



Garðabær

Deiliskipulag Urriðaholts,
norðurhluti 4

Auglýst 11. desember 2020
Samþykkt 18. mars 2021



Garðabær

Deiliskipulag Urriðaholts,
norðurhluti 4

Auglýst 11. desember 2020

Samþykkt 18. mars 2021

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 **Skipulagsskilmálar** 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 verða birt aftast í greinargerð deiliskipulagsins. Þar á eftir kemur minnisblað um hljóðvistarútreikninga fyrir skipulagssvæðið.

FORMÁLI

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000 (A0), nr (90) 1.01
- Yfirlitsuppdráttur í mkv. 1:2.000 (A0), nr (90) 1.02
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:1.000 (A0), nr (90) 1.03
- Skýringaruppdráttur með jarðsprungum í mkv. 1:1.000 (A0), nr (90).1.04
- Skýringaruppdráttur, snið, í mkv. 1:500 (A0), nr. (90).1.05

Gróðurgreining sem unnin var af Landslagi er fylgiskjal með skipulaginu.

- Gróðurgreining Urriðaholt - Norðurhluti 4.

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 Urriðaholt hefur gefið út og eru aðgengilegar á heimasíðu Urriðaholts:

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

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 18. mars 2021.

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

..... 2021

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Fyrir vesturhluta deiliskipulagssvæðisins liggur fyrir deiliskipulag Urriðaholts viðskiptastræti 1. áfangi. Það deiliskipulag er nú endurskoðað og verður hluti af Norðurhluta 4. Deiliskipulag 1. áfanga Urriðaholts, viðskiptastræti hefur með þessari endurskoðun fallið úr gildi.

Grænt svæði með gangstígum/sleðabrekku, sem áður var hluti af deiliskipulagi austurhluta 1 og hluti götukassa Urriðaholtsstrætis, sem áður var hluti af deiliskipulagi norðurhluta 3 og háholts, eru nú innan þess svæðis sem auglýst tillaga að deiliskipulagi norðurhluta 4 nær yfir, en þessar breytingar voru staðfestar með birtingu í B-deild stjórnartíðinda þann 25. maí 2020.



FORMÁLI	2	SKIPULAGSSKILMÁLAR	24
Uppbygging deiliskipulagsins	2	4.1 Megininntak skipulagsins	25
Gögn deiliskipulagsins	3	4.2 Götur - Almennir skilmálar	27
Samþykkt deiliskipulagsins	3	4.2.1 Áherslur í hönnun gatna	27
Eldri samþykktir deiliskipulagsins	3	4.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur	29
4.2.3 Öryggi og umferðarhraði	29	4.2.4 Þverun opinna svæða	29
4.2.4 Þverun opinna svæða	29	4.2.5 Gróður og vistkerfi	29
4.2.5 Gróður og vistkerfi	29	4.2.6 Götulýsing	31
4.2.6 Götulýsing	31	4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning	31
4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning	31	4.2.8 Efnisval og götugögn	31
4.2.8 Efnisval og götugögn	31	4.2.9. Gangstéttir	31
4.2.9. Gangstéttir	31	4.2.10 Bílastæði	31
4.2.10 Bílastæði	31	4.2.11 Hjólastæði	31
4.2.11 Hjólastæði	31	4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar	31
4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar	31	4.2.13 Vöruafgreiðsla	31
4.2.13 Vöruafgreiðsla	31	4.3 Götur - Sérskilmálar	32
4.2.14 Vöruafgreiðsla	31	4.4 Almenningsrými og útivist - Almennir skilmálar	34
4.2.15 Vöruafgreiðsla	31	4.4.1 Stigar og gangstéttir	36
4.2.16 Vöruafgreiðsla	31	4.4.2 Gróður og vistkerfi	37
4.2.17 Vöruafgreiðsla	31	4.4.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum	37
4.2.18 Vöruafgreiðsla	31	4.4.4 Lýsing	38
4.2.19 Vöruafgreiðsla	31	4.4.5 Götugögn	38
4.2.20 Vöruafgreiðsla	31	4.4.6 Upplýsingaskilti	38
4.2.21 Vöruafgreiðsla	31	4.4.7 Áningastaðir	39
4.2.22 Vöruafgreiðsla	31	4.4.8 Biðskýli	39
4.2.23 Vöruafgreiðsla	31	4.4.9 Hönnun m.t.t. veðurfars	39
4.2.24 Vöruafgreiðsla	31	4.5 Almenningsrými og útivist - Sérskilmálar	40
4.2.25 Vöruafgreiðsla	31	4.5.1. Opið svæði við hraunjaðar	40
4.2.26 Vöruafgreiðsla	31	4.5.2. Skógargarður	41
4.2.27 Vöruafgreiðsla	31	4.6 Almennir lóðarskilmálar	42
4.2.28 Vöruafgreiðsla	31	4.6.1 Skilmálar fyrir lóðir íbúðarhúsnæðis	43
4.2.29 Vöruafgreiðsla	31	4.6.2 Skilmálar fyrir lóðir atvinnuhúsnæðis	50
4.2.30 Vöruafgreiðsla	31	4.7 Almennir bygginga-skilmálar	54
4.2.31 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.32 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.33 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.34 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.35 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.36 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.37 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.38 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.39 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.40 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.41 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.42 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.43 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.44 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.45 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.46 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.47 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.48 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.49 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.50 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.51 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.52 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.53 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.54 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.55 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.56 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.57 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.58 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.59 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.60 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.61 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.62 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.63 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.64 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.65 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.66 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.67 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.68 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.69 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.70 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.71 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.72 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.73 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.74 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.75 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.76 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.77 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.78 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.79 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.80 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.81 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.82 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.83 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.84 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.85 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.86 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.87 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.88 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.89 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.90 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.91 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.92 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.93 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.94 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.95 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.96 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.97 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.98 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.99 Vöruafgreiðsla	31		
4.2.100 Vöruafgreiðsla	31		

EFNISYFIRLIT

4.7.1 Skilmálar fyrir byggingar íbúðarhúsnæðis	54
4.7.2. Skilmálar fyrir byggingar atvinnuhúsnæðis	60
4.8 Sérskilmálar	67
4.8.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og starfsemi	67
4.8.1.1 F1 Fjölbýlishús neðan götu	68
4.8.1.2 F2 Fjölbýlishús – ofan götu	70
4.8.1.3 F3 Fjölbýlishús – ofan götu	72
4.8.1.4 F4 Fjölbýlishús - kennileitishús	74
4.8 Sérskilmálar	77
4.8.2. Atvinnuhúsnæði	77
4.8.2.1 A1 Urriðaholtsstræti 1	78
4.8.2.2 A2 Urriðaholtsstræti 3-5	80
4.8.2.3 A.3 Urriðaholtsstræti 7	82
4.8.2.4 Urriðaholtsstræti 7a, spennistöð	82
4.8.2.5 A4 Urriðaholtsstræti 9	84
4.8.2.6 A5 Urriðaholtsstræti 2-4	86
4.8.2.7 A6 Urriðaholtsstræti 6-8	88
4.8.2.8 FA1 Urriðaholtsstræti 10-12	90
4.8.2.9 Spennustöð	90
ÁHRIF Á UMHVERFIÐ	92
5.1 Umhverfismat	93
5.1.1 Samræmi við skipulagsáætlanir	93
5.1.2 Samráð og kynning	93
5.1.3 Umhverfisvandamál sem varða áætlunina og umhverfisþættir sem varða tillöguna	94
5.1.4 Umhverfisverndarmarkmið	95
5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum	96
5.1.6 Umhverfisáhrif	97
HEIMILDIR	98
UPPDRÆTTIR	100
VIÐAUKI	108

1.1 UM DEILISKIPULAGIÐ

Hér er sett fram deiliskipulagstillaga fyrir 4. áfanga norðurhluta 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.

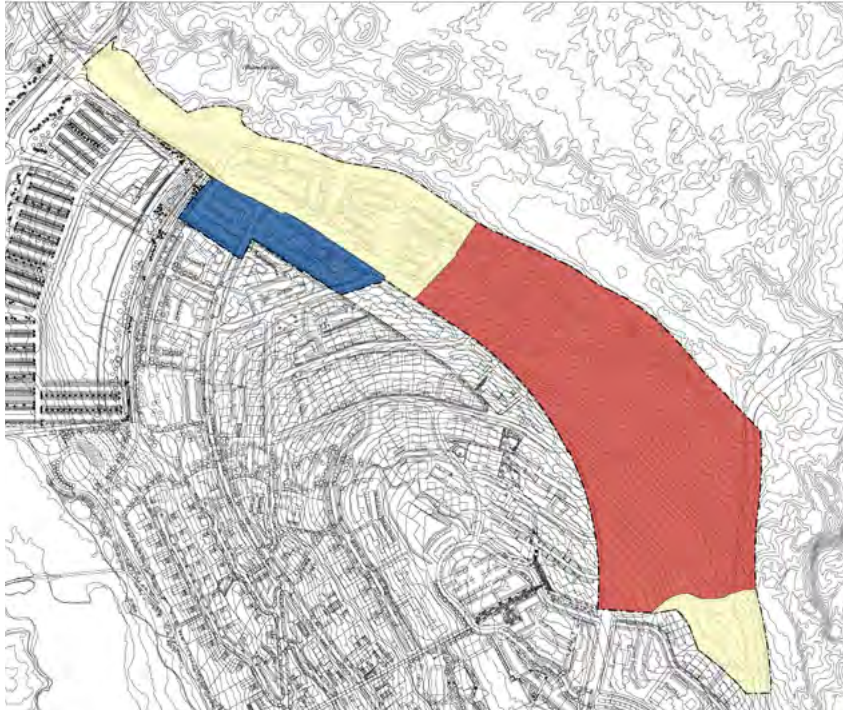
1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er annars vegar óbyggt svæði norðan Urriðaholtsstrætis og hins vegar þrjár fyrstu lóðirnar sunnan Urriðaholtsstrætis, númer 2-4 (í byggingu), 6-8 (Náttúrufræðistofnun) og 10-12 (smáíbúðir). Austurhluti svæðisins hefur ekki verið deiliskipulagður áður. Alls er skipulagssvæðið 17,6 ha.

Á austurhluta skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir íbúðarhverfi og útivistarsvæði með trjálundi næst Flóttamannavegi, en á vesturhlutanum atvinnusvæði. Svæðið liggur að Vífilsstaðahrauni (Svínahrauni) til norðurs og er gert ráð fyrir göngustíg á mörkum skipulagssvæðisins. Til suðurs, handan við Urriðaholtsstræti er mikil uppbygging þessa mánuðina.

Aðkoma að hverfinu er um Urriðaholtsstræti, annars vegar frá Reykjanesbraut og hins vegar frá Flóttamannavegi um Holtsvæg.

INNGANGUR



Yfirlit yfir deiliskipulagssvæðið, svæði sem hefur ekki áður verið deiliskipulagt er rautt, óbyggður hluti deiliskipulags 1. áfanga Urriðaholts viðskiptastrætis er gulur, en bláa svæðið er byggt eða í uppbyggingu.

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 umhverfsvottun
- **Efla** - Veghönnun, veitur
- Mannvit - Umhverfsvottun Breeam Communities
- **Eric Holding** - Skipulagshönnun
- **Verkís** - Hljóðvist

1.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Þann 3. september 2020 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar skipulags- og matslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar í Urriðaholti og endurauglýsingar á deiliskipulagi Norðurhluta 4 í Urriðaholti. Við lokaafgreiðslu Skipulagsstofnunar á deiliskipulaginu, sem farið hefur í gegn um kynningarferli skv. lögum, var bent á að ekki væri ljóst hvernig áform um íbúðarbyggð við Lautargötu samræmdist aðalskipulagi Garðabæjar. Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að setja fram á skýran hátt að íbúðarbyggð er heimil á því svæði sem þarna er vísað til. Markmið deiliskipulagstillögunnar gerir ráð fyrir að á austurhluta skipulagssvæðisins verði íbúðarhverfi og útivistarsvæði með trjálundi næst Flóttamannavegi en á vesturhlutanum atvinnusvæði.

Skipulagslýsing var kynnt í byrjun september 2020. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Skipulagsstofnun sem gerðu ekki athugasemdir við lýsinguna.

Vinnslutillaga deiliskipulags var í kynningu frá 18. september til 15. október 2020. Ein athugasemd barst með ábendingum um að vernda skógrækt og útivistarsvæði á deiliskipulagssvæðinu, aukin atvinnustarfsemi eigi ekki heima í hverfinu, umferð aukist og útsýni íbúa við Urriðaholtsstræti muni skerðast verulega.

Nú er verið að kynna skipulagstillögu fyrir norðurhluta 4 í annað sinn en skipulagið var áður kynnt í lok árs 2019 og byrjun árs 2020. Þá var brugðist við ákalli um verndun skógræktarinnar með því að minnka það svæði sem ætlað var undir byggð á þeim hluta sem nú er nýskipulagður. Felld voru niður áform um byggingar til norðurs við Grímstötu, skógargarður festur í sessi

með gönguleiðum og áningarstöðum og skilgreind var lágmarks föst fjarlægð frá stíg við hraunið að byggingarreitum. Deiliskipulaginu fylgir gróðurgreining en í henni er gerð grein fyrir áherslum í skipulagsvinnunni, varpað ljósi á stöðu svæðisins fyrir og eftir breytingu og hvernig tryggja á að fótspor skipulagsins hafi lágmarks áhrif á umfang trjágróðurs í Urriðaholti til lengri tíma. Lögð er áhersla á að staðsetja byggð þannig að sem minnst röskun verði á mesta, þéttasta og heildstæðasta skógarsvæðinu. Þau svæði sem lenda undir byggð eru að miklu leyti kjarr, sundurleitar þyrpingar og tré sem hafa náð minni vexti. Í gróðurgreiningunni er farið yfir mótvægisáðgerðir vegna þess svæðis sem fer undir götur og byggingarlóðir sem felast í flutningi á lífvænlegum trjám og umfangsmikilli gróðursetningu sem tryggir að jafn stórt svæði verði með trjágróðri, fyrir og eftir uppbyggingu. Reikna má með gróðursetningu á tæpum 16.000 m² sem áætla má að séu um 3-4000 trjáplöntur. Þá eru kvaðir um varnargirðingar til að tryggja að gróður utan skilgreindra lóða og gatna á uppbyggingsvæði raskist ekki. Nánar má lesa um þetta í gróðurgreiningunni.

Með deiliskipulagstillögunni hefur verið dregið verulega úr uppbyggingu húsnæðis á skipulagssvæðinu, frá því sem var áformað í rammaskipulagi Urriðaholts, og þá sérstaklega úr umfangi atvinnuhúsnæðis. Byggð hefur verið áætluð á deiliskipulagssvæðinu samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar frá árinu 2005 og deiliskipulag Viðskiptastrætis, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis milli Urriðaholtsstrætis og hraunsins, á svæðinu á móti Urriðaholtsstræti 2-18 hefur verið í gildi frá 2008.

Skipulagið var auglýst í nóvember 2020 og hér verður gerð grein fyrir umsögnum sem bárust.

Á auglýsingatíma bárust umsagnir og athugasemdir frá 7 aðilum; Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Hafnarfirði, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Urriðaholti og Húsfélaginu Urriðaholtsstræti 14-20.

Umsagnir frá Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Minjastofnun voru áþekkar þeim umsögnum sem komu þegar deiliskipulagið var auglýst í fyrra sinnið árið 2019. Vegagerðin bendir aftur á að óaskilegt væri að binda hluta Elliðavatnsvegur í deiliskipulagi þegar umferðarflæði á svæðinu væri til umræðu í stærra samhengi. Mælti Vegagerðin með að deiliskipulagsreiturinn yrði minnkaður þannig að vegurinn væri utan hans til að binda hann ekki í skipulagi. Umhverfisstofnun benti á mikilvægi þess að fjallað væri um fólkvanginn Vífilsstaðahraun í skipulaginu, auk þess að benda á að áhrif skipulagsins á ásýnd, gróðurfar og hljóðvist gætu haft áhrif á fólkvanginn. Umsögn Minjastofnunar fjallaði um minjar á svæðinu. Fjallað hefur verið um athugasemdirnar og hefur verið brugðist við þeim með eftirfarandi hætti:

- Í gildandi deiliskipulagi austurhluta I fyrir Urriðaholt er Elliðavatnsvegur innan deiliskipulagssvæðisins, enda þótti mikilvægt að sýna tengingar hverfisins til austurs og tengingu við golfvöllinn sem þar er. Þá eru sýndar gönguleiðir, reiðleiðir og aðgerðir vegna hljóðvistar vegna vegarins. Á sama hátt er talið mikilvægt að sýna veginn í deiliskipulagi norðurhluta 4 og er öll útfærsla vegarins í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar.

INNGANGUR

I.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

- Þegar deiliskipulagið var auglýst í fyrra sinnið var í kjölfar áþekkrar ábendingar Umhverfisstofnunar bætt verulega í umfjöllun um fólkvanginn Vífilsstaðahraun og áhrif á það, í samræmi við ábendingar Umhverfisstofnunar. Nú er bætt um betur með því að bæta texta um fólkvanginn inn í kafla 2.2. Landslag, sem er hluti af forsendum skipulagsins.
 - Vífilsstaðahraun, sem deiliskipulagssvæðið liggur að til norðurs, er hluti af fólkvangi sem var friðlýstur árið 2014. Markmið friðlýsingarinnar er að stofna fólkvang, útivistarsvæði í þéttbýli, þar sem jarðmyndanir, gróðurfar, fuglalíf og menningarminjar, m.a. fornar rústir eru verndaðar. Með friðlýsingunni er verið að efla lífsgæði í sveitarfélaginu með því að tryggja möguleika til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu í náttúrulegu umhverfi. Í gildandi reglum fyrir fólkvanginn segir m.a. að mannvirkjagerð, jarðrask og aðrar breytingar á landi innan marka fólkvangsins séu óheimilar nema með leyfi Garðabæjar og Umhverfisstofnunar. Öll ræktun útlendra tegunda hér á landi er óheimil á friðlýstum svæðum og á landslagsgerðum sem njóta sérstakrar verndar.
- Minjastofnun benti á að Moldargötur, sem eru friðaðar, væru innan skipulagssvæðisins. Þær eru þar sem stígurinn er norðan byggðarinnar og við Vífilsstaðahraun. Göturnar hafi verið mældar upp og hafi nú þegar verið raskað að hluta, og Minjastofnun gerir ekki athugasemd við að þeim verði raskað. Upplýsingum um þetta hefur verið bætt í skipulagið.

Svæðisskipulagsnefnd hjá Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Hafnarfjarðarbær gerðu ekki athugasemdir við deiliskipulagstillöguna.

Urriðaholt setti fram óskir um óverulegar breytingar á götum, stígum og lóðum sem komið hafa fram samhliða hönnun gatna og gönguleiða. Markmið breytinganna er að gera grunnkerfi samgönguleiða innan skipulagsins betra. Brugðist hefur verið við með eftirfarandi hætti:

- Hæðarlega og lega stíga hefur verið yfirfarin, nýjar gönguþveranir settar yfir götur til að bæta aðgengi, og gönguþveranir við gatnamót yfirfarin til að stytta leiðir gangandi og bæta öryggi. Bílastæðum við Lautargötu 4 verði fjölgað, bílastæði þar sem ekið er niður í Lautargötu og Grímögötu felld út þar sem þau eru í halla og beygiu, mörk bílastæða og lóða yfirfarin og komið fyrir vösum til að koma fyrir götulýsingu og fleira í þessum dúr. Gerðar hafa verið viðeigandi breytingar á uppdrætti og greinargerð.

Húsfélagið Urriðaholtsstræti 14-20 fór í athugasemdum sínum fram á að byggingar yrðu ekki hækkaðar og byggingarmagn ekki aukið frá gildandi deiliskipulagi viðskiptastrætis. Í ábendingunni var fjallað sérstaklega um byggingarmagn og hæð húss á lóðinni Urriðaholtsstræti 9-11 sem m.a. hefði að mati húsfélagsins neikvæð áhrif á útsýni frá því sem var í gildandi deiliskipulagi. Því er til svara að ekki er hægt að taka undir að byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á þessu svæði hafi verið aukið frá gildandi deiliskipulagi svo neinu nemi. Nýtt deiliskipulag hefur jákvæð áhrif á útsýni frá húsinu við Urriðaholtsstræti 14-20 þar sem sem hús handan götunnar í endurskoðuð deiliskipulagi eru fjær en áður, standa neðar í landi og er lægra. Allt er þetta til bóta.

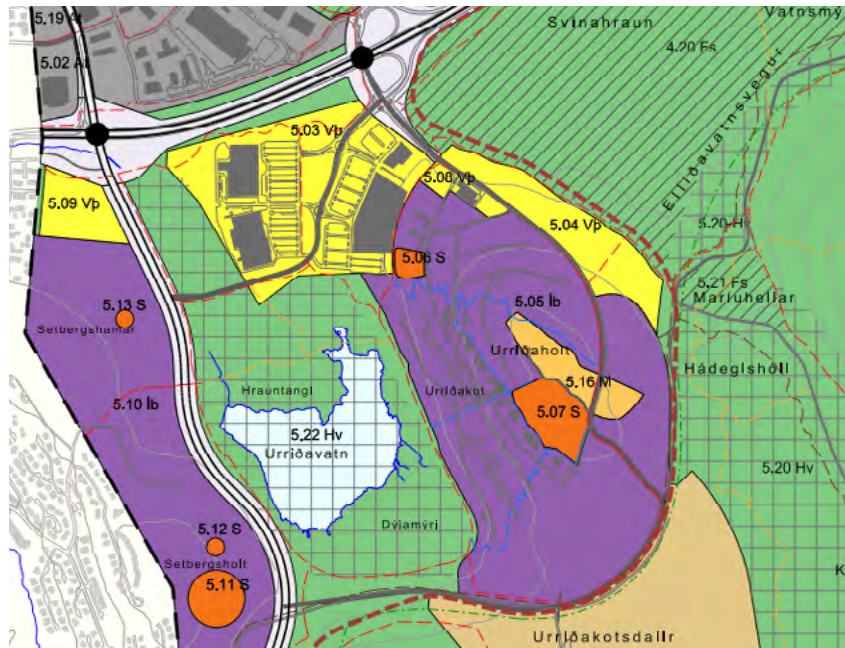
Til að bæta enn betur er það ákvörðun Garðabæjar að koma til móts við athugasemdir um útsýnisskerðingu með eftirfarandi hætti:

- Bil milli húshluta á lóð Urriðaholtsstrætis 9-11 verði 2 hæðir, og ekki verði lengur gert ráð fyrir tengingu milli húshluta á 3. og 4. hæð eins og var í auglýstri tillögu.



GREINING OG FORSENDUR

2



lb	ÍBÚÐARBYGGÐ	STOFNBRAUTIR
Vp	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	TENGIBRAUTIR
M	MÍÐSVÆÐI	AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
S	SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA	STOFNSTIGAR
AT	ATHAFNASVÆÐI	TENGISTIGAR
OP	OPIN SVÆÐI	ÚTIVISTARSTIGAR
ÓB	ÓBYGGÐ SVÆÐI	REIÐLEIÐIR
ÁR OG VÖTN	ÁR OG VÖTN	MISLÆG GATNAMÓT
HVERFISVERND	HVERFISVERND	MÖRK ÞÉTTBÝLIS
		MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030

2.1 GILDANDI STEFNA FYRIR URRIÐAHOLT

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar, gildandi skipulagsáætlanir og fleira. Stefna fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt því er gert ráð fyrir þéttari byggð í fjölbýli, blandaðri byggð íbúðar- og atvinnusvæða og svæði fyrir samfélags – og menningartengda notkun.

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 skipulagsverkefnið mið af gildandi svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu, auk eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti:

- Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarstjórn 16.8.2007.
- Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2008.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarráði 9.1.2014.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 2. áfangi. Samþykkt í bæjarráði 20.1.2015.
- Deiliskipulag norðurhluti 3. áfangi og háholt. Samþykkt í bæjarráði 15.09.2016.
- Deiliskipulag austurhluta 1. Samþykkt í bæjarstjórn 06.09.2018.

2.2 LANDSLAG

Urriðaholt stendur austan við Urriðavatn og liggur deiliskipulagssvæðið norður af holtinu þar sem það hallar að mestu til norðurs. Einn helsti styrkur Urriðaholts er nálægð við náttúru og útivistarsvæði - Urriðavatn, hraunið, golfvelli og útivistarsvæðin í Vífilstaðahlíð og Heiðmörk.

Urriðaholtsstræti sveigir upp Urriðaholtið að norðanverðu. Þaðan er mikið útsýni til norðurs, yfir hraunið og yfir til Vífilstaðahlíðar og til Esjunnar. Í austur er fallegt útsýni yfir uppland Garðabæjar, golfvöllinn, Hádegisholt og Vífilstaðahlíð og í átt að Búrfelli. Í norður er gott útsýni yfir fólkvanginn Vífilstaðahraun yfir til Vífilstaða og í vestur yfir byggðina í Garðabæ.

Vífilstaðahraun var friðlýst sem fólkvangur árið 2014. Markmið friðlýsingarinnar er að stofna fólkvang, útivistarsvæði í þéttbýli, þar sem jarðmyndanir, gróðurfar, fuglalíf og menningarminjar, m.a.fornar rústir eru verndaðar. Með friðlýsinguinni er verið að efla lífsgæði í sveitarfélaginu með því að tryggja möguleika til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu í náttúrulegu umhverfi. Í gildandi reglum fyrir fólkvanginn segir m.a. að mannvirkjagerð, jarðrask og aðrar breytingar á landi innan marka fólkvangsins séu óheimilar nema með leyfi Garðabæjar og Umhverfisstofnunar. Öll ræktun útlendra tegunda hér á landi er óheimil á friðlýstum svæðum og á landslagsgerðum sem njóta sérstakrar verndar.

2.3 JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

Líkt og í öðrum hlutum holtisins 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.

Til að viðhalda vatnshæð og vatnsbúskap Urriðavatns hefur þess verið gætt við skipulag í Urriðaholti að raska sem minnst náttúrulegu rennsli úrkomuvatns innan vatnasviðs þess. Deiliskipulagssvæðið er hins vegar að öllu leyti utan vatnasviðs Urriðavatns þar sem það liggur í hlíðum Urriðaholts að norðanverðu. Úrkoma sem fellur á svæðinu, og verður leidd um hverfið með blágrænum ofanvatnslausnum, mun því leita til norðurs í átt að Vífilstaðahrauni. Vífilstaðahraun er friðlýst og hluti hins svokallaða Búrfellshrauns sem á uppruna sinn í Búrfellseldstöðinni og eru talin vera um 8000 ára gömul.

Sprungur hafa verið kortlagðar í Urriðaholti en engar þekktar sprungur eru á deiliskipulagssvæðinu.

GREINING OG FORSENDUR



2.4 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Norðurhlíð Urriðaholts einkennist af víði- og birkikjarri og algengum holta- og móagróðri. Mest áberandi eru þó skógarlundir sem voru gróðursettir undir lok síðustu aldar ásamt lúpínu sem breytt hefur verulega úr sér. Inn á milli lúpínubreiðanna er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley. Neðan og norðan holtsins, utan skipulagssvæðisins, er úfið hraun með lautum og lægðum sem í þrífst ýmis kjarr-, lyng- og mosagróður. Handan Flóttamannavegar í austur er stutt í Mariuhella og útistarsvæðið í Heiðmörk.

Samhliða skipulagsvinnu fyrir norðurhluta 4 var unnin gróðurgreining á austanverðu skipulagssvæðinu, þar sem ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag. Tilgangurinn var að varpa betra ljósi á gróðurfur á svæðinu fyrir og eftir uppbyggingu skv. tillögum deiliskipulagsins og tryggja að fótspor deiliskipulagsins hefði lágmarksáhrif á umfang trjágróðurs í Urriðaholti til lengri tíma.

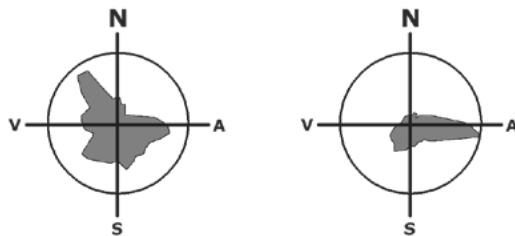
Byrjað var að gróðursetja tré í holtinu upp úr 1980 og austast á svæðinu er þéttur skógarreitur með háum trjám. Vestar eru einnig hávaxin tré en þéttleikinn ekki eins mikill. Trén setja svip á svæðið og mynda notalega umgjörð um stíginn sem liggur í brekkurótinni að Vífilsstaðahrauni. Mest var gróðursett af hefðbundnum skógræktartegundum, stafafuru, greni, lerki og öspum. Samhliða skógrækt breiddist lúpína út í holtið. Árið 1990 var dregið verulega úr gróðursetningu þar sem fyrirséð var að svæðið yrði tekið til uppbyggingar. Í dag er vel gróinn skógur á þessu svæði og þá sérstaklega austast á svæðinu, næst Flóttamannavegi, þar sem hann hefur náð mestri hæð.

Mikið af jarðefni hefur fallið til við framkvæmdir á nálægum svæðum í Urriðaholti og mun einnig falla til á deiliskipulagssvæðinu. Því hefur verið komið fyrir tímabundið innan deiliskipulagssvæðisins og verður m.a. notað sem fyllingarefni þar.

2.5 MENNINGARMINJAR

Fornleifar hafa verið skráðar í Urriðaholti og einu minjarnar sem eru þekktar á deiliskipulagssvæðinu eru Moldargötur sem eru hluti af Gjáréttarstíg Álftnesinga, en þær liggja með norðurhlíð Urriðakotsholts að Mariuhellum. Malarvegur er þar sem Moldargötur hafa áður legið, milli Vífilsstaðahrauns (Svínahrauns) og Moldarbrekkna (brekkurnar ofan stígsins í suður). Hægt hefur verið að aka bíl þar um en nú er þetta gönguleið. Á stöku stað glittir í gamla stíginn norðan megin meðfram malarveginum. Minjarnar hafa verið skráðar og mældar upp og gerir Minjastofnun í umsögn sinni um deiliskipulagið ekki athugasemd við að stígurinn verði byggður upp.

Berklastígur eða Jónshellnastígur, sem sjúklingar frá Vífilsstöðum gengu sér til heilsubótar tengist Moldargötum. Sá liggur frá Vífilsstöðum, suður yfir Vífilsstaðahraun (Svínahraun) og áfram alla leið að Jónshellum. Fólk tjaldaði og hvíldist á blettum meðfram stígnum á leiðinni. Áður var þessi leið fjárgata og í Jónshelli var skjól fyrir fé. Sömu minjar tengjast því bæði starfsemi sjúkrahúsins og búskap frá Vífilsstaðabænum.



Ríkjandi vindátt
að sumarlagi

Ríkjandi vindátt
að vetrarlagi

Vindrósir byggja á gögnum frá veðurstöð við
Garðabæ/Vífilsstaðaveg

2.6 VEÐURFAR

Vegna vinnu við rammaskipulag Urriðaholts var veðurfar í Urriðaholti greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind. Veðurstöðvarnar og tímabil sem byggt er á eru Garðabæ/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 vindáttin 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.

