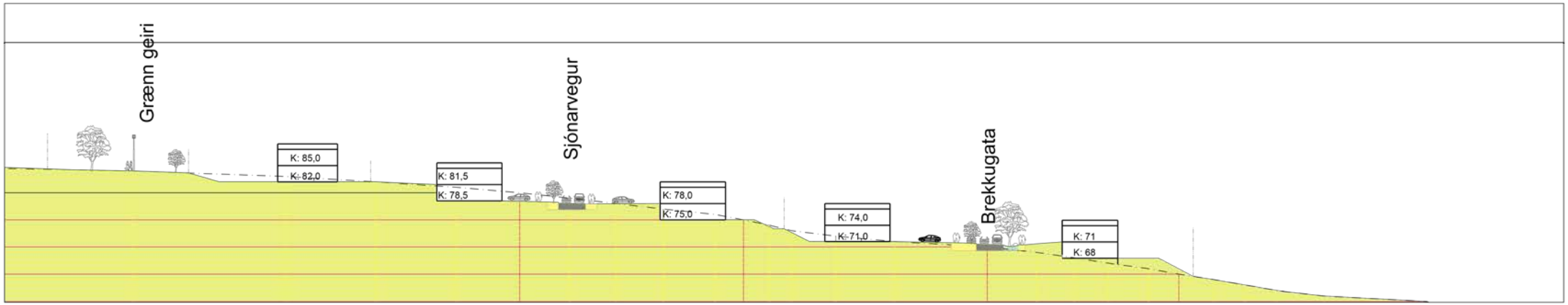
GARÐABÆR URRIÐAHOLT alta ARKÍS arkitektar LANDSLAG

