



Garðabær

Deiliskipulag Urriðaholts,
austurhluti I. áfangi

17.10.2018



Garðabær

Deiliskipulag Urriðaholts,
austurhluti I. áfangi

17.10.2018

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. I:1.000 (A1), nr (90) I.01
- Yfirlitsuppdráttur í mkv. I:2.000 (A1), nr (90) I.02
- Skýringaruppdráttur í mkv. I:1.000 (A1), nr (90) I.03
- Skýringaruppdráttur með jarðsprungum í mkv. I:1.000 (A1), nr (90).I.04
- Skýringaruppdráttur, snið, í mkv. I:500 (A1), nr. (90).I.05

Auk þess vísast til almennra skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir, eins og þeir eru á hverjum tíma. Jafnframt ber að taka tillit til eftirfarandi leiðbeininga sem 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 6. september 2018.

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

..... 2018

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Engar eldri samþykktir eru í gildi.



FORMÁLI	2	4.2.1 Áherslur í hönnun gatna	29
Uppbygging deiliskipulagsins	2	4.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur	31
Gögn deiliskipulagsins	3	4.2.3 Öryggi og umferðarhraði	31
Samþykkt deiliskipulagsins	3	4.2.4 Þverun opinna svæða	33
Eldri samþykktir deiliskipulagsins	3	4.2.5 Gróður og vistkerfi	33
		4.2.6 Götulýsing	33
INNGANGUR	6	4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning	33
1.1 Um deiliskipulagið	6	4.2.8 Efnisval og götugögn	33
1.2 Skipulagssvæðið	6	4.2.9. Gangstéttir	33
1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6	4.2.10 Bílastæði	33
1.4 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins	7	4.2.11 Hjólastæði	33
		4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar	33
GREINING OG FORSENDUR	12	4.3 Götur - Sérskilmálar	34
2.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt	13	4.4 Almenningsrými og útivist	
2.2 Landslag	14	- Almennir skilmálar	36
2.3 Jarðfræði og vatnafar	14	4.4.1 Stígar og gangstéttir	38
2.4 Gróðurfar og dýralíf	15	4.4.2 Gróður og vistkerfi	39
2.5 Menningarminjar	16	4.4.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum	39
2.6 Veðurfar	16	4.4.4 Lýsing	40
2.7 Vistvottun skipulagsins	17	4.4.5 Götugögn	40
		4.4.6 Upplýsingaskilti	40
STEFNA	18	4.4.7 Áningastaðir	41
3.1 Leiðarljós	19	4.4.8 Biðskýli	41
3.2 Umgjörð svæðisins	19	4.4.9 Hönnun m.t.t. veðurfars	41
3.3 Veðurfarsmiðað skipulag	19	4.5 Almenningsrými og útivist - Sérskilmálar	42
3.4 Staðarandi	20	4.5.1. Miðgarður - almenningsgarður	42
3.5 Blandað samfélag	21	4.5.2. Grænt svæði með Flóttamannavegi	42
3.6 Byggð í hlíð	21	4.5.3. Grænt svæði með sleðabrekku.	42
3.7 Einkenni byggðar	22	4.6 Almennir lóðarskilmálar	44
3.8 Sjálfbærar ofanvatnslausnir	23	4.6.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur	45
3.9 Samgöngur	24	4.6.2 Forgarðar húsa	46
3.10 Almenningsrými, útivist og vistkerfi	25	4.6.3 Stoðveggir	46
SKIPULAGSSKILMÁLAR	26	4.6.4 Skjólveggir	46
4.1 Megininntak skipulagsins	27	4.6.5 Girðingar	46
4.2 Götur - Almennir skilmálar	29	4.6.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar	47
		4.6.7 Bílastæði	48

EFNISYFIRLIT

4.6.8 Gönguleiðir um lóðir	48	4.8 Lóðir og byggingar - Sérskilmálar	57
4.6.9 Sérnotareitir lóða	48	4.8.1 Lóðir og byggingar, sérskilmálar	57
4.6.10 Smáhýsi	49	4.8.2 E1 Einbýlishús (neðan götu)	58
4.6.11 Hjólastæði - Hjólahýsi	49	4.8.3 E2 Einbýlishús (ofan götu)	60
4.6.12 Fornleifar	49	4.8.4 R1 Raðhús	62
4.6.13 Sorpgeymslur og -skýli	49	4.8.5 R2 Raðhús (neðan götu)	64
4.6.14 Frágangur rafmagnsskápa	49	4.8.6 R3 Raðhús	66
4.6.15 Leik- og dvalarsvæði	49	4.8.7 R4 Parhús (neðan götu)	68
4.6.16 Samráð	49	4.8.8 R5 Parhús (ofan götu)	70
4.6.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla	49	4.8.9 R6 Raðhús	72
4.7 Almennir bygginga-skilmálar	50	4.8.10 F1a, F1b og F1c Fjölbýlishús	74
4.7.1 Aðalinngangur	50	4.8.11 F2 Fjölbýlishús	78
4.7.2 Byggingarefni	50	4.8.12 F3 Fjölbýlishús	80
4.7.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	51	4.8.12 F4 Fjölbýlishús	82
4.7.4. Byggingarreitir	52	4.8.13 F5 Fjölbýlishús	84
4.7.5 Bílageymslur	52	4.8.14 F6 Fjölbýlishús	86
4.7.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi	52	4.8.15 F7a og F7b Fjölbýlishús	88
4.7.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum	53	4.8.16 F8a og F8b Fjölbýlishús	90
4.7.8 Gervihnattadiskar	53	4.8.17 B1 Stakstæð bílgeymsla	92
4.7.9 Gluggar	53	4.8.18 B2 bílgeymsla	92
4.7.10 Hljóðvist	53	4.8.19 S1 Samfélagshús	92
4.7.11 Hæð húsa og vegg hæðir	54	ÁHRIF Á UMhverfið	94
4.7.12 Lyftur	54	5.1 Umhverfismat	95
4.7.13 Kjallrar	54	5.1.1. Samræmi við skipulagsáætlanir	95
4.7.14 Reykháfar	54	5.1.2 Samráð og kynning	95
4.7.15 Skyggni	54	5.1.3 Umhverfisvandamál sem varða áætlunina og umhverfisþættir sem varða tillöguna	95
4.7.16 Veggsvaír	54	5.1.4 Umhverfisverndarmarkmið	97
4.7.17 Vindbrjótur	54	5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum	97
4.7.18 Þakform	54	5.1.6 Umhverfisáhrif	99
4.7.19 Þaksvaír	55	HEIMILDIR	100
4.7.20 Stigahús fjölbýlishúsa	55	UPPDRÆTTIR	102
4.7.21 Sólstofur	55	VIÐAUKI	110
4.7.22 Hönnun með tilliti til veðurfars	55		
4.7.23 Notkun og starfsemi	55		
4.7.24 Jarðsprungur	55		

1.1 UM DEILISKIPULAGIÐ

Hér er sett fram deiliskipulagstillaga fyrir 1. áfanga austurhluta Urriðaholts í Garðabæ. Deiliskipulagið er útfært á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Unnið er að því að umhverfisvotta skipulagið skv. Breeam - Communities.

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

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er um 22,1 ha óbyggt svæði í austurhluta Urriðaholts þar sem gert er ráð fyrir íbúðahverfi með almenningsgarði með íþróttaaðstöðu. Svæðið liggur að Flóttamannavegi en austan hans er uppland Garðabæjar og golfvöllurinn Oddi. Vestan skipulagssvæðisins eru vesturhluti Urriðaholts og háholtið þar sem mikil uppbygging á sér stað þessa mánuðina.

Aðkoma að hverfinu í Urriðaholti er um Urriðaholtsstræti frá Reykjanesbraut og Flóttamannavegi. Lindastræti heldur áfram upp og yfir holtið út frá Urriðaholtsstræti og myndar hringleið með Holtsvegi. Deiliskipulagssvæðið er austan Urriðaholtsstrætis.

1.3 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

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

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

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

INNGANGUR



Skipulagsvæði deiliskipulagsins ásamt þeim svæðum Urriðaholts sem hafa þegar verið deiliskipulögð

I.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Skipulagslýsing var auglýst í júlí 2017. Umsagnir um lýsinguna bárust frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Minjastofnun benti á að skipulagssvæðinu hafi verið nokkuð heildstætt minjarsvæði af kampi frá stríðsárunum sem hefði mátt athuga hvort mögulegt væri að taka inn í skipulagið. Töluvert umrót hafi orðið á svæðinu frá því að minjaskráning átti sér stað og það væri ekki lengur sú heild sem það var fyrir 12 árum. Minjarnar eru ekki verndaðar í þjóðminjalögum og eru í dag að mestu komnar undir lúpínu. Í rammaskipulagi Urriðaholts var til skoðunar að láta einhverjar götur halda sér en við nánari skoðun þá kemur það ekki vel út fyrir heildarskipulag hverfisins. Vegagerðin benti á í umsögn sinni að gæta þyrfti samræmis um stofnbrautir og tengibrautir á svæðinu við aðalskipulag Garðabæjar sem væri í vinnslu. Nú hefur aðalskipulagið verið samþykkt og er tilhögun stofn- og tengibrauta í samræmi við það. Aðrir umsagnaraðilar gerðu ekki efnislegar athugasemdir í umsögnum sínum.

Deiliskipulagið fór í forkynningu 23. mars 2018 og drög að tillögu voru kynnt almenningi á opnum fundi þann 3. apríl 2018. Eitthvað í kring um 90 manns mættu á fundinn og sköpuðust góðar umræður. Forkynning tillögunnar stóð til 10. apríl og bárust 10 ábendingar. Af þeim voru 9 frá íbúum og en ein frá Hestamannafélaginu Sprett. Ábendingarnar snéru helst að samgöngumálum. Fram komu ábendingar um að Hraungata og Kinnargata yrðu gegnumakstursgötur, um útfærslu á tengingu Holtsvegjar við Flóttamannaveg, um öryggi gangandi vegfarenda og merkingar um hámarkshraða.