GREINING OG FORSENDUR

Vistvottað
skipulag
í Urriðaholti

BREEAM®

www.breeam.org/
communities

BREEAM Communities

Integrating sustainable design
into masterplanning



2.7 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Skipulag Urriðaholts er fyrsta hverfið á Íslandi, sem metið hefur verið samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“. BREEAM er eitt fremsta umhverfsvottunarkerfi heims. Vottunarferlinu er skipt í tvö skref og hlaut rammaskipulag Urriðaholts staðfesta vottun samkvæmt fyrra skrefinu, sumarið 2015. Deiliskipulag Urriðaholts 2. áfangi norður hlaut vottun í febrúar 2016, þar hefur risið fyrsta Svansvottaða einbýlishúsið á Íslandi og fyrsta fjölbýlishúsið er í vottunarferli. Nú er unnið að vottun deiliskipulags 3. áfanga og háholts og austurhluta 1. áfanga. Deiliskipulag norðurhluta 4 mun einnig fara í gegn um vottunarferli „BREEAM Communities“.

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.
- 5-víra kerfi rafmagns í öllu hverfinu til að draga úr rafmengun.
- Stutt í náttúru og gott aðgengi með góðu stígakerfi.
- Rými sólrík og skjólsæl.
- Fjölbreytt framboð húsnæðis, fyrir allt æviskeiðið.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Sjálfbærar 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 umhverfsvottun bygginga. Náttúrufræðistofnun Íslands í Urriðaholti var ein af fyrstu byggingum landsins til að verða umhverfsvottuð.





3.1 LEIÐARLJÓS Við Urriðaholtsstræti er fyrirhugað að skapa umhverfi sem laðar að fjölbreytt fyrirtæki og þjónustu fyrir íbúa. Nálægðin við Reykjanesbraut tryggir góð tengsl við höfuðborgarsvæðið og Keflavíkurflugvöll.

Deiliskipulagið er byggt á meginhugmyndum úr rammaskipulagi Urriðaholts og áherslum sem settar eru í umhverfissvottun 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 hraunið, fólkvanginn í Vífilsstaðahrauni, Vífilsstaðahlíð og Esjuna. Skipulag byggðar í Urriðaholti taki tillit til og byggi á þessari umgjörð.

3.3 VÆÐURFARSMÍÐAÐ 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 miðeyju Urriðaholtsstrætis sem getur mildað veðurfar í strætinu og brotið vind. Hæð húsa skal miðast við að halda skuggavarp í lágmarki og viðhalda útsýni og spilla ekki nærveðurfari. Í íbúðabyggð móti byggingar skjólsæl svæði í suður og á atvinnulóðum 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 upp á tækifæri til nærþjónustu.
- Að byggðin skapi tilfinningu fyrir afmörkuðum rýmum.
- Að skipulag byggðar tryggji 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 götmynd og sjónarrönd hverfis.
- Blöndun fjölbreyttrar starfsemi og landnotkunar dregur 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 er gert með því að tryggja dreift framboð ólíkra íbúða- og húsagerða, þannig að ungu fólki, gefist kostur á að flytja í hverfið og eldra 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 hallar 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 frá öðrum svæðum. Þá skipta mestu máli hæð húsa, sjónarrönd byggðarinnar, gróður, landmótun og efnis- og litaval.

Útsýni

Tilhögun og skipulag gönguleiða, útivistarsvæða, bygginga og íbúðalóða 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

Upphaf Urriðaholtsstrætis myndar nokkurskonar fordyri byggðarinnar í Urriðaholti, þar sem tekið er á móti fólki þegar það kemur inn í hverfið frá Reykjanesbraut. Urriðaholtsstræti fetar sig upp hæðina í stórum boga, beygir síðan í austur og niður að Flóttamannavegi. Yfirbragð Urriðaholtsstrætis er formlegt og í anda borgarbyggðar með möguleika á trjáröð milli akreina, sem getur gefið henni sérstakt yfirbragð.

Lóðir fyrir atvinnuhúsnæði eru með strætinu norðan megin, fyrst eftir að komið er inn í hverfið, en byggð færast fjær götunni þegar ofar dregur og íbúðabyggð tekur við. Til norðurs afmarkast byggðin af stíg við jaðar fólkvangsins í Vífilsstaðahrauni, sem er hluti af stíg sem myndar hringleið um hverfið. Sunnan megin strætisins hefur hús Náttúrufræðistofnunar verið útvörður hverfisins og einkennisbygging sem slær tóninn.

Gert er ráð fyrir að gler, stál, steinflísar og steinsteypa verði einkennandi byggingarefni, en þess gætt að gefa byggðinni hlýlegt yfirbragð við Urriðaholtsstræti. Áhersla verði einnig lögð á orkusparnað og umhverfisvæn byggingarefni. Fyrirhuguð hönnun og afstaða bygginga í skipulagi strætisins miðist við að nýta dagsbirtu til hins ítrasta og spara orku. Dýpt bygginga miðist við að öll vinnuástaða í þeim njóti dagsbirtu.

Við hönnun einstakra bygginga á atvinnulóðum gefst kostur á að gefa hverri byggingu sitt sérkenni. Þannig er stærri fyrirtækjum gert kleift að laga sérkenni bygginga sinna að eigin vörumerki og ímynd.

Góðar göngutengingar eru innan skipulagssvæðisins sem tengjast stofnstígakerfi í og umhverfis Urriðaholt, Urriðavatni og við upplandið með Búrfellshrauni, heiði og holt sem eru í seilingarfjarlægð.



STEFNA

3.8 SJÁLFBÆRAR OFANVATNSLAUSNIR



Ofanvatn sem fellur á byggðina skal leyst með sjálfbærum ofanvatnslausnum. Sjálfbærar ofanvatnslausnir byggja á opnum ofanvatnslausnum, sem taka við ofanvatni og skulu þær mynda samfelt veitukerfi fyrir ofanvatnið í Urriðaholtinu. Ofanvatnslausnir 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 ofanvatnslausna. 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 ofanvatnslausna 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 ofanvatnslausnir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar og bílastæði. Svæðið í norðanverðu Urriðaholti er utan við vatnasvið Urriðavatns og því ekki gerðar jafn strangar kröfur til meðhöndlunar ofanvatns og innan vatnasviðsins í vesturhlíðinni. Engu að síður skal leitast við að koma sem mestu af ofanvatni niður í grunnvatnið innan skipulagssvæðisins.

Hafa skal eftirfarandi að leiðarljósi við hönnun og uppbyggingu Urriðaholts, sjá einnig Staðarvísí 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 ofanvatnslausnum við Urriðaholtsstræti.
- Í grænu geirunum 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 ofanvatnslausnir meðfram götum, þar sem vatn getur síast í jörðu. Í mikilli rigningu og asahláku beina ofanvatnslausnir ofanvatninu í grænu geirana að hraunjaðrinum, og áfram í átt að miðlunarsvæði norðan Urriðaholtsstrætis, vestan við Urriðaholtsstræti 1.
- Ofanvatnslausnir 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. Ofanvatnslausnir og grænu geirarnir mynda einnig mikilvægan hluta af grænu umhverfi byggðarinnar og vistfræðilegum fjölbreytileika.
- 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 Garðabæjar og höfuðborgarsvæðisins, er mikilvægt fyrir gott og öruggt aðgengi gangandi og hjólandi um byggðina. Það eykur einnig líkur þess að íbúar gangi, hjóli og noti almenningssamgöngur til að sinna erindum sínum.

Gatna- og stígakerfi og fyrirkomulag byggðar verði hannað þannig að það tengi alla hluta holtisins 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 í hverfinu.

Til að tryggja öryggi vegfarenda á helstu leiðum allan sólarhringinn, þá þurfa þær að vera vel lýstar og sýnilegar frá íbúðarbyggð 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. Sameiginlegur hjóla- og göngustígur verður beggja vegna Urriðaholtsstrætis en gert er ráð fyrir að hjólað sé á götum þar sem ökuhraði er 30 km á klukkustund. Jafnt í almenningss- 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 göngupveranir. 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 almenningssvagna séu innan fimm mínútna göngufæris (um 400 m) og akstursleiðir þjóni íbúum til að komast leiðar sinnar í daglegum erindagjörðum innan og utan hverfis.



STEFNA



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, að fólkvanginum í Vífilsstaðahrauni og að hrauninu austan við Urriðaholt. Útisvæði við skóla og grunnskóla er megin leikvöllur hverfisins og við Lindastræti er almenningsgarðurinn Miðgarður með boltavelli með aðstöðu fyrir æfingar á vegum skipulagðrar íþróttastarfsemi. Skógarlundir austast í norðurhlíð Urriðaholts fá mikilvægt hlutverk sem skógargarður fyrir íbúa nærliggjandi lóða sem og hverfið allt. Skógargarðurinn verður lagður stígum og áningarstaðir og útivistaraðstaða sköpuð. Á grundvelli trjágróðurgreiningar verður jafnmiklum trjágróðri komið fyrir í hverfinu og víkja þarf vegna uppbyggingar á lóðum, ýmist með tilflutningi eða gróðursetningu nýrra

trjáplantna.

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. Við hönnun almenningsrýma verði stuðlað að aðlaðandi, læsilegri og heildstæðri hverfismynd, sem styrkir sérstöðu og ímynd Urriðaholts.



Umfahrungsdalle

Flussufer



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4

4.1 MEGININNTAK SKIPULAGSINS

Rammaskipulag fyrir Urriðaholt var samþykkt árið 2006 og síðan hefur verið unnið að því að deiliskipuleggja hverfið. Norðurhluti 4 er síðasti deiliskipulagsáfanginn í hverfinu og um leið síðasti uppbyggingaráfanginn. Á vesturhluta skipulagssvæðisins sem er norðan við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir íbúðabyggð við þrjár aðkomugötur út frá Urriðaholtsstræti. Á austurhlutanum á svæðinu norðan við Urriðaholtsstræti er bæði verið að gera nýtt skipulag en einnig endurskoða deiliskipulag sem hefur verið í gildi frá 2007 fyrir hluta svæðisins. Á deiliskipulagssvæðinu sunnan Urriðaholtsstrætis er búið að byggja á lóðunum nr. 6-8 (hús Náttúrufræðistofnunar) og nr. 10-12 (fjölbýlishús). Búið er að úthluta lóðinni við Urriðaholtsstræti 2 og þar er verið að byggja atvinnuhúsnæði með þjónustu á neðstu hæð, búð, bakari, veitingastað eða ámóta rekstri. Norðan Urriðaholtsstrætis hefur ekkert verið byggt og hér er lagt fram alveg endurskoðað skipulag á því svæði.

Í rammaskipulagi Urriðaholts var gert ráð fyrir uppbyggingu allt að 90.000 fermetra af skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í viðskiptahverfi norðanvert í Urriðaholtinu. Frá því að deiliskipulagi fyrir fyrsta áfanga viðskiptahverfisins var samþykkt árið 2007 hefur ekki verið eftirspurn eftir þeim lóðum sem þar voru skipulagðar norðan götu og almennt lítið verið byggt af skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Því var tekin sú ákvörðun að minnka hlutdeild atvinnuhúsnæðis á deiliskipulagssvæðinu og er skipulögð íbúðarbyggð í fjölbýlishúsum á austanverðu svæðinu.

Á deiliskipulagssvæðinu, er gert ráð fyrir íbúðabyggð við aðkomugötur norður frá Urriðaholtsstræti. Vel loftar um byggðina á þessu svæði og umhverfið gróðursælt. Hæstu hús verða 4-6 hæðir, og efsta hæðin inndregin en húsin næst Vífilsstaðahrauni eru lægri. Unnið er með útsýni, sól og skjól og að sem flestir njóti.



Starfsemi bygginga

4.1 MEGININNTAK SKIPULAGSINS

Einn helsti styrkur svæðisins er umhverfið, nálægð við óspilla náttúru og útivistarsvæði. Á vesturhluta svæðisins geta fyrirtæki staðsett sig í umhverfi sem endurspeglar það besta sem íslensk náttúra hefur fram að færa. Starfsfólk og gestir fyrirtækja geta nýtt útivistarstíginn sem tengist við stíga í Vífilsstaðahlíð og Heiðmörk sem eru einungis steinsnar frá, auk miðbæjar Garðabæjar og þriggja golfvalla í næsta nágrenni. Þannig bjóðast góð tækifæri til afþreyingar. Að auki veitir fallegt og óhindrað útsýni starfsfólki og gestum möguleika á andrými sem nauðsynlegt er í viðskiptaheimi þar sem viðsýni er lykilatriði.

Á austurhluta svæðisins, næst Flóttamannavegi, hefur risið upp nokkuð þéttur skógarlundur. Félagar úr Oddfellou reglunni hófu gróðursetningu þar upp úr 1980, mest með furu, greni, lerki og öspum. Í dag er svæðið vel gróið og gróðursettar tegundir dafna þar vel með náttúrulegu kjarri, víði og birki. Þá hefur lúpínan breitt úr sér þar sem færi hafa gefist. Ætlunin er að endurnýta eins mikið af núverandi gróðri og unnt er á útivistarsvæði skipulagsins. Lögð er áhersla á að staðsetja byggðina þannig að sem minnst röskun verði á þéttasta skógarsvæðinu. Þau svæði sem lenda undir byggð eru að mestu kjarri, sundurleitar þyrpingar og tré sem hafa náð minni vexti. Til að fylgja eftir ákvörðunum um verndun hluta af svæðisins frá framkvæmdum, verða settar varnargirðingar um tilgreind gróðursvæði til að tryggja að gróður innan þess svæðis raskist ekki á byggingartíma.

Í skipulaginu er gert ráð fyrir um 182 nýjum íbúðum í misstórum fjölbýlishúsum. Leitast er við að skapa fjölbreytni í húsagerðum og lifandi tengsl bygginga og göturyma. 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. Að auki eru 36 íbúðir í fjölbýlishúsi við Urriðaholtsstræti 10-12 sem búið er að byggja.

Bílastæði fyrir íbúðir verða ýmist leyst innan lóða eða í götu, en gestastæði verða við götur utan lóða. Markvisst er dregið úr sýnileika bíla á lóðum m.a. með því að koma bílastæðum fyrir milli húsa.

Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum með áherslu á aðlaðandi og örugg göturymi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarks hraða, nema Urriðaholtsstræti sem er tengibraut. Þar er miðað við 50 km hraða en hraðinn tekinn niður við gatnamót og gönguþveranir til að auka öryggi allra vegfarenda. Markvissar aðgerðir á yfirborði gatna eiga að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem götur eru þveraðar. Gangstéttar eru við götur og er halli á götum víðast hvar innan marka fyrir aðgengi fyrir alla. Gangstéttir og aðrir göngustígar innan svæðisins tengja byggðina við aðra áfanga Urriðaholts, útivistarsvæði og upplandið.

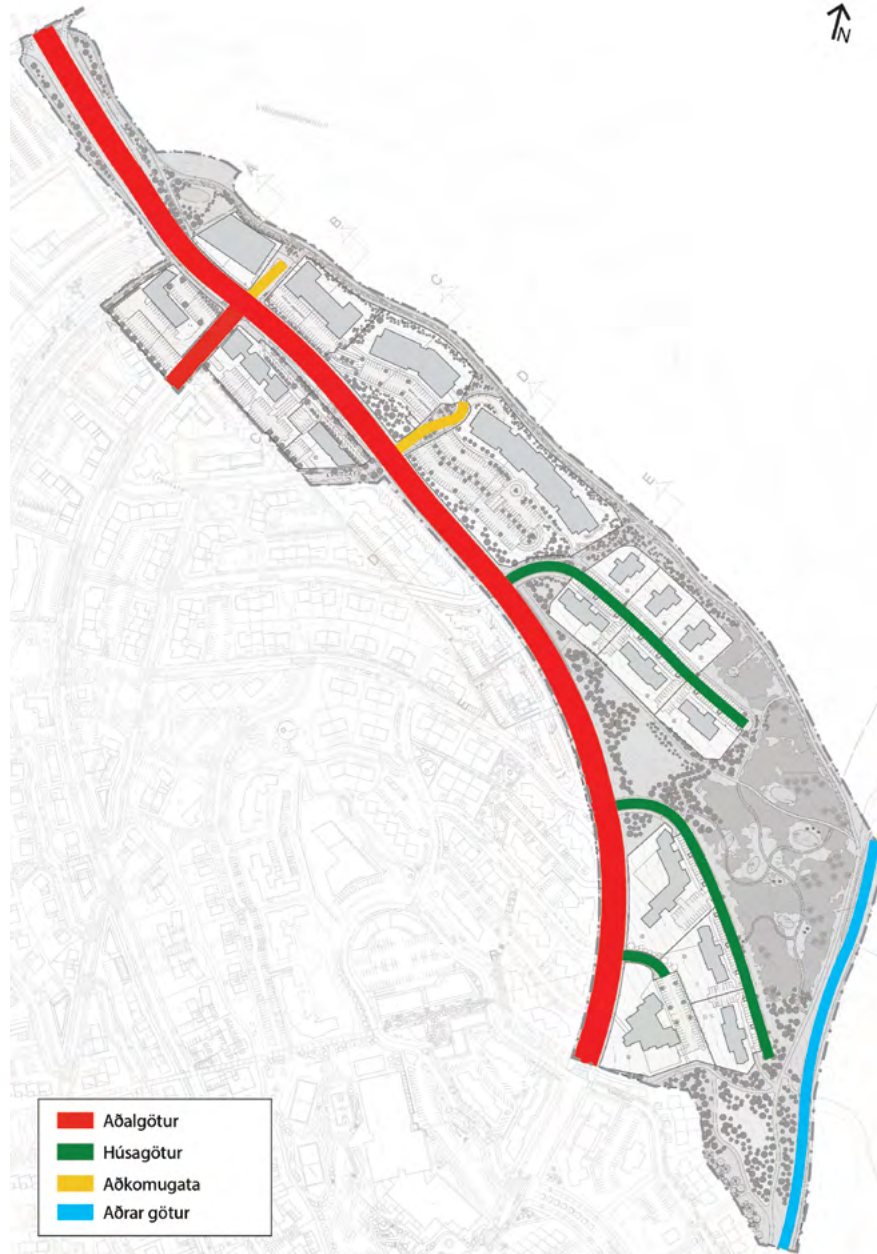
Ofanvatni sem fellur í byggðina innan vatnasviðs Urriðaholts skal beint í Urriðavatn með sjálfbærum ofanvatnslausnum, þar sem því verður við komið, í því skyni að viðhalda náttúrulegu aðstreymi úrkomuvatns til Urriðavats og þar með vatnsbúskap og lífríki vatnsins. Skipulagssvæðið er allt utan vatnasviðs Urriðavats en þar skal einnig beitt sjálfbærum ofanvatnslausnum og skila úrkomunni í jörðuna eins nálægt þeim stað sem hún fellur og kostur er. Undantekning skal gerð ef hætta er á að ofanvatnið sé mengað og geti þannig borið með sér mengun. Í þeim tilfellum skal ofanvatnið sett í sér lagnir sem leiða vatnið frá svæðinu.

Sjálfbærar ofanvatnslausnir byggja á opnum ofanvatnslausnum, sem taka við ofanvatni og skulu þær mynda samfelt veitukerfi fyrir ofanvatnið í Urriðaholtinu. Ofanvatnslausnirnar þjóna því hlutverki að taka við, veita, hreinsa og hægja á flæði ofanvats og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga. Lykill að farsælli uppbyggingu er samnýting grænna svæða sem ofanvatnslausna. 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 ofanvatnkerfinu og gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnslausna og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar veita ofanvatninu út í opin svæði og græna geira sem liggja niður holtið og geta myndað farvegi fyrir ofanvatnið, niður úr byggðinni. Meðfram húsagötum eru ofanvatnslausnir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar og bílastæði.

Svæðinu er þjónað með almenningssamgöngum en almenningssvagnar munu aka reglulega hring um Urriðaholtið eftir Urriðaholtsstræti, Lindastræti og Hóltsvegi og er áformað að akstur þar hefjist þegar íbúum fjölga í hverfinu. Í lok árs 2020 var sett af stað tilraunaverkefni um uppbyggingu almenningssamgangna í hverfinu. Ný strætóleið hóf akstur um hverfið og fer þaðan inn í miðbæ Garðabæjar við Garðatorg. Vagninn ekur á 30 mínútna fresti á annatíma virka daga og þess á milli og um helgar er hægt að panta far ef haft er samband fyrirfram. Reynt er af þessum akstri verður nýtt til að móta leiðarnetið til framtíðar. Gert er ráð fyrir biðstöð í jaðri skipulagssvæðisins Urriðaholtsstræti 10-12 og Urriðholtsstræti 26 auk þess sem strætó stoppar við skólann uppi á háholtinu. Allar biðstöðvar eru innan fimm mínútna (þ.e. 400 metra) göngufæris frá meginhluta íbúða. Biðskýli með bekk, verða sett upp á öllum biðstöðvum, sem skýla fyrir veðri og vindum.



SKIPULAGSSKILMÁLAR



Götur innan deiliskipulagsins

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR

Hús á deiliskipulagssvæðinu eru við aðalgötuna Urriðaholtsstræti og við stuttan kafla á Holtsvegi. Að auki bætast við þrjár götur, Vörðugata, Grímmsgata og Lautargata sem liggja að nýjum fjölbýlishúsum á svæðinu og við þær 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.

Flóttamannavegurinn er í útjaðri skipulagssvæðisins til austurs með eina akrein í hvora átt. Með fram honum er stofnstígur fyrir gangandi og reiðstígur. Yfir Flóttamannaveg er gert ráð fyrir göngupverun og með henni tengjast gönguleiðir í Urriðaholti gönguleiðum í upplandinu.

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, ofanvatnslása og hjólaleiða eftir atvikum. Taka skal mið af aðgengi fyrir alla við hönnun göturýma.

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.

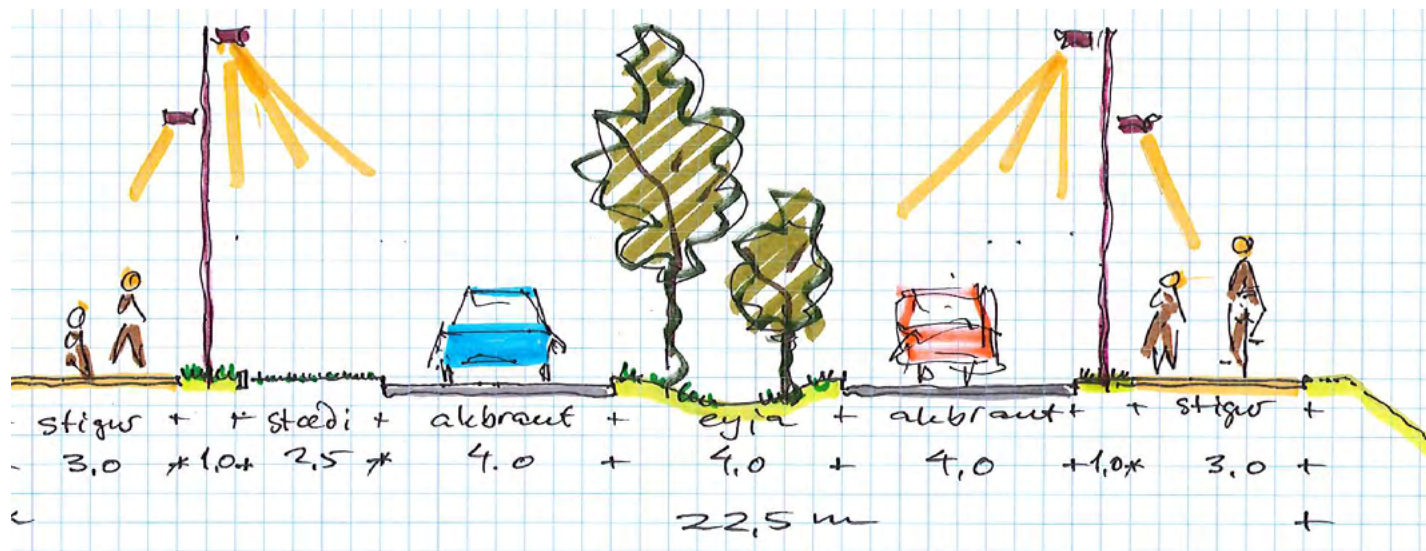
Í rammaskipulagi Urriðaholts er Urriðaholtsstræti mótað sem breiðstræti milli aðkomu inn á svæðið og háholtsins. Gert er ráð fyrir gönguvænni götu með atvinnustarfsemi norðan í holtinu, trjágróðri og breiðum gangstéttum, þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang og stutt er í náttúrurík svæði. Urriðaholtsstræti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

4.2 GÖTUR
- ALMENNIR
SKILMÁLAR

við Flóttamannaveg og er tengibraut. Í framtíðinni getur orðið einhver umferð um þá tengingu en þar ætti ekki að vera hátt hlutfall gegnumumferðar, heldur ætti hún fyrst og fremst að þjóna hverfinu með minni og rólegri umferð.

Urriðaholtsstræti skal vera tveggja akreina gata með samsíða bílastæðum, göngustígum og trjágróðri við götu. Gert er ráð fyrir blandaðri umferð hjólandi og gangandi á 3 metra breiðum stígum beggja vegna

Urriðaholtsstrætis. Hröð umferð hjólandi getur farið um götuna. Ef umferð kallar á fjölgun akreina geta akreinar orðið 2 í hvora átt. Þversnið eru sýnd á meðfylgjandi skýringarmyndum.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR

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.

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 stórríngingum. 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 og Holtsvegur eru tengibrautir og skulu hannaðar miðað við allt að 50 km hámarkshraða. Í þeim tilgangi er unnið með upphækkaðar göngupveranir og aðrar hraðalækkandi aðgerðir sem gefa til kynna forgang gangandi og ekki sist barna.

Húsagötur 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 göngupveranir til að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Gatnamót skulu því vera þreplaus, vel upplýst, upphækkuð og stein- eða hellulögð.

Upphækkanir: Almennt er gert ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum á skipulagssvæðinu. Á upphækkunum er gert ráð fyrir að notað sé sama yfirborðsefni og í gangstéttum meðfram götunni. Þannig munu þær skera sig vel frá götunni sjálfri.

Göngupveranir með miðeyju: Við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir þreplausri göngupverun yfir götu með miðeyju, þannig að gangandi þurfi einungis að fara yfir eina akrein í einu.

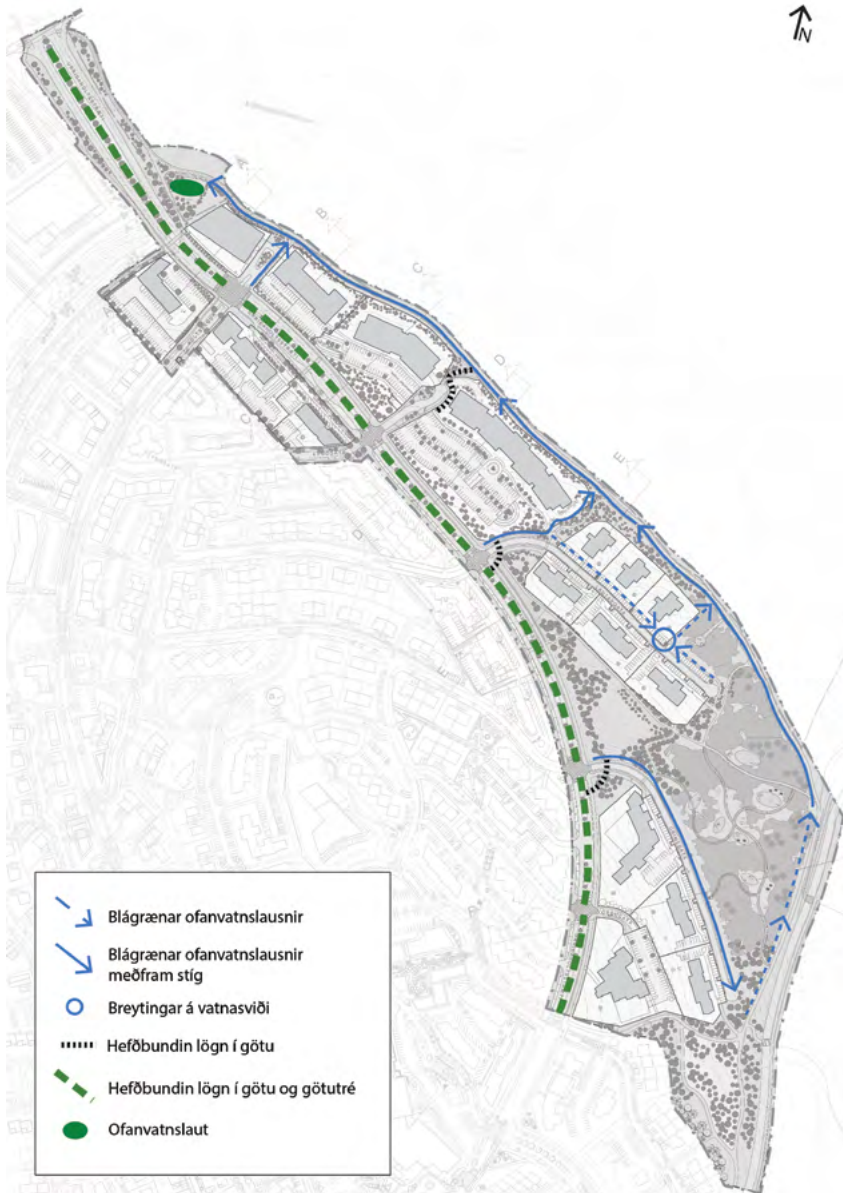
4.2.4 Þverun opinna svæða

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 öikumenn skynji breytingu á yfirbragði og hraða. Þetta skal gert með þrengingu gatna, breytingu á stefnu gatna 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. Innlendir 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 GÖTUR
- ALMENNIR
SKILMÁLAR



Sjálfbærar ofanvatnslausnir.



Hraðalækkandi aðgerðir

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

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 viðhaldslitlum 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

Gangstéttir skulu lagðar gegndræpu yfirborði til dæmis stein- eða hellulagðar og vera a.m.k. 1,5 m breiðar. Gangstéttir skulu tengdar þreplaust við göngustíga, upphækkuð gatnamót og opin svæði.

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. Bílastæði hornrétt á götu skulu vera a.m.k. 5 m að lengd og 2,5 m að breidd. Bílastæði fyrir fatlað fólk skulu uppfylla kröfur byggingarreglugerðar.

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 bygðarinnar, tenginga við grunnkerfi lagna sem fyrir eru í hverfinu og auðvelds aðgengis fyrir viðhald.

Haft hefur verið samráð við veitufyrirtæki um spennistöðvar á deiliskipulagssvæðinu og er spennistöð við Urriðaholtsstræti. Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt skulu felldir inn í lóð, en ekki standa út í götu eða gangstétt.

4.2.13 Vöruafgreiðsla

Lestun losun og vöruafgreiðsla fyrir atvinnuhúsnæði verður um bílastæði og mun ekki þurfa að fara um göngu- eða hjólastíga.