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS

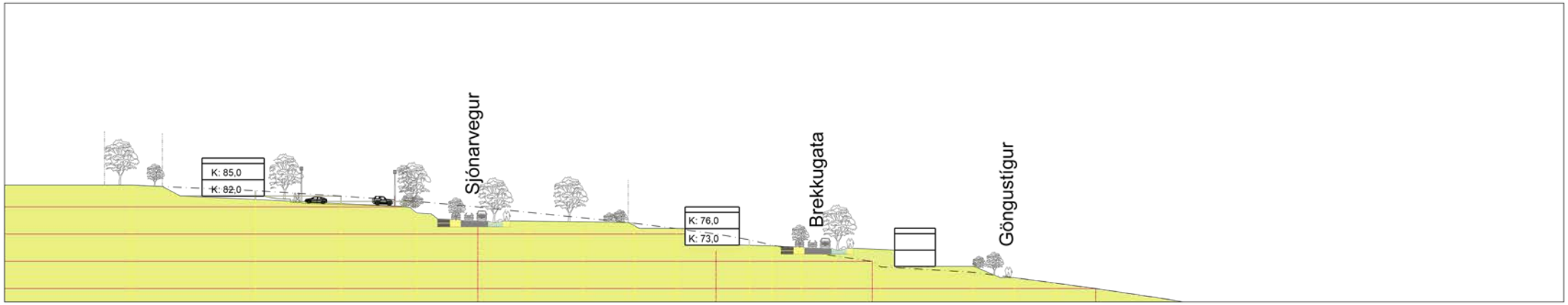
3. ÁFANGI OG HÁHOLT

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

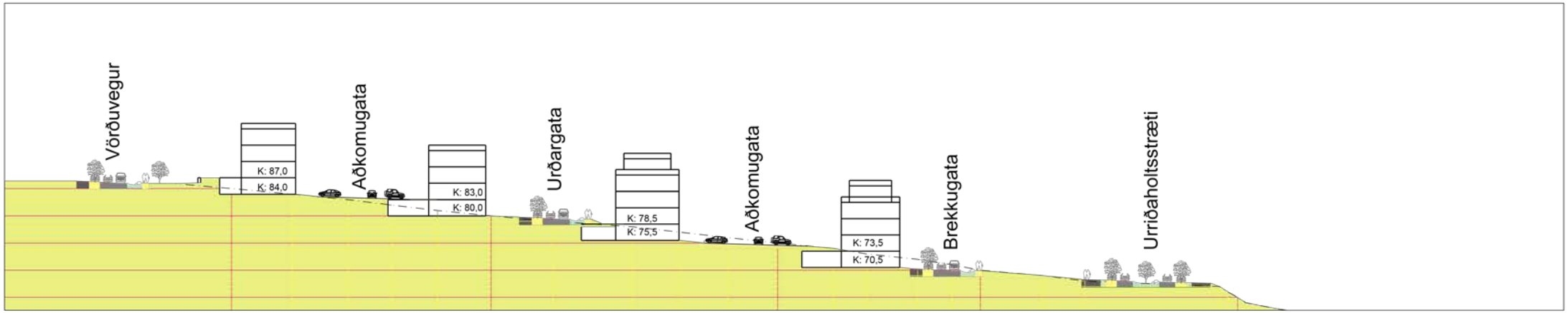
SNIÐ



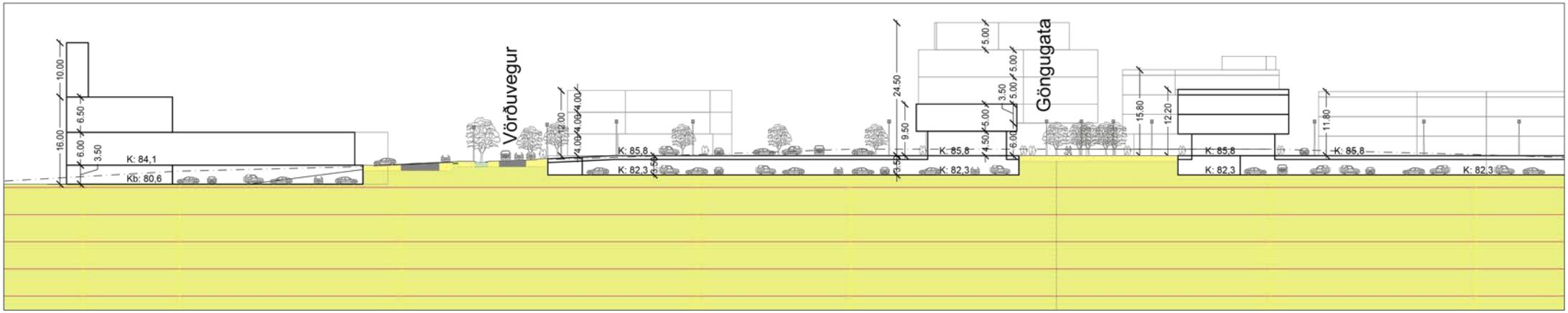
Snið A-A



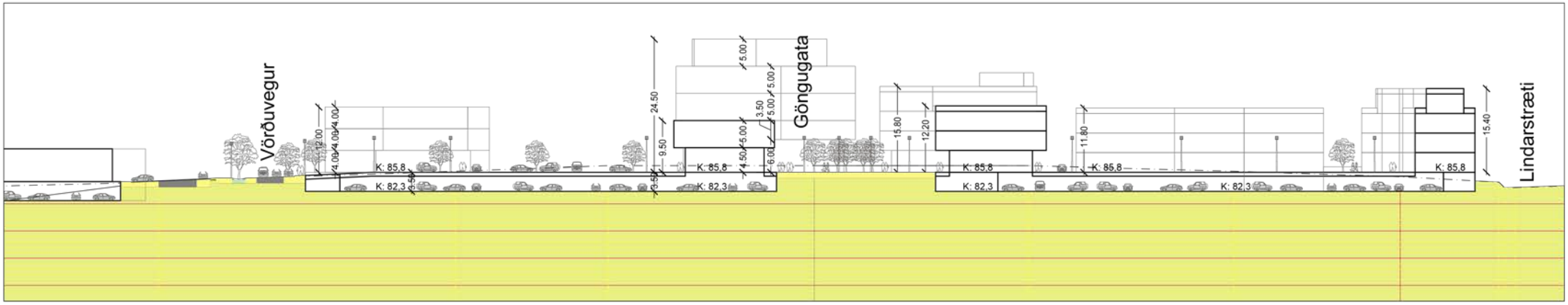
Snið B-B



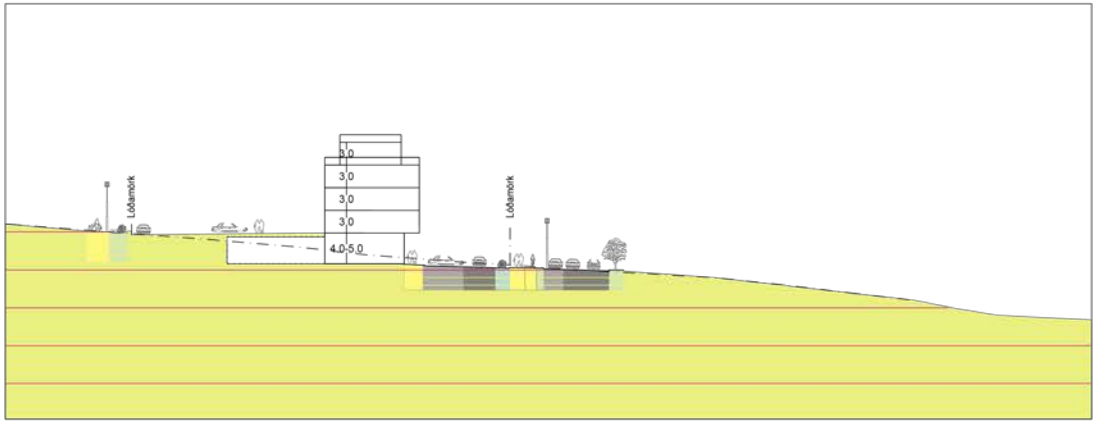
Snið C-C



Snið E-E



Snið E-E



Snið D-D

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS - 3. áfangi
OG HÁHOLT

TEIKNING
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR SNIÐ

KVARÐI
A1) 1:500 - A3)1:1000

DAGS.
23.05.2016 / 15.09.2016

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG

TEIKNING NR.
(90)1.05

GARÐABÆR URRIÐAHOLT alta ARKÍS arkitektar LANDSLAG

VERKÍS

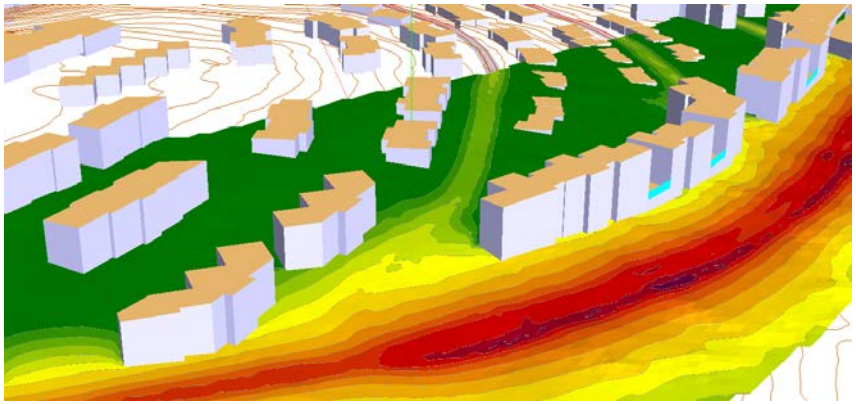
URRIÐAHOLTSSTRÆTI – DEILISKIPULAG 3. ÁF. NORÐUR

MINNISBLAÐ

VERKNÚMER:	08104-003	DAGS.:	2016-04-15
VERKHLUTI:	01	NR.:	01
HÖFUNDUR:	Sverrir Sigurðsson		
DREIFING:	Jón Pálmi (Urriðaholt), Hrafnhildur (Alta), Edda, Egill (Arkís), Þráinn (Landslag).		

Málefni: Hljóðvist vegna umferðar

Gera grein fyrir hljóðvist vegna umferðar á byggð meðfram Urriðaholtsstræti í Garðabæ.



Horft í vestur inn Brekkugötu.