I.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Þá komu spurningar um framkvæmd á færslu reiðveggar yfir Flóttamannaveg sem verður við hlið golfvallar, efasemdir um að umferð hesta og golfiðkun færi vel saman, um tímasetningu framkvæmda og ábending um að ef færa ætti reiðveginn, að rétt væri að færa hann alla leið frá Vífilsstöðum að Setbergi. Fjallað hefur verið um ábendingarnar og hefur verið brugðist við þeim með eftirfarandi hætti:

- Gert hefur verið ráð fyrir að Kinnargata og Hraungata séu gegnumakstursgötur. Gert er ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum á um 70-100 m fresti í götunum, þar er 30 km hámarkshraði og gönguleiðir liggja um upphækkanir. Þar sem göturnar verða framlengdar við skipulagsmörk austurhluta verður gatan þrengd í eina akrein.
- Fram komu áhyggjur af umferðarálagi vegna vegna gegnumakstur. Vegna þess var óskað eftir umsögn frá umferðarsérfræðingi um áhrif gegnumaksturs á núverandi íbúa í götunum. Í minnisblaði frá Viaplan (2018) kemur fram að umferðarmagnið sem fylgir nýjum hverfishluta er lítið, eða um 35 bílar á klst. háannatíma í gegn um eldri hluta Kinnargötu og 40 bílar á klst á háannatíma í gegn um eldri hluta Hraungötu. Það er skoðun skipulagshönnuða og umferðarráðgjafa að ekki sé ástæða til að loka götunum fyrir gegnumakstri og búa til nýtt botnlangahverfi úr eystri hluta Kinnargötu og Hraungötu. Kostir gatnakerfis sem er opið og tengt er minni heildarakstur í hverfinu og þar með minni loftslagsáhrif, sömuleiðis er opið tengt gatnahverfi einnig betra fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

- Fram komu áhyggjur meðan á framkvæmdatíma stendur og teljum við rétt að bregðast við því og áfangaskipta uppbyggingu þannig að ákvæði verði sett inn um göturnar verði ekki gerðar að gegnumakstursgötum fyrr en uppbygging í götunni og umferð vinnuvéla er lokið og hægt er að koma þar fyrir hraðalækkandi aðgerðum. Skilmálum þar um hefur verið bætt við ákvæði skipulags (kafli 3.9 og 4.2).
- Gert er ráð fyrir því að tengja Holtsveg við Flóttamannaveg en það er talið mikilvægt til framtíðar að hafa fleiri tengingar við hverfið til austurs og beina ekki allri umferðinni um tenginguna við Urriðaholtsstræti. Með því dreifist umferðin líka betur um hverfið og íbúar í vesturhluta og austurhluta þurfa þá ekki að taka á sig krók vilji þeir komast í austurátt.
- Tekið er undir sjónarmið íbúa að tilefni er til að hafa áhyggjur af umferð á framkvæmdatíma og hvernig umferðarmál þróast almennt í framtíðinni. Skilmálum hefur verið breytt Skilmálum þar um hefur verið bætt við ákvæði skipulags (kafli 3.9 og 4.2) þannig tenging Holtsveggar við Flóttamannaveg er nú áfangaskipt og ekki gerð á meðan framkvæmdir eru í austurhluta. Ennfremur verður opnun tengingar metin út frá umferðartalningum um Flóttamannaveg og þá getur tímasetning tengingar stofnbrautar frá Hafnarfirði um Setberg haft áhrif. Útfærsla tengingarinnar verður ákveðin við nánari hönnun hennar og verður þá skoðað hvaða útfærsla hentar best.

- Ekki er tilefni til að breyta forsendum um reiðleið innan deiliskipulagsins. Reiðvegur með Flóttamannavegi er áætlaður austan við veginn, eins og tiltekið er í aðalskipulagi Garðabæjar. Það er talin öruggari leið fyrir riðandi vegfarendur þar sem þar þarf ekki að þvera götur sem tengjast inn í hverfið í Urriðaholti, auk þess sem eðlilegra er talið að hafa reiðleiðina utan við hverfið og þeim megin Flóttamannavegar.
- Ekki er mögulegt að setja undirgöng um Holtsveg, eins og ábending kom um, vegna landhalla. Stefnan er að gönguþveranir í hverfinu yfir götur séu þreplausar og þar eru ávalt hraðlækkandi aðgerðir, upphækkanir, sveigja á götu eða miðeyjur til að draga úr hraða.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar í

I.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

skipulagsnefnd Garðabæjar þann 3. maí 2018 og auglýst í kjölfarið þann 23. maí 2018 með athugasemdafresti til 4. júlí 2018.

Á auglýsingatíma bárust samhljóða athugasemdir frá 42 íbúum, athugasemdir frá Golfklúbbnum Odda og ein athugasemd til viðbótar frá einum íbúa. Athugasemdir snéru áfram helst að samgöngumálum og voru áþekkar þeim sem fram komu við kynningu á tillögu á vinnslustigi, þ.e. varðandi framlengingu á Hraungötu og Kinnargötu og legu stíga við Flóttamannaveg framhjá golfvellingum. Fjallað var um þessar athugasemdir og ábendingar:

- Íbúar hafa áhyggjur af aukinni umferð, bæði um núverandi gatnamót og um Hraungötu og Kinnargötu þegar göturnar verða framlengdar, í stað þess að vera botnlangar.
 - Bent á að umferðin á götunum tengist fyrst og fremst íbúum gatnanna en skipulag svæðisins er með þeim hætti að göturnar henta ekki fyrir gegnumakstur utanaðkomandi. Umferðarmagnið sem fylgir íbúunum er lítið og ekki er ástæða til að loka götunum vegna umferðar.
 - Breyting gatnanna í gegnumakstursgötur er í samræmi við rammaskipulag Urriðaholts frá 2006 og deiliskipulag Vesturhluta sem samþykkt var árið 2007.
 - Vísað er í skilmála sem settir voru inn til að koma til móts við athugasemdirnar að hluta þegar vinnslutillagan var auglýst. Sjá nánari umfjöllun í kafla 3.9 um að göturnar verða ekki gerðar að gegnumakstursgötum fyrr en uppbyggingu í götunni og umferð vinnuvéla er lokið svo hægt sé að koma þar fyrir hraðalækkandi aðgerðum.

- Fram kom ábending um mögulega slyshættu vegna nálægðar vega/gatnamóta og göngu-/reiðstíga við golfvöll og er tekið undir þær ábendingar. Við fullnaðarhönnun stígs og götu þarf að leita leið til að auka öryggi á svæðinu. Þá er tekið undir þá ábendingu að færa stíg fyrir gangandi vegfarendur norðan/austan heimreiðar að golfvellingum.

Fyllri umfjöllun um athugasemdir og viðbrögð við þeim verða send þeim sem athugasemdir gerðu.

Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins þann 6. september 2018, að loknum kynningartíma voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu:

- Stígur við heimreið að golfskála færður austan heimreiðar (í kjölfar innsendrar athugasemdar).
- Byggingarreitir og útfærsla bifreiðageymslna að Holtsvégi 53, 55 og 57 er breytt:
 - Bílageymslur eru ekki lengur neðanjarðar svo aðgengi að þeim er beint af bílaplani í stað langra rampa. Óbreyttur fjöldi bílastæða.
 - Nýttur verður landhalli á lóð til að móta græna ásýnd á þaki bílageymslu t.d. með grasi á þaki. Þetta gefur betri ásýnd frá Miðgarði.
 - Óbreytt húsgerð og fjöldi hæða en byggingarreitum er snúið.
- Aðlögun gangstétta og ofanvatnsrása í götum.
- Settir inn skilmálar um hljóðvarnir miðað við ábendingar úr hljóðvistarútreikningum.
- Lóðamörk t.d. á F6 lóðum breytast lítillaga
- Lóðastærðir lagfærðar til samræmis við mæliblöð
- Leiðrétting á sniðteikningum raðhúsa þar sem ein hæð er tekin út í samræmi við lýsingar og skilmála í texta.



Séð inn Urriðaholtsstræti frá Vinastræti



Séð inn Holtsveg frá Flóttamannavegi



GREINING OG FORSENDUR

2

2.1 GILDANDI STEFNA FYRIR URRÍÐAHOLT

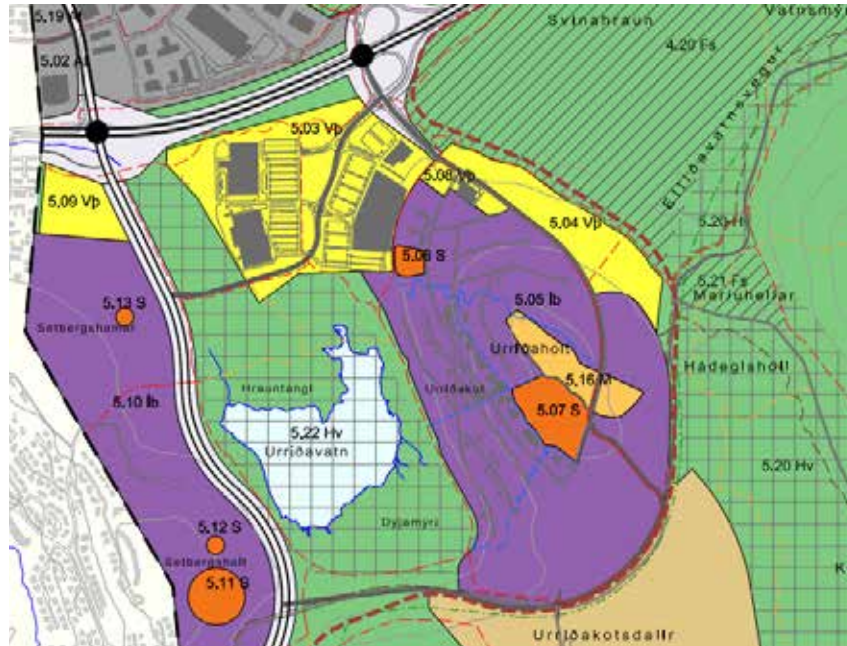
Í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar, gildandi skipulagsáætlanir og fleira.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er mörkuð stefna fyrir Urriðaholt þar sem lögð er áhersla á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð og gott samspil byggðar við náttúru svæðisins. Stefna aðalskipulagsins fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt því er gert ráð fyrir þéttri byggð í fjölþýli, blandaða 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 landskipulagsstefnu, auk eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti:

- Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarstjórn 16.8.2007.
- Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi - Jónasartorg. 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.

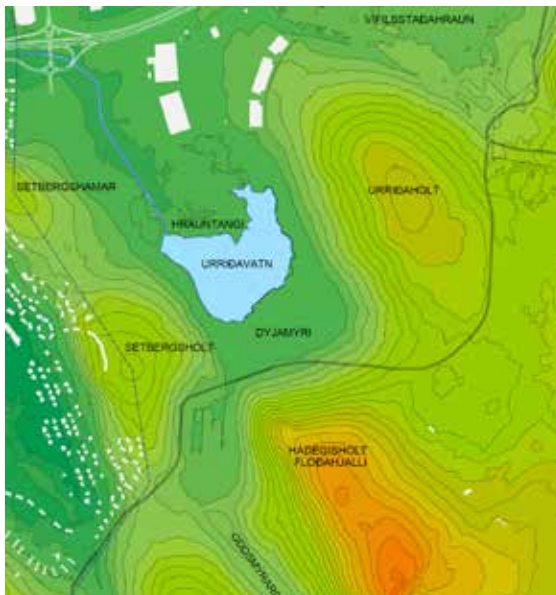


ÍB	ÍBÚÐARBYGGÐ	STOFNBRAUTIR
VP	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	TENGBRAUTIR
M	MÍÐSVÆÐI	ADRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
S	SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA	STOFNSTIGAR
AT	ATHAFNASVÆÐI	TENGISTIGAR
OP	OPIN SVÆÐI	ÚTIVISTARSTIGAR
ÓB	ÓBYGGÐ SVÆÐI	REIÐLEIÐIR
ÁR OG VÖTN	ÁR OG VÖTN	MISLÆG GATNAMÓT
HVERFISVERND	HVERFISVERND	MÖRK ÞÉTTBYLIS
		MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030

2.2 LANDSLAG Urriðaholt stendur austan við Urriðavatn og liggur deiliskipulagssvæðið niður af háholtinu þar sem það hallar að mestu í suður og austur.

Frá norðanverðu skipulagssvæðinu er fallett útsýni yfir uppland Garðabæjar, golfvöllinn, Hádegisholt og Vífilstaðahlíð og í átt að Búrfelli. Sunnar er gott útsýni yfir Urriðavatn, á Hrauntanga, votlendi við vatnið og hæðir umhverfis það. Auk þess má sjá vel yfir byggðina í Hafnarfirði, Setbergið, Kaupþúnið og fallett útsýni er út á Faxaflóa.