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti

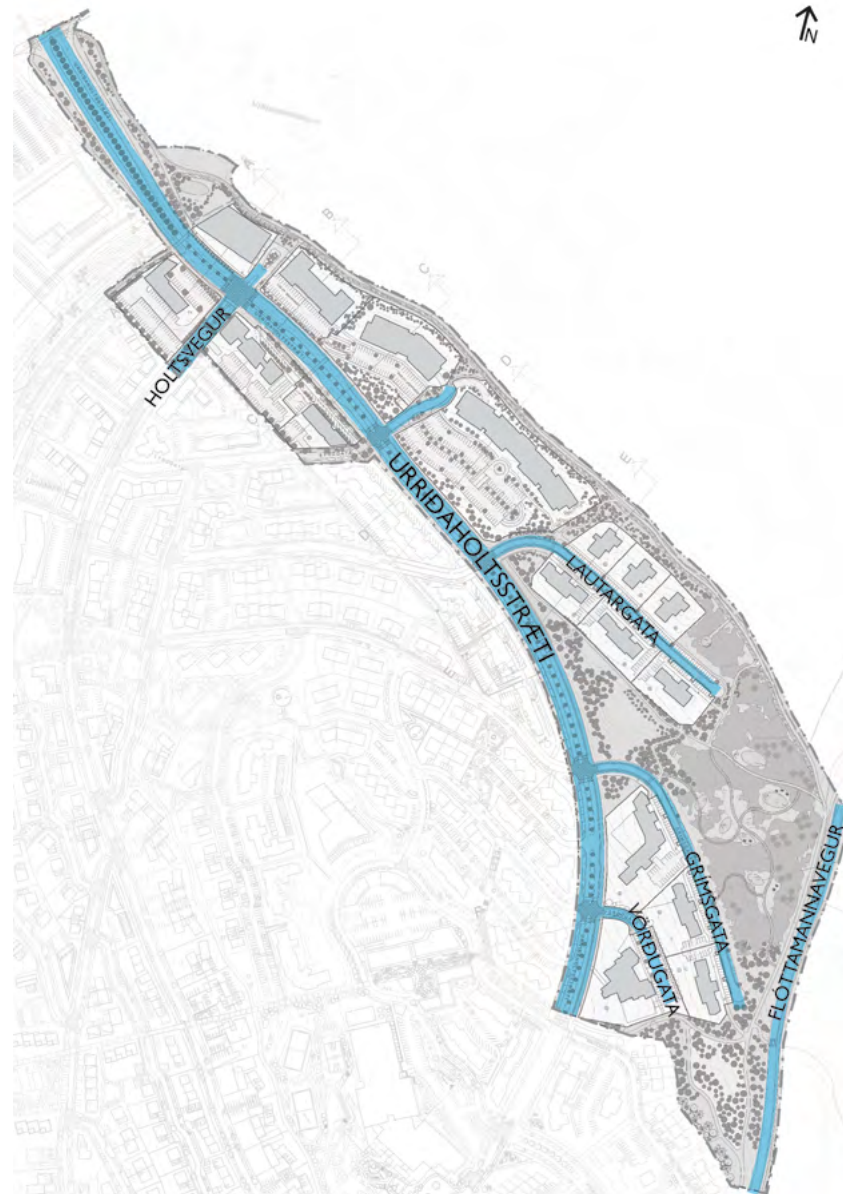
Tvær akreinar skulu vera í hvora átt neðan gatnamóta Urriðaholtsstrætis og Holtsvegur og gatnamótin skulu vera ljósastýrð. Göngubverun er á þessum kafla, 70 metrum vestan við gatnamótin og skal hún vera ljósastýrð. Ofan gatnamótanna þrengist gatan í eina akrein í hvora átt með grænu svæði á milli þeirra þar sem gert er ráð fyrir trjám í miðju. Ef umferð kallar á fjölgun akreina ofan gatnamótanna geta akreinar orðið 2 í hvora átt.

Beggja vegna götunnar er göngu- og hjólastígur og frá gatnamótum Lynggötu eru samsíða bílastæði við götuna. Planta skal trjám á opnunum á milli bílastæða. Hámarks hraði er 50 km/klst 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. Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt sem kemur til framkvæmda þegar uppbyggingu í hverfinu er lokið.

Norðan Urriðaholtsstrætis, frá gatnamótum við Lautargötu og upp með strætinu verður gerður 1 m hár hljóðveggur. Staðsetningu veggjarins má sjá á hljóðvistarkorti í viðauka við deiliskipulagið. Með honum verður hljóðstig fjölbýlishúsa við Lautargötu innan marka á öllum hliðum.

Miðað er við að ofanvatn af akreinum Urriðaholtsstrætis verði leitt til sjávar um hefðbundið lagnakerfi. Bílastæði meðfram Urriðaholtsstræti skulu vera lögð gegndræpu yfirborðsefni og gangstétt skal vera hellulögð.

Biðstöðvar Strætó með biðskýli eru við Urriðaholtsstræti 10-12, Urriðaholtsstræti 26 og við Holtsveg 3.



Aðalgötur, húsagötur, aðkomugötur og aðrar götur.

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR



Vörðugata, Grímsgata og Lautargata

Vörðugata, Grímsgata og Lautargata 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, 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.

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. Þar sem gönguleiðir þvera götur skal gatan annað hvort hækkuð upp og þrengd, eða bæði sbr. kafla 4.2.4.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Holtsvegur

Holtsvegur og Urriðaholtsstræti mynda hringleið um hverfið en Holtsvegur tengist einnig Flóttamannavegi til austurs. Við hönnun hans þarf að tryggja að umferðarhraði um hann verði lágur, til að stuðla að góðri hljóðvist og öryggi. Gert er ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum og þar sem aðalgönguleiðir þvera veginn og einnig þar sem vegurinn liggur yfir grænan geira í útjaðri skipulagssvæðisins til vesturs. Trjágróðri og yfirborðsefnum er ætlað að gefa götunni auðkenni, auk þess sem þau eru hluti aðgerða til að takmarka umferðarhraða. Gert er ráð fyrir hellulagðri gangstétt ofan götu, en að neðan götu verði breiðari stigur sem ætlaður er hjólandi og gangandi. Samsíða bílastæði beggja vegna við götu skulu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni og vera gegndræp.

Ekki er gert ráð fyrir ofanvatnsrás meðfram Holtsvegi vegna þess að þar eru meiri líkur á að vegsalt, berist af götunni, en af húsagötum. Ofanvatni af Holtsvegi skal þess í stað beint í ofanvatnslögn og er gert ráð fyrir að það verði leitt til sjávar.

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.

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 þurr er. Nota má niðurgögn lagnir í bland við opna ofanvatnsfarvegi ef þurfa þykir.



Almenningsrými

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - ALMENNIR SKILMÁLAR



Skipulagssvæðið nýtur góðs af fjölbreyttum opnum svæðum og náttúrusvæðum í nágrenni þess; vernduðum svæðum í Vífilstaðahrauni, Garðahrauni handan við Reykjanesbrautina og Maríuhellum í Heiðmörk. Stutt er í Urriðadali og á Urriðavöllum, og friðlandið við Urriðavatni er innan seilingar.

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

- Opið svæði við hraunjaðar
- Skógargarður

4.4
ALMENNINGSRÝMI
OG ÚTIVIST
- ALMENNIR
SKILMÁLAR

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. Sjá nánar almenn ákvæði í 4.2.9.

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 þreplausa og 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. Við útfærslu stíga í jaðri svæðisins við Vífilsstaðhraun skal gæta þess að rask vegna stígagerðar verði eins lítið og mögulegt er og skerði ekki hraunkantinn.

Með Urriðaholtsstræti eru sameiginlegir hjóla- og göngustígar sem eru hluti af stofnstíganeti eins og það er sýnt á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og uppfylla kröfur sem gerðar eru til stofnstíga um breidd, lýsingu og öryggi göngubæverana. Stígar og gangstéttir eru tengd við aðra hverfishluta og áfram við stígakerfi höfuðborgarsvæðisins og mynda þannig eina heild.

Setja skal ofanvatnswásir meðfram stígum eins og þörf krefur. Yfirborð stíga skal vera með mól 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.



Gönguleiðir og þveranir

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - ALMENNIR SKILMÁLAR



4.4.2 Gróður og vistkerfi

Gróður skal nota markvisst til rýmis- og skjólmyndunar sem og til yndisauka og 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. Innlendir tegundir skulu vera ráðandi. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlandis.

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 sjálfbærar 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.

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 – ljósaastólpur 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.

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. Hjólasterðum skal komið fyrir í eða við almenningsrými.

4.4.6 Upplýsingaskilti

Upplýsingaskiltum um náttúrufar, sögu og útivistarmöguleika mætti koma fyrir t.d. þar sem gönguleiðir tengjast yfir Flóttamannaveg og liggja í upplandið. Útlit skilta skal vera samræmt fyrir Urriðaholtið í heild sinni.

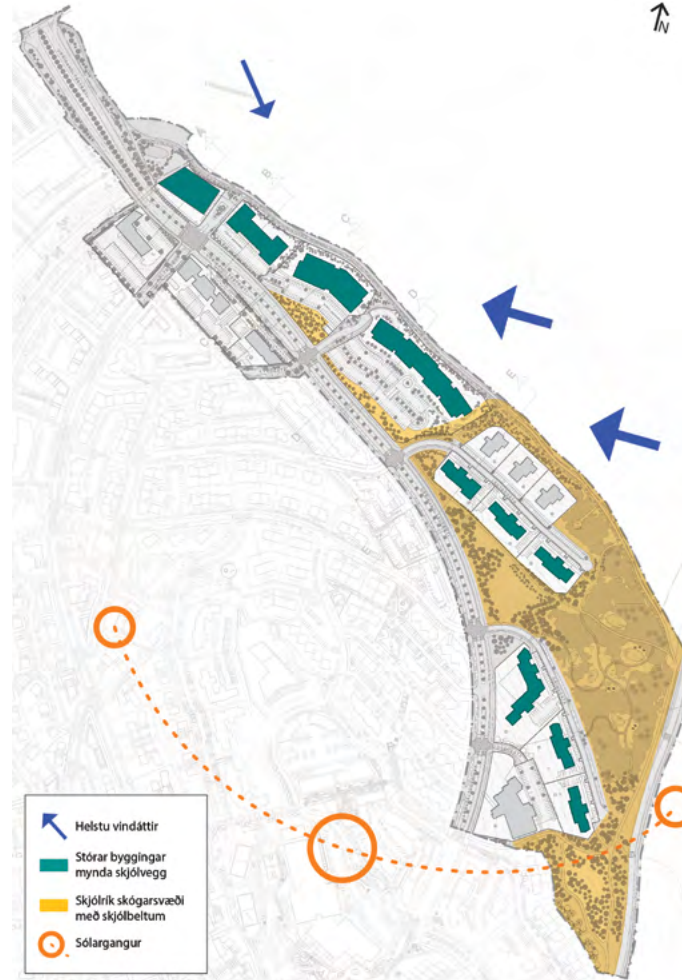


Stætisvagnaleiðir og biðstöðvar



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT



Sól og skjól

4.4.7 Áningastaðir

Bekkjum skal komið fyrir á áningarstöðum í almenningsrýmum, í skógargarðinum og með stígum í grænum tengingum.

4.4.8 Biðskýli

Gert er ráð fyrir biðskýli strætó í hverfinu við Urriðaholtsstræti 10-12, Urriðaholtsstræti 26, við skólann og við Holtsveg 3 og 39. Biðskýli skulu vera skjólgóð, með bekk innan skýlis, og gegnsæ þannig að ekki verði til skúmaskot. Skýli skulu vera sambærileg við hefðbundin biðskýli Strætó bs. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum við biðskýli.

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 bekk og aðra áningarstaði. Skjólbelti skulu nýtt þannig að þau safni að sér snjó í útjöðrum byggðarinnar sem nýta má til leikja.

4.5
ALMENNINGSRÝMI
OG ÚTIVIST -
SÉRSKILMÁLAR

4.5.1. Opið svæði við hraunjaðar

Milli hrauns og byggðar, norðan Urriðaholtsstrætis liggur stofnstígur, útivistarstígur, sem nær allt frá sjávarströnd í Garðabæ að útivistarsvæði í Heiðmörk. Rétt áður en komið er að fyrsta húsinu norðan Urriðaholtsstrætis, tengist stígurinn öðrum útivistarstíg sem liggur meðfram brekkubrúninni ofan lóða í Kaupúni, í átt að Urriðavatni. Einnig tengist stígurinn byggð í Urriðaholti með stígum sem liggja að Urriðaholtsstræti með reglulegu millibili. Stígurinn þverar strætið á ljósum við gatnamót þess og Kaupúns og aðkomuna í hverfið. Stígur skal vera malbikaður og upplýstur. Stígurinn verður lagður eins nálægt hraunjaðri og unnt er og felldur í landhæð hraunmegin. Við það myndast svigrúm fyrir ofanvatnsrás, sem gert er ráð fyrir milli stígs og hlíðarfótar. Ofanvatnsrásin endar í ofanvatnslaut í lægð neðan byggðarinnar. Gera má ráð fyrir að ofanvatn frá byggðinni geti safnast fyrir í lautinni í úrkomutið og asahláku. Að öllu jöfnu mun vatnið síga niður í jarðveginn, en yfirfall við settjörn verður tengt lögn til sjávar og tryggja að vatnsborð hækki ekki upp fyrir þá hæð sem ákveðin verður í tengslum við nánari hönnun gatna, stíga og landmótunar. Lega stíga á skipulagsuppdráttum er fest í megindráttum en nákvæm lega þeirra getur breyst við endanlega hönnun. Gæta þarf að því að skerða ekki hraunjaðar við framkvæmdir við stíginn. Milli ofanvatnsrásarinnar og lóðarmarka verður land mótað og gróðursett í þeim tilgangi að milda ásynd á aðliggjandi byggingar. Áningarstöðum með bekkjum, borðum, upplýsingaskiltum og sorpílátum verður komið fyrir hraunmegin við stíginn. Svæðin verði hellu- eða steinlögð og þau gjarnan afmörkuð með lágum hraunhleðslum.

Útivistarsvæðið er hluti af samfelldri grænni tengingu hringinn í kring um hverfið og er tenging milli svæðisins við aðkomu inn í hverfið með hrauninu og að Flóttamannavegi og þar yfir að Maríuhellum og í upplandið. Þar verður trjá- og runnagróður sem tengir græna svæðið í upplandinu inn að jaðri íbúðarhverfisins. Gróðurval skal vera fjölskrúðugt og skal fela í sér árstíðabundinn sibreytileika í lauf- og litskrúði. Ræktun berjarunna fellur einnig að þeirri hugsun. Sjá einnig kafla 4.4.2 um gróður.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.5 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - SÉRSKILMÁLAR



4.5.2. Skógargarður

Á norðaustanverðu svæðinu, næst Flóttamannavegi eru umfangsmiklir skógarlundir sem gróðursettir voru undir lok síðustu aldar. Byggðin í skipulagsáfanganum hefur verið mótuð með tilliti til skógarins þannig að meirihluti hans stendur óskertur og sameinast röskuðu svæði sem var skilgreint sem sleðabrekkusvæði í deiliskipulagi austurhluta Urriðaholts. Þangað er áformað að flytja trjáplöntur af heppilegri stærð sem þurfa að víkja af skilgreindum lóðum og gatnasvæðum. Saman mynda þessi svæði skógargarð sem hefur mikilvægu hlutverki að gegna sem útivistar- og gróðursvæði í heildarmynd skipulags Urriðaholts. Skógargarðurinn tengist vel við meginstígakerfi Urriðaholts og þá sérstaklega hringleið umhverfis holtið. Samhliða skipulagsgerðinni var unnin greining á skógargróðrinum, umfangi, tegundasamsetningu, hæð trjáa og þéttleika. Sjá skal til þess að tré sem þurfa að víkja af uppbyggðingarlóðum verði bætt fyrir ýmist með tilflutningi eða gróðursetningu nýrra trjáplantna. Áhersla verði lögð á gróðursetningu á röskuðu svæði við norðurjaðar austurhluta Urriðaholts og í manir meðfram Flóttamannavegi. Gert er ráð fyrir að skógargarðurinn verði lagður stígum, misjafnlega greiðfærum eftir hlutverki þeirra. Skógurinn verði grisjaður eftir þörfum þannig að í honum verði bjartari rjóður þar sem komið verði fyrir útivistaraðstöðu, svo sem áningarstöðum með borðum og bekkjum og einföldum leiktækjum sem falla vel í skógin. Sérstök áhersla verði lögð á að greiða aðgengi að skóginum og tengja hann vel við aðliggjandi stiga og götur.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar lóðir 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. Lóðarskilmálum er skipt upp í skilmála fyrir íbúðarhús annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar.

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

- Umhverfisáherslur í Urriðaholti - Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka.
- Umhverfisáherslur. Einstök byggð í Urriðaholti með sterk tengsl við náttúruna.
- Staðarvísir fyrir Urriðaholt. Leiðarljós í umhverfishönnun.
- Frágangur lagna á lóðum. Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka með áherslu á meðferð ofanvatns.
- Umgengisreglur á byggingarstað, settar fram af Garðabæ.
- Vistvottað skipulag í Urriðaholti - áherslur.
- Urriðaholt og nágrenni. Hverfið mitt í Garðabæ.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.1 Skilmálar fyrir lóðir íbúðarhúsnæðis

4.6.1.1. Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í greinargerð á sérstökum lóðarupprætti við umsókn um byggingarleyfi, í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skal gera grein fyrir og sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang og hæðarsetningu lands, efnisval lóðarfrágangs, lýsingu, sérnotafleti, leik- og dvalarvæði á fjölbýlishúsalóðum, frágang vegna ofanvatnslausna, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði og rafhleðslu bíla, hjólastæði, aðkomu slökkviliðs og sorphirðu, björgunarsvæði, skjólveggi, trjágróður, forgarða, stoðveggi, girðingar, gróður á lóðarmörkum, fallvarnir, merkingar, kvaðir o.fl. eftir atvikum. Lóðir sambyggðra húsa og fjölbýlishúsa skulu hannaðar og viðhaldið sem heild, hafa samræmda ásýnd, efnis- og gróðurval. Ytri lýsing lóða, þ.e. gönguleiða, aðkomu við innganga, bílgeymslur og stoðinnganga s.s. hjóla- og vagnageymslur, sorpgeymslur og inntaksrými, leik- og dvalarsvæða og bílastæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun og öryggi umferðarsvæða.

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. Landhali milli bindandi hæðakóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin

er á milli tveggja hæðakóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðahafar 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 vegg innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.1.16. 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, göngustig, 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 stöllum lóðar skal gerð innan lóðarmarka.

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

Gróðursetja skal limgerði eða runnagróður á lóðarmörkum að götu. 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 4.6.1.16.

Sé hæðarmunur á lóðarmörkum tekinn upp með stoðveggjum, skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppráttum, ásamt samkomulagi við lóðarhafa viðkomandi nágrannalóðar. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir eða tengingu við almennar gönguleiðir (sjá sérskilmála) skulu lóðahafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar sbr. greinar 4.4.1 og 4.4.4. Lóðarhafi skal fyrirbyggja fall- og hrunsvæði innan lóðar, þ.m.t. við lóðarmörk með viðeigandi fall- og hrunsvæðum. Sjá einnig skilmála um bílastæði, stoðveggi og girðingar á lóðarmörkum.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.1.2 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.

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 og bílastæðum að inngangi lyftustigahúsa, leik- og dvalarsvæðum, sbr. kröfur byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla.

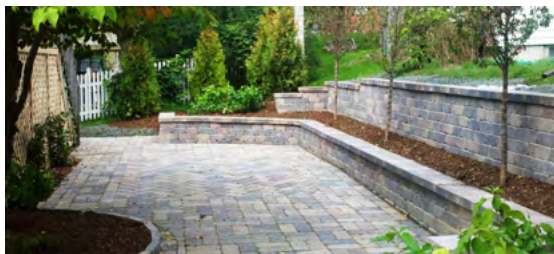
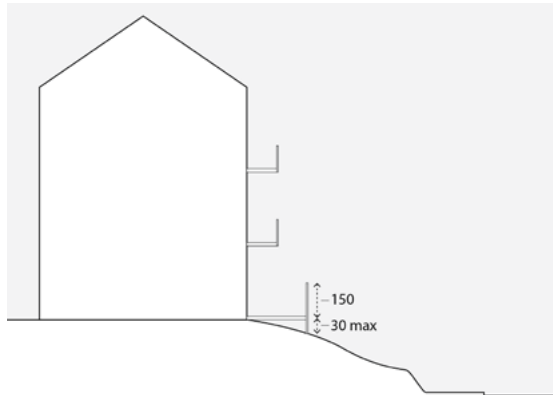
4.6.1.3 Stoðveggir

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. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6.1.4 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. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

Skjólveggir skulu aldrei ná lengra út frá útvegg en sem nemur helmingi af lengd að lóðarmörkum. Þar sem er sérnotareitur íbúða á jarðhæð við fjölbýlishús eða dvalarsvæði við einbýli, tvíbýli og raðhús nær lengra en sem nemur helmingi af lengd að lóðarmörkum, þá er heimilt að hafa skjólvegg í 90 cm hæð við útmörk sérnotareits eða dvalarsvæðis. Í slíkum tilfellum mega þverveggir stallast eða vera með línulegum allt að 45° halla frá leyfilegri 1,5 metra hæð. Þar sem hæðarmunur er á lóð, og það svæði sem ætlað er að skýla er ofar en yfirborð lóðar, þá má skjólveggur aldrei vera hærri en 1.80 cm mældur að utanverðu (sjá skýringarmynd).

Framkvæmdaaðili skal skila inn hönnun skjólveggja samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef skjólveggir eru settir upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra.

Sé skjólveggur staðsettur við lóðamörk gilda um hann ákvæði um girðingar. Slíkt þarf þá að fá samþykki viðkomandi húsfélags.

4.6.1.5 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsaloða 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 að lóðarmörkum opinna svæða. Ekki er heimilt að staðsetja girðingu á lóðamörkum þar sem kvöð er um gróður á lóðamörkum að götu. Girðing innan við gróður á lóðamörkum er heimil.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.1.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar

Ofanvatn af húspökum 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, þannig að vatn safnist ekki á yfirborði.

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

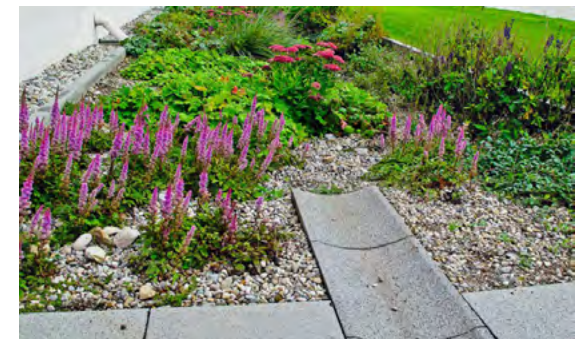
- Með því að beina þakniðurfalli beint í móttakann.
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden), sem er laut með grónu yfirborði og plöntum, þangað sem hægt er að beina þakvatni og yfirborðsvatni sem síðan getur gufað upp og/eða sigið áfram ofan í jarðveginn. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði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

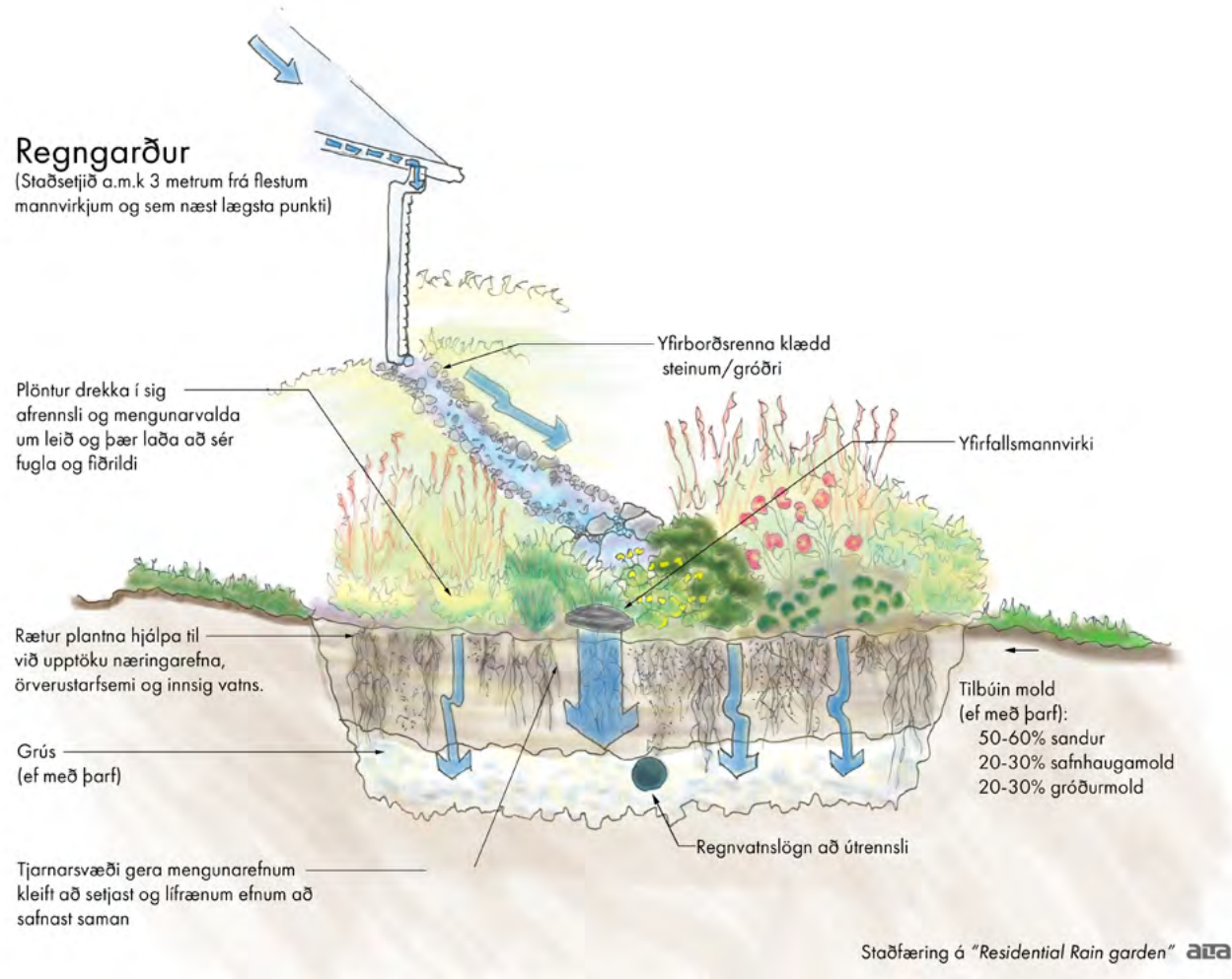
drenrörunum beint að Urriðavatni eða Búrfellshrauni eftir atvikum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

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.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.1.7 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 90 m² (birtir fermetrar) og einu stæði fyrir íbúðir minni en 90 m² (birtir fermetrar) í fjölbýlishúsum.

Allar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu hafa stæði á lóð. Annað stæði íbúða stærri en 90 m² í fjölbýlishúsum skal staðsett í bílgeymslu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra húsagerða og fram kemur á skipulagsupprætti 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.

Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi bílastæða í byggingarlýsingu við umsókn um byggingarleyfi, sbr. ofangreindar kröfur fyrir heildarlaun bílastæða á lóð við hverja umsókn um byggingarleyfi, einnig síðari eða fyrri áfanga ef framkvæmd er áfangaskipt.

Gestastæði eru almennt staðsett við götu.

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 4.6.1.16 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 á niðurgröfnum byggingarhlutum s.s. bílgeymslum. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

Sjá kafla 4.6.1.17. um aðstöðu til hleðslu rafbíla við fjölbýlishús.

4.6.1.8 Gönguleiðir um lóðir

Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir eða tengingu við almenna gönguleið (sjá nánar sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar. Sjá almennar kröfur um gangstéttir í kafla 4.4.1 og lýsingu gönguleiða í kafla 4.4.4.

4.6.1.9 Sérnotareitir og dvalarsvæði á lóðum

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 og skjólveggir þeirra skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Á lóðum þeirra húsa, þar sem fjarlægð frá einbýli, tvíbýli og raðhúsum að lóðarmörkum er minni en 6 m, er heimilt að skilgreina dvalarsvæði sem nær 3 m út frá húsvegg. Dvalarsvæði og skjólveggir vegna þeirra skulu koma fram á aðaluppdráttum.

4.6.1.10 Smáhýsi

Eitt til tvö smáhýsi á lóðum fjölbýlishúsa eru heimil utan byggingareita og til viðbótar við heimilað byggingarmagn, sbr. sérskilmála hvernar húsagerðar. Þau skulu ekki vera stærri en 15 m² hvert. Hámarks hæð, staðsetning og útfærsla skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til smáhýsa.



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6.1.11 Hjólástæði - Hjólahýsi

Á lóðum skal gera ráð fyrir að reiðhjólástæði undir þaki verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólástæðum, svonefndu hjólaskýli. Heilmilt er að staðsetja 1 hjólaskýli á lóð utan byggingareita, sbr. ákvæði um smáhýsi. Hjólaskýli á lóð skal vera á steiptum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við. Hjólaskýli skal staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og / eða gluggahlíð íbúða.



4.6.1.12 Fornleifar

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

4.6.1.13 Sorpgeymslur og -skýli

Sorpgeymslur íbúðarhúsa geta ýmist verið innbyggðar í byggingu eða í tengslum við hana sem sorpgerði, sbr. ákvæði um skjólveggi, 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 sorpviðmiðum Garðabæjar fyrir mismunandi íbúðarflokka, auk rýmisparfar vegna flokkunar sorps.

4.6.1.14 Frágangur rafmagnsskápa

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



4.6.1.15 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 og gera grein fyrir á aðaluppdráttum.

4.6.1.16 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, árituð af hagsmunaaðilum og liggja fyrir við umsókn um byggingarleyfi.

4.6.1.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á öllum lóðum skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla, sbr. kröfur byggingarreglugerðar. Staðsetning getur verið bæði á lóð eða í bílageymslu eftir því sem við á. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum stæðum á lóð, í öllum nýbyggingum og við endurgerð húsnæðis, bæði innan og utan dyra. Aðstaðan verði þannig að allir íbúar geti nýtt hana. Á aðaluppdráttum fyrir íbúðarhúsnæði skal gera grein fyrir rafhleðslulausnum fyrir bíla og gera grein fyrir fjölda bílastæða þar sem hleðsla rafbíla er möguleg.

4.6.1.18 Skilti

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

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.2 Skilmálar fyrir lóðir atvinnuhúsnæðis

4.6.2.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í greinargerð á sérstökum lóðarupprætti við umsókn um byggingarleyfi, í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skal gera grein fyrir og sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang og hæðarsetningu lands, efnisval lóðarfrágangs, lýsingu, frágangi vegna ofanvatnslausna, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði og rafhleðslu bíla, hjólastæði, aðkomu slökkviliðs og sorphirðu, björgunarsvæði, trjágróður, stoðveggi, girðingar, gróður á lóðarmörkum, fallvarnir, merkingar og skilti, kvaðir o.fl. eftir atvikum. Lóðir sambyggðra húsa skulu hannaðar og þeim viðhaldið sem heild, og hafa samræmda ásýnd, efnis- og gróðurval. Ytri lýsing lóða, þ.e. gönguleiða, aðkomu við innganga, bílageymslur og stoðinnganga ss. hjóla- og vagnageymslur, sorpgeymslur og inntaksrými, göngusvæða og bílastæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun og öryggi umferðarsvæða.

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 hæðakóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðakóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðahafar 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 vegg innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.2.12. 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 stöllum lóðar skal gerð innan lóðarmarka.

Lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og húsnæði og koma fram á aðal- og séruppráttum.

Gróðursett skal á lóð og skal að lágmarki helmingur (50%) af lóð, að frádregnum grunnflötum byggingar og bílastæða, vera þakin runna-og/eða trjágróðri. Gróðursetja skal limgerði eða runnagróður á lóðarmörkum að götu. 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 4.6.2.12.

Sé hæðarmunur á lóðarmörkum tekinn upp með stoðveggjum, skulu þeir byggðir um leið og húsnæði og koma fram á aðal- og séruppráttum, ásamt



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



samkomulagi við lóðarhafa viðkomandi nágrennalóðar. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir eða tengingu við almennar gönguleiðir (sjá sérskilmála) skulu lóðahafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar sbr. greinar 4.4.1 og 4.4.4. Lóðarhafi skal fyrirbyggja fall- og hrunslýs innan lóðar, þ.m.t. við lóðarmörk með viðeigandi fall- og hrunvörnum. Sjá einnig skilmála um bílastæði, stoðveggi, girðingar og gróður á lóðarmörkum.