1 Almennt

Útreikningar eru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN 7.4 og taka mið af samnorrænu reiknilíkani fyrir umferðarhávaða, (e. Road Traffic Noise - Nordic Prediction Method). Miðar það við að hljóðgjafi sé staðsettur 0,5 m frá yfirborði vegar og móttakandi hljóðs sé 2,0 m frá yfirborði lands eða viðkomandi hæð í húsi. Reiknilíkanið reiknar hljóðstig miðað við, ársdagsumferð (ÁDU), hraða umferðar, hlutfall þungra bíla, hlutlaust veður, þ.e. skýjað, hægan vind (0-3 m/s) frá vegi að móttakanda, þurrt vegyfirborð og ekki snjóhula eða svellalög á landinu milli vegar og móttakanda.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008, gefin út af umhverfisráðuneytinu, skal reikna hljóðstig samkvæmt fyrrnefndu reiknilíkani og bera niðurstöður þess saman við viðmiðunargildi, gefin upp í reglugerðinni.

Ákvæði reglugerðarinnar miðar einnig við þessar sömu aðstæður, þ.e. hlutlaust veður. Suma daga getur hávaðinn orðið meiri en útreiknað gildi og aðra daga minni, og fer það m.a. eftir vindátt, vindhraða, breytilegu hitastigi í mismunandi hæð frá jörðu, blautu vegyfirborði o.s.frv.

Hæðarlíkan af svæðinu er með 1 m hæðarlínum. Hæð yfirborðs gatna er skv. hæðarlegu lands. Hæðarkótar húsa eru skv. uppdráttum deiliskipulags.

2 Reglugerð og staðlar

Reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008 eru settar fram kröfur um hljóðstig í töflu í viðauka kemur fram: *Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A).*

Skv. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að í stað marka í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Lágmarkskrafa í staðlinum fyrir nýjar íbúðir, er flokkur C.

Þar er flokkur C útskýrður í töflu 7 í kafli 5.7 og fjallað um hljóðstig á útisvæðum vegna umferðar. Þar gildir að hljóðstig má vera hærra en 55 dB(A) ef tryggt er að hámarkshljóðstig ($L_{p,Aeq,24h}$) á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A).

3 Umferðarhávaði - forsendur

3.1 Landlíkan

Útbúið var þrívítt landlíkan af yfirborðinu með uppréttum hæðarlínum, ásamt húsum og hæðarlega vega miðuð við núverandi yfirborð. Hönnun og hæðasetning gatna og lóða er ólokið (í yfirborðslíkani). Geta því komið fram lítilsháttar staðbundin áhrif sem gæfu aðra niðurstöðu að lokinni hönnun.

3.2 Umferðarforsendur

Helsti hljóðgjafinn er Urriðaholtsstræti, umferðarmagns hans er 10.100 ökutæki/sólarhring (ÁDU) og hraði 50 km/klst, umferðarmagn lækkar í 4.800 ökutæki/sólarhring (ÁDU) og hraðinn minnkar í 30 km/klst þar sem trjálínunni á miðjunni líkur og þversnið götu minnkar við gatnamót Brekkugötu.

Útreikningar á hljóðvist miða við árdagsumferð (ÁDU), en hversdagsumferð er að jafnaði 15% hærri en árdagsumferð.

VIÐAUKI

Umferð á Holtsgötu er 6.800 ökutæki/sólarhring og hraði 30 km/klst. Umferð á öðrum hliðar götum er mun minni eða 300-500 ökutæki/sólarhring (ÁDU) og hraði 30 km/klst.

Umferðarforsendur byggja á umferðarspá sem unnin var í tengslum við vinnu við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, Höfuðborgarsvæðið 2040[1]. Gert er grein fyrir umferðarspánni í einu af fylgiritum svæðisskipulagsins, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040[2]. Óskað var eftir gögnum frá VSÓ um Urriðaholtsstræti og nágrenni og eru þau sýnd á eftirfarandi mynd.