■ Hæð 100 metrar

■ Hæð 30 metrar

Landslag í Urriðaholti og nágrenni

2.3 JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

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

Vestasti hluti skipulagssvæðisins liggur innan vatnasviðs Urriðavatns. Mikilvægt er að raska sem minnst náttúrulegu rennsli úrkomuvatns innan vatnasviðsins, til að viðhalda vatnshæð og vatnsbúskap Urriðavatns. Deiliskipulagssvæðið er hins vegar að mestu innan vatnasviðs Urriðavatns í hlíðum þess að sunnanverðu. Á grasgeirum við vatnið, neðan Dýjakrókahóls eru svokallaðar Dýjakrókaflatir en þær eru vestan við skipulagssvæðið. Úr uppsprettum í Dýjakrókum rennur Dýjakrókalækur yfir í Þurumýrarlæk og út í vatnið. Á þessu svæði hefur verið unnið að endurheimt votlendis með því að moka ofan í skurði. Þarna neðan við holtið tekur Búrfellshraun við þar sem það rann á leið sinni úr Búrfellsgjá, annars vegar til sjávar og hins vegar í sveig um Urriðaholt, þar til það endaði í hraunstíflu vestan holtsins, sem myndaði Urriðavatn.

Sprungur hafa verið kortlagðar í Urriðaholti og liggja nokkrar sprungur og misgengi með NA-SV stefnu í gegn um holtið. Þekktar sprungur eru á deiliskipulagssvæðinu og tekur deiliskipulagið tillit til þess. Lega sprungna er sýnd á upprætti.

GREINING OG FORSENDUR



2.4 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Deiliskipulagssvæðið er vaxið holta- og heiðargróðri en lúpína hefur skriðið yfir svæðið undanfarin ár og þekur lúpínan nú talsverðan hluta af yfirborði svæðisins.

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.

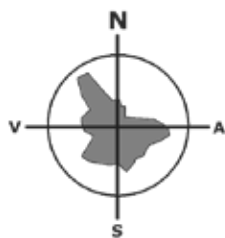
Deiliskipulagssvæðið er nokkuð vel gróið og einkennist af mikilli útbreiðslu lúpínu sem hefur verið að nema land á svæðinu síðustu ár í hlíð, sem annars var lítt gróin, með þunnu jarðvegslagi á undirliggjandi jökulruðningi. Inn á milli lúpínubreiðanna er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley.

Autan holtsins, utan skipulagssvæðisins og handan Flóttamannavegar golfvöllur með ræktuðum svæðum og upp af honum skiptist á hæðótt landslag með heiðargróðri og tilkomumikið Búrfellshraunið með kjarri-, lyngi- og mosagróðri.

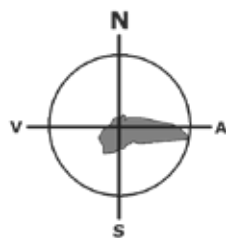
Vestan Urriðaholts, umhverfis Urriðavatn eru votlendissvæði með fjölbreyttum gróðri. Fuglalíf við Urriðaholt er fjölbreytt, en tengist mest Urriðavatni og votlendinu umhverfis það.

2.5 MENNINGARMINJAR

Fornleifar hafa verið skráðar í Urriðaholti og en engar fornleifar eru þekktar á deiliskipulagssvæðinu. Á svæðinu eru minjar sem reka má til dvalar hernámliðs á árum síðari heimstyrjaldarinnar á svæðinu. Það sem eftir stendur í dag er fyrst og fremst nokkur fjöldi steyptra húsgrunna, leifar af steypum vatnstanki og hlið inn á svæðið. Eftir að stríðinu lauk töpuðu mannvirkin hlutverki sínu, voru notuð til annarra þarfa eða fjarlægð og eyðilögð. Þar sem þessar minjar eru innan við 100 ára gamlar teljast þær ekki fornleifar í skilningi þjóðminjalaga. Í dag eru þessar minjar að mestu litt sjáanlegar vegna mikils lúpínugróðurs á svæðinu. Við vinnslu rammaþingulags fyrir Urriðaholt voru þær ekki metnar sem hluti af mikilvægustu minjunum á svæðinu. Þar voru þó settar fram hugmyndir um að einum af leikskólum hverfisins yrði valinn staður þar sem leifar af búðum hermanna eru.



Ríkjandi vindátt
að sumarlagi



Ríkjandi vindátt
að vetrarlagi

*Vindrósir byggja á gögnum frá veðurstöð við
Garðabæ/Vífilsstaðaveg*

2.6 VEÐURFAR

Veðurfar í Urriðaholti hefur verið 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 vindátt á veturna. Á sumrin er hafgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr norðvestri. Hvassviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvass vindur (meira en 10 m/s) blási frá aust- og suðlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.

GREINING OG FORSENDUR

Vistvottað
skipulag
í Urriðaholt

BREEAM®

[www.breem.org/
communities](http://www.breem.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 umhverfisvottunarkerfi heims. Vottunarferlinu er skipt í tvö skref og hlaut rammaskipulag Urriðaholts staðfesta vottun samkvæmt fyrri 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 má vænta vottunar á fyrri hluta árs 2018. Deiliskipulag austurhluta 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 umhverfisvottun bygginga. Náttúrufræðistofnun Íslands í Urriðaholti var ein af fyrstu byggingum landsins til að verða umhverfisvottuð og nú er unnið að undirbúningi þess að Urriðaholtsskóli sem tekur til starfa á árinu fái sömu vottun.



STEFNA 3

3.1 LEIÐARLJÓS Í íbúðarhverfinu er blanda mismunandi húsagerða og fjölbreytilegra götummynda. Þéttleikinn er mestur efst en minni næst vatninu. Deiliskipulagið er byggt á meginhugmyndum úr rammaskipulagi Urriðaholts og áherslum sem settar eru í umhverfsvottun skipulags samkvæmt BREEAM.

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, Vífilstaðahlíð og Esjuna. Skipulag byggðar í Urriðaholti taki tillit til og byggji á þessari umgjörð.

3.3 VEÐURFARSMÍÐAÐ 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 njóta 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 möguleikum á trjám og öðrum gróðri í miðeyju Urriðaholtsstrætis sem getur mildað veðurfar í strætinu og brotið vind. Hæð húsa skal miðast við að halda skuggavarpri í lágmarki og viðhalda útsýni og spilla ekki nærveðurfari. Í íbúðabyggð móti byggingar skjólsæl svæði í suður og á háholtinu verða byggingar notaðar til að ramma af torg og skjólsæl svæði.



3.4 STAÐARANDI

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

Eftirfarandi atriði verði höfð að leiðarljósi í þessu tilliti:

- Að þéttleiki bjóði uppá tækifæri til nærþjónustu.
- Að byggðin skapi tilfinningu fyrir afmörkuðum rýmum.
- Að skipulag byggðar 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 götummynd 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 íbúðar- 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. Til að ná þessu markmiði enn betur er m.a. stefnt að byggingu hagkvæmra leiguíbúða í hverfinu og íbúða fyrir 39 ára og yngri, sem henta við fyrstu kaup, og verða þau verkefni nánar unnin í samstarfi Garðabæjar, Urriðaholts og uppbyggingaraðila á því sviði, m.a. í samræmi við áherslur í BREEAM vistvottun hverfisins. Þær lóðir sem helst henta fyrir leiguíbúðir eru fjölbýlishúsalóðir þar sem ekki eru bílgeymslur, lyftur og/eða hátt hlutfall minni íbúða sem eru líklegri til að vera á hagkvæmu verði.

3.6 BYGGÐ Í HLÍÐ

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

Ásýnd byggðarinnar

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

Útsýni

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

Aðgengi í halla

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

Sól og skjól

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

3.7 EINKENNI BYGGÐAR

Byggðin liggur til austurs í framhaldi af háholti Urriðaholts og vesturhluta Urriðaholts og nær að Flóttamannavegi. Til norðurs afmarkast hún af grænum geira sem tengist annars vegar við Háholtið og hins vegar yfir Flóttamannaveg áleiðis að golfvelli og Heiðmörk. Til vesturs afmarkast byggðin af grænum geira í jaðri vesturhluta Urriðaholts. Til suðurs afmarkast byggðin af Flóttamannavegi og opnu svæði fyrir botni Urriðavatns.

Um miðbik skipulagssvæðisins er Miðgarður, almenningsgarður til íþróttta og útiveru, í framhaldi af skólalóð Urriðaholtsskóla. Einkenni byggðar eru fjölbreyttar húsgerðir, bæði hvað form og yfirbragð varðar. Byggðamynstrið tekur tillit til útsýnis, afstöðu til sólar og skjólmyndunar. Leitast er við að form og yfirbragð verði fjölbreytt. Efnisval skal einnig vera fjölbreytt og fallið til þess að styrkja staðaranda Urriðaholts. Áhersla er lögð á orkusparnað og umhverfisvæn byggingarefni. Fyrirhuguð hönnun og afstaða bygginga í skipulagi svæðisins miðast við að nýta dagsbirtu sem best og spara orku. Dýpt bygginga miðast við að allar íbúðir og öll vinnuaðstaða njóti dagsbirtu. Í jaðri byggðarinnar til austurs er húsum og gróðri hagað með tilliti til skjólmyndunar. Þess er gætt að svæði milli bygginga verði hönnuð á fjölbreyttan hátt og gert ráð fyrir ofanvatnsmeðhöndlun í samræmi við ákvæði þar um og fullnægjandi tengingum stíga og ofanvatnsrása við nærliggjandi svæði.

Urriðaholtsstræti fetar sig upp hæðina í stórum boga, beygir síðan í austur og niður að Flóttamannavegi. Lindastræti kemur í beinu framhaldi af Urriðaholtsstræti og myndar mikilvæga tenginu á milli Holtsvegur og Urriðaholtsstræti. Saman mynda þessar götur hringleið um holtið sem tengist svo annars vegar Reykjanesbraut

til vesturs og hins vegar Flóttamannavegi til austurs. Yfirbragð Urriðaholtsstrætis er formlegt og í anda borgarbyggðar með möguleika á trjáröð norðan götunnar, að háholtinu, sem getur gefið henni sérstakt yfirbragð. Lindastræti liggur meðfram skólanum og Miðgarði, sem er útivistarsvæði austurhlutans. Þar eru hraðalækkandi aðgerðir og yfirbragð sem gefur til kynna forgang gangandi vegfarenda. Holtsvegur tengist Flóttamannavegi og myndar ásamt Urriðaholtsstræti megintengingar Urriðholts við Flóttamannaveg.

Byggðin umhverfis Miðgarð er blanda af tveggja til fimm hæða fjölbýlishúsum og raðhúsum sem öll snúa að græna svæðinu. Austan við þessa byggð er Mariúgata og fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús að Flóttamannavegi, en þessar byggingar mynda skjól gagnavart suðaustanáttum. Mariúgata liggur áfram að Urriðaholtsstræti og háholti og tengir þannig miðbik skipulagssvæðisins við háholtið. Byggðin þar er blanda af fjögurra hæða fjölbýlishúsum, hæstum næst háholtinu og auk þess tveggja hæða raðhús til norðausturs sem munu njóta mikils útsýnis.

Byggðin sunnan Holtsvegur liggur í halla að opnu svæði fyrir botni Urriðavatns. Kinnargata og Hraungata munu tengjast yfir græna geirann, með þrengingum, eins og gert er ráð fyrir í rammaskipulagi Urriðholts og liggja að Holtsvegi. Byggðin í brekkunni verður blanda af tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum og tveggja hæða rað-, par- og einbýlishúsum af fjölbreyttri stærð.

Bílastæði fyrir fjölbýlishús á skipulagssvæðinu eru ýmist öll á landi eða að hluta til í neðanjarðar bílageymslum og bílskúrum á landi.

Góðar göngutengingar eru innan skipulagssvæðisins og við háholtið og skólasvæðið þar. Göngutengingar tengjast einnig stofnstígakerfi í og umhverfis Urriðaholt,

Urriðavatni og við upplandið með Búrfellshrauni, heiði og holtum sem er 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 samfelld 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 farveg fyrir ofanvatnið, niður úr byggðinni. Meðfram húsagötum eru ofanvatnslausnir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar og bílastæði.