4.6.2.2 Stoðveggir

Þar sem gera þarf ráð fyrir steinsteypum 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 atvinnuhúsnæði og koma fram á aðal- og séruppdráttum. Stoðveggir skulu ýmist vera steinsteyptir eða byggðir upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteypum einingum. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

4.6.2.3 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum atvinnuhúsaloða eru óheimilar, nema þar sem þeirra er krafist vegna hæðarmunar. Handrið og girðingar skulu ekki vera hærri en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar tilgreina vegna fallvarna. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%. Girðingar eru óheimilar að lóðarmörkum opinna svæða.

4.6.2.4 Meðferð ofanvatns innan lóðar

Ofanvatn af húspökum 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 Vífilsstaðahrauni.

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

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

- Með því að beina þakniðurfalli beint í móttakan.
- 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 regnvatnslagnirnar og yfirfallslagnir úr móttakanum. Þannig er vatni í drenrörunum beint að Urriðavatni eða Vífilsstaðahrauni eftir atvikum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

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. Á lóðum atvinnuhúsnæðis og stofnana, með bílastæði á lóðum skulu gróðursvæði bílastæða útfærð sem móttakar ofanvatns.

4.6.2.5 Bílastæði

Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 30 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 innan lóðar. Bílastæðum skal koma fyrir í bílakjöllurum, opnum bílskylum og á lóðum eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum og skilmálateikningum einstakra lóða og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Bílastæði 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, söfnunar ofanvatns og til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða. Í byggingarleyfisumsókn er heimilt að sækja um frávik frá kröfu um fjölda bílastæða ef sýnt er fram á að verulegur hluti húsnæðisins sé nýttur fyrir geymslur eða önnur not sem ekki kalla á bílastæði.

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílageymslum eða bílastæðum húsa skulu hlutaðeigandi lóðarhafar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sjá kafla 4.6.2.12. um tilhögun samráðs.

Yfirborð bílastæða skal vera með undirbyggðu grasi eða öðru gegndræpu yfirborði, s.s. hellulögn eða grassteini, og þau hönnuð þannig að þau falli vel að ásynd

náttúrunnar umhverfis. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist.

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílageymslum eða bílastæðum skulu hlutaðeigandi lóðarhafar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast jafnt á milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Ekki er gerð krafa um gegndræpt yfirborð bílastæða ofan á niðurgröfnum byggingarhlutum s.s. bílageymslum eða opnum bílskylum.

4.6.2.6 Gönguleiðir um lóðir

Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir eða tengingu við almenna gönguleið (sjá nánar sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar. Sjá almennar kröfur um gangstéttir í kafla 4.4.1 og lýsingu gönguleiða í kafla 4.4.4.

4.6.2.7 Smáhýsi

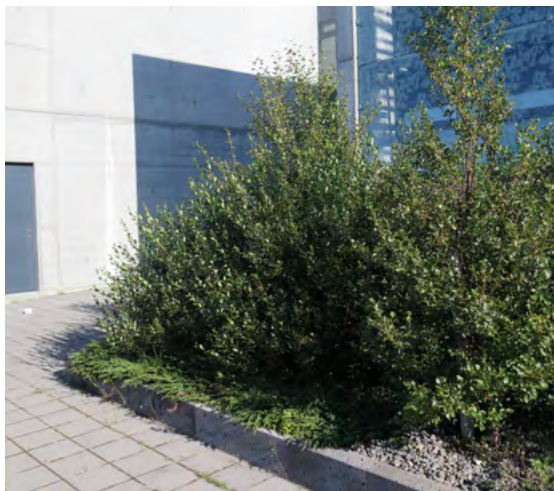
Tvö stök hjólaskýli (smáhýsi) á lóðum atvinnulóða eru heimil utan byggingareita og til viðbótar við heimilað byggingarmagn, sbr. sérskilmála hverrar húsagerðar. Þau skulu ekki vera stærra en 15 m² hvort. Hámarkshæð, staðsetning og útfærsla skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til smáhýsa.

4.6.2.8 Hjólaskýli - Hjólahýsi

Á lóðum atvinnuhúsa skal gera ráð fyrir að reiðhjólaskýli undir þaki verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólaskýli, svonefndu hjólaskýli. Heimilt er að staðsetja 2 hjólaskýli á lóð utan byggingareita, sbr. ákvæði um smáhýsi. Hjólaskýli á lóð skal vera á steypum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við. Hjólaskýli skal staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang atvinnurýma.



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6.2.9 Fornleifar

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

4.6.2.10 Sorpgeymslur og -skýli

Sorpaðstöðu atvinnuhúsnæðis er óheimilt að staðsetja á lóð og utan byggingarreita. Aðstöðuna skal staðsetja og hanna samhliða byggingu og tryggja að séu aðgengileg sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

4.6.2.11 Frágangur rafmagnsskápa

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

4.6.2.12 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, árituð af hagsmunaaðilum og liggja fyrir við umsókn um byggingarleyfi.

4.6.2.13 Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á öllum lóðum skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla, sbr. kröfur byggingarreglugerðar. Staðsetning getur verið bæði á lóð, í bílskýli eða í bílageymslu eftir því sem við á. Skykt er að tryggja lagnaleiðir að öllum stæðum á lóð, í öllum nýbyggingum og við endurgerð húsnæðis, bæði innan og utan dyra. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir rafhleðslulausnum fyrir bíla og gera grein fyrir fjölda bílastæða þar sem hleðsla rafbíla er möguleg.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6.2.14 Skilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Skiltin skal hanna samhliða byggingu. Slíkir skiltastandar mega vera allt að 1,2 m háir og 2 m breiðir og vera að lágmarki 1 m frá lóðarmörkum. Ef aðstæður gefa tilefni til er skipulagsnefnd Garðabæjar heimilt að auka leyfilega stærð skiltis, enda falli þá skilti vel að viðkomandi umhverfi. Ennfremur er fyrirtækjum heimilt að óska eftir staðsetningu skiltis við götu og þá í stað staðsetningar á eigin lóð.

Fyrirtækjaskilti á lóð geta verið máluð, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á burðargrind 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 eign. Gagnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við umsókn um byggingarleyfi. Uppsetning skilta á lóð er háð leyfi byggingarnefndar Garðabæjar.

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.

Byggingarheimildir lóða miða við brúttó m² í lokunarflokkum A og B sbr. ákvæði Skipulagsreglugerðar um nýtingu lóða, ÍST50 og ÍST21. Byggingarheimildir eru hámarks heimilað byggingarmagn, aðgreint eftir atvikum til ráðstöfunar í bilgeymslu annars vegar og íbúðar- eða aðal notkunarluta atvinnuhúsnæðis hins vegar og / eða gefið upp sem heild fyrir hverja lóð.

4.7.1 Skilmálar fyrir byggingar íbúðarhúsnæðis

4.7.1.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur húsa sem standa samsíða aðkomugötu skal almennt vera á götu- eða aðkomuhlið húss. Aðalinngangar skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur, sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð. Beint aðgengi að sorpgeymslu er óheimilt um aðalinnganga. Í öllum fjölbýlishúsum skulu inngangar vera út- eða inndregnir miðað við hús eða vera með aðgreinandi lita- eða efnisvali miðað við aðliggjandi veggfleti til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu 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.

4.7.1.2 Byggingarefni

Veggir:

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

Þök:

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

Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk állklæðningar eða um flöt þök er að ræða eða þaksvalir, þá skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða annan viðurkenndan þakgróður eða timbur sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldri 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 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 hjúpflati 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 skolon.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR



4.7.1.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

Á aðaltekningum vegna byggingarleyfis skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja, húss og lóðar og efnis- og litavali, skv. kröfum byggingarreglugerðar. Við umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir heildar nýtingu byggingarheimilda sbr. aðgreiningu heimilaðs byggingarmagns í skilmálatöflu í byggingarlýsingu aðaluppdráttar. Ef uppbygging á lóð er áfangaskipt skal gera grein fyrir byggingamagni sbr. umsókn um byggingarleyfi, áætluðu byggingamagni síðari áfanga, auk fyrri áfanga eftir atvikum við hverja umsókn um byggingarleyfi, þannig að heildar byggingarmagn á lóð komi fram við hverja umsókn um byggingarleyfi. Einnig skal gera grein fyrir lausnum sbr. aðra almenna byggingarskilmála og sérskilmála húsagerða eftir atvikum í byggingarlýsingu aðaluppdráttar.

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 4.6.1.1. í almennum lóðarskilmálum.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði og lögd fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Í slíkum tilfellum er heimilt að áfangaskipta innlögn aðaluppdráttar þannig að ein bygging sé lögd 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. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. Byggingarreitir skulu sýndir í réttum lit á afstöðumynd og grunnmyndum allra hæða aðaluppdráttar.

Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins við umfjöllun um einstakar byggingarleyfisumsóknir. Ef um álitaefti 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

4.7.1.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Allir hlutar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Opnar útröppur og smáhýsi eru þó heimil utan byggingarreits. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit en ekki burðarkerfi þeirra.

Sérstök byggingalína er fyrir inndregna hæð og byggingarreitur fyrir bílageymslur. Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingarreits, er afmörkun byggingarreits sýnd með bundinni byggingalínu á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Byggingin eða ofanvarp byggingarhluta skal fylgja a.m.k. 60% af lengd bundinnar byggingalínu.

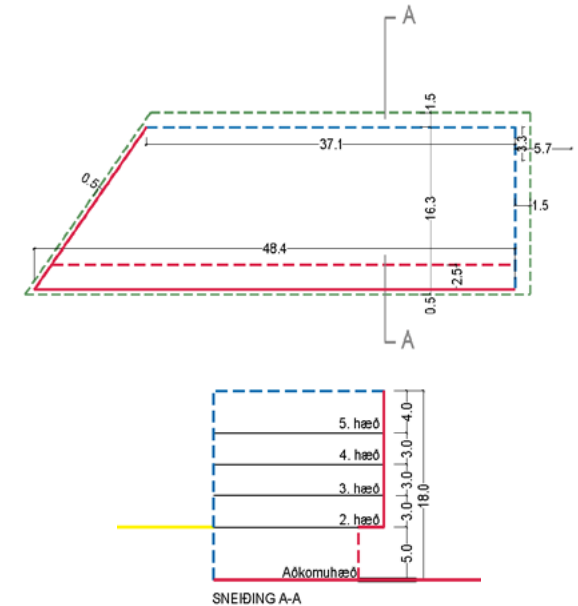
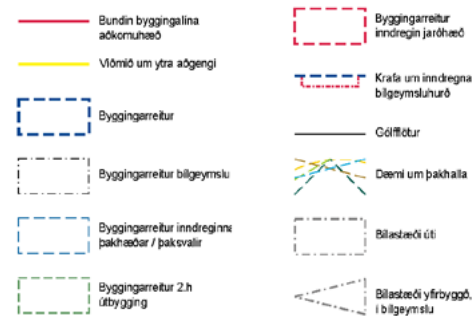
Enginn veggflötur fjölbýlishúss skal vera lengri en 8 m, án uppbrots í formi a.m.k. 0,6 m djúpra inn- eða útskota, þ.e. hliðrunar á útvegg. Uppbrotin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss en óuppbrotinn veggflötur skal aldrei vera hærri en þrjár hæðir. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti fjölbýlishúsa.

4.7.1.5 Bílageymslur

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

Innkeyrslur inn í allar bílageymslur fjölbýlishúsa skulu vera með rafrænni aðgangsstýringu. Við hönnun bílageymslna skal milda áhrif þeirra á göturými og gangstéttar eins og kostur er. Við hlið allra akbrauta inn í bílageymslur skal einnig vera afmörkuð og örugg

SKÝRINGAR



4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR



gönguleið fyrir fótgangandi og hjólandi umferð. Frágangur og efnisval akbrauta og innkeyrslna inn í bílageymslur skulu falla vel að heildaryfirbragði og efnisvali viðkomandi húss og lóðar.

4.7.1.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi

Hjóra- og vagnageymslur skulu a.m.k. uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Krafa er um hjólageymslustæði fyrir 1 hjól fyrir hverjar tvær 1 herbergja íbúðir, 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 heimil.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7.1.7 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 byggingarreglugerðar eftir því sem við á, t.d. með brunahönnun.

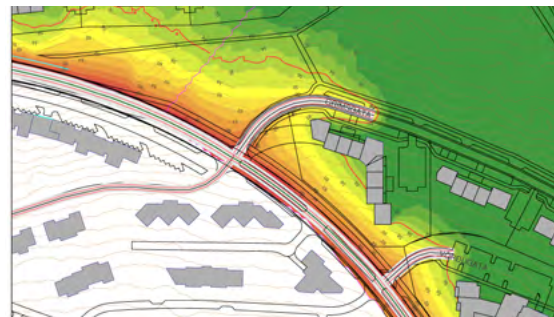
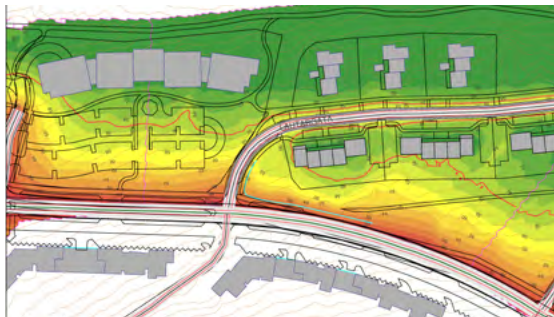
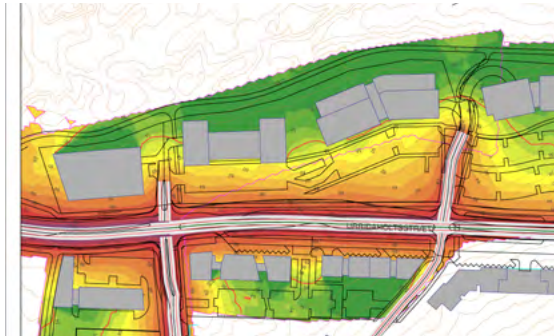
4.7.1.8 Gervihnattadiskar

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

4.7.1.9 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 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR



4.7.1.10 Hljóðvist

Reiknað hefur verið hljóðstig út frá umferð um Urriðaholtsstræti og aðrar götur inna skipulagssvæðisins. Forsendur og útreikninga er hægt að sjá í viðauka við deiliskipulagsgreinargerðina. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 1766 íbúðum í Urriðaholti. Gert er ráð fyrir 19.500 bíla umferð á sólarhring um Urriðaholtsstræti við aðkomuna í hverfið sem minnkar eftir því sem komið er hærra upp á holtið en við Vörðugötu er miðað við 4100 bíla á sólarhring. Á Holtsvegi er miðað við 6000 bíla á sólarhring. Hámarkshraði á Urriðaholtsstræti er 50 km á klst en 30 á öðrum götum.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 settur fram kröfur um hljóðstig fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, þar sem hljóðstig utan við húsvegg skal ekki vera meira en 55 dB(A). Skipulagsyfirvöldum er í sömu reglugerð einnig heimilt að fylgja kröfum í íslenskum staðli ÍST45 en þar gildir að hljóðstig má vera hærra en 55 dB(A) ef tryggt er að hámarkshljóðstig (Lp,Aeq,24h) á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A).

Taka þarf sérstaklega tillit til hljóðvistar við þau íbúðarhús við Urriðaholtsstræti þar sem hávaði er ofan marka. Niðurstöður sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar við tvö hús við Grímögötu og Vörðugötu á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti. Punktgildir á hléhliðum húsanna 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. Einhliða íbúðir eru óheimilar þar sem

reiknað ytra hljóðstig er yfir 55 dB (sjá viðauka um hljóðvist). Dvalarsvæði á lóð eru á leiksvæðum í garði fjölbýlishúsanna. Aðgengi allra íbúða að garði skal vera tryggt um sameign. Til að bregðast við kröfum fyrir hús við Lautargötu eru ákvæði um 1,0 m háan hljóðvegg við Urriðaholtsstræti að norðanverðu.

Þar sem ytra hljóðstig gegnum loftaðra íbúða er sýnt yfir 55 dB í minnisblaði hljóðvistar, þarf að sýna fram á tæknilegar mótægisaðgerðir við umsókn um aðaluppdrætti á þeim hliðum s.s. með hljóðeinangrunargluggum, -glerjun, -gluggapéttingum eða hljóðeinangrun í loftræstingum.

4.7.1.11 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 frjálst 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. Hámarkshæð miðast við efstu brúnir og þakkanta.

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

4.7.1.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR



4.7.1.13 Kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum í húsum, 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. Kjallari er niðurgrafinn byggingarluti, þar sem jarðvegur er yfir gólfplötu rýmishluta á öllum hliðum. Allt byggingarmagn skal rúmast innan heimilda og byggingarreita sérskilmála lóðar.

4.7.1.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.7.1.15 Skyggni

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

4.7.1.16 Veggsvalir

Gert er ráð fyrir veggsvölum á öllum íbúðarhúsum sem eru tvær hæðir eða meira. Skyggni mega ganga út yfir svalir. Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimil og skulu vera gegnsæ, ekki minna en 50%. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit en ekki burðarkerfi þeirra.

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. Bent er á að svalir með aðrar svalir yfir sér eða skyggni telja til byggingarmagns í lokunarflokki B.

Sjá nánar í kafla 4.7.1.2. um byggingarefni.

4.7.1.17 Vindbrjótur

Léttir vindbrjótur, 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.

4.7.1.18 Þakform

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

4.7.1.19 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimil 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 gegnsær um ekki minna en 50%.

Sjá nánar í kafla 4.7.1.2. um byggingarefni.

4.7.1.20 Stigahús fjölbýlishúsa

Aðkoma að fjölbýlishúsum skal vera um stigahús þar sem aðalinngangur verður og bein aðkoma inn í íbúðir, nema sérskilmálar heimili annað. Svalgangar eru óheimilir, nema sérskilmálar heimili þá.

4.7.21 Sólstofur

Heimilt er að byggja sólstofur við íbúðir á jarðhæð. Sólstofa á steypa plötu telur til byggingarmagns og skal vera innan byggingarreits. Sólstofa, er óupphitað rými úr gleri, er utan við íverurými innan íbúðar, er hluti af sérafnotarými íbúðarinnar og skal vera innan skilgreinds sérafnotareits íbúðar.

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

4.7.1.22 Hönnun með tilliti til veðurfars

Við heildarmótun á rammaskipulagi Urriðaholts hefur verið leitast við skipuleggja svæðið með tilliti til veðurfars s.s ríkjandi vindáttu, skjólmyndirnar að afstöðu til sólar. Við gerð deiliskipulagsins 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 hvers 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.

4.7.1.23 Jarðsprungur

Þekktar jarðsprungur og skilgreind öryggissvæði umhverfis þær (byggingarfrí svæði) eru sýnd á skýringarupprætti jarðsprungna aftast í þessari greinargerð. Byggingarreitir íbúðarhúsa eru utan skilgreindra öryggissvæða jarðsprungna. Ytri mannvirki sem fara yfir jarðsprungur þarf að hanna m.t.t. þeirra vegna burðarþols, grundunar og mögulegra hreyfinga, s.s. stoðveggi, útitröppur og göngustíga. Útbyggingarhlutar (þ.e. útdregnir hlutar bygginga, svalir og skyggni, sem ekki ná niður á jörð/grunn) mega í ofanvarpi ná inn á öryggissvæðin.

Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa á eða næst jarðsprungum, ber að fylgjast vel með

ummerkjum um sprungur, mæla inn þær sprungur sem finnast og tilkynna til skipulagsyfirvalda Garðabæjar. Komi jarðsprungur í ljós við jarðvegsframkvæmdir lóða er settur fyrirvari um að þær kunni að leiða til breytinga á deiliskipulagi viðkomandi lóða.

4.7.2. Skilmálar fyrir byggingar atvinnuhúsnæðis

4.7.2.1 Aðalinngangur

Aðalinngangar skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur frá Urriðaholtsstræti, sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð. Vörumóttaka og aðgengi að sorpgeymslum er óheimil um aðalinnganga.

Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni yfir aðalinngangi, til að veita skjól.

4.7.2.2 Byggingarefni

Veggir:

Litir yfirborðsefna skulu vera dempaðir. Yfirborðsefni útveggja skulu vera utanhússklæðningar, sjónsteypa eða steinsteypa/múrhúðuð, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. glerklæðningu) eða állklæðningu. Þá er heimilt að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja nema sérskilmálar kveði á um annað. Yfirborðefni skulu ekki innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb). Ef um er að ræða notkun speglaglers á byggingar skal gera sérstaklega grein fyrir því. Skipulagsnefnd Garðabæjar getur að undangenginni neikvæðri umsögn hönnuða deiliskipulagsins hafnað notkun speglagers á byggingar.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

Ekki er heimilt að nota speglagler á jarðhæð. Heimilt er að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja.

Leitast skal við að vinna með náttúruufni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásýnd bygginga sem snúa að aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarstig og verndarsvæði norðan byggðarinnar.

Þök:

Hallandi þök skulu klædd með álklaðningu (læstri eða báruáli), torfi (grasi, mosa, eða lyngmóa) eða náttúrusteini. Álklaðning á þökum skal vera í dökkum litum, í gráskala.

Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk álklaðningar, eða um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldur með ofangreindum efnum.

Gluggar og hurðir (þ.m.t. hurðir að bilageymslum):

Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota speglagler á jarðhæð. Hurðir (þ.m.t. hurðir að bilageymslum) 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:

Utanhúslýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun skal lýsing stillt í hóf.

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa:

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

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

- Þakefni og utanhúsklaðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útímalningu 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.

4.7.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

Á aðaltekningum vegna byggingarleyfis skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja, húss og lóðar, 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 4.6.2. í almennum lóðarskilmálum atvinnuhúsnæðis.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform og lita- og efnisval.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bilageymslna, fjölda bilastæða 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. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. Byggingarreitir skulu sýndir í réttum lít á afstöðumynd og grunnmyndum allra hæða aðaluppdráttu.

Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins við umfjöllun um byggingarleyfisumsóknir. Ef um álitafni 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

4.7.2.4 Byggingarreitir og hönnun bygginga

Byggingarreitir fyrir atvinnuhúsnæði á skipulagsupprætti sýna reiti fyrir meginhluta atvinnubygginga og bílageymslur. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Þó er heimilt að einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótar og svalir gangi út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar. Mannvirki í lokunarflokki C eru heimil utan byggingarreita, s.s. opnar útiröppur og rampar.

Brjóta skal upp veggfleti byggingar með lit, áferð, efni og/ eða útbyggingum eða innskotum í því skyni að draga úr áhrifum af stærð byggingar, ýta undir fjölbreytni og fella þær að mælikvarða og yfirbragði svæðisins. Langhliðar bygginga skal brjóta upp með innskoti eða útbyggingu að minnsta kosti einu sinni. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss.

Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingareits, er afmörkun byggingarreits sýnd sem bundin byggingarlína á skipulagsupprætti. Byggingin skal fylgja a.m.k. 60% af lengd bundinnar byggingarlínu.

Á vissum hliðum bygginga skal l. hæð (jarðhæð) vera inndregin, sbr. sérskilmála fyrir einstakar lóðir. Ef byggingin fer ekki út fyrir þá línu á efri hæðum skal byggja út skyggni. Skyggni skal ná 1,5 metra til 2,0 metra út frá byggingu.

Brjóta skal upp þakfleti byggingar með hæðarmun, t.d. með þaksvolum.

Staðsetja skal innkeyrsludyr og þjónustuinnganga þar sem þeir eru lítið áberandi.

Hanna skal byggingar þannig að beita megi náttúrulegri loftræstingu og til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum slökkvibíla.

4.7.2.5 Bílageymslur

Við hönnun bílageymsla og opinna bílskýla skal gæta sérstaklega að ásýnd þeirra frá aðliggjandi svæðum, öryggi og vellíðan notenda. Mælt er með því að bílageymslur og -skýli séu með opnum útveggjum og gróður umgjörð í því skyni að draga úr neikvæðum áhrifum á aðliggjandi umhverfi og hleypa birtu og fersku lofti inn. Við hlið allra akbrauta inn í bílageymslur skal vera afmörkuð og örugg gönguleið fyrir fótgangandi og hjólandi umferð. Frágangur og efnisval akbrauta og innkeyrslina inn í bílageymslur skal falla vel að heildaryfirbragði og efnisvali viðkomandi húss og lóðar. Innan byggingarreita bílageymsla er einnig heimilt að útfæra stigahús, tæknirými og geymslur, s.s. hjóla- og sorpgeymslur. Dvalarrými eru óheimil í bílageymslum.

Byggingarreitir bílageymsla eru sýndir á deiliskipulagsupprætti.

4.7.2.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi

Hjólageymslur skulu a.m.k. uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfí 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 frjálst 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 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, skal hjólaskýli 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.

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka fót. 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.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR



4.7.2.7 Sorpgeymslur

Sjá almenna lóðarskilmála 4.6.2.10. og bilgeymslur 4.7.2.5.

4.7.2.8 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga.

4.7.2.9 Hljóðvist

Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

4.7.2.10 Hæð húsa og veggshæðir

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. Veggshæð er frjálst innan hámarkshæðar. Hámarkshæð miðast við efstu brúnir og þakkanta.

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

4.7.2.11 Kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum í húsum, en þó er heimilt að byggja kjallara undir húsum, enda standi lóðarhafi strauum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir. Kjallari er niðurgrafinn byggingarhluti, þar sem jarðvegur er yfir gólfplötu rýmishluta á öllum hliðum. Allt byggingarmagn skal rúmast innan heimilda og byggingarreita sérskilmála lóðar.

4.7.2.12 Veggsvalir

Veggsvalir eru heimilar. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit en ekki burðarkerfi þeirra. Handrið svala skulu vera gegnsæ, ekki minna en 50%.

Sjá nánar í kafla 4.7.2.2. um byggingarefni.

4.7.2.13 Vindbrjótur

Við hönnun bygginga skal leitast við að brjóta vindstrengi og hlífa lykilrýmum utandyra fyrir ríkjandi vindáttum. Vindbrjótur eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti. Þeir mega að hámarki ná 1,5 m út fyrir byggingarreit og skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

4.7.2.14 Þakform

Þakform er skilgreint í sérskilmálum hvernar húsagerðar. Krafa um halla á við um meginhluta þaks. Leitast skal við að brjóta upp þakform með mismunandi hæð og þaksvólum.

4.7.2.15 Þaksvallir

Þaksvallir eru almennt heimilar á þaki bygginga. Nánari ákvæði um hvar heimilt eða skylt er að hafa þaksvallir koma fram í sérskilmálum einstakra húsagerða.

Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvólum og skulu þeir vera gegnsæir um ekki minna en 50%. Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Skjólveggir skulu aldrei ná lengra út frá útvegg en sem nemur helmingi af lengd að þakbrún. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum.

Sjá nánar í kafla 4.7.2.2. um byggingarefni.

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

4.7.2.16 Jarðsprungur

Þekktar jarðsprungur og skilgreind öryggissvæði umhverfis þær (byggingarfrí svæði) eru sýnd á skýringaruppdrætti jarðsprungna aftast í þessari greinargerð. Byggingarreitir eru utan skilgreindra öryggissvæða jarðsprungna. Ytri mannvirki sem fara yfir jarðsprungur þarf að hanna m.t.t. þeirra vegna burðarþols, grundunar og mögulegra hreyfinga, s.s. stoðveggi, útitröppur og göngustíga. Útbyggingarhlutar (þ.e. útdregnir hlutar bygginga, svalir og skyggni, sem ekki ná niður á jörð/grunn) mega í ofanvarpi ná inn á öryggissvæðin.

Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa á eða næst jarðsprungum, ber að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur, mæla inn þær sprungur sem finnast og tilkynna til skipulagsyfirvalda Garðabæjar. Komi jarðsprungur í ljós við jarðvegsframkvæmdir lóða er settur fyrirvari um að þær kunni að leiða til breytinga á deiliskipulagi viðkomandi lóða.

4.7.2.17 Skilti

Fyrirtækjaskilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar eða hæða atvinnurýma í húsnæði með blandaða starfsemi. Slík skilti mega inungis vera á aðkomuhlið eða ofan við inngang byggingar. Skiltið má vera að hámarki 4 m² að stærð. Ef aðstæður gefa tilefni til er skipulagsnefnd Garðabæjar heimilt að auka leyfilega stærð skiltis, enda falli þá skilti vel að viðkomandi byggingu.

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

Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, 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 eign. Gagnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

Upplýsingaskilti

Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti um starfsemi 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 aðalinnanga með upplýsingum um starfsemi í byggingunni. Heildarflatarmál slíks skiltis má vera að hámarki 2 m².

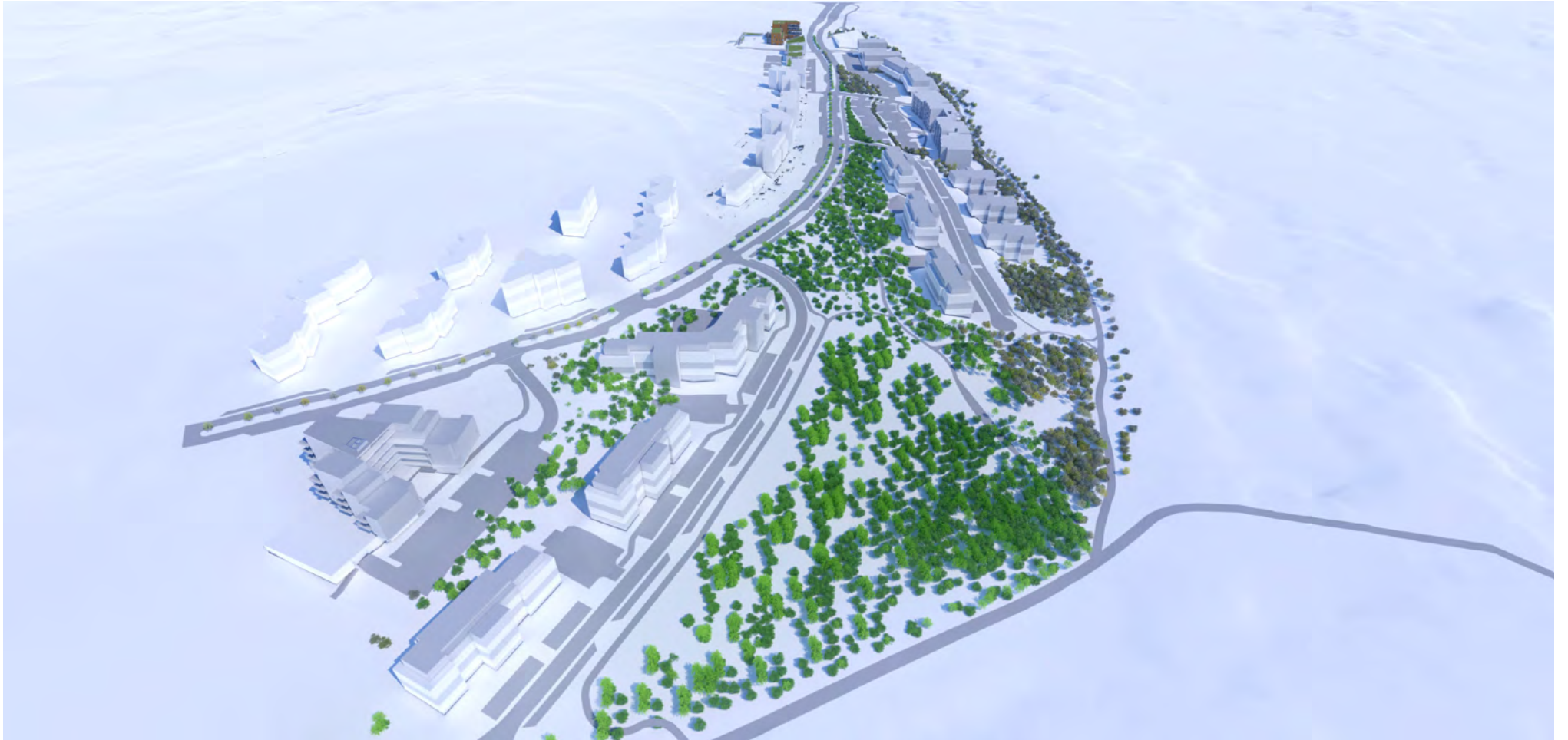
Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við umsókn um byggingarleyfi. Uppsetning skilta á lóð er háð leyfi byggingarnefndar Garðabæjar.