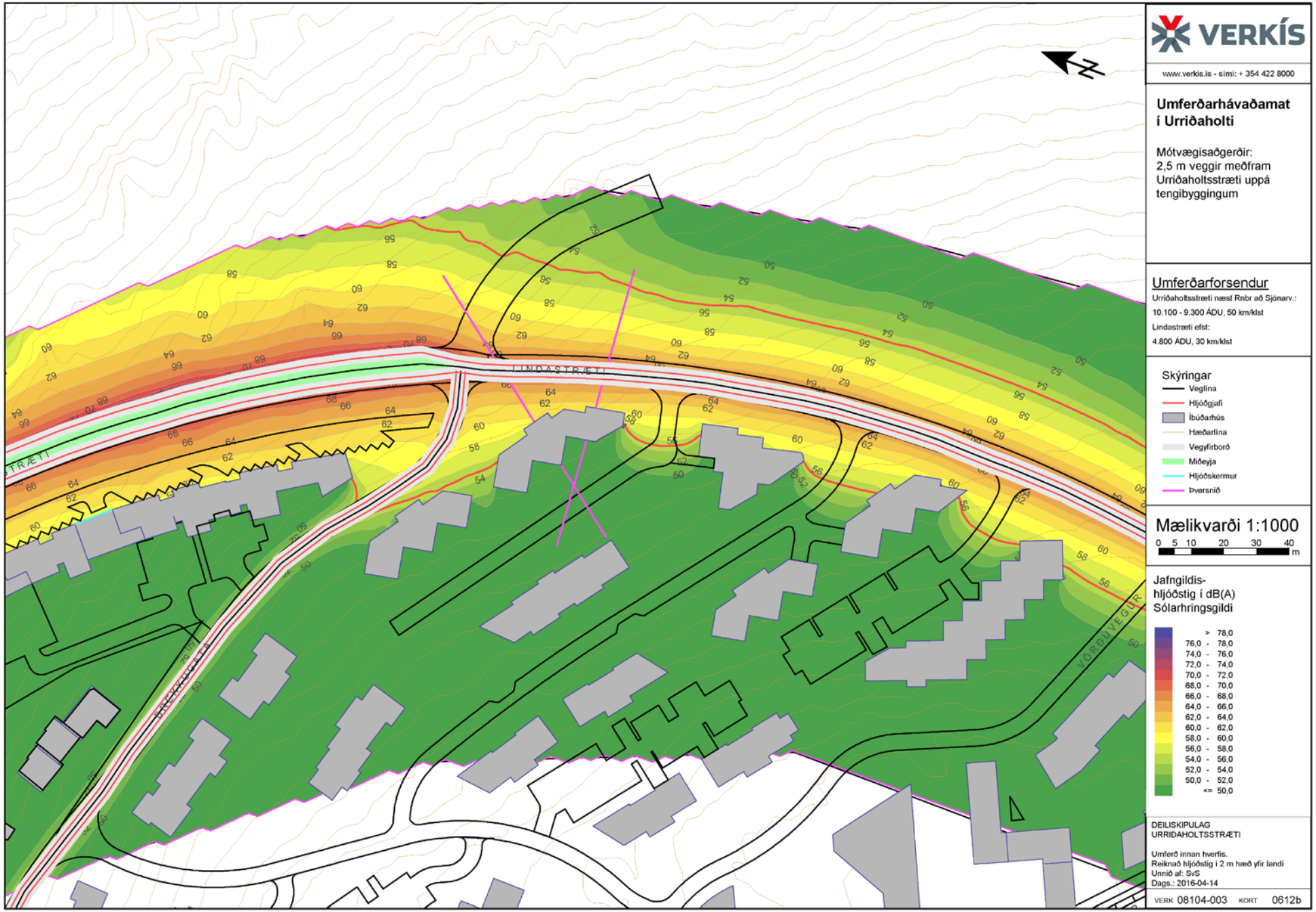
4 Niðurstöður

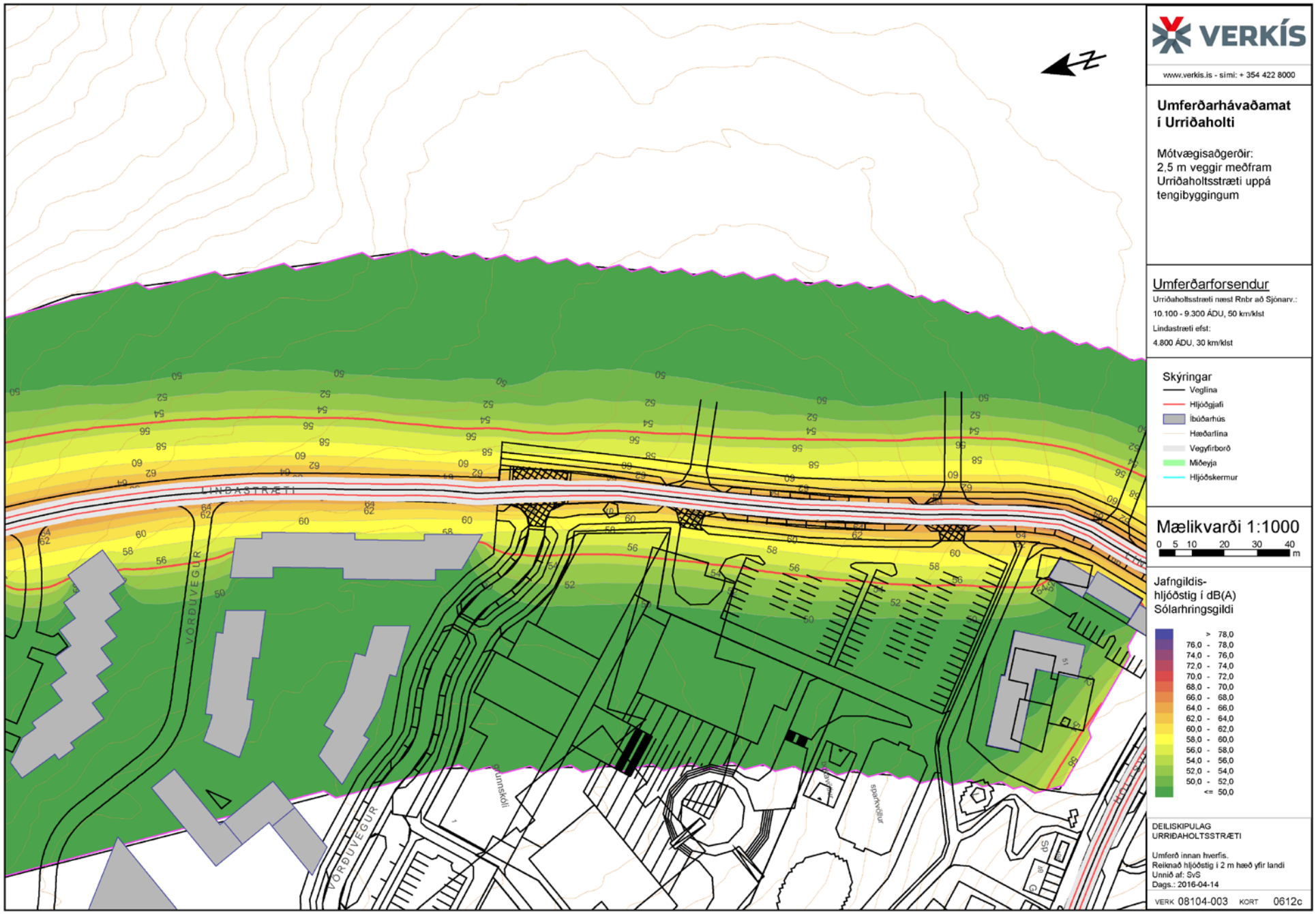
Reiknuð voru kort af hljóðstigi í 2 m hæð yfir landi. Einnig voru reiknuð punktgildi hljóðstigs á nokkrum stöðum upp við húsvegg í 2 m hæð yfir landi og yfir plötu hverrar hæðar. Punktgildin eru reiknuð frísviðsgildi, reiknuð án endurkasts frá húshliðinni sem til skoðunar er. Einnig eru reiknaðar sniðmyndir á völdum stöðum.