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

- Yfirborð skal almennt vera eins gegndræpt og kostur er.
- Ofanvatni skal beint í jörð eins nálægt þeim stað sem það fellur og hægt er.
- Þakvatni af húsum skal beint í grjótpúkk eða regngarð innan lóðar. Yfirfalli skal beint í sérstakar regnvatnslagnir í götum. Dreni frá húsum skal beint í sömu regnvatnslagnir, sem opnast út í svokallaða græna geira í Urriðaholti, sem síðan leiða vatnið

að Urriðavatni eða settjörnum, eða í átt að 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 í átt að settjörnum við Jónasartorg.
- 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.
- Í deiliskipulagi þessu eru ákvæði um bann við notkun byggingarefna sem spillt geta gæðum ofanvatns og mengað það.

3.9 SAMGÖNGUR

Gott gatna- og stígakerfi í Urriðaholti, vel tengt við stofnstíga höfuðborgarsvæðisins, er mikilvægt fyrir gott og öruggt aðgengi gangandi og hjólandi um byggðina. Það eykur einnig líkur þess að íbúar nýti göngur, hjólréiðar og almenningssamgöngur almennt 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 íbúðum allan sólarhringinn. Lýsing veiti öryggistilfinningu en sé um leið lágstemmd og ljósmengun haldið í lágmarki. Einnig verði lögð áhersla á að tryggja gott og öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi við opin svæði innan hverfis, aðliggjandi útivistarsvæði og stofnstíga höfuðborgarsvæðisins. Sameiginlegur hjóla- og göngustígur verður við Urriðaholtsstræti en gert er ráð fyrir að hjólað sé á götum þar sem ökuhraði er 30 km á klukkustund. Jafnt í almenning- 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 götugöngnum. Hugað verði að góðri endingu efnis og eins viðhaldslitlum lausnum og kostur er.

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

Uppbygging vegna tengingar Holtsvegjar við Flóttamannaveg og opnun á gegnumakstri um Hraungötu og Kinnargötu verður áfangaskipt. Ekki verði opnað á tengingarnar fyrr en uppbyggingu lóða við göturnar er lokið, umferð þungavinnuvéla minnkað og framkvæmdum við göturnar er lokið, þar með gerð hraðlækkandi aðgerða. Tenging Holtsvegjar og Flóttamannvegjar veltur einnig á umferðartalningum um Flóttamannaveg og þar getur tímasetning tengingar stofnbrautar frá Hafnarfirði um Setberg einnig haft áhrif.



STEFNA



3.10 ALMENNINGSRÝMI, ÚTIVIST OG VISTKERFI

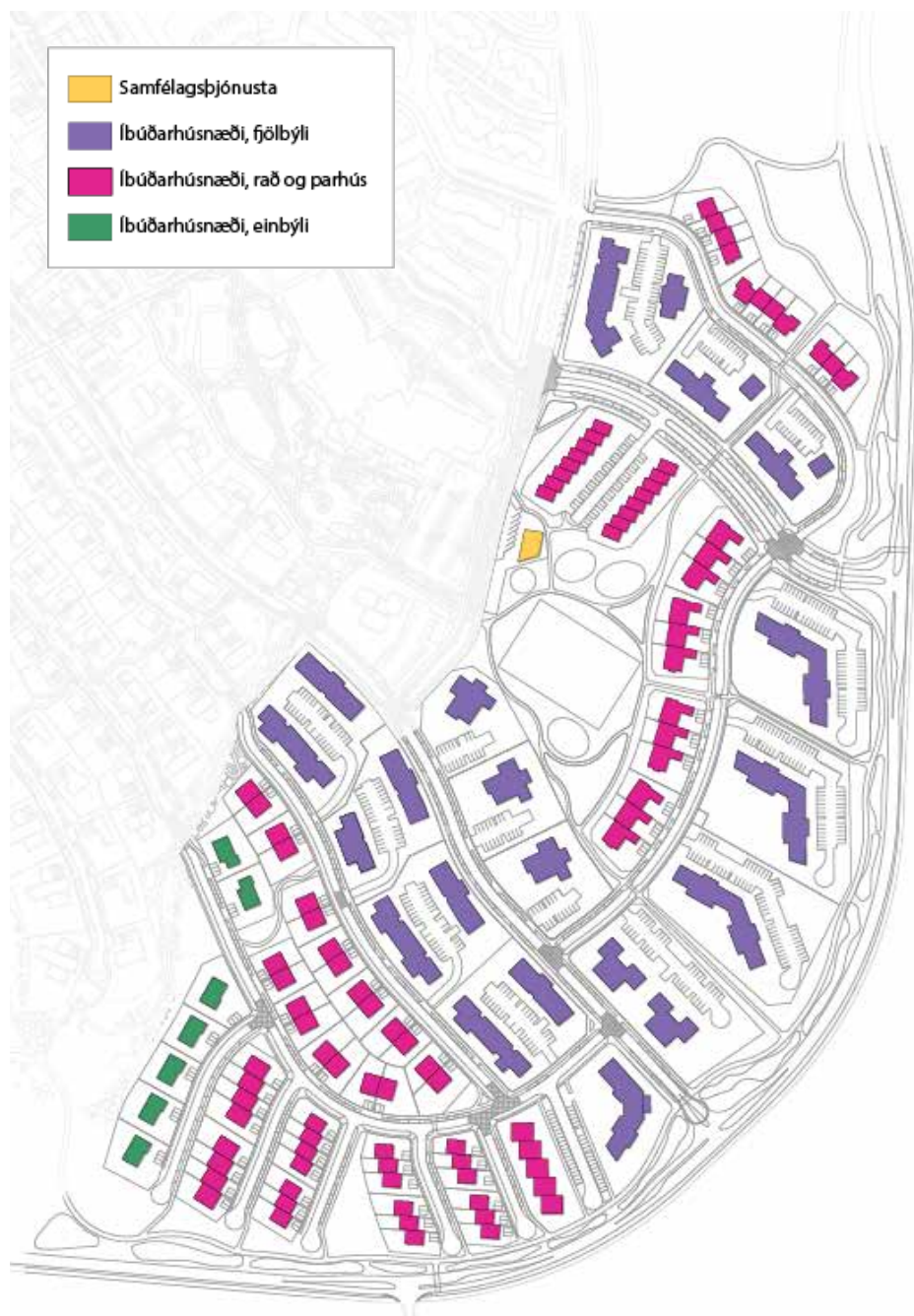
Almenningsrými, opin svæði og önnur útivistarsvæði hvetja til samvista og útivistar fyrir fólk á öllum aldri. Í byggðinni skal gera ráð fyrir fjölbreyttum opnum rýmum, formlegum og óformlegum, hönnuðum fyrir allar árstíðir, sem eru almennt aðgengileg með þreplausu aðgengi og aðlaðandi með fjölbreyttum 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 og hraunið austan við Urriðaholt. Útisvæði við skóla og grunnskóla er megin leikvöllur hverfisins og handan Lindastrætis er almenningsgarðurinn Miðgarður með boltavelli með aðstöðu fyrir æfingar á vegum skipulagðrar íþróttastarfsemi.

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. Mögulegt er að hafa matjurtagarða fyrir almenning eða tengt skólanum innan skipulagsvæðisins í almenningsgarðinum þar sem boltavöllurinn er. Valdar brekkur nýtist að vetrum meðal annars sem sleðabrekkur og fyrir snjóbrettaleiki. Brekka nyrst á svæðinu, milli raðhúsabyggðar og

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





Starfsemi bygginga

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 MEGININNTAK SKIPULAGSINS

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðabyggð með almenningsgarði með boltavelli. Aðkoma að byggðinni verður um Urriðaholtsstræti, sem tengist Reykjanesbraut í vestur en Flóttamannavegi til austurs. Íbúðahverfið liggur þarna upp frá vatninu, með Flóttamannavegi. Vestast á skipulagssvæðinu neðan Holtsvegar, næst vatninu, framlengjast Hraungata og Kinnargata af vestursvæðinu, og Kinnargata tengist Holtsvegi og myndar þannig hringleið. Ofan Holtsvegar kemur ný gata Mariugata, sem liggur upp holtið og tengist Urriðaholtsstræti.

Byggðin er að mestu þéttust og hæst næst háholtinu en þéttleikinn minnkar og byggðin verður lægri þegar komið er niður holtið nær vatninu. Hæstu hús verða 4-5 hæðir, og fimmta hæðin inndregin en lægri hús eru sérþýli á einni og tveimur hæðum og tvíþýli á tveimur hæðum. Næst vatninu og álfhólnum eru einbýlishús. Unnið er með útsýni, sól og skjól og að sem flestir njóti. Í austur liggja fjölbýlishús með Flóttamannavegi sem brjóta upp vindinn í samspili við jarðvegsmanir og gróður.

Í vesturjaðri svæðisins liggur grænn geiri niður frá grunnskólanum að álfhólnum með gönguleiðum, litlum áningarstöðum og dvalarsvæðum sem einnig nýtist sem leið fyrir ofanvatn sem er leitt úr hverfishlutunum í átt að Urriðavatni. Frá grunnskólanum verður hægt að þvera Lindarstræti á vel afmarkaðri gönguleið og fara yfir í Miðgarð, almenningsgarð sem er á miðju skipulagssvæðinu. Þar er gert ráð fyrir boltavelli, garðsvæði og aðstöðuhúsi fyrir íþróttastarfsemi eða aðra samfélagsþjónustu.

4.1 MEGINEINTAK SKIPULAGSINS

Í skipulaginu er gert ráð fyrir um 493 íbúðum í blandaðri byggð. Þar af verða um um 398 íbúðir í fjölbýli, 66 í raðhúsum, 22 í parhúsum og 7 í einbýli.

Leitast er við að skapa fjölbreytni í húsagerðum og lifandi tengsl bygginga og göturýma. Húsum er þannig fyrirkomid, 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.

Bílastæði fyrir íbúðir verða leyst innan lóða en gestastæði verða á bílastæðum við götur utan lóða. Markvisst er dregið úr sýnileika bíla við götur og á lóðum við framhliðar húsa m.a. með hliðrun byggingarhluta.