4.7.2.18 Notkun/starfsemi

Innan þessa skipulagssvæðis er gert ráð fyrir íbúðarlóðum og atvinnuhúsalóðum, með tengdri nærþjónustu, verslun, þjónustu, þjónustustofnunum, félagastarfsemi og opnum almenningsrymum.

Við Urriðaholtsstræti eru lóðir atvinnubygginga fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað og vörugeymslur. Landeiganda er jafnframt heimilt að kveða nánar á um heimila notkun/starfsemi í lóðarleigusamningi.





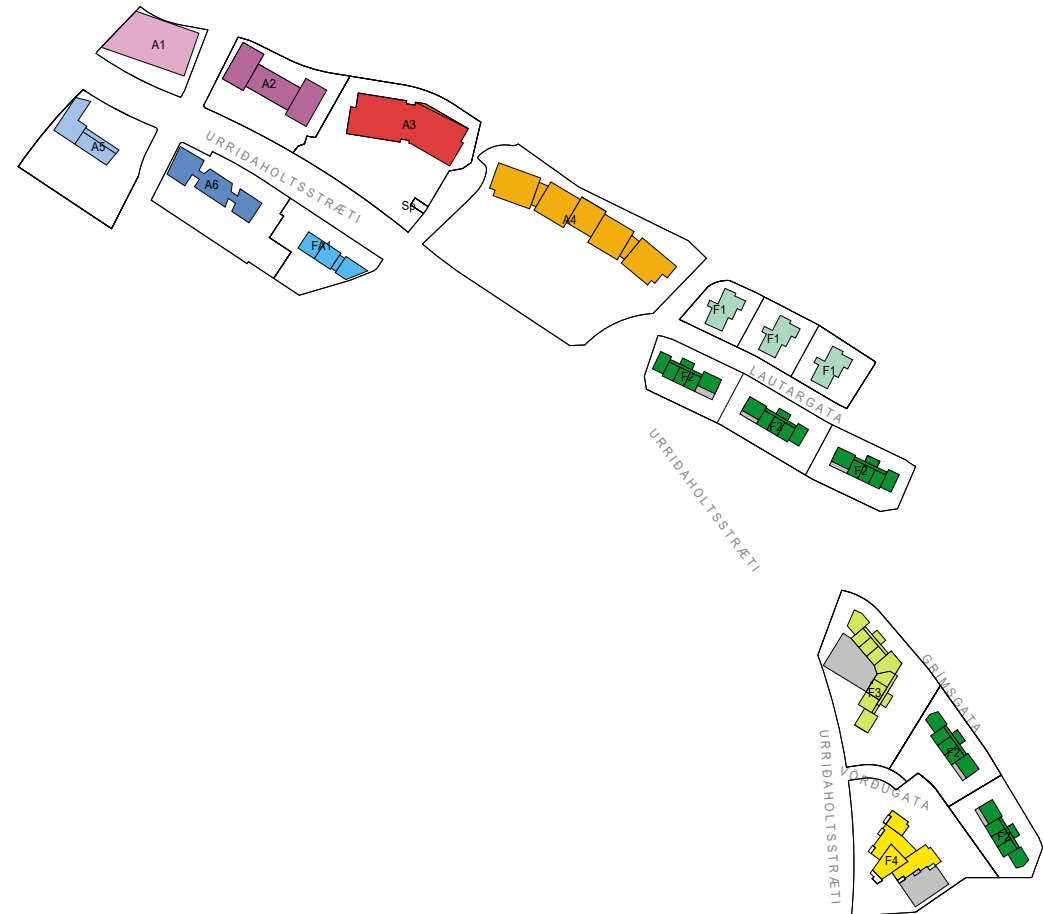
SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og starfsemi

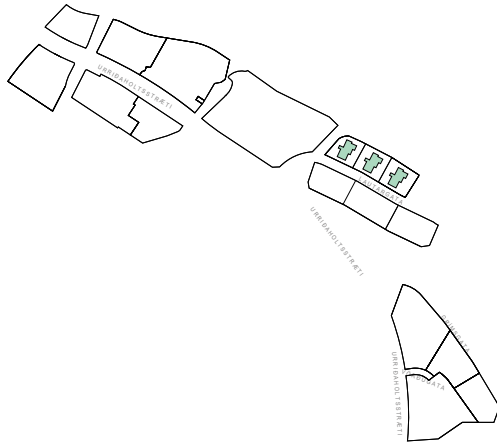
Í deiliskipulagi 4. áfanga norðurhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir íbúðarbyggð með eftirfarandi gerðum og fjölda íbúða, auk eftirfarandi atvinnustarfsemi. Norðan Urriðaholtsstrætis er skv. aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, gert ráð fyrir svæði með hámarkshæð húsa 4-5 hæðir en þegar ofar dregur í holtinu tekur íbúðarsvæði við með þéttari fjölbreyttri byggð og 5-6 hæða hámarkshæð. Sunnan við Urriðaholtsstræti, við aðkomuna í hverfið er gert ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu. Hverri starfsemi tilheyra bílastæði og bílgeymslur skv. almennum lóðarskilmálum og sérskilmálum húsagerða. Innan áfangans er einnig gert ráð fyrir skógargarði, opnum svæðum og spennistöð.

Fjölbýlishús (F)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
F1	3	24	Íbúðir
F2	5	95	Íbúðir
F3	1	33	Íbúðir
F4	1	30	Íbúðir
Samtals:	9	182	Íbúðir
Urriðaholtsstræti 10-12	1	36	Þegar byggt
Samtals:	10	218	Íbúðir



Yfirlit yfir allar húsgerðir á deiliskipulagssvæðinu



4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.1.1 F1 Fjölbýlishús neðan götu

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma: Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð minni en 90m² birt stærð og 2 stæði á lóð fyrir hverja íbúð yfir 90m² birt stærð, að auki er gert ráð fyrir einu gestastæði á lóð. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð fyrir hleðslu rafbíla. Krafa er gerð um að bílastæði séu lögð grassteini. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7. og 4.6.1.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Kröfur eru um gróður við göngustíg samsíða bílastæðum. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt. Krafa er um runnagróður samhliða almennri gönguleið Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.1.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5.

Ofanvatn: Gerð er krafa um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið milli bílastæða við götu og húss, sem tengist sambærilegri gönguleið aðliggjandi lóða auk gönguleiðar að Urriðaholtsstræti og við grænt svæði sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera a.m.k. 2m. Kvöð er um lýsingu gönguleiða og bílastæða sbr. almenna skilmála 4.4.4. Lýsing göngustígs er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir með beinu aðgengi að lóð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg og sýndir á aðaluppdráttum. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9.

Smáhýsi: 2 smáhýsi eru leyfð á lóð fyrir hjólaskýli og sorpgeymslu, sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Hjólástæði, - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna skilmála 4.6.1.10-11 og 4.7.1.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmispörf vegna flokkunar sorps í hverju húsi. Sjá almenna lóðarskilmála í 4.6.1.10 og 4.6.1.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði á lóð fyrir íbúðir hússins, sbr. almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.15.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 8 íbúðir, þar af geta að hámarki 3 íbúðir verið minni en 90 m² birt stærð. Sjá skilmálatöflu, sem gefur upp hámarksfjölda heimilaðra íbúða fyrir hvert hús og þar af hámarksfjölda heimilaðra íbúða undir 90m² birt stærð.

Aðalinngangur: Opið sameiginlegt stigahús skal vera sýnilegt frá sameiginlegum bílastæðum í götu. Inngangar íbúða eru heimilur um svalganga. Stigahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20.

Byggingarefni: Sjá nánar almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum úrveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2 og 4.7.1.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.

Hæð húss: F1 skal vera 3 hæðir með aðkomu á miðhæð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á neðstu hæð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.

Lýftur: Ekki er gerð krafa um lýftur í F1 húsum.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.

Veggvalir: Veggvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.

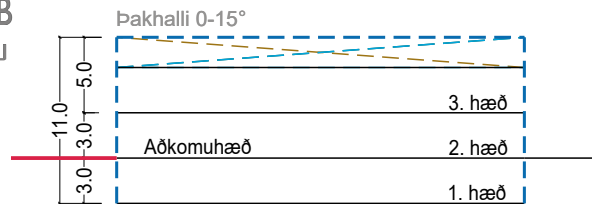
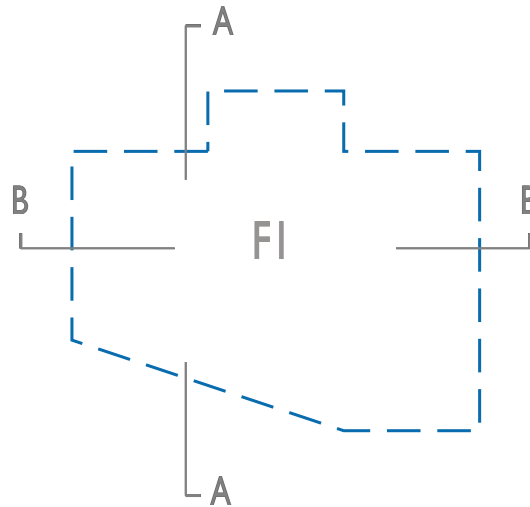
Þakform og þakvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Hluti þakflatar (15-30%) skal vera uppbotrinn í hæð eða þakhalla. Flatir þakflatar efstu hæðar skulu vera með grasi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir.

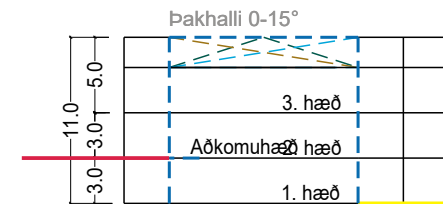
F1

Lautargata 1,3 og 5

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mælíblaði.



SNEIDING B-B



SNEIDING A-A

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði í götu ***	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
			*								***	
Lautargata 1	F1	1.733	1.150		1.150	3	5	8	2h+k	0	14	14
Lautargata 3	F1	1.877	1.150	0	1.150	3	5	8	2h+k	0	14	14
Lautargata 5	F1	1.990	1.150		1.150	3	5	8	2h+k	0	14	14
Samtals		5.600	3.450	0	3.450	9	15	24		0	42	42

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

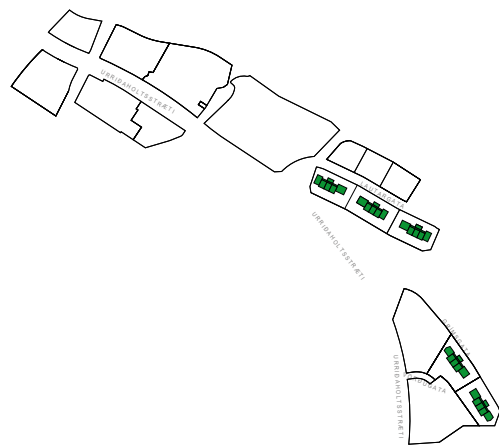
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m²

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

*** Krafa er gerð um a.m.k. eitt gestastæði á lóð fyrir hvert hús til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða



Garðabær



4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.1.2 F2 Fjölbýlishús – ofan götu

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mælibleði, auk 1 stæðis í innbyggðri sameiginlegri bílgeymslu fyrir hverja íbúð stærri en 90 m² birt stærð. Að auki er gert ráð fyrir 2 gestastæðum á lóð. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá aðkomugötu. Aðkoma að bílgeymslu/bílastæðum er almennt sameiginleg með aðliggjandi lóð, sjá tilvik á skipulagsupprætti og mælibleðum. Krafa er um að bílastæði við götu séu lögð grasseini.

Skyt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7. og 4.6.1.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1.

Forgarðar húsa: Krafa er um runnagróður samhliða almennri gönguleið Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5.

Ofanvatn: Gerð er krafa um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið milli bílastæða við götu og húss, sem tengist sambærilegri gönguleið aðliggjandi lóða auk gönguleiðar að götu og við bílastæði innan lóðar sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera a.m.k. 3m. Gönguleið skal vera hellulögð með 30°/30 hellum og kantsteini, vera snjóbrædd alveg út í lóðarmörk og tengjast aðliggjandi göngustígum í samræmi við skipulagsupprætt. Akstursleið frá bílastæði á lóð yfirgöngustíg skal vera upphækkuð í hæð gönguleiðar lögð hellum sem henta umferð bíla. Lýsing göngustígs verður tengd lýsingu götu á vegum Garðabæjar.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna skilmála 4.6.1.10-11 og 4.7.1.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps og vera innan byggingarreits húss. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 19 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 10 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúðir skal vera á aðkomuhæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera um lokað stigahús á götuhlið húss. Hús skal vera gegnumgengt til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skal ná a.m.k.

0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru heimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.

Byggingarreitur: Draga skal inn útvegi aðkomuhæðar gagnvart útbrún efri hæða á aðkomuhlið frá götu. Útveggir efstu hæðar skulu vera inndregnir gagnvart útbrún útveggja neðri hæðar. Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mælibleð varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birt stærð, a.m.k. 9 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mælibleð. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. 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 4.7.1.5. og 4.7.1.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.

Hæð húss: 4 hæðir auk aðkomuhæðar, alls 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.

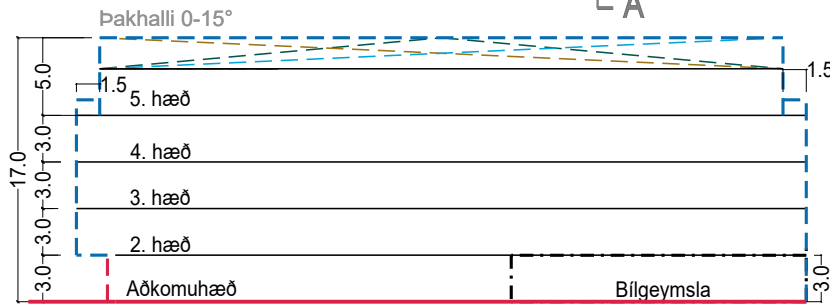
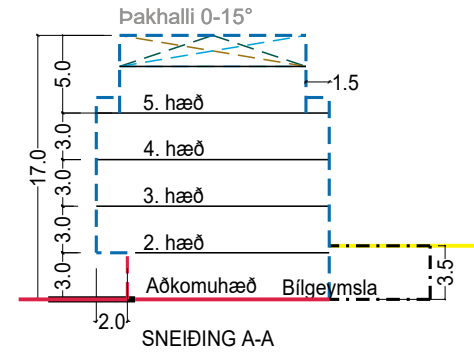
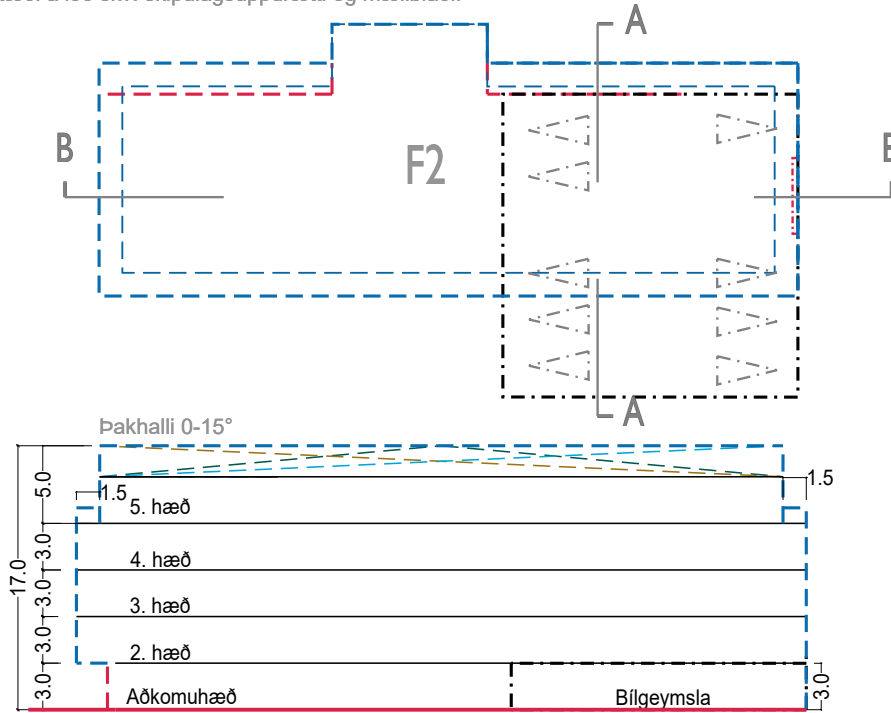
Veggsvaír: Veggsvaír skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.

Þakform og þaksvaír: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum sjá skilmálateikningu. Hluti þakflatar (15-30%) skal vera uppbrotinn í hæð eða þakhalla. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki á þaki utan íbúðarhluta og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði með grasi sem hluti lóðar og eða þakverönd aðliggjandi íbúða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir.

Lautargata 2,4 og 6 og Grímshata 6 og 8

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.



SNEIÐING B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði



Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
			*	****						***	***	
Lautargata 2	F2	2.224	2.540	370	2.910	10	9	19	4h+k	9	21	30
Lautargata 4	F2	2.639	2.540	370	2.910	10	9	19	4h+k	9	21	30
Lautargata 6	F2	2.466	2.540	370	2.910	10	9	19	4h+k	9	21	30
Grímshata 6	F2	2.996	2.540	370	2.910	10	9	19	4h+k	9	21	30
Grímshata 8	F2	2.632	2.540	370	2.910	10	9	19	4h+k	9	21	30
Samtals		12.957	12.700	1.850	14.550	50	45	95		36	105	150

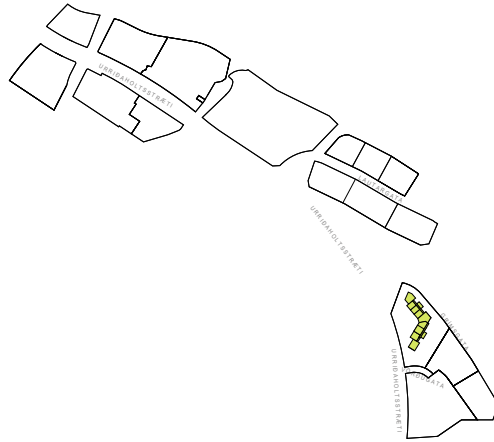
* Krafa er gerð um innkot/útskot. Óuppbrotn veggplötur skal aldrei vera lengri en 8m.

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

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

**** Heimilt er að nýta byggingarmagn bílgeymslu fyrir geymslu, stöð- og tæknými.

***** Krafa er gerð um a.m.k. tvö gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða



4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.1.3 F3 Fjölbýlishús – ofan götu

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk 1 stæðis í innbyggðri sameiginlegri bílgeymslu fyrir hverja íbúð stærri en 90 m² birt stærð. Að auki er gert ráð fyrir 4 gestastæðum á lóð. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá aðkomugötu. Krafa er um að bílastæði við götu séu lögð grassteini. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7. og 4.6.1.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1.

Forgarðar húsa: Krafa er um runnagróður samhliða almennri gönguleið við bílastæði í götu. Krafa er um tré í forgarði við gönguleið, sbr. skipulagsupprætt. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5.

Ofanvatn: Gerð er krafa um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið milli bílastæða við götu og húss, sem tengist sambærilegri gönguleið aðliggjandi lóða eða almennu gönguleiðakerfi við endalóðir, auk gönguleiðar að götu og við bílastæði innan lóðar sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera a.m.k. 3m. Gönguleið skal vera hellulögð með 30°/30 hellum og kantsteini, vera snjóbrædd alveg út í lóðarmörk og tengjast aðliggjandi göngustígum í samræmi við skipulagsupprætt. Akstursleið frá bílastæði á lóð yfirgöngustíg skal vera upphækkuð í hæð gönguleiðar lögð hellum sem henta umferð bíla. Lýsing göngustígs verður tengd lýsingu götu á vegum Garðabæjar.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúði á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Hjólstæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu yfirbyggðum hjólstæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna skilmála 4.6.1.10-11 og 4.7.1.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps og vera innan byggingarreits húss. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 33 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 15 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 2 íbúðir skulu vera á aðkomuhæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera um lokað stigahús á götuhlið húss. Hús skal vera gegnumgengt, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru heimildir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.

Byggingarreitur: Draga skal inn útveggi aðkomuhæðar á hlið frá götu gagnvart útrún efri hæða. Útveggir efstu hæðar skulu vera inndregin gagnvart útrún útveggja neðri hæðar. Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birt stærð, a.m.k. 18 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. 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 4.7.1.5. og 4.7.1.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstigi við útvegg yfir 55 dB eru óheimilar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.

Hæð húss: 4 hæðir auk aðkomuhæðar, alls 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.

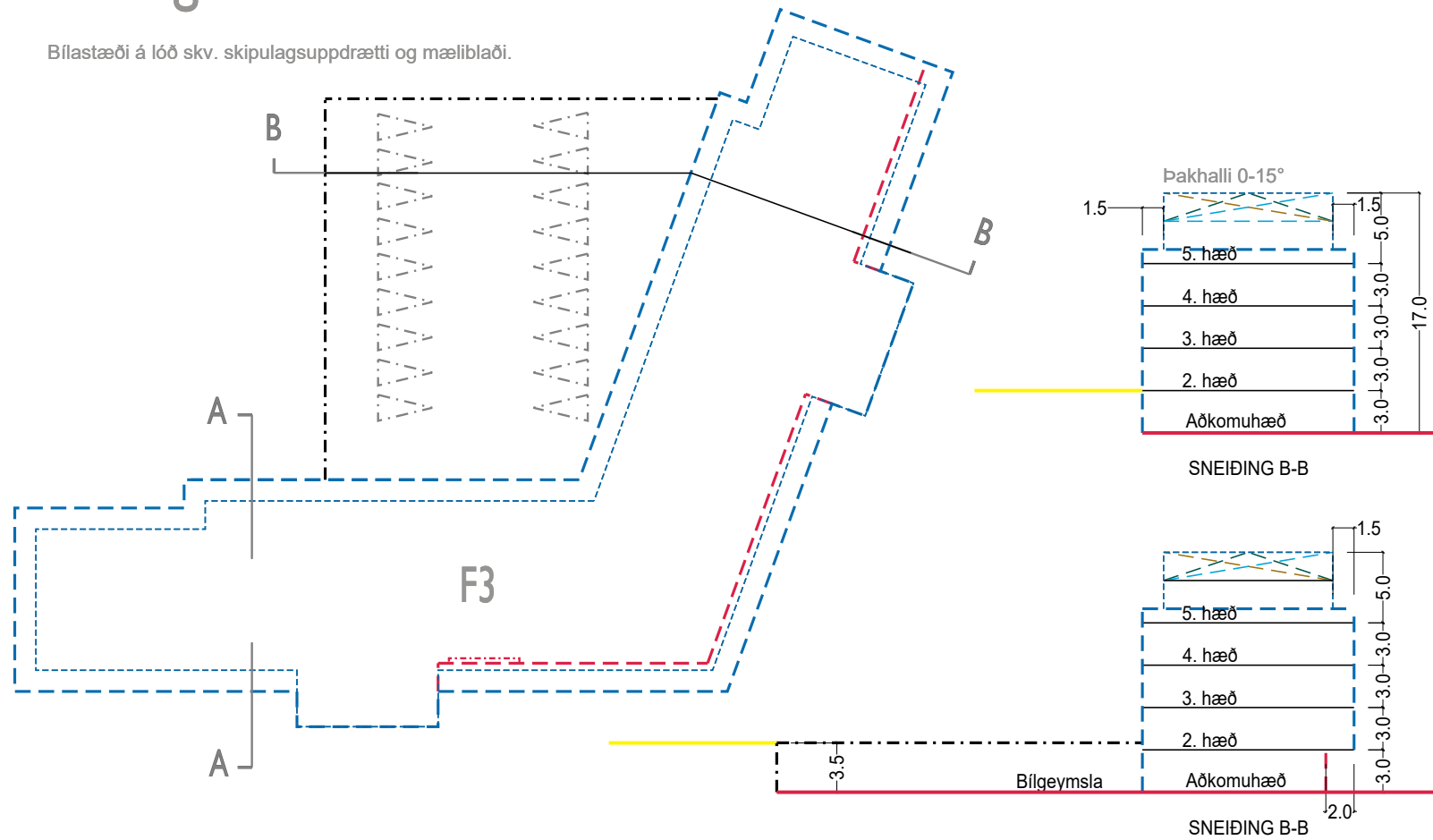
Veggvalir: Veggvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.

Þakform og þakvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum (sjá skilmálateikningu). Hluti þakflatar (15-30%) skal vera uppbrotinn í hæð eða þakhalla, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki á þaki utan íbúðarluta og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði með grasi sem hluti lóðar og eða þakverönd aðliggjandi íbúða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir.

Grímsgata 2-4

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.



SKÝRINGAR

- Búnaðarbyggingarlína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur innreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbýgging
- Byggingarreitur innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bílgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Grímsgata 2-4	F3	5.519	4.500	600	5.100	15	18	33	4h+k	18	37	55
Samtals		5.519	4.500	600	5.100	15	18	33		18	37	55

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

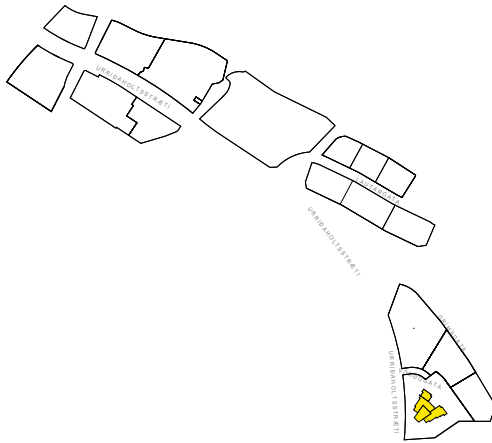
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m²

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

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

***** Krafa er gerð um a.m.k. fjögur gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða





4.8 SÉRSKILMÁLAR **4.8.1.4 F4 Fjölbýlishús - kennileitishús**

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: . Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprátt og mæliblaði, auk stæðis í sameiginlegri bílgeymslu fyrir íbúðir húsa stærri en 90 m² birt stærð. Að auki skulu vera a.m.k. 12 sameiginleg stæði á lóð. Skýlt er að tryggja lagnaleiðir fyrir allar íbúðir að bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbila. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7. og 4.6.1.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Krafa eru um gróður á lóðarmörkum að Urriðaholtsstræti og skjólmyndandi trjáröð með gönguleið frá Urriðaholtsstræti að aðalinngangi sbr. skipulagsupprátt. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1.

Forgarðar húsa: Krafa er um runnagróður og tré samhliða almennri gönguleið við bílastæði, sbr. skipulagsupprátt. Krafa er um að tyrfd jarðvegsmön gangi amk. 1,0m upp á vegg bílgeymslu á aðkomuhlið og hliðum sem ekki eru niðurfrafnar. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Heimilt er að staðsetja skjólveggi ofan á brún útveggja bílgeymslu ef hún er nýtt sem garðrými. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5.

Ofanvatn: Gerð er krafa um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Krafa er um gróðursvæði við bílastæði, sem virki sem móttaki ofanvatns frá götu, sbr. almenna skilmála 4.2.2. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um gerð og viðhald almennrar gönguleiða, annars vegar frá Urriðaholtsstræti að aðalinngangi aðkomuhæðar og áfram að almennu gönguleiðakerfi opins græns svæðis á suðurhlíð lóðar og hins vegar frá gegnumgengum inngangi 2. hæðar að Urriðaholtsstræti sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5m. Krafa er um lýsingu gönguleiða og bílastæða sbr. almenna skilmála 4.4.4.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna skilmála 4.6.1.10-11 og 4.7.1.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps og vera innan byggingarreits húss. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 30 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 16 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á aðkomuhæð. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skal vera gegnumgengt á aðkomu- og 2. hæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að efni úthliða inndreginnar þakhæðar skuli vera frábrugðið klæðningu og eða lit

neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.

Byggingarreitur: Innan byggingarreits fyrir íbúðir er heimilt að byggja 4-6 hæðir innan skilgreindra hluta byggingarreits. Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit, heimilaðan hæðarfjölda og kröfur um uppbröð byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stærð, a.m.k. 16 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludýr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Lárétt gluggabönd skulu vera á aðkomuhliðum. Bílgeymsla skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.5. og 4.7.1.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti.

Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstigi við útvegg yfir 55 dB eru óheimilar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.

Hæð húss: 4-6 hæðir, með inndregna efstu hæð, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.

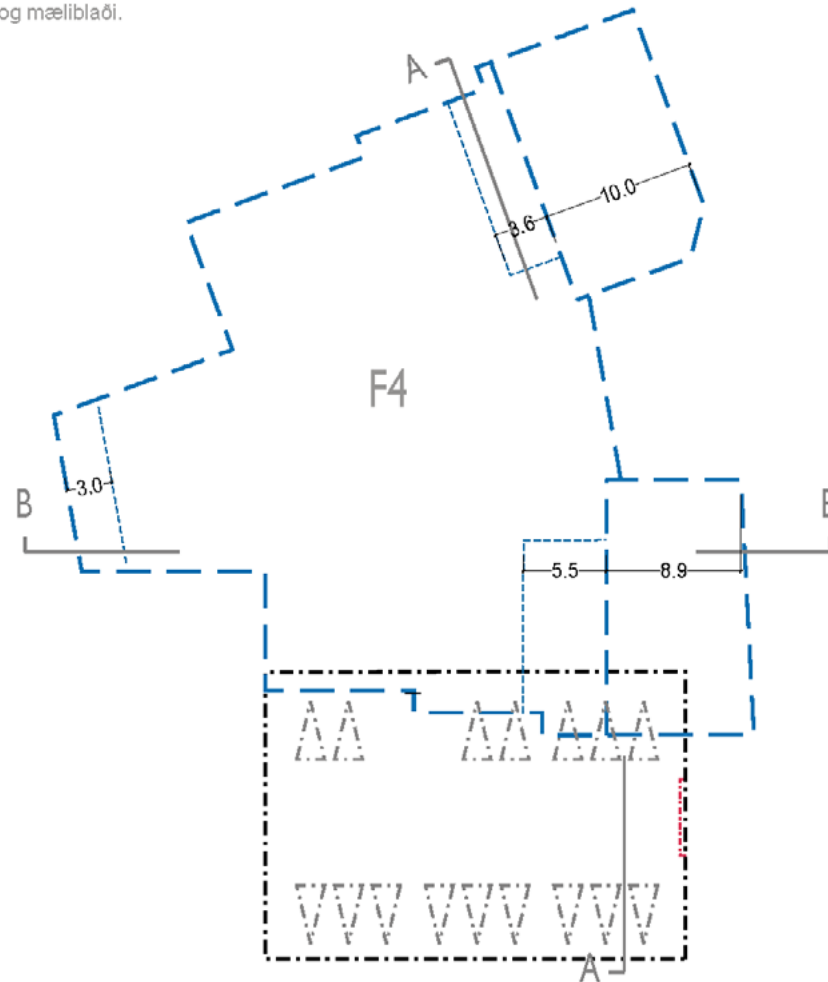
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða fyrir utan þakhæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum. Hluti þakflatar skal vera uppbrötinn í hæð og eða þakhalla sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skal vera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti gróinnar lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir.