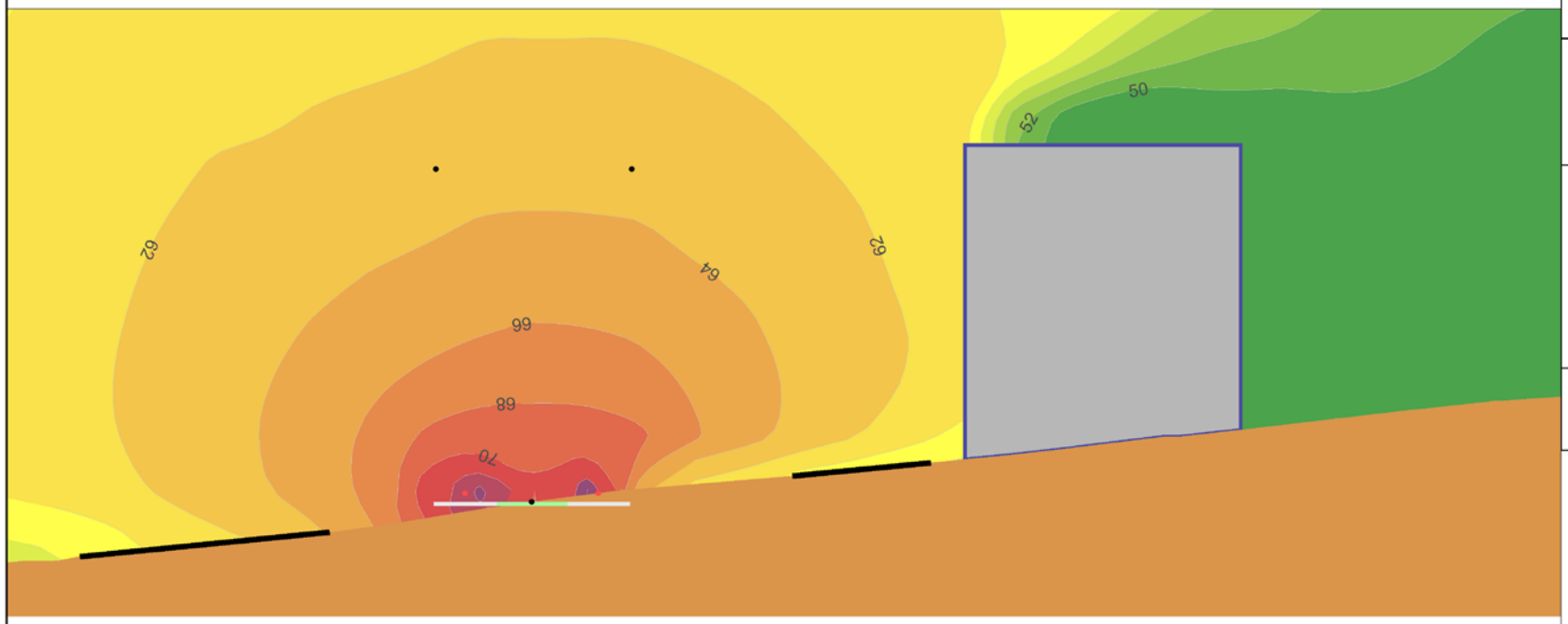
Niðurstöður punktgilda sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti og eru gildin á bilinu 57-62dB(A). Hinsvegar sýna punktgildi á hléhliðum íbúða, sem snúa frá Urriðaholtsstræti, mun lægri gildi eða 25-50dB(A). Skv. Íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 50dB(A) á a.m.k einni hlið íbúðar miðað við flokk C og er þeirri kröfu fullnægt með ákvæðum í deiliskipulagi um að einhliða íbúðir sem snúa að Urriðaholtsstræti séu óheimilar og með ákvæði um hljóðvegg við Urriðaholtsstræti milli húsanna númer 16-18, 22-24 og 24-26 ofan við 1 hæð við Urriðaholtsstræti, sem hindrar dreifingu hljóðs inn á milli húsanna.

Á eftirfarandi hljóðkortum 0612a, 0612b, 0612c eru sýndar niðurstöður útreikninga á grunnmyndum og á hljóðkortum 0711-0714 í sniðum, auk þess koma punktgildin fram í litlum töflum við hvern punkt á grunnmynd 0813b.

VERKÍS
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000
Umferðarhávaðamat í Urriðaholti
Mótvægisaðgerðir: 2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum
Umferðarforsendur
Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Lindastræti efst:
4.800 ÁDU, 30 km/klst
Skýringar
Veglína
Hljóðgjafi
Íbúðarhús
Hæðarlína
Vegyfirborð
Miðeyja
Hljóðskermur
Þversnið
Mælikvarði 1:1000
0 5 10 20 30 40 m
Jafngildis-hljóðstig í dB(A) Sólarhringsgildi
> 78,0
76,0 - 78,0
74,0 - 76,0
72,0 - 74,0
70,0 - 72,0
68,0 - 70,0
66,0 - 68,0
64,0 - 66,0
62,0 - 64,0
60,0 - 62,0
58,0 - 60,0
56,0 - 58,0
54,0 - 56,0
52,0 - 54,0
50,0 - 52,0
<= 50,0
DEILISKIPULAG URRIÐAHOLTSSTRÆTI
Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14
VERK 08104-003 KORT 0612a
URRIÐAHOLTSSTRÆTI
LYNGGATA


VERKÍS
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000
Umferðarhávaðamat í Urriðaholti
Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum
Umferðarforsendur
Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Lindastræti efst:
4.800 ÁDU, 30 km/klst
Skýringar
Veglina
Hljóðgjafi
Íbúðarhús
Hæðarlína
Vegyfirborð
Miðeyja
Hljóðskermur
Þversnið
Mælikvarði 1:1000
0 5 10 20 30 40 m
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi
> 78,0
76,0 - 78,0
74,0 - 76,0
72,0 - 74,0
70,0 - 72,0
68,0 - 70,0
66,0 - 68,0
64,0 - 66,0
62,0 - 64,0
60,0 - 62,0
58,0 - 60,0
56,0 - 58,0
54,0 - 56,0
52,0 - 54,0
50,0 - 52,0
<= 50,0
DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI
Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14
VERK 08104-003 KORT 0612b
LINDASTRÆTI
VORÐUVEGUR


VERKÍS
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000
Umferðarhávaðamat í Urriðaholti
Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum
Umferðarforsendur
Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Lindastræti efst:
4.800 ÁDU, 30 km/klst
Skýringar
Veglína
Hljóðgjafi
Íbúðarhús
Hæðarlína
Vegyfirborð
Miðeyja
Hljóðskermur
Mælikvarði 1:1000
0 5 10 20 30 40 m
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi
> 78,0
76,0 - 78,0
74,0 - 76,0
72,0 - 74,0
70,0 - 72,0
68,0 - 70,0
66,0 - 68,0
64,0 - 66,0
62,0 - 64,0
60,0 - 62,0
58,0 - 60,0
56,0 - 58,0
54,0 - 56,0
52,0 - 54,0
50,0 - 52,0
<= 50,0
DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI
Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14
VERK 08104-003 KORT 0612c
LINDASTRÆTI
VÖRÐUVEGUR
VÖRÐUVEGUR
grunnskóli
sparkvöllur