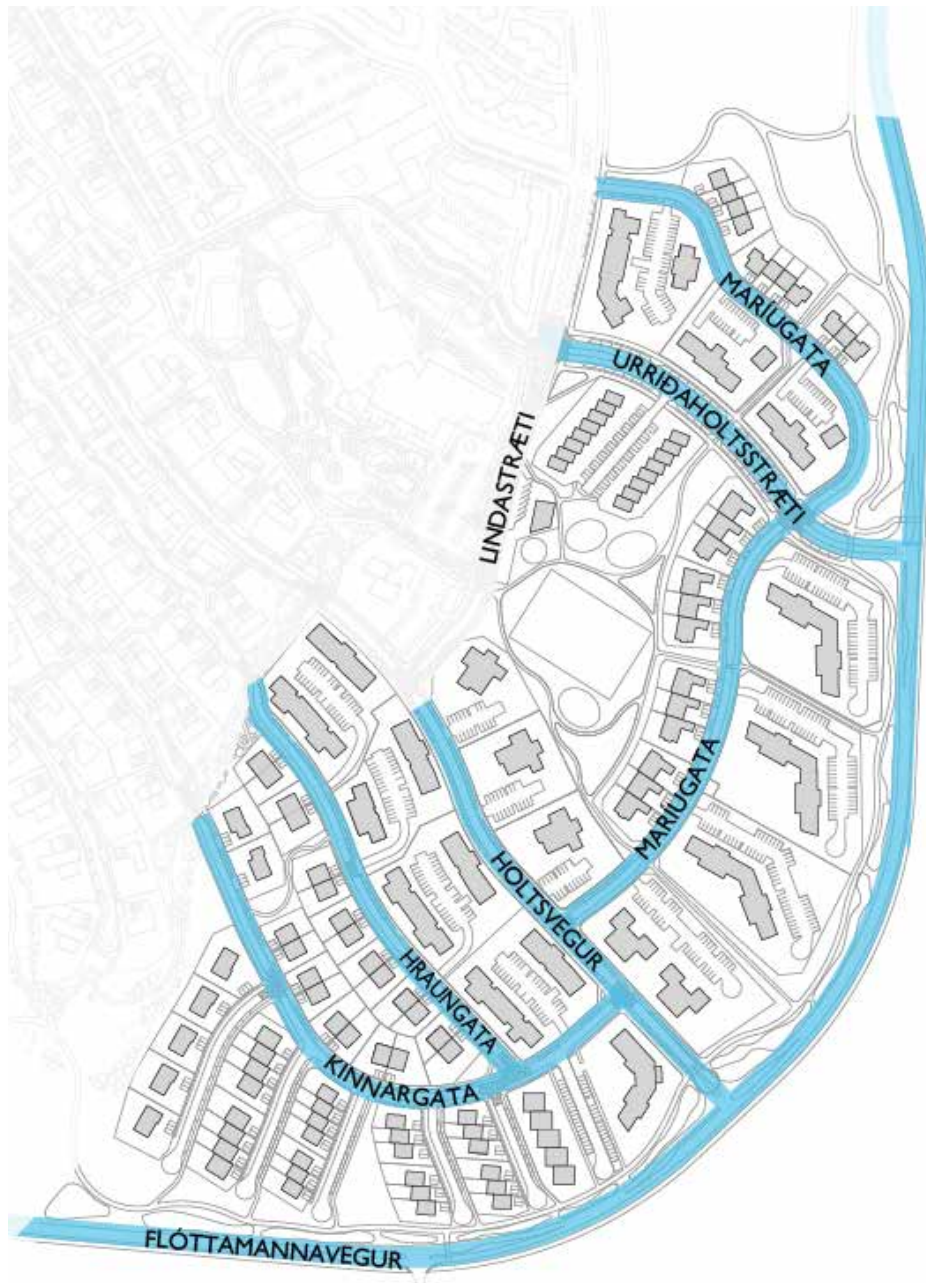
Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum með áherslu á aðlaðandi og örugg göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða, nema Urriðaholtsstræti sem er tengibraut. Þar er miðað við 50 km hraða en hraðinn tekinn niður við gatnamót og göngupveranir 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 beggja vegna götu 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 og útivistarsvæði.

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.

Ofanvatni utan vatnasviðs Urriðavats skal einnig beint með sjálfbærum ofanvatnslausnum í Urriðavatn eins og kostur er. Undantekning skal gerð ef hætta er á að ofanvatnið sé mengað og geti þannig borið mengun í Urriðavatn. Í þeim tilfellum skal ofanvatnið sett í sér lagnir sem leiða vatnið frá svæðinu. Sjálfbærar ofanvatnslausnir byggja á opnum ofanvatnslausnum, sem taka við ofanvatni og skulu þær mynda samfellt veitukerfi fyrir ofanvatnið í Urriðaholtinu. Ofanvatnslagnirnar 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 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 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 almenningsgöngum en almenningsvagnar munu aka reglulega hring um Urriðaholtið eftir Urriðaholtsstræti, Lindastræti og Holtsvegi og er áformað að akstur þar hefjist þegar íbúum fjölgar í hverfinu. Gert er ráð fyrir biðstöð í jaðri skipulagssvæðisins við grunnskólann. 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.





Götur innan deiliskipulagsins ásamt Lindastræti sem liggur í jaðri þess

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR

Götur á deiliskipulagssvæðinu eru aðalgötur Urriðaholtsstræti og Holtsvegur og húsagötur Kinnargata, Hraungata og Mariugata.

Uppbygging vegna tengingar Holtsvegur við Flóttamannaveg og opnun á gegnumakstri um Hraungötu og Kinnargötu verður áfangaskipt. Ekki verði opnað á tengingarnar fyrr en uppbyggingu lóða við göturnar er lokið, umferð þungavinnuvéla minnkað og framkvæmdum við göturnar er lokið, þar með gerð hraðlækkandi aðgerða. Tenging Holtsvegur og Flóttamannavegar veltur einnig á umferðartalningum um Flóttamannaveg og þar getur tímasetning tengingar stofnbrautar frá Hafnarfirði um Setberg einnig haft áhrif

Við húsagötur Kinnargötu, Hraungötu og Mariugötu verða grónar opnar ofanvatnsrásir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur og gangstéttar. Við Urríðaholtsstræti og Holtsveg er gert ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum í bland við hefðbundnar lausnir.

4.2.1 Áherslur í hönnun gatna

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

4.2 GÖTUR
- ALMENNIR
SKILMÁLAR

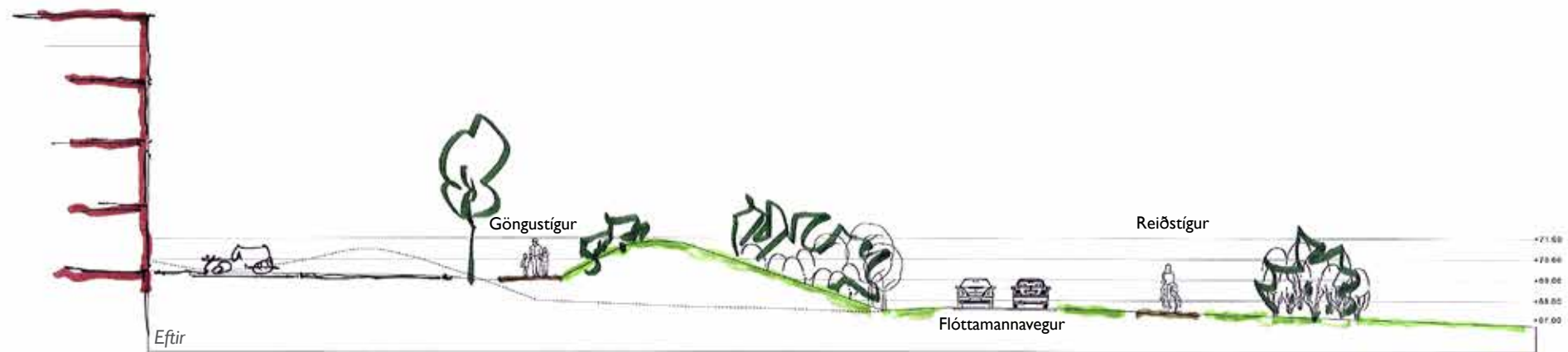
Í rammaskipulagi Urriðaholts er Urriðaholtsstræti mótað sem breiðstræti milli aðkomutorgs inn á svæðið og háholtsins. Gert er ráð fyrir gönguvænni götu með atvinnustarfsemi norðan í holtinu, trjágróðri og breiðum gangstéttum, þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang og stutt er í náttúrurík svæði. Urriðaholtsstræti tengist við Flóttamannaveg og er tengibraut. Í framtíðinni getur orðið einhver umferð um þá tengingu en þar ætti ekki að vera hátt hlutfall þænumumferðar. 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.

Lindastræti hefur sérstakt yfirbragð og skal vera 6,0 m breið tvístefnugata með 30 km hámarkshraða. Þar er gert ráð fyrir 3 m breiðum stíg fyrir blandaða umferð hjólandi og gangandi að vestanverðu en hefðbundinni 2 m stétt að austanverðu, samsíða bílastæðum og akbrautum. Lindastræti er í jaðri skipulagssvæðisins og



Þversnið af Flóttamannavegi, fyrir og eftir uppbyggingu.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - ALMENNIR SKILMÁLAR

er innan skipulags vesturhluta. Kinnargata, Hraungata og Mariúgata eru 5 m breiðar tvístefnugötur.

Flóttamannavegur skal vera tvístefnugata þar sem reiðvegur er austan götunnar, þeim megin sem golfvöllurinn er, en göngustígur vestan megin í átt að byggðinni. Milli göngustígs og götu er gert ráð fyrir jarðvegsmön með gróðri, sem yrði höfð í mismunandi hæð og myndar grænan trefil um byggðina.

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. Mikilvæg tenging þar á milli er Lindastræti sem liggur framhjá skólanum. Þar skal umferðarhraði ekki vera meiri en 30 km/klst til að tryggja umferðaröryggi milli skólalóðar og Miðgarðs, útivistarsvæðis austan við götuna. Í þeim tilgangi er unnið með upphækkaðar göngupveranir og aðrar hraðalækkandi aðgerðir sem gefa til kynna forgang gangandi og ekki síst 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.

Þrengingar: Á mörkum deiliskipulagssvæðisins, þar sem gönguleið fer um grænan geira neðan Holtsvegur, eru Kinnargata og Hraungata þrengdar niður í eina akrein, til að auka umferðaröryggi gangandi, stytta gönguleið og hægja á umferðinni. Þrengingar eru einnig á Mariúgötu þar sem mikilvægar göngutengingar eru yfir götuna. Þrengingar eru hannaðar sem hluti af göturýminu og falla þannig að hönnun annarra þátta þess, s.s. bílastæða, ofanvatnsrásar og gangstétta.

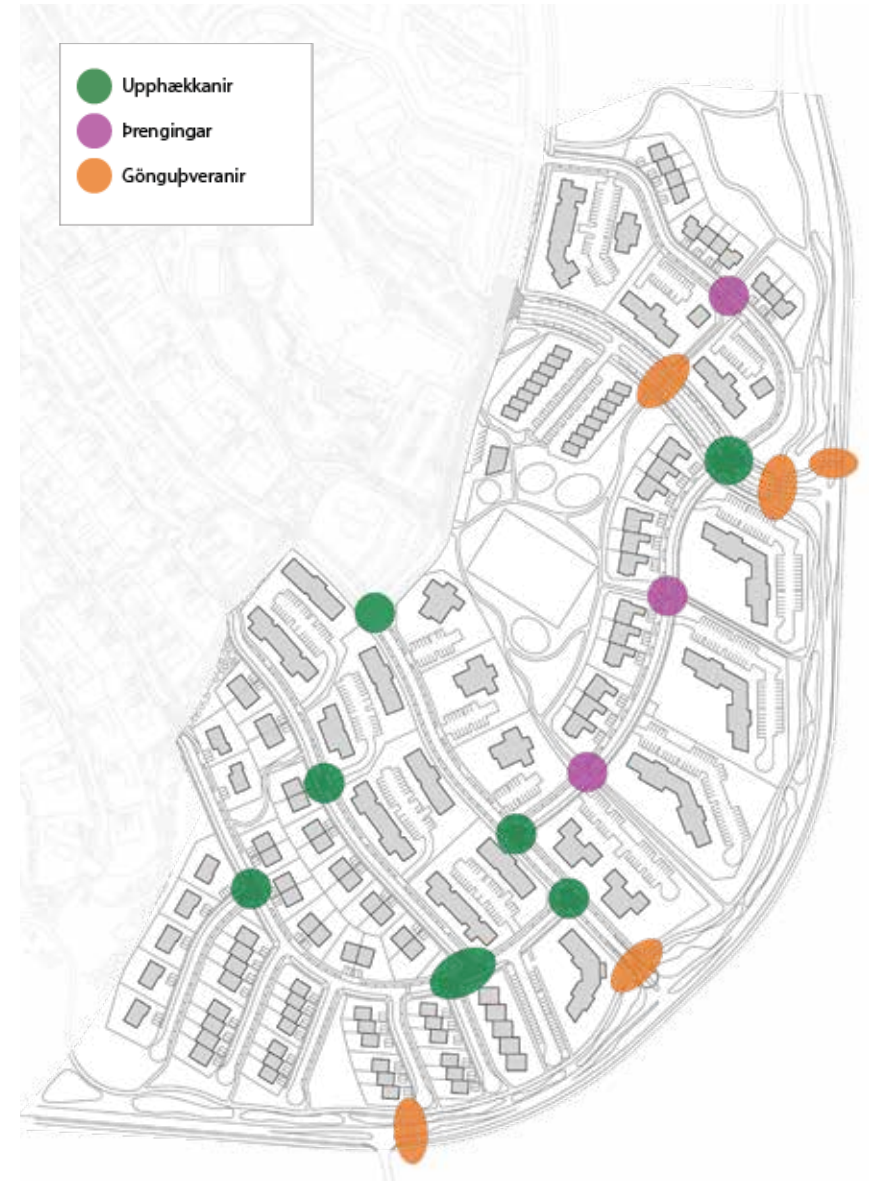
Upphækkanir: Almenn er gert ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum á skipulagssvæðinu. Á upphækkunum er gert ráð fyrir að notað sé sama yfirborðsefni og í gangstéttum meðfram götunni. Þannig munu þær skera sig vel frá götunni sjálfri.