Vörðugata 2

Bílastæði á lóð skv. skipulagsuppdraetti og mæliblaði.

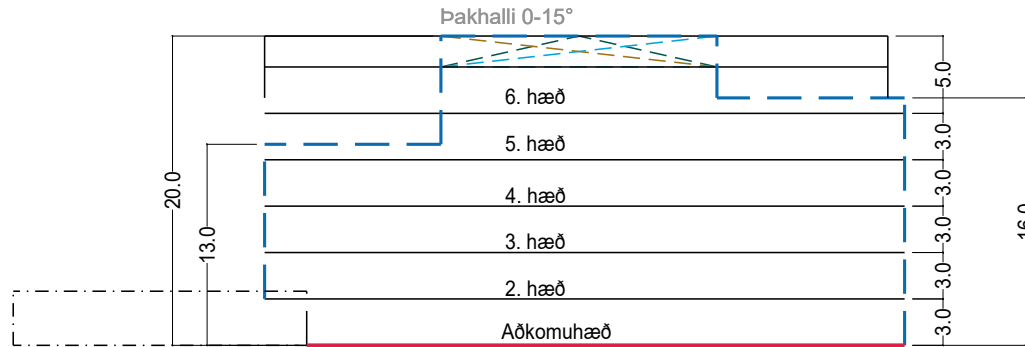


SKÝRINGAR

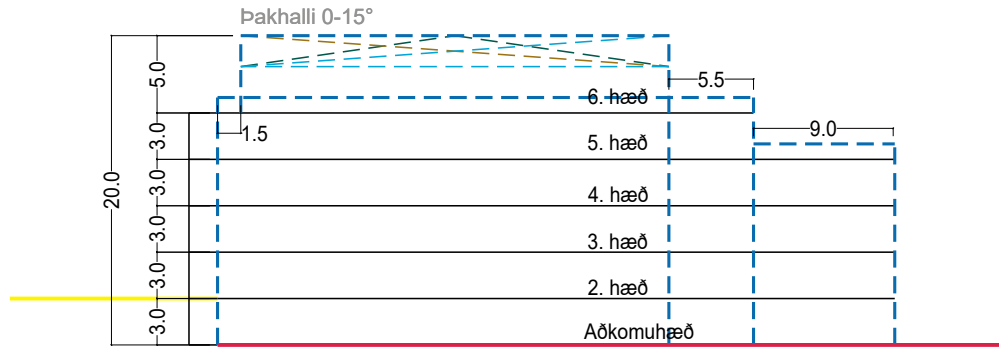
- Búndin byggingalína aðkomuhæð
- Víðnið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- — — — Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- R Rafhleðslustæði

15,0m

Vörðugata 2



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B

SKÝRINGAR

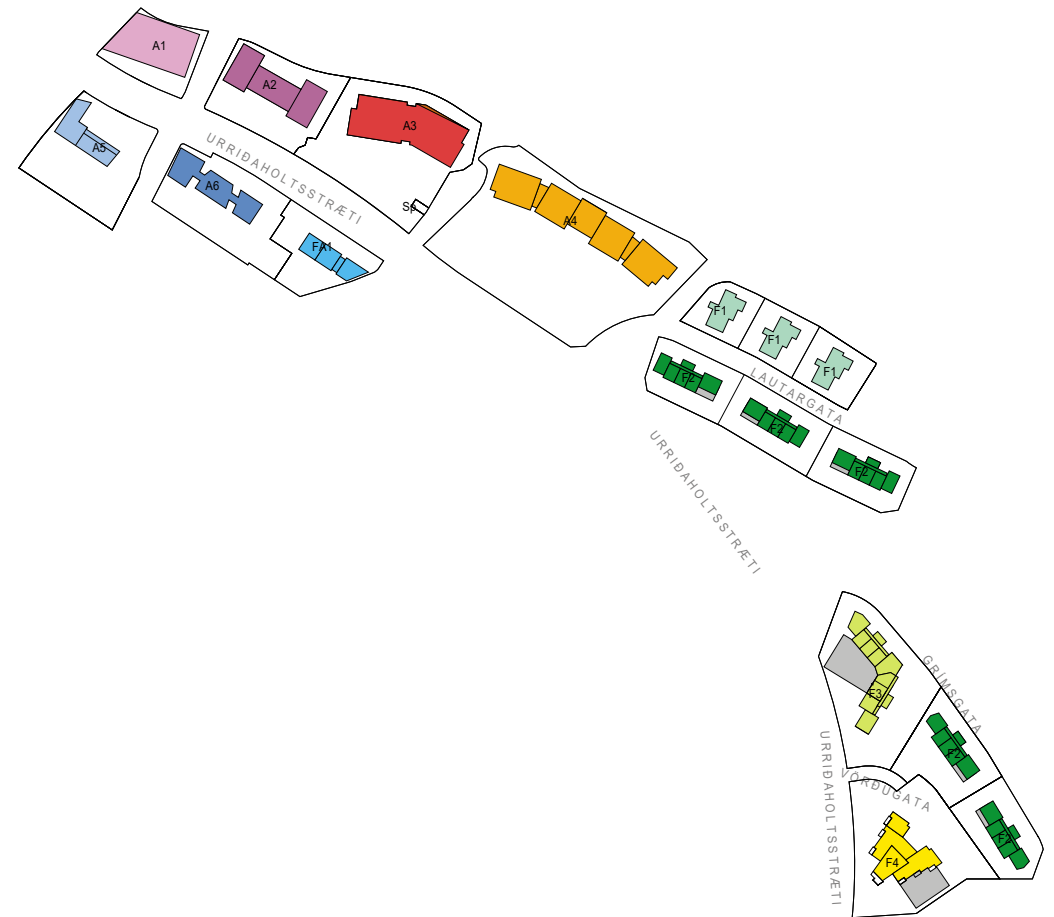
- Búnað byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginn: þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Vörðugata 2	F4	5.790	5.100	526	5.626	14	16	30	5h+k	16	42	58
Samtals		5.790	5.100	526	5.626	14	16	30		16		
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrötin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.												
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m ²												
*** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.												
**** Heimilt er að nýta byggingarmagn bílgeymslu fyrir geymslu, stöð- og tæknirými.												
***** Krafa er gerð um a.m.k. 12 gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.												

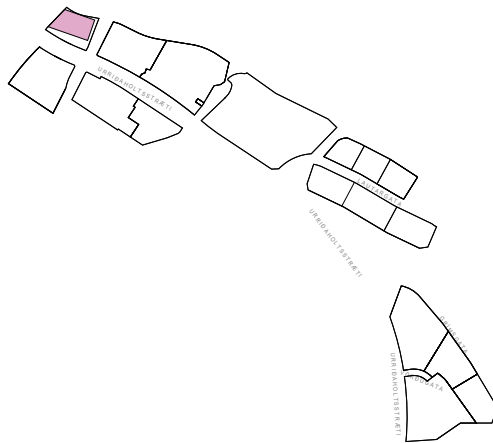


4.8 SÉRSKILMÁLAR **4.8.2. Atvinnuhúsnæði**

Í deiliskipulagi 4. áfanga norðurhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir fjölbreyttu atvinnuhúsnæði. Norðan Urriðaholtsstrætis í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er gert ráð fyrir svæði með atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði með hámarkshæð húsa 4-5 hæðir. Sunnan við Urriðaholtsstræti, við aðkomuna í hverfið er gert ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu. Starfseminni tilheyra bílastæði og bílgeymslur skv. almennum lóðarskilmálum og sérskilmálum húsagerða. Innan áfangans er einnig gert ráð fyrir spennistöð.



Yfirlit yfir allar húsgerðir á deiliskipulagssvæðinu



4.8 SÉRSKILMÁLAR

4.8.2.1 A1 Urriðaholtsstræti I

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 1 bílastæði fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði skal vera samtals á lóð og í bílageymslu s.b.r. ákvæði í kafla 4.6.2.5.

Bílageymslur: Bílageymsla skal vera a.m.k. opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bílageymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlinu útveggs efri hæðar á hlið að hraunjaðri.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal vegg bílageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum utan húss, sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á landi.

Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakerfi.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir að ofanvatni sé beint í ofanvatnsrás norðan við Urriðaholtsstræti, neðan lóðar.

Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá Urriðaholtsstræti eða frá aðkomugötu Urriðaholtsstrætis. Inngangur skal annað hvort vera inndreginn eða með skyggni.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Aðkomuhæð er meginhæð hússins. Heimilt er að hafa lyftuaðgengi að þaki hússins, nýta þak til útivistar og koma fyrir heitum pottum á þaki.

Hæð húsa og vegg hæðir: Byggingin skal vera 1-2 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk bílageymsluhæðar undir aðkomuhæð, sem snýr að hraunjaðri, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Allur gólfloitur rýma í lokunarflokki A og B telur til heimilaðs byggingarmagns.

Byggingin skal ekki vera hærri en 9 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.

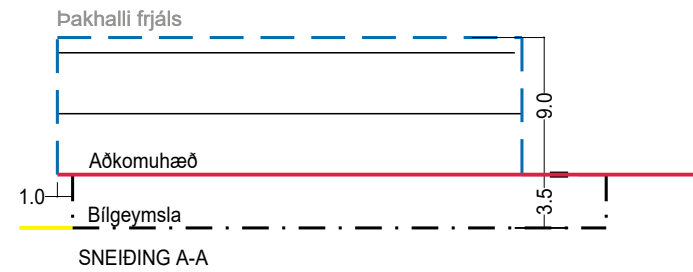
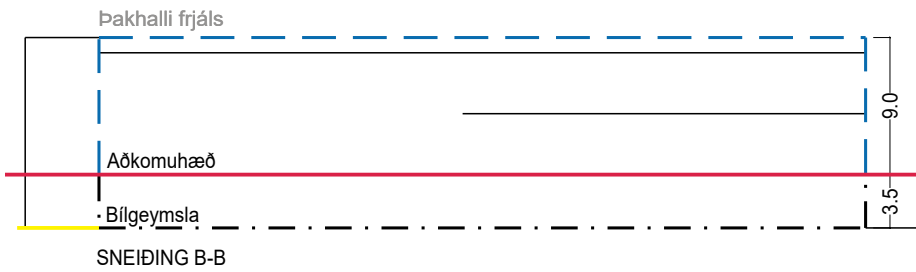
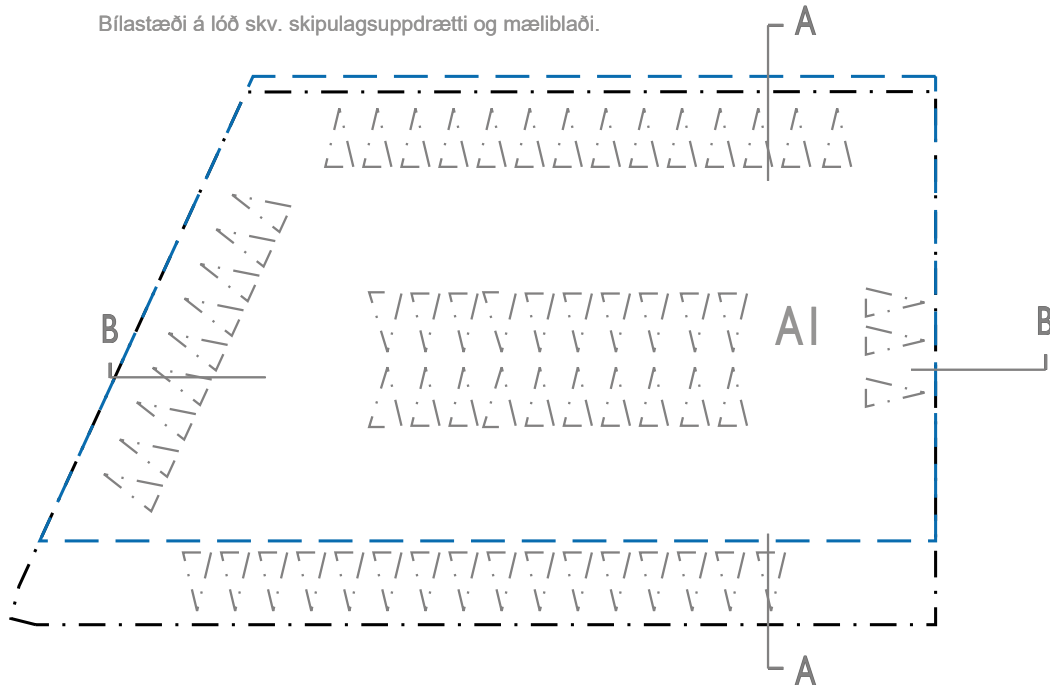
Þakform: Þakform er frjálst.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.

Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

Urriðaholtsstræti I

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mælibleði.



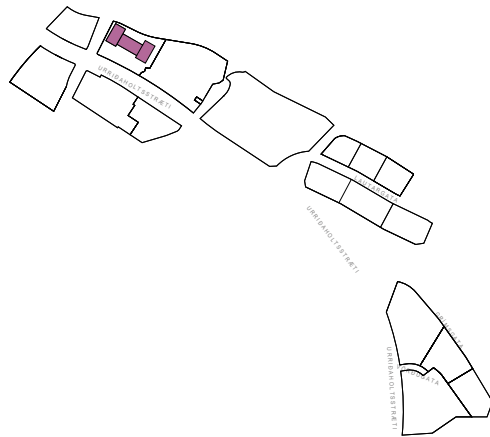
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginn þakhæðar / þaksvallir
- Byggingarreitur 2.h útbýgging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Raffhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæðafjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Urriðaholtsstræti 1	A1	2.824	*	*	3.789	1-2h+k	**	**	65
Samtals									

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





4.8 SÉRSKILMÁLAR

4.8.2.2 A2 Urriðaholtsstræti 3-5

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði. Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Bílageymslur: Bílageymsla skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bílageymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlínu útveggis efri hæðar á hlið að hraunjaðri.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir:

Hylja skal vegg bílageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar.

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli ytri bílastæða. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin.

Kvöð er um aðkomu, gegnumakstur að lóð nr. 7 um bílastæði á landi og almenna gönguleið um lóð, sem tengist annars vegar almennu stígakerfi og hins vegar almennri gönguleið á lóð nr. 7.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum í bland við hefðbundnar lausnir.

Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá bílastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Aðkomuhæð byggingar sem snýr að bílastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 1,5 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m út fyrir byggingu.

Hæð húsa og veggghæðir: Byggingin skal vera 1-3 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, auk neðri hæðar bílageymslu sem snýr að hraunjaðri, samtals 2-4 hæðir.

Byggingin skal ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.

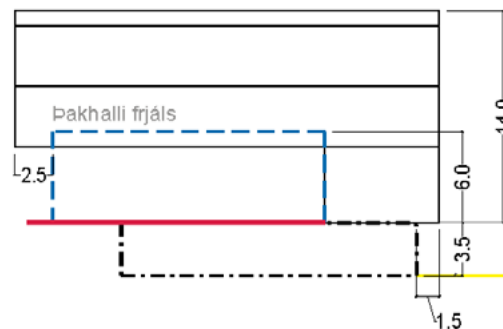
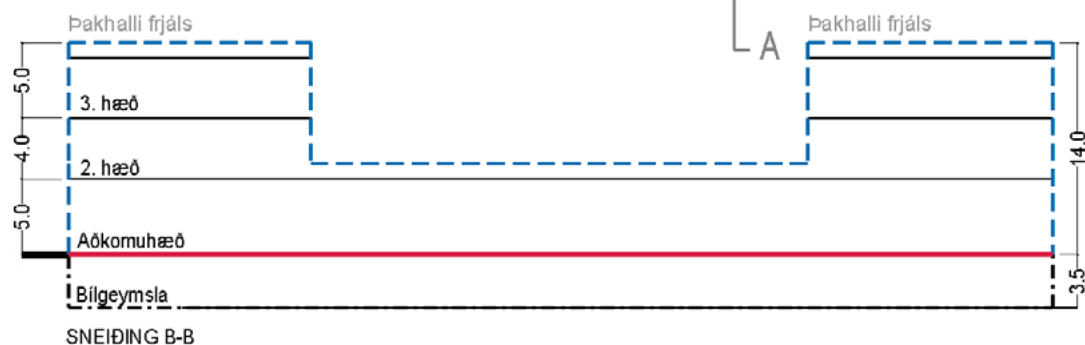
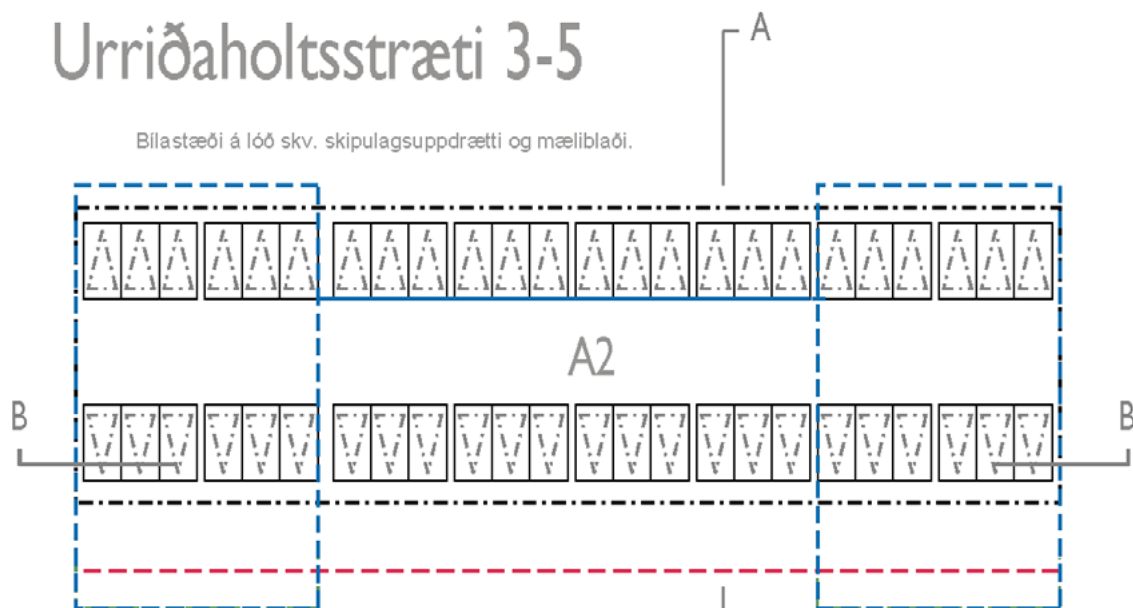
Pakform: Pakform er frjálst.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.

Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

Urriðaholtsstræti 3-5

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.



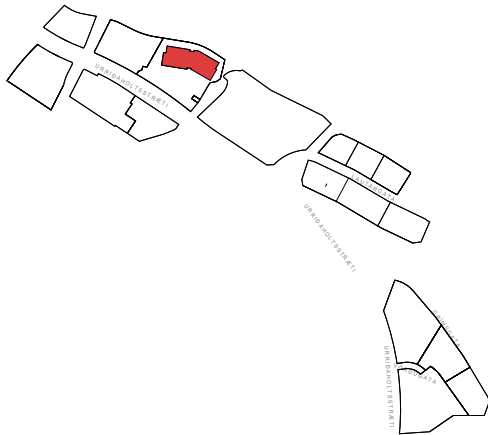
SKÝRINGAR

- Búndin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Raðhleðslustæði



Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæðafjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Urriðaholtsstræti 3-5	A2	4.181	*	*	4.268	1-3h+k	**	**	100
Samtals									

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



4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.2.3 A.3 Urriðaholtsstræti 7

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði sbr. ákvæði í kafla 4.3.1.1. Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Bílageymslur: Bílageymsla skal vera opin þar sem úthliðar eru ekki inngrafnar, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal veggj bílageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegsfyllingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar.

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílageymslu er að

ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin.

Kvöð er um gegnumakstur að lóð nr. 3-5 um bílastæði á landi og almennar gönguleiðir um lóð, sem tengist annars vegar almennu stígakerfi og hins vegar almennri gönguleið á lóð nr. 3-5.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum í bland við hefðbundnar lausnir.

Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa aðalinnangang frá bílastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitur: Aðkomuhæð byggingar að bílastæðum á landi skal vera inndregin að lágmarki 2,0 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m út fyrir byggingu. Neðri hæðir skulu vera inndregnar um a.m.k. 1,0m g.v. útbrún úthliðar aðkomuhæðar á norðurhlið, að hraunjaðri.

Hæð húsa og veggahæðir: Bygging skal vera 3 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk 1-2 neðri hæða sem snúa að hraunjaðri, samtals 4-5 hæðir, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Bygging skal ekki vera hærrí en 13 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Þakform: Þakform er frjálst.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.

Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

4.8.2.4 Urriðaholtsstræti 7a, spennistöð

Lóðar- og byggingarskilmálar:

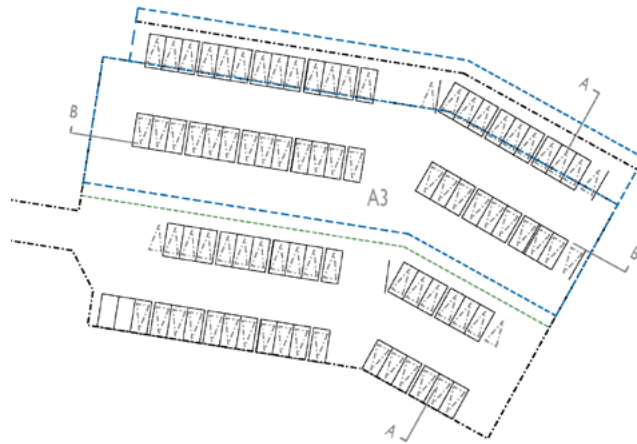
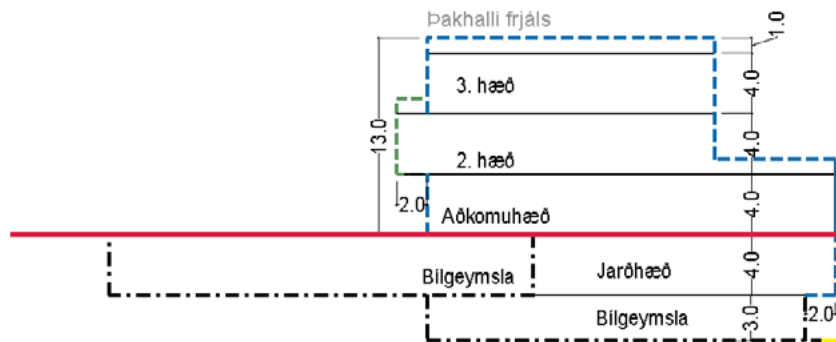
Á lóðinni má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 4 m. Þakform er frjálst. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir atvinnuhús varðandi byggingarefni. Vanda skal allan frágang lóðarinnar og móta með trjám og öðrum gróðri.

Sjá nánar um almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.2 og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Urriðaholtsstræti 7

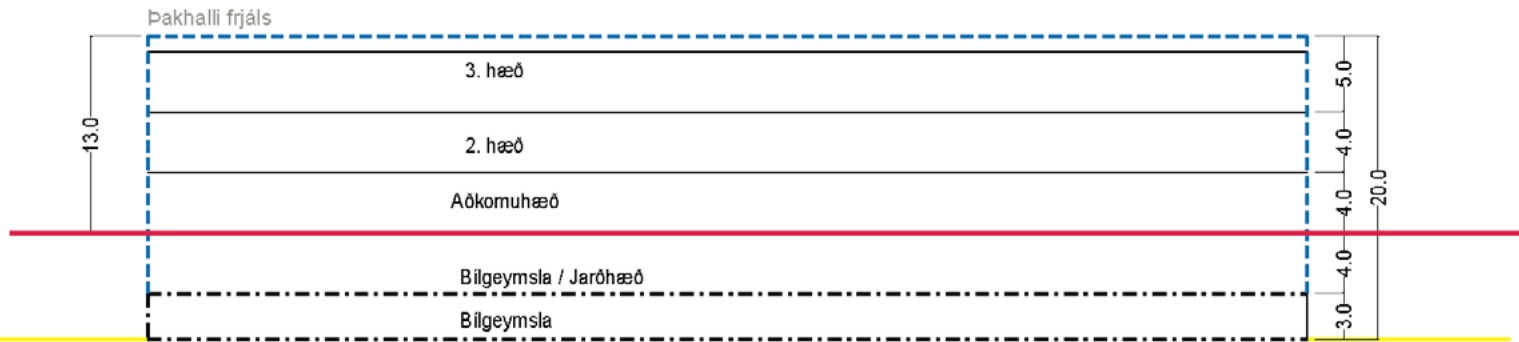
Bílastæði á lóð skv. skipulagsuppdrætti og mælblaði.

di á lóð skv. skipulagsuppdrætti og mælblaði.



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginn þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfliður
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

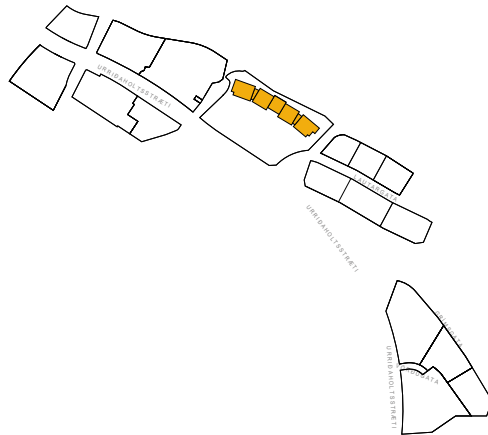


SNEIÐING B-B

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Urriðaholtsstræti 7	A3	7.343	4.000	3.500	7.500	3h+2hk	82	51	133
Samtals									

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





4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.2.5 A4 Urriðaholtsstræti 9

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30m² í atvinnuhúsnæði sbr. ákvæði í kafla 4.3.1.1. Viðhönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Bílageymslur: Bílgeymslur eru annars vegar stakstæð opin og hálf niðurgrafin bílgeymsla á lóð með bílastæðum á þaki og hins vegar bílgeymsla að hálfu undir aðal notkunarhluta, í kjallara húss og að hálfu framan við aðkomuhlið húss. Bílgeymsla í kjallara skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bílgeymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlínu útveggs efri hæðar á hlið að hraunjaðri.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir:

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílgeymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílgeymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin.

Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakerfi.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnstrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir.

Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa aðalinngang frá bílastæðum á landi. Inngangur skal annað hvort vera inndreginn eða með skyggni.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

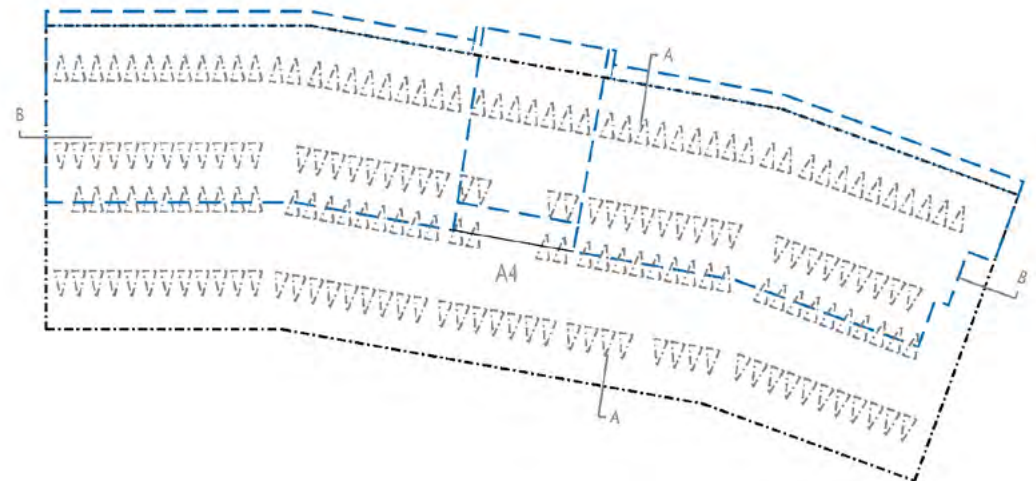
Byggingarreitir: Byggingarreitir eru fyrir bílgeymslur og bygginguna.

Hæð húsa og vegg hæðir: Byggingin er 5 hæðir. Miðhluti byggingarinnar skal vera 2 hæðir auk bílgeymslu, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu.

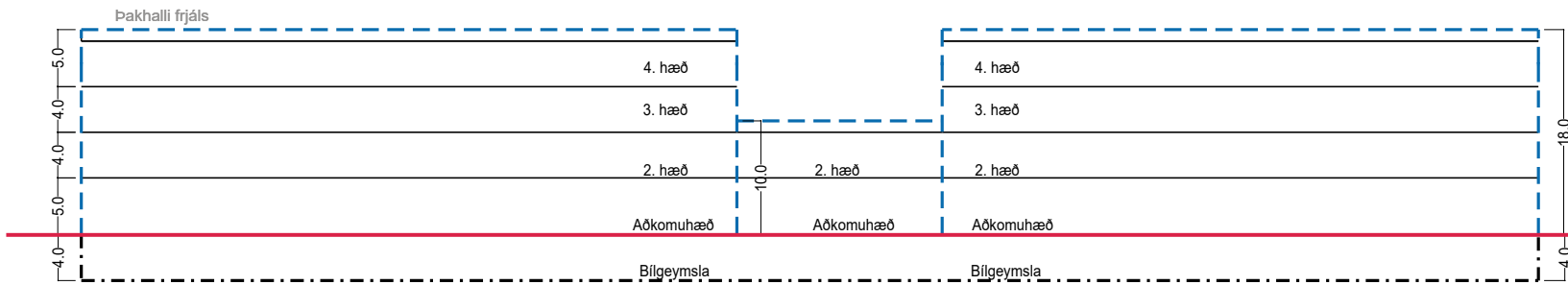
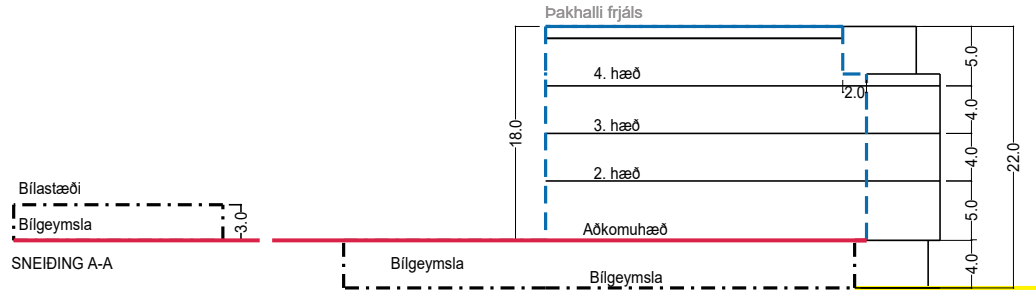
Bygging skal ekki vera hærri en 18 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Bílgeymslur skulu vera 1 hæð.

Þakform: Þakform er frjálst.














Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.