VERKÍS

www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

Umferðarhávaðamat í Urriðaholti

Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum

Umferðarforsendur

Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtsstræti austast:
4.800 ÁDU, 50 km/klst

Skýringar
- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur

Mælikvarði 1:250
0 1 2 4 6 8 m

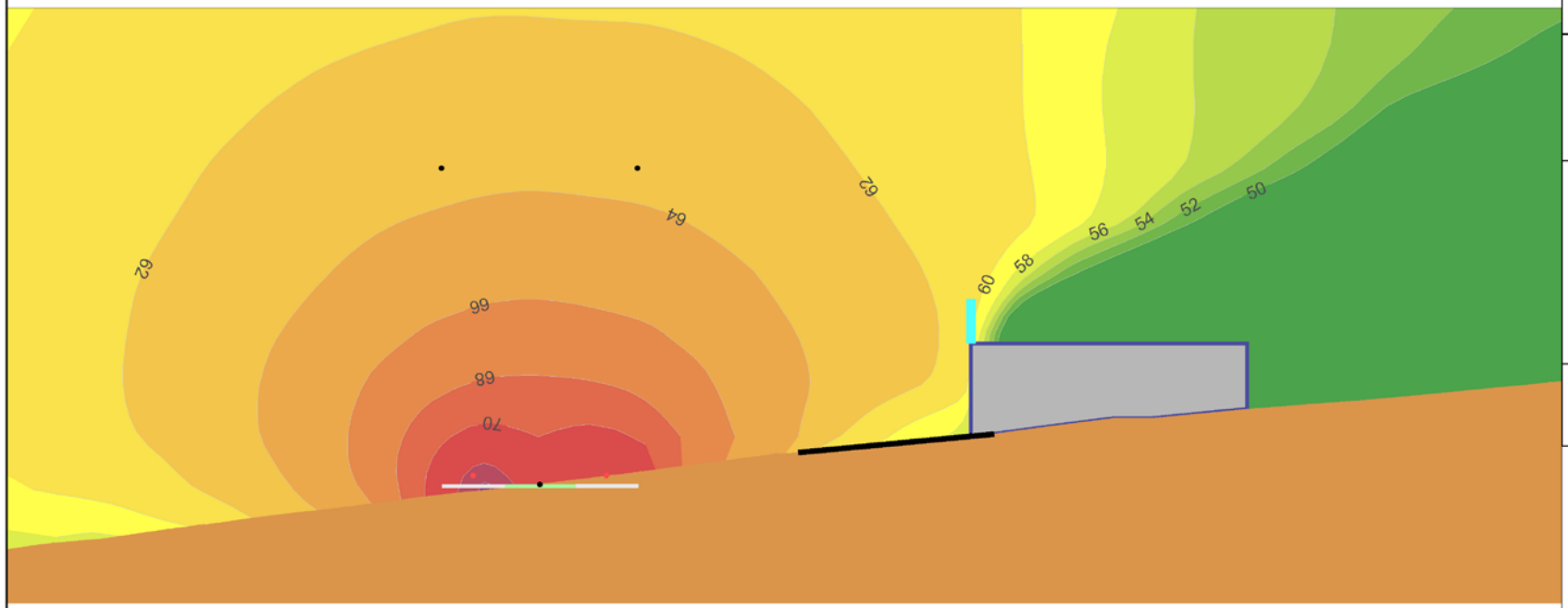
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi

>	78,0
76,0 -	78,0
74,0 -	76,0
72,0 -	74,0
70,0 -	72,0
68,0 -	70,0
66,0 -	68,0
64,0 -	66,0
62,0 -	64,0
60,0 -	62,0
58,0 -	60,0
56,0 -	58,0
54,0 -	56,0
52,0 -	54,0
50,0 -	52,0
<=	50,0

DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14

VERK 08104-003 KORT 0711



VERKÍS

www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

Umferðarhávaðamat í Urriðaholti

Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum

Umferðarforsendur

Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtsstræti efst:
4.800 ÁDU, 50 km/klst

Skýringar
- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmæling

Mælikvarði 1:250
0 1 2 4 6 8 m

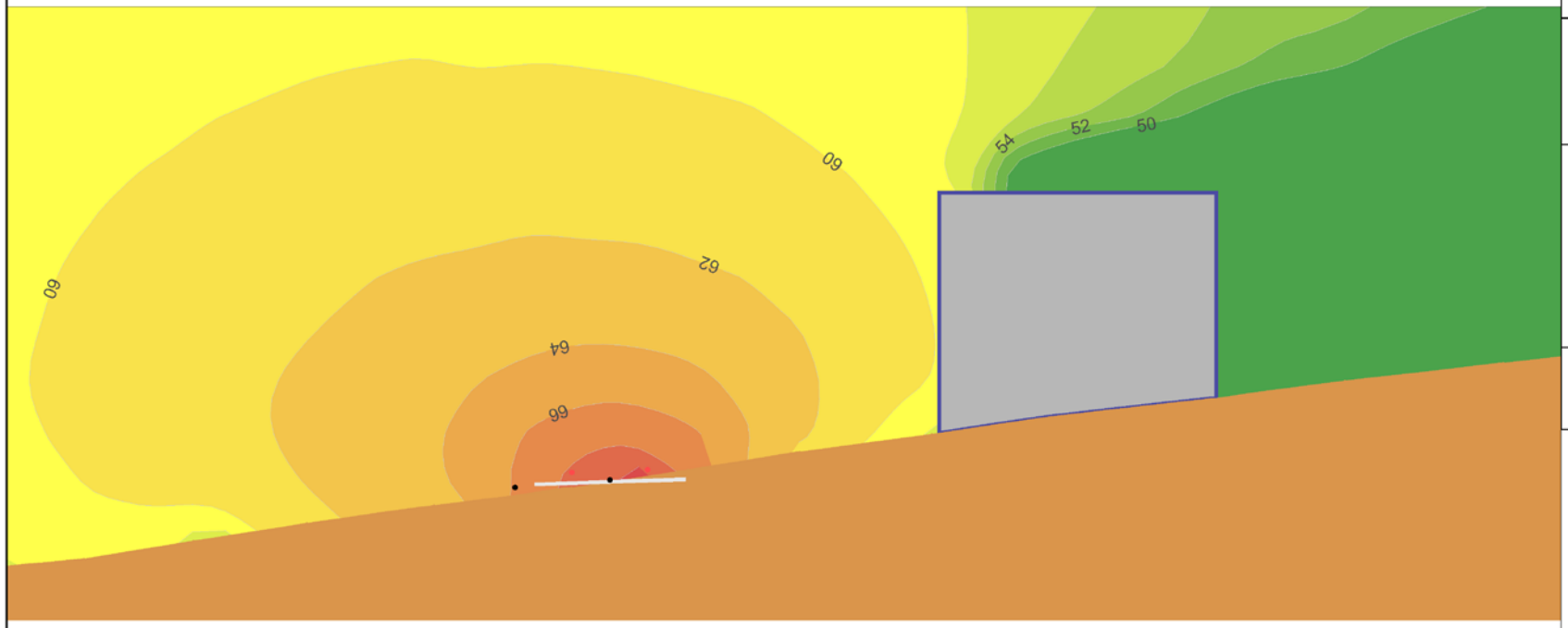
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi

>	78,0
76,0 -	78,0
74,0 -	76,0
72,0 -	74,0
70,0 -	72,0
68,0 -	70,0
66,0 -	68,0
64,0 -	66,0
62,0 -	64,0
60,0 -	62,0
58,0 -	60,0
56,0 -	58,0
54,0 -	56,0
52,0 -	54,0
50,0 -	52,0
<=	50,0

DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14

VERK 08104-003 KORT 0712



VERKÍS

www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

Umferðarhávaðamat í Urriðaholti

Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum

Umferðarforsendur

Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtsstræti austast:
4.800 ÁDU, 50 km/klst

Skýringar
- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Reiknipunktur

Mælikvarði 1:250
0 1 2 4 6 8 m

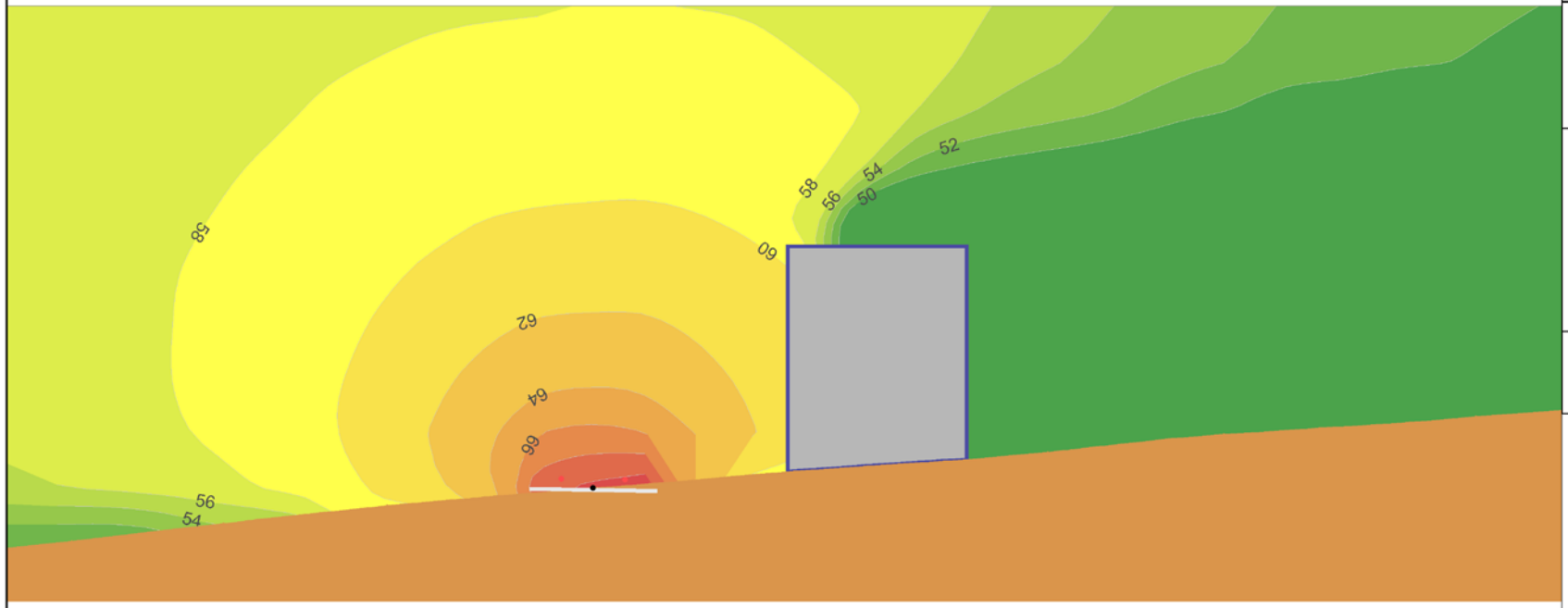
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi

>	78,0
76,0 -	78,0
74,0 -	76,0
72,0 -	74,0
70,0 -	72,0
68,0 -	70,0
66,0 -	68,0
64,0 -	66,0
62,0 -	64,0
60,0 -	62,0
58,0 -	60,0
56,0 -	58,0
54,0 -	56,0
52,0 -	54,0
50,0 -	52,0
<=	50,0

DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14

VERK 08104-003 KORT 0713



VERKÍS

www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

Umferðarhávaðamat í Urriðaholti

Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum

Umferðarforsendur

Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtsstræti efst:
4.800 ÁDU, 50 km/klst