Göngupveranir með miðeyju: Á tveimur stöðum á Flóttamannavegi og einum á 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 GÖTUR
- ALMENNIR
SKILMÁLAR



Sjálfbærar ofanvatnslausnir.



Hraðalækkandi aðgerðir

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

4.2.4 Þverun opinna svæða

Þar sem götur þvera opin svæði skal yfirbragði gatna breytt þannig að yfirbragð opna svæðisins sé ráðandi og hægt sé á umferð. Umhverfismótun sé þannig úr garði gerð að ökumenn skynji breytingu á yfirbragði og hraða. Þetta skal gert með þrengingu gatna, breytingu á stefnu 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.

4.2.6 Götulýsing

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

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

Ljósastólpar við húsagötur skulu vera allt að 5 m háir og fylgja kröfum um jafnleika.

Gönguleiðir sem þvera götur skulu vera vel upplýstar.

4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning

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

4.2.8 Efnisval og götugögn

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

4.2.9. Gangstéttir

Gangstéttir skulu lagðar gegndræpu yfirborði til dæmis stein- eða hellulagðar og vera amk. 1,2m 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 amk. 5 m að lengd og 2,5 m að breidd.

4.2.11 Hjólastæði

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

4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar

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

Haft hefur verið samráð við veitufyrirtæki um spennistöðvar á deiliskipulagssvæðisins og er lóð fyrir spennistöð við Maríugötu. Utan deiliskipulagssvæðisins eru spennistöðvar við Vínatræti hjá grunnskólanum og við göngustíg milli Vínatræti og Brekkugötu. Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt skulu felldir inn í lóð, en ekki standa út í götu eða gangstétt.

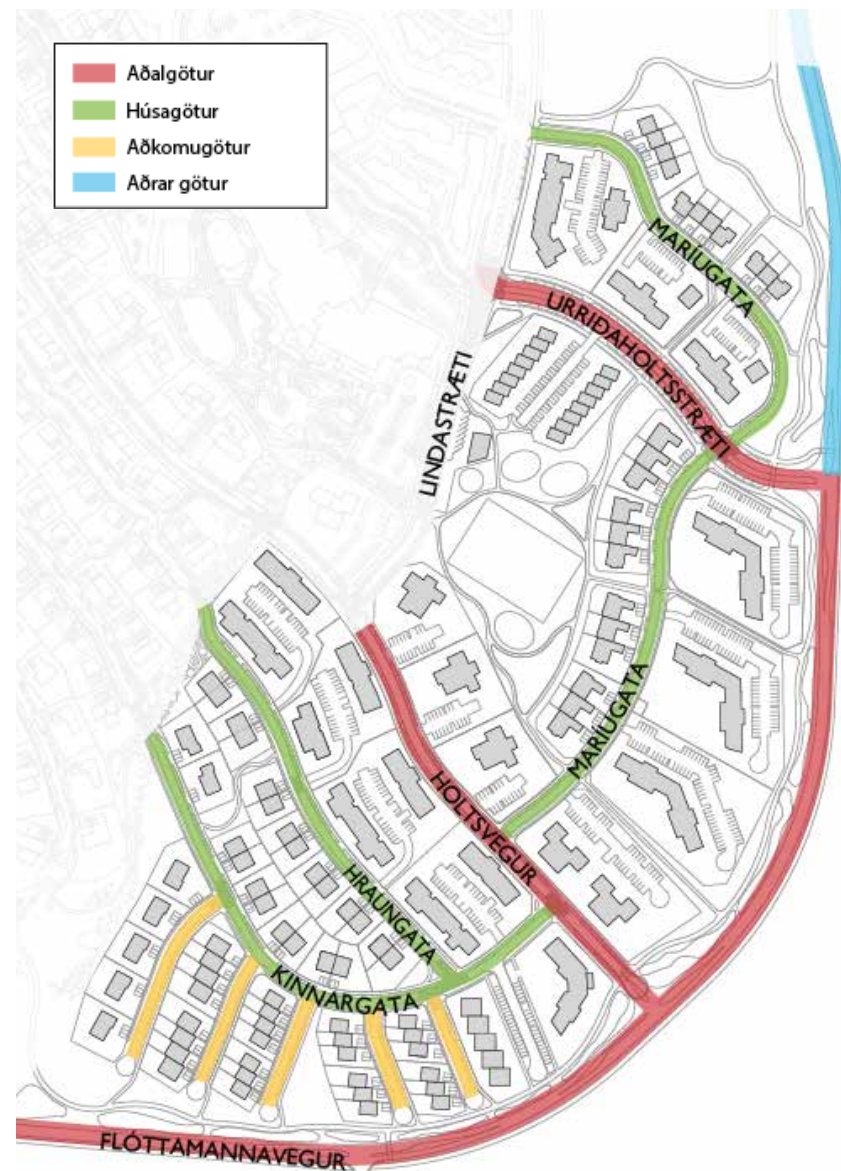
4.3 GÖTUR - *Urriðaholtsstræti* SÉRSKILMÁLAR

Gatan er malbikuð, með tvær fjögurra metra breiðar akreinar og grænt svæði á milli þeirra þar sem gert er ráð fyrir trjám í miðju. Beggja vegna akbrauta eru gangstígur og við götuna eru samsíða bílastæði. Hámarkshraði er 50 km/klst og en við hönnun götunnar skal nota hraðatakmarkandi aðgerðir til að taka hraða niður við göngutengingar sem eru þvert á akbrautir með jöfnu millibili, sjá nánar kafla 4.2.3. Biðstöð fyrir almenningsvagna er við Lindastræti við skólann, rétt utan skipulagssvæðisins.

Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt. Bílastæði meðfram Urriðaholtsstræti skulu vera lögð gegndræpu yfirborðsefni og gangstétt skal vera hellulögð. Miðað er við að ofanvatn af akreinum Urriðaholtsstrætis verði leitt til sjávar um hefðbundið lagnakerfi.

Kinnargata, Hraungata og Mariugata

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



Aðalgötur, húsagötur, aðkomugötur og aðrar götur.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR

Holtsvegur

Lindastræti tengir Holtsveg og Urriðaholtsstræti og myndar 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. Í deiliskipulaginu er unnið út frá því að takmarka eins og kostur er innakstur á lóðir af Holtsvegi og að ekki þurfi að bakka út á hann af bílastæðum. Gert er ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum og þar sem aðalgönguleiðir þvera veginn og 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 stígur 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. Inn á milli í grænu tengingunum eru leiksvæði.

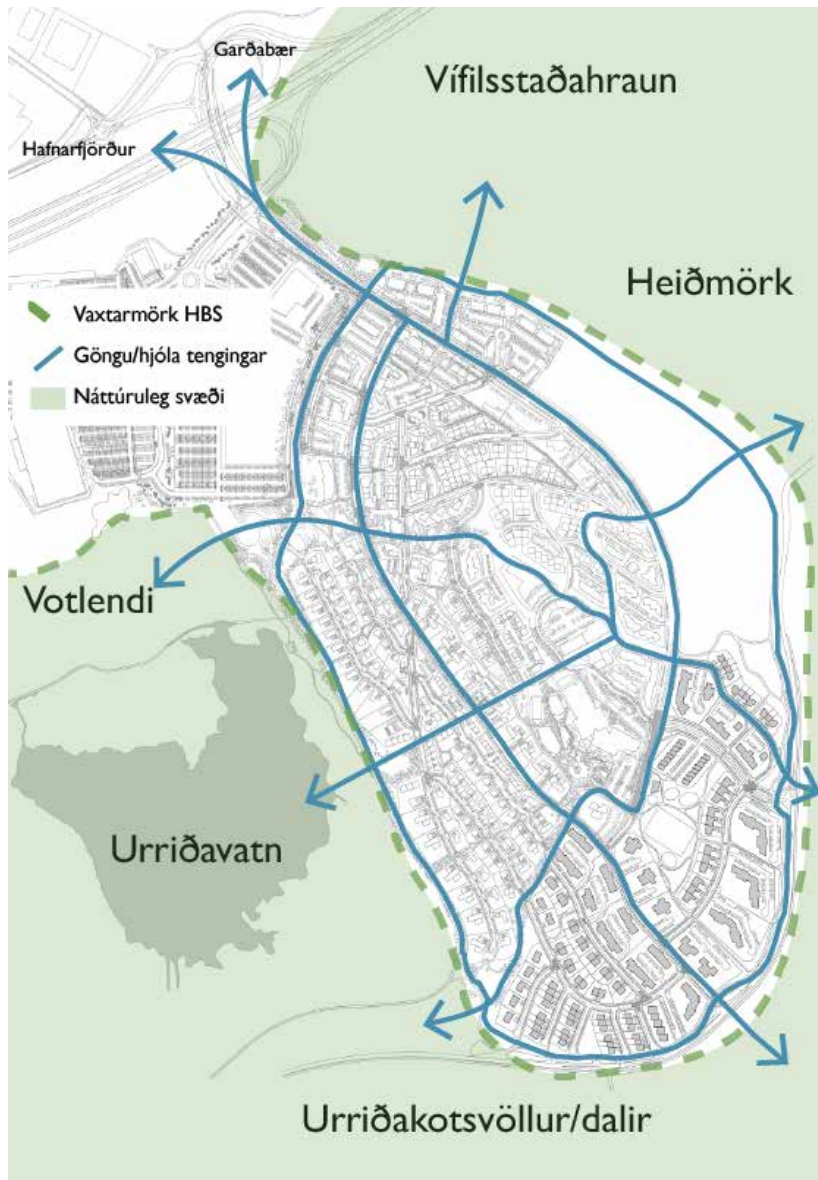
Opin svæði skulu vera fjölbreytt, bæði formleg og óformleg, aðgengileg og aðlaðandi og hlutverk hvers og eins skýrt. Draga skal athygli að sögu, náttúru og öðrum sérkennum Urriðaholts og nærumhverfis þess við hönnun. Þau skulu vera sólrík, skjólsæl og náttúrurík og hugað að þörfum allra aldurshópa. Þar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

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

Yfirbragð opinna svæða mótist af ofanvatnsrásum og tjörnum vegna sjálfbærra ofanvatnslausna eftir þörfum og huga þarf að samnýtingu svæða sem hafa það almenna hlutverk að sinna útivist en nýtast sem safnsvæði fyrir ofanvatn þegar þess er þörf t.d. í asahláku eða miklum rigningum. Taka skal tillit til þessa við landslagsmótun opinna svæða, með gerð safnlausa 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 Vífilsstaðahrauni, Garðahrauni handan við Reykjanesbrautina og Mariuhellum í Heiðmörk. Stutt er í Urriðadali og á Urriðavöllum, og friðlandið við Urriðavatn er innan seilingar.