Urriðaholtsstræti 9



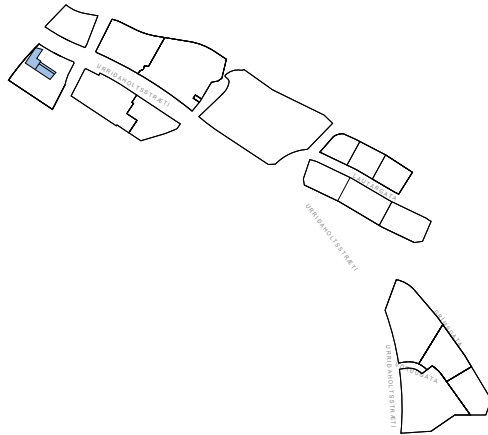
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Viðmið um ytra aðgengi
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bílgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir
-  Byggingarreitur 2.h útbýgging
-  Byggingarreitur inndregin jarðhæð
-  Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
-  Gólfflötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
-  Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Urriðaholtsstræti 9	A4	13.533	*	*	21.450	2-4h+k	**	**	415
Samtals									

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





4.8 SÉRSKILMÁLAR 4.8.2.6 A5 Urriðaholtsstræti 2-4

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Í bílastæði skal vera fyrir hverja 25 m² birta stærð í byggingu. Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð sunnan við bílgeymslu, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílgeymslunnar.

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir.

Sjá nánar um almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Byggingarreitir eru fyrir atvinnuhúsnæði og stakstæða bílgeymslu með opnum bílastæðum á þaki. Skyggni, fyrir ofan fyrstu hæð, skal vera á þeirri hlið sem snýr að Urriðaholtsstræti. Skyggnið skal ná 1,5 metra til 2,0 metra út frá byggingu.

Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Hluti byggingar, næst Kaupúni og Urriðaholtsstræti, skal vera 4 fjórar hæðir.

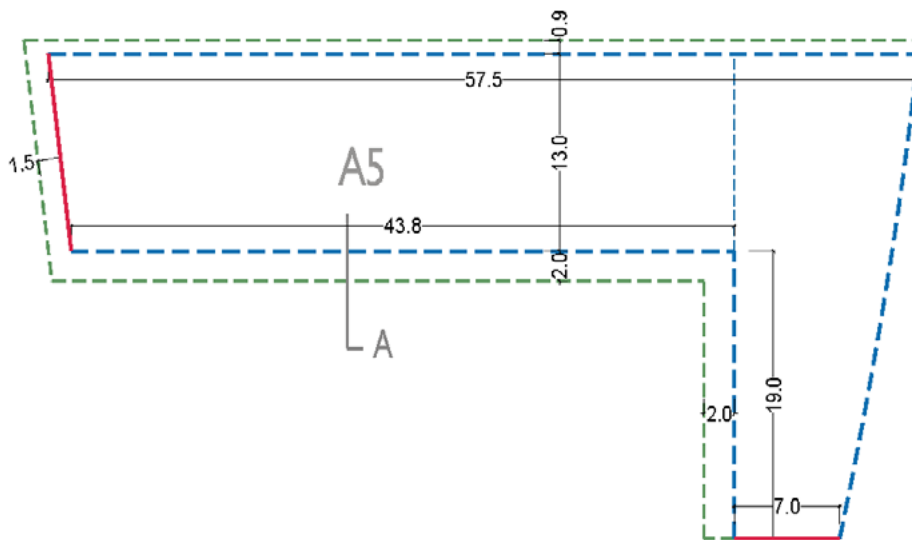
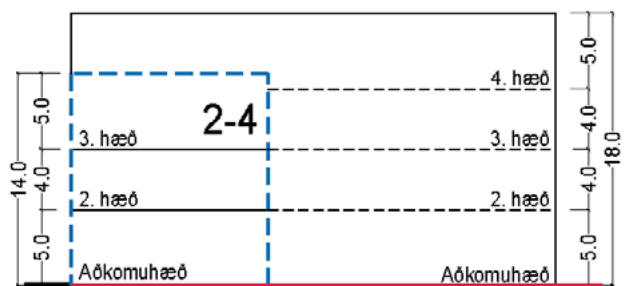
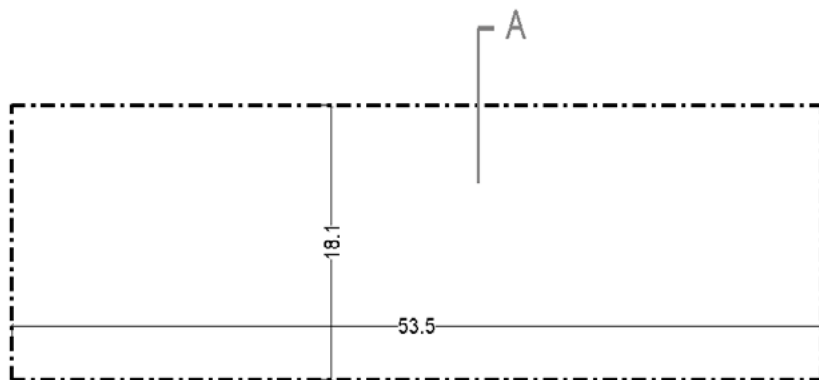
Byggingar skulu ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti fyrir þriggja hæða hluta og 18 metra yfir fjögurra hæða hluta bygginga.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18. Fyrsta hæð byggingar skal nýtt undir verslun og/eða þjónustu.

Sjá nánar um almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Urriðaholtsstræti 2-4

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.



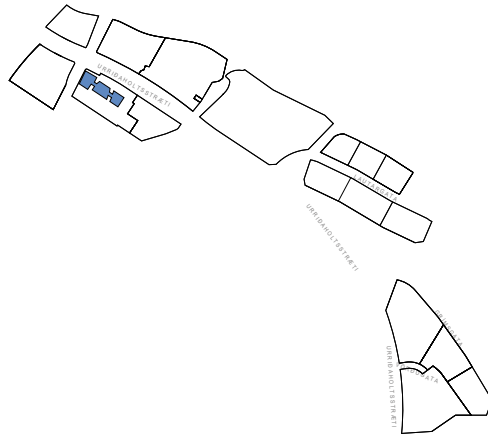
SKÝRINGAR

- Búndin byggingarlína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginn þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbygging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Raflæðslustæði



Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæðafjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Urriðaholtsstræti 2-4	A5	4.658	*	*	4.360	3-4	**	**	135
Samtals									

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



4.8 SÉRSKILMÁLAR **4.8.2.7 A6 Urriðaholtsstræti 6-8**

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Að minnsta kosti 72 bílastæði skulu vera innan lóðar.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð syðst á lóðinni, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða.

Gæta skal samræmis á milli lóðar 6 - 8 og 10-12 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urriðaholtsstræti.

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Kvöð um gegnumakstur: Kvöð er um gegnumakstur að lóð nr. 10-12.

Kvöð um gönguleið: Kvöð er um almenna gönguleið á gangstétt framan við byggingu. Gönguleiðin skal vera hluti af gangstéttakerfi Urriðaholtsstrætis.

Kvöð um lagnaleið: Kvöð er 3 m breiða lagnaleið á lóð framan við byggingar. Nákvæm lega lagnaleiðar kemur fram á mæliblaði.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnslausum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir.

Sjá nánar um almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Byggingar skulu hafa inngang frá Urriðaholtsstræti og frá baklóð.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarreitir: Byggingarreitir eru fyrir atvinnuhúsnæði og niðurgrafna opna bílgeymslu með opnum bílastæðum á þaki.

Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3-4 hæðir, talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, auk kjallara, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu.

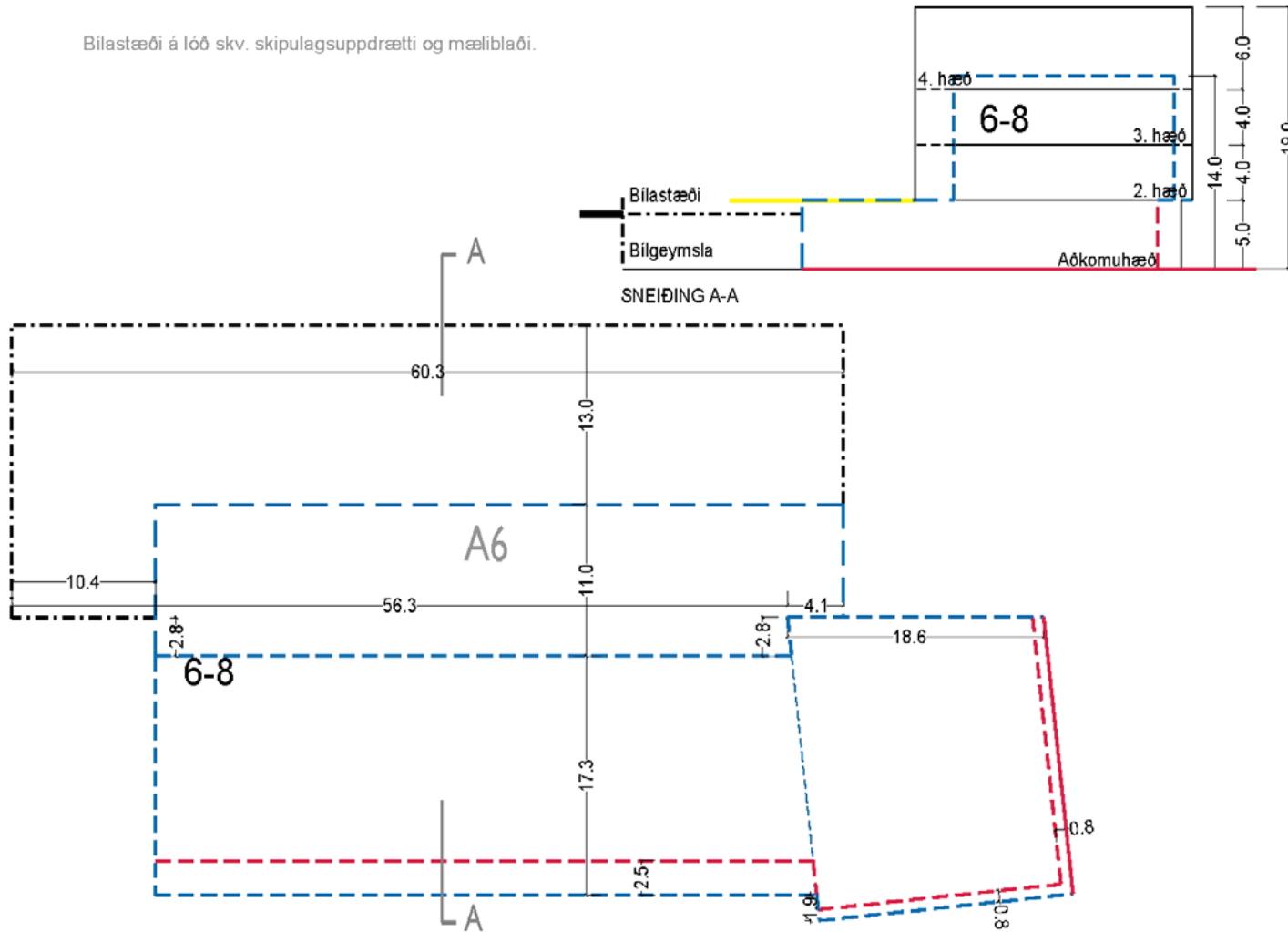
Bygging skal ekki vera hærrí en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti fyrir þriggja hæða hluta og 19 metra yfir fjögurra hæða hluta bygginga.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.

Sjá nánar um almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Urriðaholtsstræti 6-8

Bilastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.



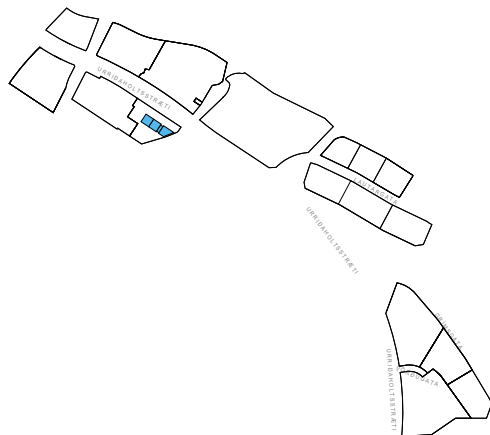
SKÝRINGAR

- Búndin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginn þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur 2.h útbýgging
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfliötur
- — — — Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- R Raðhleðslustæði



Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Urriðaholtsstræti 6-8	A6	4.489	*	*	4.500	3-4	**	**	72
Samtals									

*Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.



4.8 SÉRSKILMÁLAR **4.8.2.8 FAI Urriðaholtsstræti 10-12**

Lóðarskilmálar:

Eignarhald: Kvöð er um að allar íbúðir og atvinnuhúsnæði á lóðinni séu í eignarhaldi eins einstaklings eða lögaðila. Kvöð er um að allar íbúðir á lóð séu í langtímaleigu, þ.e. ekki til skemmri tíma en 6 mánaða í senn.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð syðst á lóðinni, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða. Gæta skal samræmis á milli lóða 6-8 og 10-12 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urriðaholtsstræti. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Kvöð um gönguleið: Kvöð er um almenna gönguleið á gangstétt framan við byggingu. Gönguleiðin skal vera hluti af gangstéttakerfi Urriðaholtsstrætis.

Kvöð um sameiginlega gegnumakstur og lagnaleið: Kvöð er um gegnumakstur, sameiginlega aðkomu, gegnumakstur og 3m breiða lagnaleið á lóð framan við byggingar. Nákvæm lega lagnaleiðar kemur fram á mæliblaði.

Leiksvæði: Leik- og dvalarsvæði skal vera á lóð og staðsett í suðlæga átt frá húsi. Leiksvæði skal hanna samhlið hönnun bygginga og lóða.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir.

Bílastæði: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 25 m² í atvinnuhúsnæði. Bílastæði skulu staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði. Bílastæði á lóð skulu vera sameiginleg. Þar sem um eitt eignarhald er að ræða á öllu húsinu er heimilt er að samnýta kröfur um heildarfjölda bílastæða og uppfylla eingöngu kröfur um fjölda bílastæða fyrir íbúðarhluta.

Sjá nánar um almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 og 4.6.2.

Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Byggingin skal hafa inngang frá Urriðaholtsstræti og einnig aftan við byggingu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Fjöldi íbúða: Allt að 36 íbúðir.

Svalgangar: Svalgangar eru leyfðir og skulu vera glerjaðir.

Stigahús: Stigahús íbúða skulu vera gegnumgeng.

Hæð húsa og vegg hæðir: Bygging skal vera 5 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Byggingar skulu ekki vera hærrí en 18m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.

Smáhýsi: Eitt smáhýsi er heimilt utan byggingareita og til viðbótar við heimilað byggingarmagn. Hámarkshæð og útfærsla skal uppfylla kröfur byggingareglugerðar til smáhýsa.

Hjólástæði - hýsi: Á lóð skal gera ráð fyrir að reiðhjólástæði undir þaki verði hluti af sérhverju húsi. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólástæðum, svonefndu hjólaskýli/hjóláhýsi á lóð utan byggingareita, sbr. ákvæði um smáhýsi.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur íbúðarhluta geta ýmist verið innbyggðar í byggingu eða í tengslum við hana sem sorpgerði eða sorpskýli á lóð, sbr. ákvæði um smáhýsi. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingareits á þeim hluta lóðar sem snýr ekki að Urriðaholtsstræti. Sorpgeymslur skulu falla vel að byggingu og landi og staðsettar þannig að sorphreinsunarbilar komist sem næst þeim.

Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera aðskildar íbúðarhluta og vera innan byggingarreits. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingareglugerð og taka mið að rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

Skilti: Fyrirtækjaskilti sbr. kafla 4.7.2.17 eru eingöngu heimil á veggfleti viðkomandi atvinnuhluta. Skilti má vera að hámarki 4 m² að stærð. Fyrirtækjamerkingar og vörumerki í gluggum telst vera fyrirtækjaskilti. Upplýsingaskilti og skilti við innganga sbr. 4.7.2.17 eru óheimil.

Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18 auk íbúða.

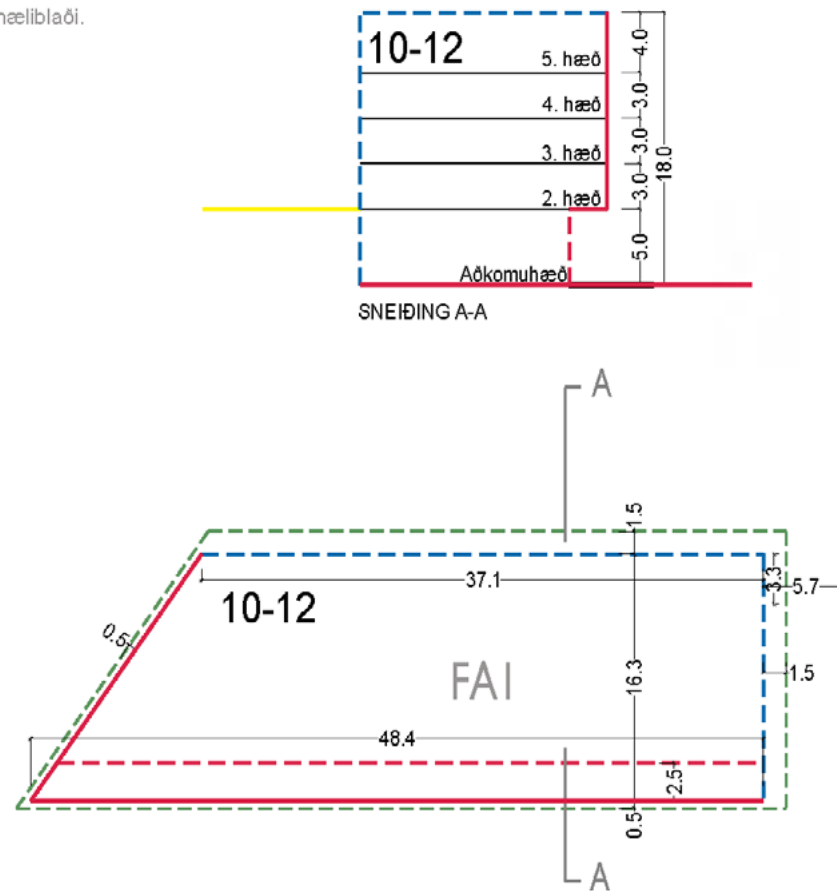
Sjá nánar um almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1 og 4.7.2.

4.8.2.9 Spennistöð













Ein lóð er fyrir spennistöð í 4. áfanga norðurhluta Urriðaholts við Urriðaholtsstræti 7a. Á lóðinni má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3m. Þakform er frjálst. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni. Vanda skal allan frágang lóðanna og móta með trjám og öðrum gróðri.

Urriðaholtsstræti 10-12

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mælibleði.



SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Viðmið um ytra aðgengi
-  Byggingarreitir
-  Byggingarreitir bílgeymslu
-  Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þakvalir
-  Byggingarreitir 2.h útbýgging
-  Byggingarreitir innregin jarðhæð
-  Krafa um innregna bílgeymsluhurð
-  Gólfliötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafléðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Urriðaholtsstræti 10-12	FA1	2.632	200	1.875	2.075	36	0	36	5h	0	36	36
Samtals												
* Byggingarmagn miðar við A-rými án svalganga												
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.												



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ



5.1 UMHVERFISMAT

Þar sem deiliskipulag fyrir norðurhluta 4 í Urriðaholti felur í sér vegafarmkvæmd sem er háð lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, fellur skipulagsáætlunin undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

5.1.1 Samræmi við skipulagsáætlanir

Norðurhluti 4 nær yfir alla áformaða byggð norðan Urriðaholtsstrætis auk hluta sunnan strætisins við gatnamótin við Holtsvæg við Náttúrufærðishús. Deiliskipulag Urriðaholtsstrætis sem hefur verið í gildi frá 2007 er nú endurskoðað og við það bætt landssvæði til austurs. Að loknum þessum deiliskipulagsáfangi mun liggja fyrir deiliskipulag fyrir allt hverfið.

Deiliskipulagstillagan fellur að helstu markmiðum Aðalskipulags Garðabæjar 2016 – 2030. Flóttamannavegur liggur með skipulagssvæðinu að austan og með fram honum er stofnstígur fyrir gangandi og reiðstígur. Gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði á hluta deiliskipulagssvæðisins og íbúðarhúsnæði að hluta, sem er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins fyrir reitinn norðan Urriðaholtsstrætis um að megináhersla á svæðinu sé á atvinnuhúsnæði en íbúðarbyggð heimil. Íbúðarhúsnæði sé innan við 50% af heildarbyggingarmagni reitsins. Samhliða auglýsingu deiliskipulagsins var auglýst aðalskipulagsbreyting þar sem þetta var áréttað.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þar er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði í norðurhlíð Urriðaholts og að íbúðarsvæði séu með mismunandi húsagerðum, þannig að þéttleiki byggðarinnar sé mestur efst en minni næst vatninu.

Grænir geirar ganga í gegn um byggðina, skapa rými fyrir útveru og gönguleiðir, um leið og þeir hafa einnig hlutverk sem ofanvatnslausnir. Haga skal byggðinni miðað við sól, skuggavarp, sjónlínur og að byggingar skýli fyrir austanáttinni. Umferðarhraði verði lágur og áhersla á gönguleiðir.

5.1.2 Samráð og kynning

Deiliskipulagið er unnið í nánú samstarfi við bæjarverkræðing, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar.

Deiliskipulagið var kynnt í tvígang. Í fyrria sinnið hófst kynningarferlið með kynningu lýsingar í desember 2018 og lauk með auglýsingu tillögu í desember 2019. Eftir auglýsingaferlið var eftir samáð við Skipulagsstofnun ákveðið að auglýsa tillöguna á ný og þá samhliða breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar, þar sem áréttað var að íbúðarbyggð væri heimil á reitnum norðan Urriðaholtsstrætis. Nýtt kynningarferli fór af stað með kynningu lýsingar og tillögu á vinnslustigi í september 2020 og lauk með auglýsingu tillögu í desember 2020. Í fyrria kynningarferlinu var haldinn opin fundur um deiliskipulagstillögunu í hverfinu sem var vel sóttur. Í seinna kynningarferlinu var auglýst tillaga kynnt á vefsíðu Garðabæjar og í fjölmiðli. Vegna aðstæðna var ekki opinn kynningarfundur en skjákyrning á skipulagstillögunum var aðgengileg á netinu með skipulagsgögnunum. Leitað var umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillögunar voru til kynningar:

- Umhverfisstofnun vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við friðland.
- Minjastofnun, vegna mögulegra áhrifa á minjar.

- Vegagerðin, vegna vega.
- Aðliggjandi sveitarfélög.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, svæðisskipulagsnefnd.

Í kafla 1.4 er gerð grein fyrir afgreiðsluferli deiliskipulagsins og þeim umsögnum og athugasemdum sem bárust. Skipulagsnefnd og bæjarstjórn hafa nú tekið skipulagstillögunu til lokaafgreiðslu og senda skipulagið til Skipulagsstofnunar til afgreiðslu þar. Að ferlinu loknu tekur skipulagið gildi með birtingu auglýsingar í B-deild stjórnartíðinda.

5.1 UMHVERFISMAT

5.1.3 Umhverfissvandamál sem varða 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.
- Vatnafar.
- Gróður og dýraalíf, vegna áhrifa á holta og heiðargróður, lúpínu og tré og fuglalíf í múum.
- Hljóðvist og loftgæði vegna umferðar.
- Minjar, vegna áhrifa á skráðar minjar.

Sprungur hafa verið kortlagðar í Urriðaholti og liggja nokkrar sprungur og misgengi í með NA-SV stefnu í gegn um holtið. Þekkt sprunga er á deiliskipulagssvæðinu og tekur deiliskipulagið tillit til þess. Skipulagið er því ekki líklegt til að hafa áhrif á náttúruvá vegna þessa.

Deiliskipulagssvæðið er vaxið holta- og heiðargróðri en lúpína hefur skriðið yfir svæðið undanfarin ár og þekur lúpínan nú talsverðan hluta af yfirborði svæðisins. Töluvert er um náttúrulegt kjarr og úr víði og birki og gróðursettum tegundum. Þegar komið er á austurhluta svæðisins þéttist gróðurinn og er þar kominn þéttvaxinn skógur þar sem fura, greni og lerki eru ráðandi.

Mikið af jarðefni hefur fallið til við framkvæmdir á nálægum svæðum og mun einnig falla til á deiliskipulagssvæðinu. Því hefur verið komið fyrir tímabundið innan deiliskipulagssvæðisins og verður m.a. notað sem fyllingarefni þar.

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.

Litið er til eftirfarandi viðmiða við mat á umhverfisáhrifum af deiliskipulagstillögunni:

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 tryggir 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 svæði, lands eða heimsvísu (VEL).
- Tryggja verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi (MAN).

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/raska óhreyfðu landi (LÍF).
- Svæði á náttúruverndaráætlun.
- Friðlýst svæði.
- Svæði á náttúruvæðingarskrá.

Hljóðvist og loftgæði

- Markmið Íslands er að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda (ORK).
- Almenningsamgöngur 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).

ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5.1 UMHVERFISMAT *Minjar*

- Er menningararfur sem felst í menningarminjum, byggingum og fornleifum verndaður? (MAN)

Skammstafanir vísa til eftirtalinnna 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)
- Náttúruminjasrá
- 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

Í skipulagi Urriðaholts hefur verið unnið með vernd Urriðavatns og að viðhaldið sé gæðum þess og lífríki með innleiðingu sjálfbærra ofanvatnslausna í hverfinu. Deiliskipulagssvæðið er utan vatnasviðs Urriðavatns en þar er engu að síður unnið með ofanvatnslausnir sem beina náttúrulegu afrennsli niður í jarðveginn eins nálægt þeim stað sem regnið fellur, og hægt er, ásamt því að takmarkanir eru settar til að tryggja hreinleika vatnsins.

Á jaðri skipulagssvæðisins við göngustíg við Vífilsstaðahraun eru mörk fólkvangs í Vífilsstaðahrauni. Markmið í vinnu við deiliskipulag eru að framtíðarlega stígsins miði við að hraunkantur Vífilsstaðahrauns skerðist ekki.



5.1 UMHVERFISMAT

5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum

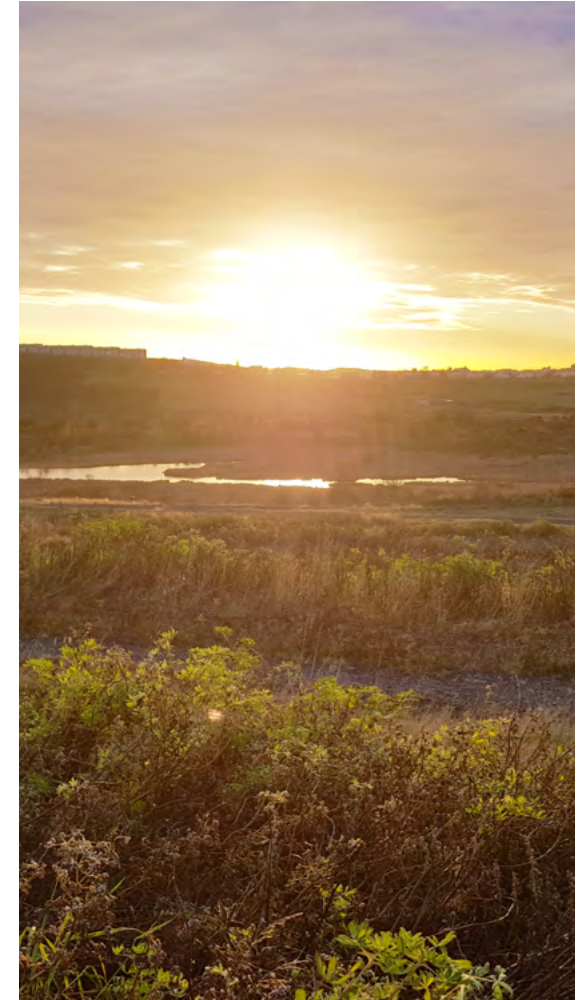
Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásynd og landslagi svæðisins. Landið fer frá því að hafa yfirbragð landgræðslusvæðis með skógrækt, til þess að hafa yfirbragð borgarbyggðar. Svæðið er í dag nokkuð vel gróið og einkennist gróðurfar af holtagróðri, birki og víðikjarri og þyrpingum úr greni, lerki, öspum og birki. Þar sem gróður er lágur hefur lúpína náð sér á strik. Skógræktarsvæðið var að mestu ræktað á milli 1980 og 2000. Þegar ræktun hófst í spildunum í holtinu var þó nokkuð af birki og víðikjarri í rofabarðstorfum og mest í norðausturhlutanum eða um 15000 m² eða tæplega 25% svæðisins. Þeim gróðri var leyft að njóta sín innan um nýju tegundirnar. Verulega var dregið úr gróðursetningu árið 1990 þegar fyrirséð var að svæðið yrði tekið til uppbyggingar. Mest var gróðursett af hefðbundnum skógræktartegundum, þ.e. stafafuru, greni, lerki og öspum og samhliða skógrækt breiddist lúpína út í holtið.

Unnin hefur verið sérstök gróðurgreining fyrir hluta skipulagssvæðisins sem er fylgiskjal með deiliskipulaginu. Í henni kemur fram að 33% af svæðinu er millihár gróður, 1-5 m, þ.e. víði- og birkikjarr auk gróðursettra plantna sem hafa ekki náð mikilli hæð. Birki fellur undir b. lið 1. mgr. 6l. gr. náttúruverndarlaga. Í skipulaginu er lögð áhersla á að skipuleggja byggð þannig að sem minnst röskun verði á mesta, þéttasta og heildstæðasta skógarsvæðinu. Þau svæði sem lenda undir byggð eru að miklu leyti kjarr, sundurleitar þyrpingar og tré sem hafa náð minni vexti. Hlifa á um 3,5 ha svæði við raski á svæði sem er nefnt skógargarður. Þar er 1,5 ha svæði með yfir 5 m háum trjám og 0,8 ha svæði með milliháum trjágróðri, þar á meðal víði- og birkikjarri. Ástæða þess að valið er að halda mest í svæðið þar sem trén eru hæst er að skógargarðurinn og það svæði

hefur í dag mikilvægt hlutverk sem útivistarsvæði og er áfram ætlað stórt hlutverk í vef útivistarsvæða í og við Urriðaholtshverfið.

Í deiliskipulaginu er sett stefna um að tryggja að heildargróðurmagn trjáa haldist það sama eftir framkvæmdir með endurgroðursetningu og nýrækt. Fyrirhugað er að gróðursetja tré á góðurmönnum meðfram Elliðavatnsvegi og á svæði sem verður ekki tekið undir byggð við Urriðaholtsstræti og er í dag að stórum hluta vaxið lúpínu. Til að koma til móts við neikvæð áhrif framkvæmda verða valin lífvænleg tré til flutnings innan svæðisins með stórvirkum vinnuvélum, samhliða jarðvinnu á svæðinu, auk þess að farið verður í umfangsmikla gróðursetningu til að tryggja að jafn stórt svæði verði með trjágróðri, fyrir og eftir uppbyggingu. Reikna má með gróðursetningu á tæpum 16000 m² sem áætla má að séu um 3000-4000 trjáplöntur. Settar eru kvaðir um varnargirðingar til að tryggja að gróður utan skilgreindra lóða og gatna á uppbyggingsvæði raskist ekki.