Skýringar
- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Reiknipunktur

Mælikvarði 1:250
0 1 2 4 6 8 m

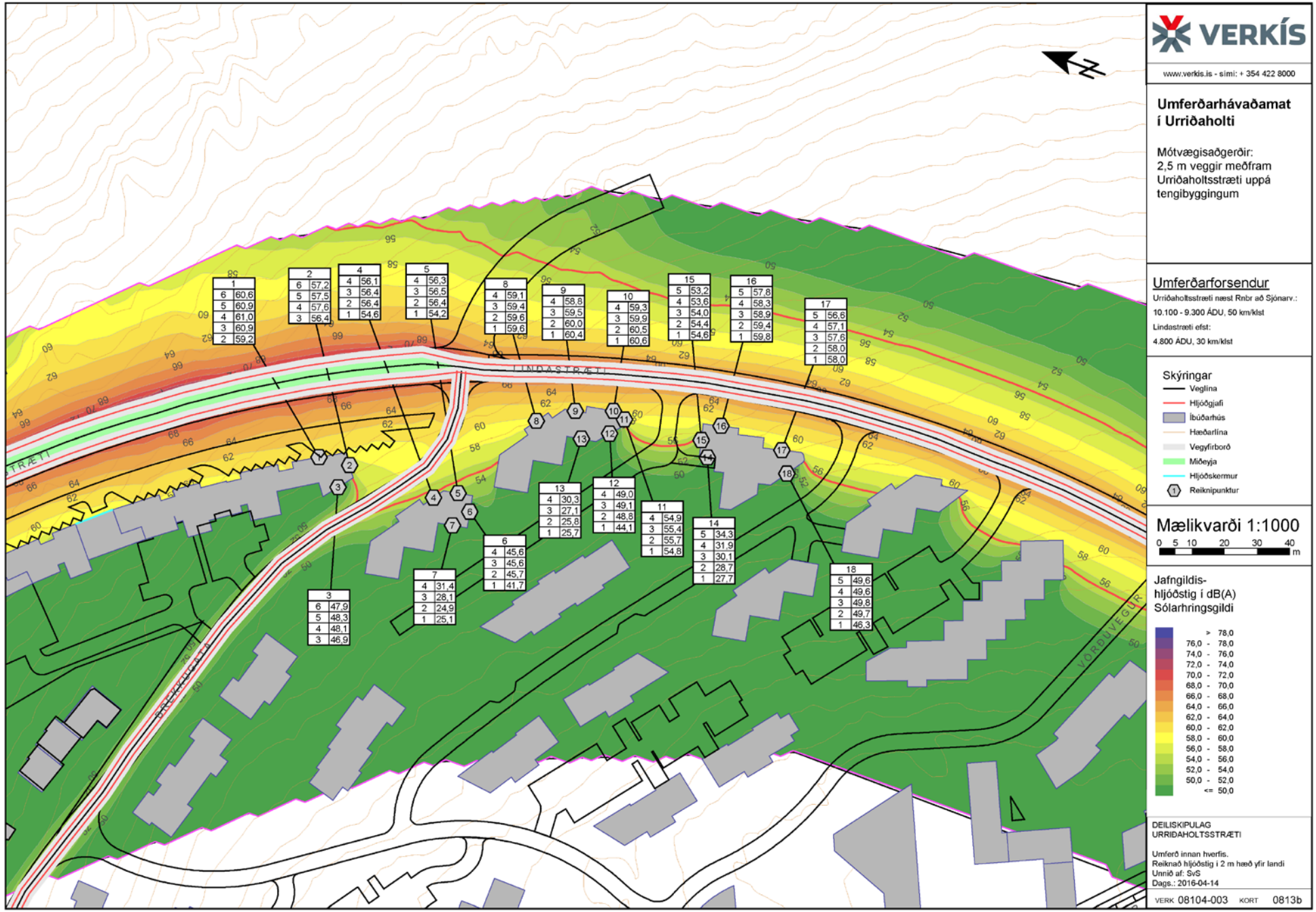
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi

>	78,0
76,0 -	78,0
74,0 -	76,0
72,0 -	74,0
70,0 -	72,0
68,0 -	70,0
66,0 -	68,0
64,0 -	66,0
62,0 -	64,0
60,0 -	62,0
58,0 -	60,0
56,0 -	58,0
54,0 -	56,0
52,0 -	54,0
50,0 -	52,0
<=	50,0

DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14

VERK 08104-003 KORT 0714


VERKÍS
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000
Umferðarhávaðamat í Urriðaholti
Mótvægisaðgerðir:
2,5 m veggir meðfram Urriðaholtsstræti uppá tengibyggingum
Umferðarforsendur
Urriðaholtsstræti næst Rnbr að Sjónarv.:
10.100 - 9.300 ÁDU, 50 km/klst
Lindastræti efst:
4.800 ÁDU, 30 km/klst
Skýringar
Veglina
Hljóðgjafi
Íbúðarhús
Hæðarlína
Vegyfirborð
Miðeyja
Hljóðskermur
Reiknipunktur
Mælikvarði 1:1000
0 5 10 20 30 40 m
Jafngildis-hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi
> 78,0
76,0 - 78,0
74,0 - 76,0
72,0 - 74,0
70,0 - 72,0
68,0 - 70,0
66,0 - 68,0
64,0 - 66,0
62,0 - 64,0
60,0 - 62,0
58,0 - 60,0
56,0 - 58,0
54,0 - 56,0
52,0 - 54,0
50,0 - 52,0
<= 50,0
DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSSTRÆTI
Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: SvS
Dags.: 2016-04-14
VERK 08104-003 KORT 0813b
LINDASTRÆTI
VORÐUVEGUR
1
6 60,6
5 60,9
4 61,0
3 60,9
2 59,2
2
6 57,2
5 57,5
4 57,6
3 56,4
4
4 56,1
3 56,4
2 56,4
1 54,6
5
4 56,3
3 56,5
2 56,4
1 54,2
8
4 59,1
3 59,4
2 59,6
1 59,6
9
4 58,8
3 59,5
2 60,0
1 60,4
10
4 59,3
3 59,9
2 60,5
1 60,6
15
5 53,2
4 53,6
3 54,0
2 54,4
1 54,6
16
5 57,8
4 58,3
3 58,9
2 59,4
1 59,8
17
5 56,6
4 57,1
3 57,6
2 58,0
1 58,0
3
6 47,9
5 48,3
4 48,1
3 46,9
7
4 31,4
3 28,1
2 24,9
1 25,1
6
4 45,6
3 45,6
2 45,7
1 41,7
13
4 30,3
3 27,1
2 25,8
1 25,7
12
4 49,0
3 49,1
2 48,8
1 44,1
11
4 54,9
3 55,4
2 55,7
1 54,8
14
5 34,3
4 31,9
3 30,1
2 28,7
1 27,7
18
5 49,6
4 49,6
3 49,8
2 49,7
1 46,3