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

- Miðgarður, Almenningsgarður með boltavelli.
- Grænn geiri frá grunnskólanum eftir sprungusvæði niður að álfhól.
- Grænt svæði með Flóttamannavegi.
- Grænt svæði með sleðabrekku norðan við raðhús nyrst á svæðinu.

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.

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.

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

Setja skal ofanvatnrásir 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. Innlendar 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.

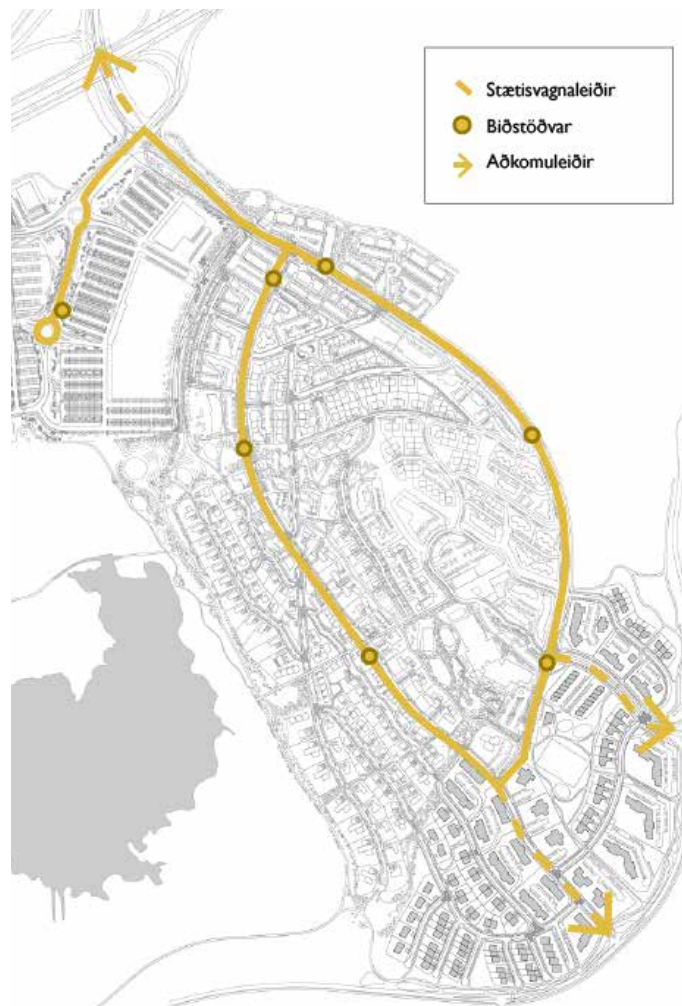
Opin leiksvæði og göngustígar almennt – ljósaastólpar hæð 3 m, lampi almennt með minni orkuneyslu en götulampi, góða nýtni ljósgjafa eða yfir 70%, litarhitastig 3000K og CRI litarendur gjöf um 80 og þéttleiki lampa IP65.

4.4.5 Götugögn

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

4.4.6 Upplýsingaskilti

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

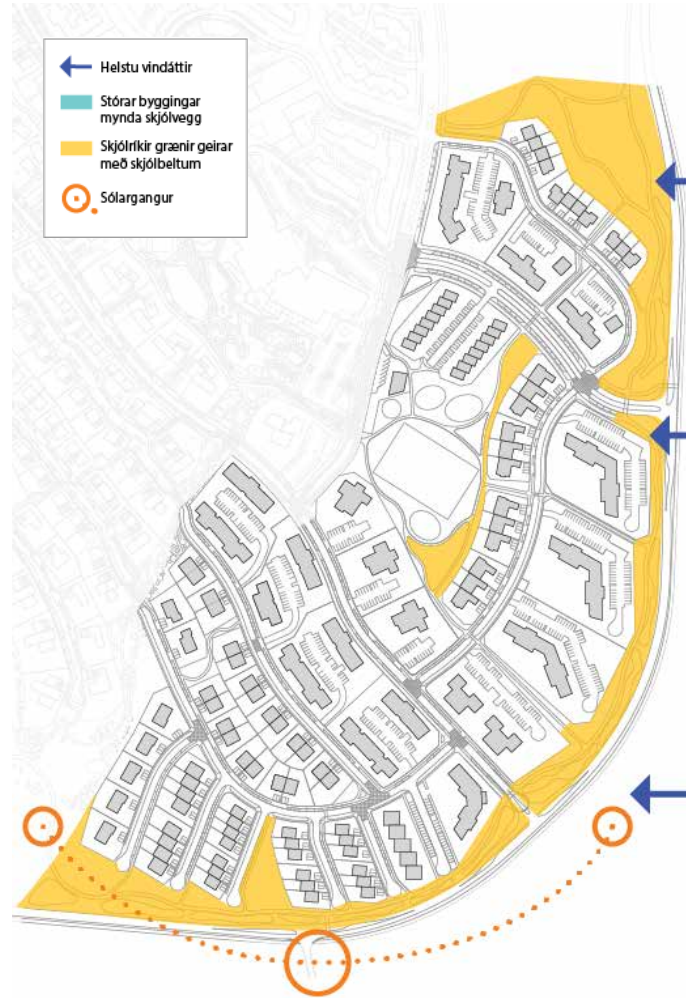


Strætisvagnleiðir og biðstöðvar



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT



Sól og skjól

4.4.7 Áningastaðir

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

4.4.8 Biðskýli

Ekki er gert ráð fyrir biðskýli strætó í þessum deiliskipulagsáfangi en næstu biðskýli eru við grunnskólann og í grænum geira við Holtsveg, rétt við skipulagsmörkin til vesturs. 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. Miðgarður - almenningsgarður með boltavelli.

Almenningsgarðurinn Miðgarður, er aðal útivistarsvæðið innan hverfishlutans. Aðgengi að garðinum er um grænar tengingar milli húsa og frá Lindastræti. Stutt er yfir í skólann og svæðið tengist honum um upphækkaðar göngupveranir. Í almenningsgarðinum skal móta garð með leik- og dvalaraðstöðu í sólríkum og skjólgóðum rýmum. Einnig gæti þar verið aðstaða til matjurtaræktunar. Þar verður boltavöllur sem hægt verður að nýta fyrir skipulega íþróttastarfsemi og fyrir almenning. Gert er ráð fyrir að völluminn verði með gervigrasi og upplýstur með allt að 9,5 metra háum staurum. Heimilt er að girða völluminn af með allt að 2 m hárrí girðingu. Lýsingin skal vera gljúglaus og lýsa eingöngu niður á vallaflötinn. Möguleiki er á að gera minni velli t.d. fyrir blak, tennis eða brennibolta. Hjólastæðum skal komið fyrir við boltavelli. Við Lindastræti er lóð þar sem mögulegt er að gera félagsaðstöðu hvers konar. Þar við er markað svæði til að staðsetja flokkunarílát þannig að íbúum gefist kostur á að losa sig við flokkað sorp frá heimilum í göngufæri.

4.5.2. Grænt svæði með Flóttamannavegi

Útivistarsvæðið er hluti af samfelldri grænni tengingu hringinn í kring um hverfið og er tenging milli svæðisins við Urriðavatn, við golfvöllinn og Vífilsstaðahraun. Innan hans er stígur sem fer með Flóttamannavegi, en milli vegarins og stígsins verða vel grónar manir. 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 síbreytileika í lauf- og litskrúði. Ræktun berjarunna fellur einnig að þeirri hugsun og skal rækta berjarunna í geiranum. Sjá einnig kafla 4.4.2 um gróður.

4.5.3. Grænt svæði með sleðabrekku.

Neðan Maríugötu þar sem hún liggur nyrst á svæðinu er nokkuð bratt grænt svæði. Í jaðri þess er stígur sem liggur með Flóttamannavegi en svæðið tengist einnig íbúðasvæðinu um stíg milli raðhúsa við Maríugötu. Nálægð við íbúðarhverfið og skólann gefur marga möguleika á nýtingu þessa svæðis. Þar er gert ráð fyrir sleðabrekku og skal móta svæðið þannig að það sé skermað af frá Flóttamannavegi með gróðri og mön. Rækta skal runna og tré til skjólmyndunar og möguleiki er fyrir skólann að nýta svæðið fyrir ræktun eða útikennslustofu.



SKIPULAGSSKILMÁLAR



Landslagshönnun í Miðgarði



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.

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.
- Umgengnisreglur á byggingarstað, settar fram af Garðabæ.
- Vistvottað skipulag í Urriðaholti - áherslur.
- Urriðaholt og nágrenni. Hverfið mitt í Garðabæ.



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



4.6.1 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, leiks- og dvalarvæði á fjölbýlishúsalóðum, frágang vegna ofanvatnslausna, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði og rafhleðslu bíla, hjólastæði, aðkomu SHS og sorphirðu, björgunarsvæði, skjólveggi, trjágróður, forgarð, stoðveggi, girðingar, gróður á lóðarmörkum, fallvarnir, merkingar og skilti, kvaðir o.fl. eftir atvikum. Lóðir sambyggðra húsa og fjölbýlishúsa skulu hannaðar sem heild, hafa samræma ásýnd, efnis- og gróðurval.

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 hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Svo skal einnig vera, ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.16. Óheimilt er að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

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

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal grjóthlaðinn flái ekki vera brattari en 1:1,5 og flái með grasi eða gróðri ekki vera brattari en 1:2. Öll 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 4.6.16.

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 nágrennalóðar. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir eða tengingu við almennar gönguleiðir (sjá sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar. 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 góður á lóðarmörkum.

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.2 Forgarðar húsa

Frágangur forgarða húsa að götu á að tryggja aðlaðandi og samræmt yfirbragð við hús á lóð. Vekja skal athygli á aðalinngangi, t.d. með lágrí 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, leik- og dvalarsvæðum, sbr. kröfur byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla.

4.6.3 Stoðveggir

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

4.6.4 Skjólveggir

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

Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. 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.