Vífilsstaðhraun fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja skv. 6l. grein laga um náttúruvernd og er innan fólkvangs. Hrauninu sjálfu verður ekki raskað. Í dag er malarstígur með hraunkantinum í jaðri hans en í deiliskipulaginu er staðsetning stígsins yfirfarin. Um leið og gengið verður frá öðrum stígum í hverfinu verður stígurinn malbikaður og settar sjálfbærar ofanvatnslausnir með honum, eins og gert hefur verið ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi fyrir Urriðaholtsstræti. Ekkert rask verður á hraunjaðrinum. Í dag hefur ásyndin í átt að Urriðaholti frá Vífilsstaðhrauni breyst, því þar sem áður var náttúrulegt holt er nú komin íbúðabyggð. Þegar byggt verður í hlíðinni á deiliskipulagssvæðinu, sem vísar í átt að Vífilsstaðhrauni verður breytingin enn meiri. Mest verða áhrifin við stíginn sem liggur



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5.1 UMHVERFISMAT

með hrauninu og mun hún hafa áhrif á upplifun fólks af svæðinu sem útivistarsvæðis. Þar er í dag gengið um náttúrulegt umhverfi og skógræktarsvæði en eftir framkvæmdir verður hraunið á aðra hönd en hlíðin með atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði á hina. Ásýndaráhrifin minnka eftir því sem gengið er lengra inn á hraunið og fólk fjarlægist hverfið, til dæmis ef farið er eftir Berklastígnum að Vífilstöðum, og hjálpar landslag í hrauninu og gróður við að draga úr sjónrænum áhrifum.

Eitt af markmiðum rammaskipulags Urriðaholts er að viðhalda bæði vatnsborði og hreinleika Urriðavatns. Til þess hafa verið innleiddar sjálfbærar ofanvatnslausnir í hverfinu, bæði innan vatnasviðs Urriðavatns og á öðrum svæðum innan hverfisins utan vatnasviðsins. Það á einnig við um þennan deiliskipulagsáfang þar sem ofanvatni er beint norður hlíðina í Búrfellshraun. Með þessu er unnið á móti áhrifum á vatnafar og stuðlað að viðhaldi gróðurs og fuglalífs á svæðinu.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir Urriðaholtsstræti. Hljóðvistarútreikningar sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á tveimur byggingum við Vörðuveg og Grímsgötu sem snúa að Urriðaholtsstræti, en punktgildi á hléhlíðum 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 hléhlíð með ásætlanlegt hljóðstig. 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.

Í deiliskipulaginu er unnið markvisst með vistvæna ferðamáta sem hefur góð áhrif á loftgæði innan hverfisins. Gert er ráð fyrir hringleið almenningsvagna um hverfið, þétttriðnu gatna og stíganeti, lágum umferðarhraða og góðu umhverfi fyrir hjólandi á eða við götur. Biðstöð fyrir strætó, verður í innan við 400 m fjarlægð frá íbúum við Urriðaholtsstræti 26 og aðrar biðstöðvar við Urriðaholtsstræti 10-12 og Holtsveg 3 nær atvinnusvæðinu. Við innra skipulag er gert ráð fyrir að íbúar geti sótt nærbjónustu innan hverfisins, grunnskóli og leikskóli er í 200-670 m fjarlægð, og verslun og þjónusta er í göngufæri á háholtinu eða á atvinnusvæðinu við gatnamót Holtsvegur og Urriðaholtsstræti. Skammt frá er Kaupún, sem er verslunarsvæði við Reykjanesbrautina og þar eru stórar dagvöruverslanir, húsgagnabúð, veitingastaður og fleira.

Fornleifar hafa verið skráðar í Urriðaholti og fornleifaskráning í landi Vífilsstaða náði einnig inn á deiliskipulagssvæðið. Engar aðrar fornleifar eru skráðar á svæðinu en Moldargötur, sem lágu þar sem sem stígurinn er nú með hrauninu í norðurhlíð Urriðaholts. Stígurinn er í dag malarborinn og hefur eitthvað verið notaður til aksturs en er nú fyrst og fremst gönguleið. Á stöku stað glittir í gamla stíginn meðfram malarveginum. Stígurinn mun áfram gegna hlutverki á þessum stað þó hann verði aftur uppfærður og verður lagður slitlagi. Moldargöturnar hafa verið skráðar og mældar upp og telur Minjastofnun það vera fullnægjandi rannsókn. Moldargöturnar hafi orðið fyrir raski og heimilar Minjastofnun í umsögn sinni um skipulagstillöguna að stígurinn verði byggður upp og lagðir slitlagi, eins og fyrirhugað er samkvæmt skipulaginu.

5.1.6 Umhverfisáhrif

Líkur eru á því að deiliskipulag á nýskipulögðu svæði innan norðurhluta 4 hafi neikvæð áhrif á ásýnd og landslag þar sem óraskað svæði er tekið undir byggð en dregið er úr neikvæðum áhrifum með því að raska ekki 3,5 ha svæði sem er að mestu með háum eða meðalháum trjágróðri. Þá er áformað að gróðursetja tré í stað þeirra sem þurfa að víkja. Áhrif á gróður og dýralíf eru metin neikvæð og unnið er á móti neikvæðum áhrifum á vatnafar með sjálfbærum ofanvatnslausnum. Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru neikvæð en líkleg til að verða innan viðmiðunarmarkna fyrir íbúa. Með ofanvatnslausnum er dregið úr mögulegum áhrifum á vatnafar og eru þau metin óveruleg, þegar tillit er tekið til þeirra. Áhrif á minjar eru óveruleg. Samantekt má sjá í meðfylgjandi töflu.

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

HEIMILDIR

Alan Baxters (2006). Phase I 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 1. mars 2018 af slóðinni <https://www.breeam.com/discover/technical-standards/communities/>

COWI (2006). SUDS- Urriðaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.

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

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

Efla (2019). Urriðaholt - endurskoðun umferðar. Minnisblað.

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 1. mars 2018 af slóðinni: <http://www.gardabaer.is/mannlif/saga-byggdar/>

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

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

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

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

Garðabær (2016). Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti 3 áfangi og háholt. 15.09.2016. Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2018). Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2032. Garðabær: Garðabær.

Garðabær (2018). Deiliskipulag Urriðaholts, austurhluti 1. Áfangi. 17.10.2019. 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.

Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006).

Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. I-06. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.

Landslag, 2019. Gróðurgreining. Urriðholt - Norðurhluti 4. Útgefið 10-12-2019.

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: Bygðasafn Skagfirðinga.

Ragnheiður Traustadóttir, Rúna K. Tetzschner og Ómar Árni Ármannsson (2019). Vífilsstaðaland. Fornleifaskráning vegna rammhluta aðalskipulags. Unnið fyrir Garðabæ: Antikva.

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

Verkís (2018). Austurhluti I - Hljóðvist vegna umferðar. Reykjavík: Verkís.

Vipalan (2018). Umferð um Kinnargötu og Hraungötu. Minnisblað dags 25.04.2018.

UPPDRÆTTIR

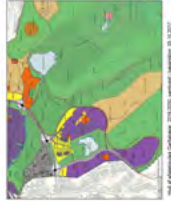


SKÝTRINGAR

Stærðarmark	Grænir
Ferðvegarmark	Blátt
Líkvarnarmark	Rauðtt
Regngöngumark	Oranji
Regngöngumark 1. stigi	Blátt
Regngöngumark 2. stigi	Blátt
Regngöngumark 3. stigi	Blátt
Regngöngumark 4. stigi	Blátt
Regngöngumark 5. stigi	Blátt
Regngöngumark 6. stigi	Blátt
Regngöngumark 7. stigi	Blátt
Regngöngumark 8. stigi	Blátt
Regngöngumark 9. stigi	Blátt
Regngöngumark 10. stigi	Blátt
Regngöngumark 11. stigi	Blátt
Regngöngumark 12. stigi	Blátt
Regngöngumark 13. stigi	Blátt
Regngöngumark 14. stigi	Blátt
Regngöngumark 15. stigi	Blátt
Regngöngumark 16. stigi	Blátt
Regngöngumark 17. stigi	Blátt
Regngöngumark 18. stigi	Blátt
Regngöngumark 19. stigi	Blátt
Regngöngumark 20. stigi	Blátt
Regngöngumark 21. stigi	Blátt
Regngöngumark 22. stigi	Blátt
Regngöngumark 23. stigi	Blátt
Regngöngumark 24. stigi	Blátt
Regngöngumark 25. stigi	Blátt
Regngöngumark 26. stigi	Blátt
Regngöngumark 27. stigi	Blátt
Regngöngumark 28. stigi	Blátt
Regngöngumark 29. stigi	Blátt
Regngöngumark 30. stigi	Blátt

Gildandi deiliskipulag Viðskiptastrætis mkv. 1:2000



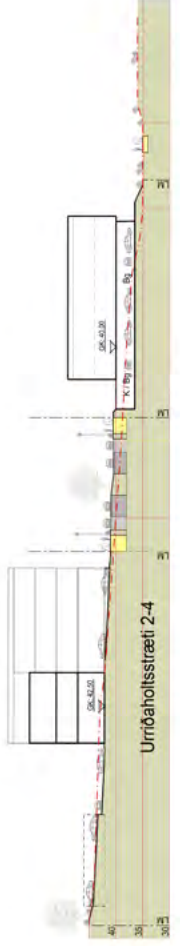


Þingsvæði	Þingsvæðisráð	Leikvangur	Þingsvæði	Þingsvæði 1. hæð	Þingsvæði 2. hæð	Þingsvæði 3. hæð	Þingsvæði 4. hæð	Þingsvæði 5. hæð	Þingsvæði 6. hæð	Þingsvæði 7. hæð	Þingsvæði 8. hæð	Þingsvæði 9. hæð	Þingsvæði 10. hæð	Þingsvæði 11. hæð	Þingsvæði 12. hæð	Þingsvæði 13. hæð	Þingsvæði 14. hæð	Þingsvæði 15. hæð	Þingsvæði 16. hæð	Þingsvæði 17. hæð	Þingsvæði 18. hæð	Þingsvæði 19. hæð	Þingsvæði 20. hæð	Þingsvæði 21. hæð	Þingsvæði 22. hæð	Þingsvæði 23. hæð	Þingsvæði 24. hæð	Þingsvæði 25. hæð	Þingsvæði 26. hæð	Þingsvæði 27. hæð	Þingsvæði 28. hæð	Þingsvæði 29. hæð	Þingsvæði 30. hæð	Þingsvæði 31. hæð	Þingsvæði 32. hæð	Þingsvæði 33. hæð	Þingsvæði 34. hæð	Þingsvæði 35. hæð	Þingsvæði 36. hæð	Þingsvæði 37. hæð	Þingsvæði 38. hæð	Þingsvæði 39. hæð	Þingsvæði 40. hæð	Þingsvæði 41. hæð	Þingsvæði 42. hæð	Þingsvæði 43. hæð	Þingsvæði 44. hæð	Þingsvæði 45. hæð	Þingsvæði 46. hæð	Þingsvæði 47. hæð	Þingsvæði 48. hæð	Þingsvæði 49. hæð	Þingsvæði 50. hæð	Þingsvæði 51. hæð	Þingsvæði 52. hæð	Þingsvæði 53. hæð	Þingsvæði 54. hæð	Þingsvæði 55. hæð	Þingsvæði 56. hæð	Þingsvæði 57. hæð	Þingsvæði 58. hæð	Þingsvæði 59. hæð	Þingsvæði 60. hæð	Þingsvæði 61. hæð	Þingsvæði 62. hæð	Þingsvæði 63. hæð	Þingsvæði 64. hæð	Þingsvæði 65. hæð	Þingsvæði 66. hæð	Þingsvæði 67. hæð	Þingsvæði 68. hæð	Þingsvæði 69. hæð	Þingsvæði 70. hæð	Þingsvæði 71. hæð	Þingsvæði 72. hæð	Þingsvæði 73. hæð	Þingsvæði 74. hæð	Þingsvæði 75. hæð	Þingsvæði 76. hæð	Þingsvæði 77. hæð	Þingsvæði 78. hæð	Þingsvæði 79. hæð	Þingsvæði 80. hæð	Þingsvæði 81. hæð	Þingsvæði 82. hæð	Þingsvæði 83. hæð	Þingsvæði 84. hæð	Þingsvæði 85. hæð	Þingsvæði 86. hæð	Þingsvæði 87. hæð	Þingsvæði 88. hæð	Þingsvæði 89. hæð	Þingsvæði 90. hæð	Þingsvæði 91. hæð	Þingsvæði 92. hæð	Þingsvæði 93. hæð	Þingsvæði 94. hæð	Þingsvæði 95. hæð	Þingsvæði 96. hæð	Þingsvæði 97. hæð	Þingsvæði 98. hæð	Þingsvæði 99. hæð	Þingsvæði 100. hæð
-----------	---------------	------------	-----------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------





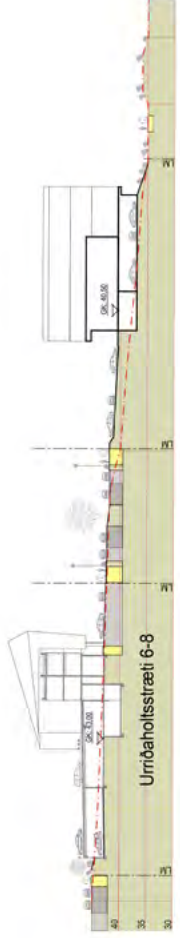
DEILISKIPULAG URRÍÐAHOLTS NORÐURHLUTI 4. ÁFANGI SKÝRINGARUPPDRATTUR SNIÐ



Snið A-A

Urríðaholisstræti

Göngustigur - útivistarsvæði



Snið B-B

Urríðaholisstræti

Göngustigur - útivistarsvæði



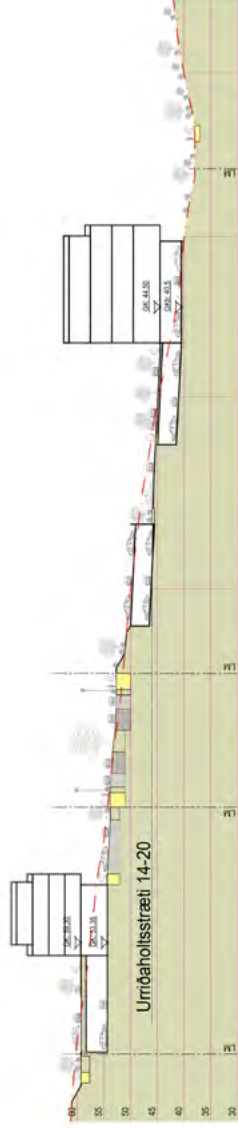
Snið C-C

Urríðaholisstræti

Snið D-D

Urríðaholisstræti

Göngustigur - útivistarsvæði



Snið E-E

Urríðaholisstræti

Göngustigur - útivistarsvæði



Snið F-F

Urríðaholisstræti

Útivistarsvæði







VERK
 DEILISKIPULAG
 URRÍÐAHOLTS NORÐURHLUTI 4. ÁFANGI
 TEIKNING
 SKÝRINGARUPPDRATTUR SNIÐ

KVARÐI
 A1) 1:500 - A3) 1:1000

DAGS
 29.10.2020
 TEIKNING.NR.
 EE/FOFEG/IG

(90)1.05

URRIÐAHOLT NORÐURHLUTI 4

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR:	08104-003	DAGS.:	2019-12-06
VERKHLUTI:	03?	NR.:	
HÖFUNDUR:	Arnheiður Bjarnadóttir		
DREIFING:	Hrafnhildur Brynjólfssdóttir (Alta)		

Efni: Hljóðvist vegna umferðar

1 Almennt

Útreikningar eru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN 8.0 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, hægán 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 miða 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 hæðarlínunum. 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 skipulagsyfirlönd 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 útsvæðum vegna umferðar. Þar gildir að hljóðstig má vera hærra en 55 dB(A) ef tryggt er að hámarkshljóðstig (Lp,Aeq,24h) á útsvæðum 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 hæðarlínunum, ásamt húsum og hæðarlega vega miðað 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



Mynd 1 Norðurhluti 4 er innan rauð linanna og umferðarmagn stendur við vegi.

Umferðartölur sem sýndar eru á mynd 1 eru fengnar út frá umferðasköpun Verkfræðistofunnar Eflu með breyttum ferðavenjum -5% og 15% umferð af umferðarmagni fer um Elliðavatnsveg.

Umferðarmagn fer úr 19.500 niður í 2.600 ökutæki/sólarhring (ÁDU) á Urriðaholtsstræti frá vestri til austurs, sem er helsti hljóðgjafinn. Umferðarhraði á Urriðaholtsstræti er 50 km/klst en 30 km/klst á öðrum götum.

4 Niðurstöður

Reiknað hefur verið hljóðstig út frá umferð um Urriðaholtsstræti og aðrar götur innan skipulagssvæðisins. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 1.766 íbúðum í Urriðaholti. Gert er ráð fyrir 19.500 bíla umferð á sólarhring um Urriðaholtsstræti við aðkomuna í hverfið sem minnkar eftir því sem komið er hærra upp á holtið en við Vörðugötu er miðað við 4.100 bíla á sólarhring. Á Holtsvegi er miðað við 6.000 bíla á sólarhring. Hámarkshraði á Urriðaholtsstræti er 50 km á klst en 30 á öðrum götum.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 setur fram kröfur um hljóðstig fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, þar sem hljóðstig utan við húsvegg skal ekki vera meira en 55 dB(A). Skipulagsyfirlögdum er í sömu reglugerð einnig heimilt að fylgja kröfum í íslenskum staðli ÍST45 en þar gildir að hljóðstig má vera hærra en 55 dB(A) ef tryggt er að hámarkshljóðstig ($L_{p,Aeq,24h}$) á útisvæðum og, hljóðláta hlið, þ.e. fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari jafngildishljóðstig ekki yfir 50 dB(A).

Taka þarf sérstaklega tillit til hljóðvistar við þau íbúðarhús við Urriðaholtsstræti þar sem hávaði er ofan marka. Niðurstöður sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar við tvö hús við Grímshötu og Vörðugötu á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti. Punktgildi á hléhlíðum húsanna sýna mun lægri gildi, undir 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. Einhliða íbúðir eru óheimilar þar sem reiknað ytra hljóðstig er yfir 55 dB (sjá viðauka um hljóðvist). Dvalarsvæði á lóð eru á leiksvæðum í garði fjölbýlishúsanna. Aðgengi allra íbúða að garði skal vera tryggt um sameign. Til að bregðast við kröfum fyrir hús við Lautargötu eru ákvæði um 1,0 m háan hljóðvegg við Urriðaholtsstræti að norðanverðu.

Þar sem ytra hljóðstig íbúða er sýnt yfir 55 dB í minnisblaði hljóðvistar, þarf að sýna fram á tæknilegar mótvægisáðgerðir við umsókn um aðaluppdrætti á þeim hliðum s.s. með hljóðeinangrunargluggum, -glerjum, -gluggaþéttingum og/eða hljóðeinangrun í loftræstingu, ásamt því að hafa hljóðláta hlið.

**Umferðarhávaðamat
í Urríðaholti
Norðurhluti 4**

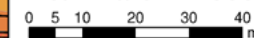
Umferðarforsendur

Urríðaholtstræti:
19.500 - 2.600 ÁDU, 50 km/klst

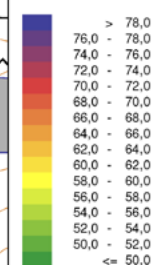
Skýringar

- Veglína
- Hjúðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegytirborð
- Miðeyja
- Hjúðskermur

Mælikvarði 1:1000

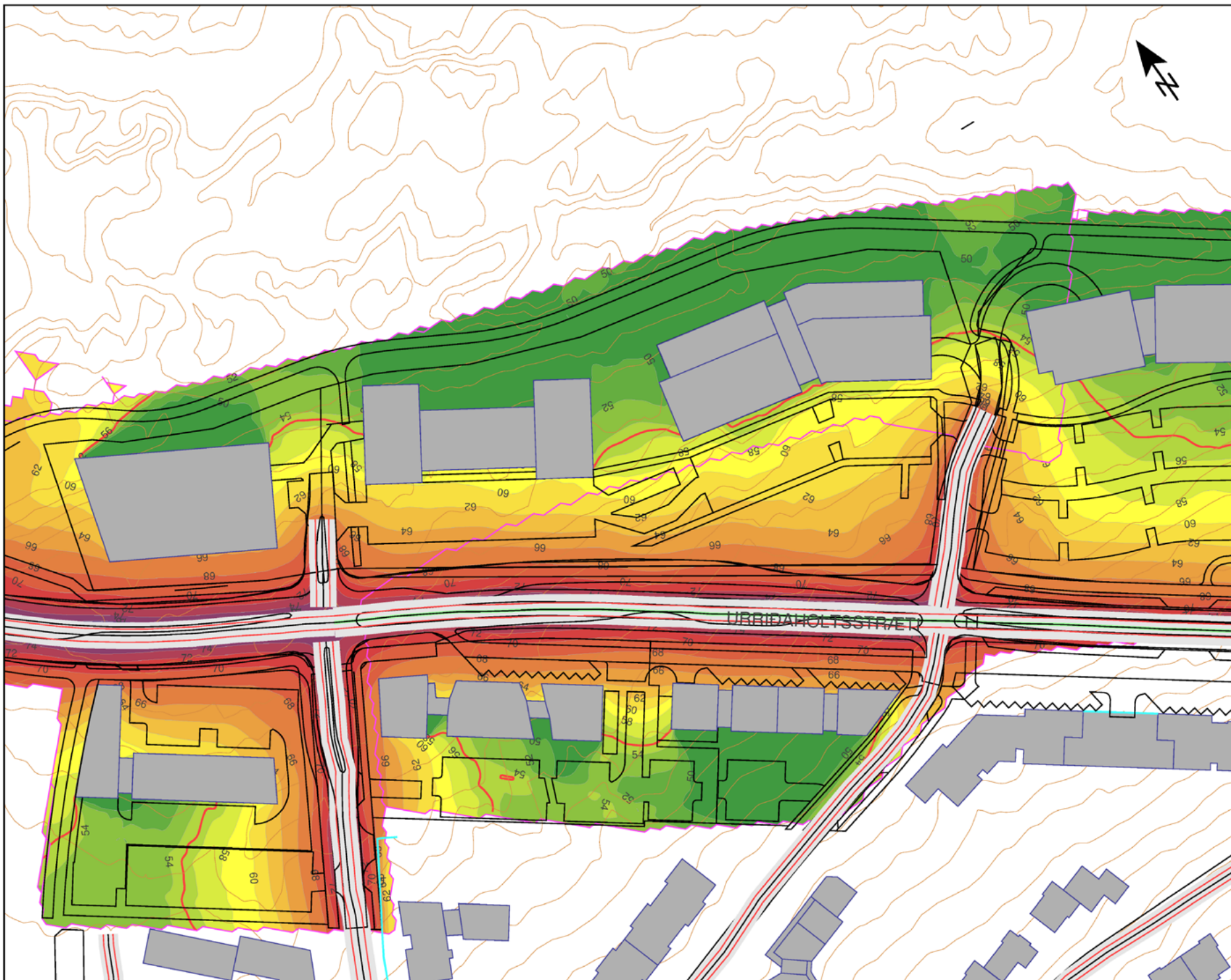


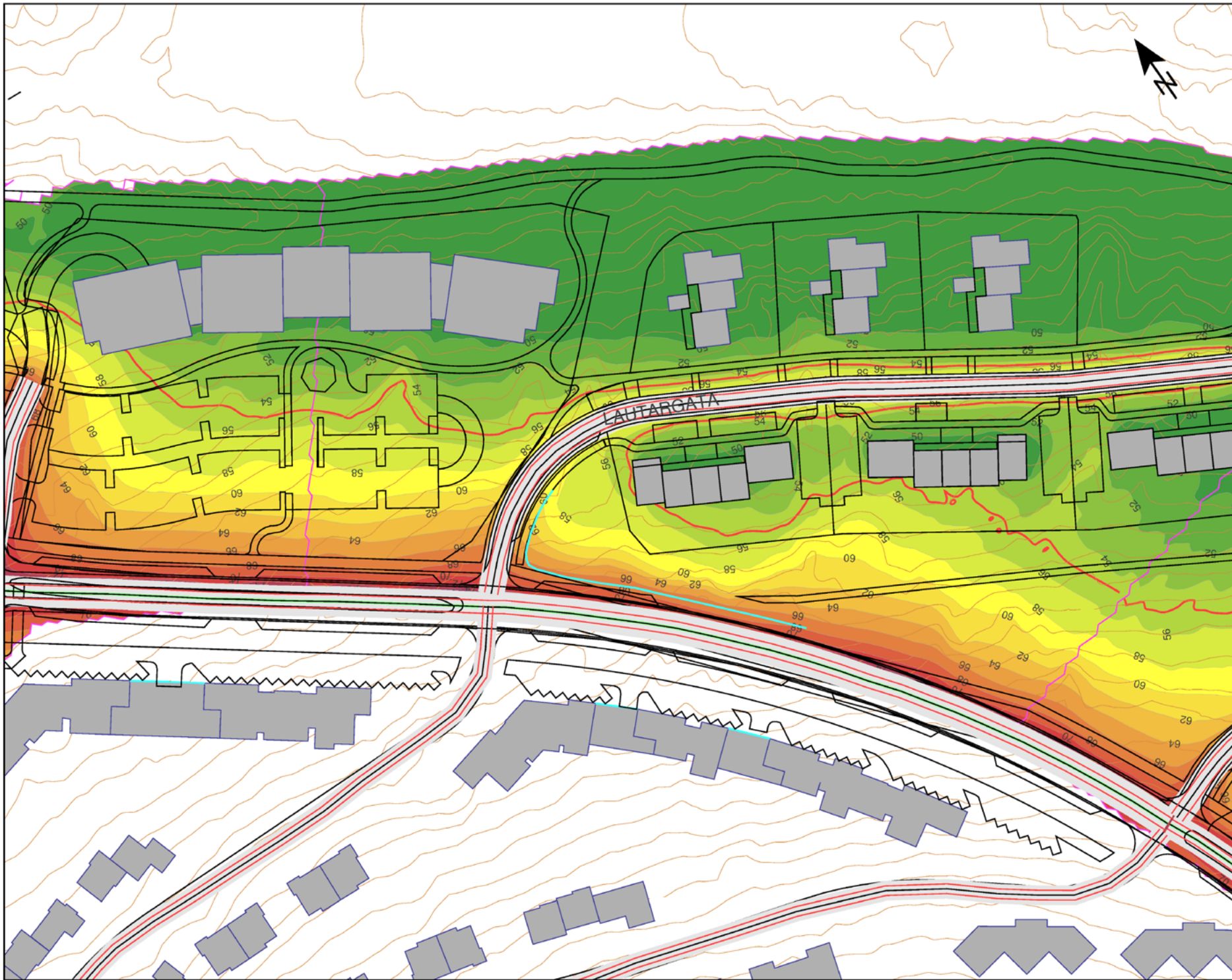
**Jafngildis-
hjúðstígi í dB(A)
Sólarhringsgildi**



**DEILISKIPULAG
URRÍÐAHOLTSTRÆTI**

Umferð innan hverfis.
Reiknað hjúðstígi í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: AB
Dags.: 2019-12-05





**Umferðarhávaðamat
í Urriðaholti
Norðurhluti 4**

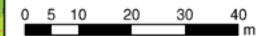
Umferðarforsendur

Urriðaholtstræti:
19.500 - 2.600 ÁDU, 50 km/klst

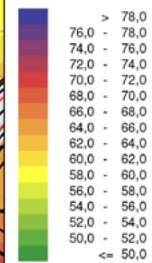
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskemur

Mælikvarði 1:1000

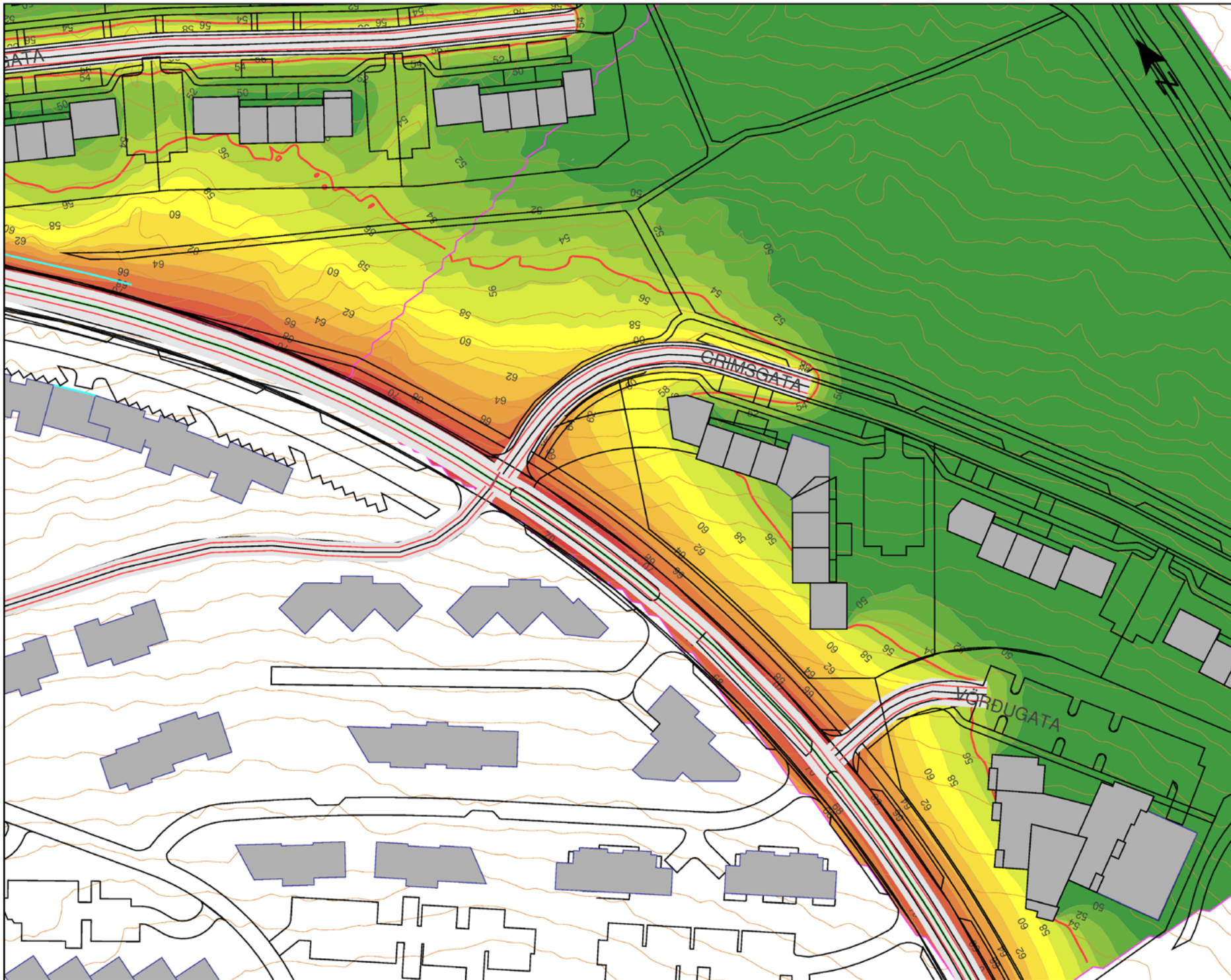


**Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi**



DEILISKIPULAG
URRIÐAHOLTSTRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: AB
Dags.: 2019-12-05



Umferðarhávaðamat í Urríðaholti Norðurhluti 4

Umferðarforsendur
Urríðaholtsstræti:
19.500 - 2.600 ÁDU, 50 km/klst

- Skýringar**
- Veglína
 - Hljóðgjafi
 - Íbúðarhús
 - Hæðarlína
 - Vegytirborð
 - Miðeyja
 - Hljóðskermur

Mælikvarði 1:1000
0 5 10 20 30 40 m