4.6.5 Girðingar

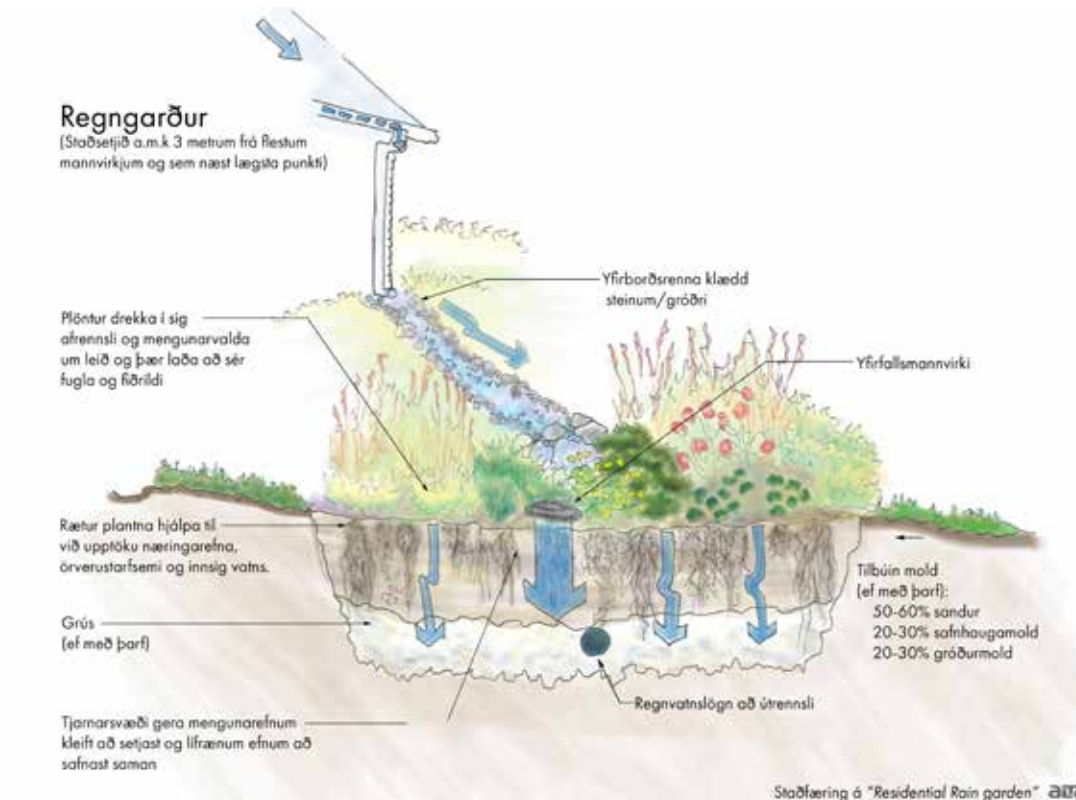
Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsaloða skulu ekki vera hærri en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar tilgreina vegna handriða eða fallvarna og ekki hærri en 0,9m þar sem ekki er þörf á handriðum eða fallvörnum. Gagnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%. Girðingar eru óheimilar á lóðarmörkum lóða og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

4.6.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



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 stórríngingum, leysingum, asahláku og að vetrum þegar frost er í jörðu, þ.a. vatn safnist ekki á yfirborði.

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

Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

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

4.6.7 Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 90 m² (birtir fermetrar) og einu stæði fyrir íbúðir minni en 90 m² (birtir fermetrar) í 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 skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Í sérskilmálum húsagerða koma fram viðmið um hámarksfjölda íbúða undir 90m² birt stærð, lágmarksfjölda íbúða yfir 90m² birt stærð og lágmarksfjölda stæða í bílgeymslu. Fjölgun stærri íbúða leiðir til kröfu um sambærilega fjölgun bílastæða í bílgeymslu skv. ofangreindu. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum umfram tilgreint hámark sérskilmála á hverri lóð.

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

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 áfangaþrátt.

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

4.6.8 Gönguleiðir um lóðir

Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir 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.

4.6.9 Sérnotareitir lóða

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

4.6.10 Smáhýsi

Eitt smáhýsi á lóð er heimilt utan byggingareita og til



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR



viðbótar við heimilað byggingarmagn. Það skal ekki vera stærra en 10 m². Hámarkshæð og útfærsla skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til smáhýsa.

4.6.11 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 hjólahýsi. Heilmilt er að staðsetja 1 hjólaskýli/hjólahýsi 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 og / eða gluggahlíð íbúða og atvinnurýma.

4.6.12 Fornleifar

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

4.6.13 Sorpgeymslur og -skýli

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

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmispörf vegna flokkunar sorps.

4.6.14 Frágangur rafmagnsskápa

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

4.6.15 Leik- og dvalarsvæði

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

4.6.16 Samráð

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

4.6.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á lóðum allra fjölbýlishúsa skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Staðsetning getur verið á landi eða í bílageymslu eftir því sem við á. 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 við byggingar til annarra nota en íbúðar, skal gera grein fyrir fjölda bílastæða þar sem hleðsla rafbíla er möguleg.

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 noktunarhluta hins vegar og / eða gefið upp sem heild fyrir hverja lóð.

4.7.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur húsa sem standa samsíða götu skal almennt vera á götuhlið húss. Aðalinngangar skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur, sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð. Beint aðgengi að sorpgeymslum 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/innangangshæð), til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsin og aðgang að götu þar sem það á við. Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni við aðalinngang, til að veita skjól og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.7.2 Byggingarefni

Veggir:

Yfirborðsefni útveggja skulu vera utanhússklæðningar, sem innihalda ekki sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb), sjónsteypa eða steinsteypa/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.

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 hjúpflæti 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.

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR



4.7.3 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 byggingarmagni sbr. umsókn um byggingarleyfi, áætluðu byggingarmagni síðari áfanga, auk fyrri áfanga eftir atvikum 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. I. í almennum lóðarskilmálum.

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

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlínur og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og

SKIPULAGSSKILMÁLAR

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 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.

4.7.4. Byggingarreitir

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum sýna annars vegar innri byggingarreit, sem er til viðmiðunar um áætlaða stærð, og ytri byggingarreit. Allir hlutar byggingar skulu vera innan ytri byggingarreits. Opnar úttröppur og smáhýsi eru þó heimil utan byggingarreits. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit en ekki burðarkerfi þeirra.

Sérstök byggingarlína er fyrir inndregna hæð og byggingarreitur fyrir bílageymslur. Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingarreits, er afmörkun byggingarreits sýnd með bundinni byggingarlínu á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Byggingin eða

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

ofanvarp byggingarhluta skal fylgja a.m.k. 60% af lengd bundinnar byggingarlínu.

Enginn veggflötur sérbylíshúsa skal vera lengri en 6 m og enginn veggflötur fjölbylíshúss 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 óuppbrottinn veggflötur skal aldrei vera hærrí en þrjár hæðir.

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

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

SKÝRINGAR

Byggingarreitur ytri

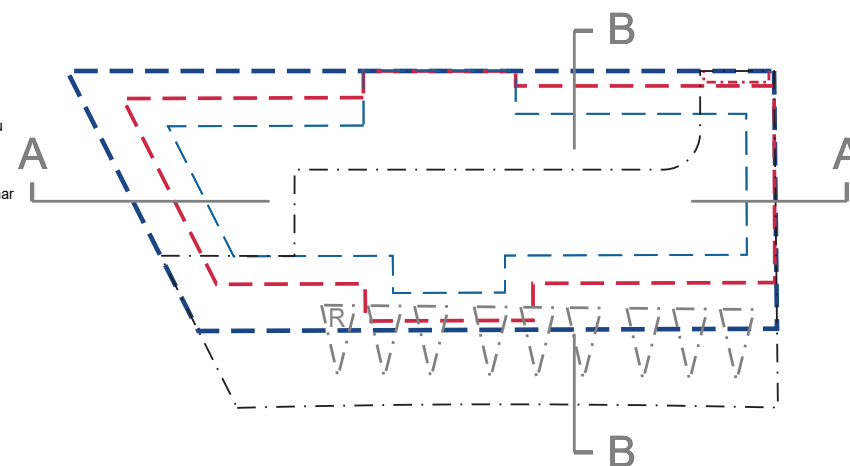
Byggingarreitur bílageymslu

Byggingarreitur innreginnar þakhæðar / þaksvalir

Byggingarreitur innri, til viðmiðunar

Byggingarreitur innreginn jarðhæð

Bílastæði yfirbyggð, í bílageymslu



4.7.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi

Hjóla- og vagnageymslur skulu a.m.k. uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Krafa er um hjólageymslur fyrir 1 hjól fyrir hverjar tvær 1 herbergja 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 leyfð.

Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða og -aðstöðu á aðaluppdráttum.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

4.7.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

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

4.7.8 Gervihnattadiskar

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

4.7.9 Gluggar

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

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

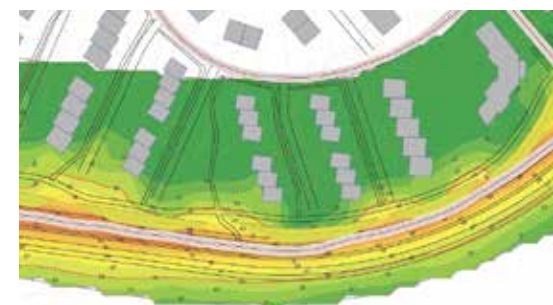
4.7.10 Hljóðvist

Reiknað hefur verið hljóðstig út frá umferð um Urriðaholtsstræti og Flóttamannaveg. Forsendur og útreikninga verður hægt að sjá í viðauka við deiliskipulagsgreinargerðina. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 4.500 íbúum. Gert er ráð fyrir 4.700 bíla umferð á sólarhring um Urriðaholtsstræti norðan við Vínastæti sem minnkar eftir því sem komið er nær Flóttamannavegi en þeim megin er miðað við 1600 bíla á sólarhring. Við Urriðaholtsstræti, þar sem

það tengist Flóttamannavegi, er miðað við 900 bíla á sólarhring. Hámarkshraði er miðaður við 50 km á klst.

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). Skipulagsyfirlöndum 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 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 hönnun húsa við Urriðaholtsstræti. Niðurstöður sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti. Punktgildir á hléhliðum húsanna fyrir norðan Urriðaholtsstræti 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 að reiknuðu ytra hljóðstigi yfir 55 dB fyrir norðan Urriðaholtsstræti eru óheimilar (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 sunnan við Urriðaholtsstræti eru ákvæði um 1,2 m háa hljóðveggi við götu við raðhúsin við Urriðaholtsstræti 44 og 60 og Maríugötu 24 og ákvæði um að opnanlegir gluggar á 2 hæð og snúa að götu séu óheimilir. Við Flóttamannaveg er miðað við 50 km hraða á klukkustund og að lágreistar manir verði þeim megin sem byggðin er, sem skermar byggðina fyrir hávaða frá götunni.



4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

Þar sem ytra hljóðstig gegnum loftaðra 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, -glerjun, -gluggaþéttingum eða hljóðeinangrun í loftræstingu.

4.7.11 Hæð húsa og vegghæðir

Hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga eru tilgreind í sérskilmálum fyrir hverja húsagerð. Hæð bygginga er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga yfir viðmiðunarhæð/kóta aðkomuhæðar. Vegghæð er 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 þakshæð, getur þó verið breytileg. Hámarkshæð miðast við efstu brúnnir og þakkanta.

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

4.7.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

4.7.13 Kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllumurum í sérbylishúsum, en þó er heimilt að byggja kjallara undir sérbylishúsum, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir. Gert er ráð fyrir kjöllumurum í sumum fjölbýlishúsagerðum. Allt byggingarmagn skal

rúmast innan heimilda og byggingarreita sérskilmála lóðar.

4.7.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.7.15 Skyggni

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

4.7.16 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 4.7.2. um byggingarefni.

4.7.17 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.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 ALMENNIR BYGGINGA- SKILMÁLAR

4.7.18 Þakform

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

4.7.19 Þaksvalir

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

Sjá nánar í kafla 4.7.2. um byggingarefni.

4.7.20 Stigahús fjölbýlishúsa

Aðkoma að 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 séráfnotarými íbúðarinnar og skal vera innan skilgreinds séráfnotareits íbúðar.

4.7.22 Hönnun með tilliti til veðurfars

Við heildarmótun á rammaskipulagi Urriðaholts hefur verið leitast við skipuleggja svæðið með tilliti til veðurfars s.s ríkjandi vindátta, skjólmyndirnar að

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

4.7.23 Notkun og starfsemi

Heimiluð notkun og starfsemi er skilgreind í sérskilmálum húsagerða.

Íbúðir:

Íbúðarstarfssemi með tilheyrandi fylgiráttum og bílgeymslum skv. ákvæðum skipulagsreglugerðar og aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030.

Félagastarfsemi:

Öll lögleg og hreinleg íþróttar-, féлага- og trúarstarfsemi, sem hægt er að stunda í blandaðri íbúðabygging án truflunar eða mengunar fyrir íbúa á hvíldartíma er heimil.

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

Með mengun og truflun er átt við aukna umferð eða

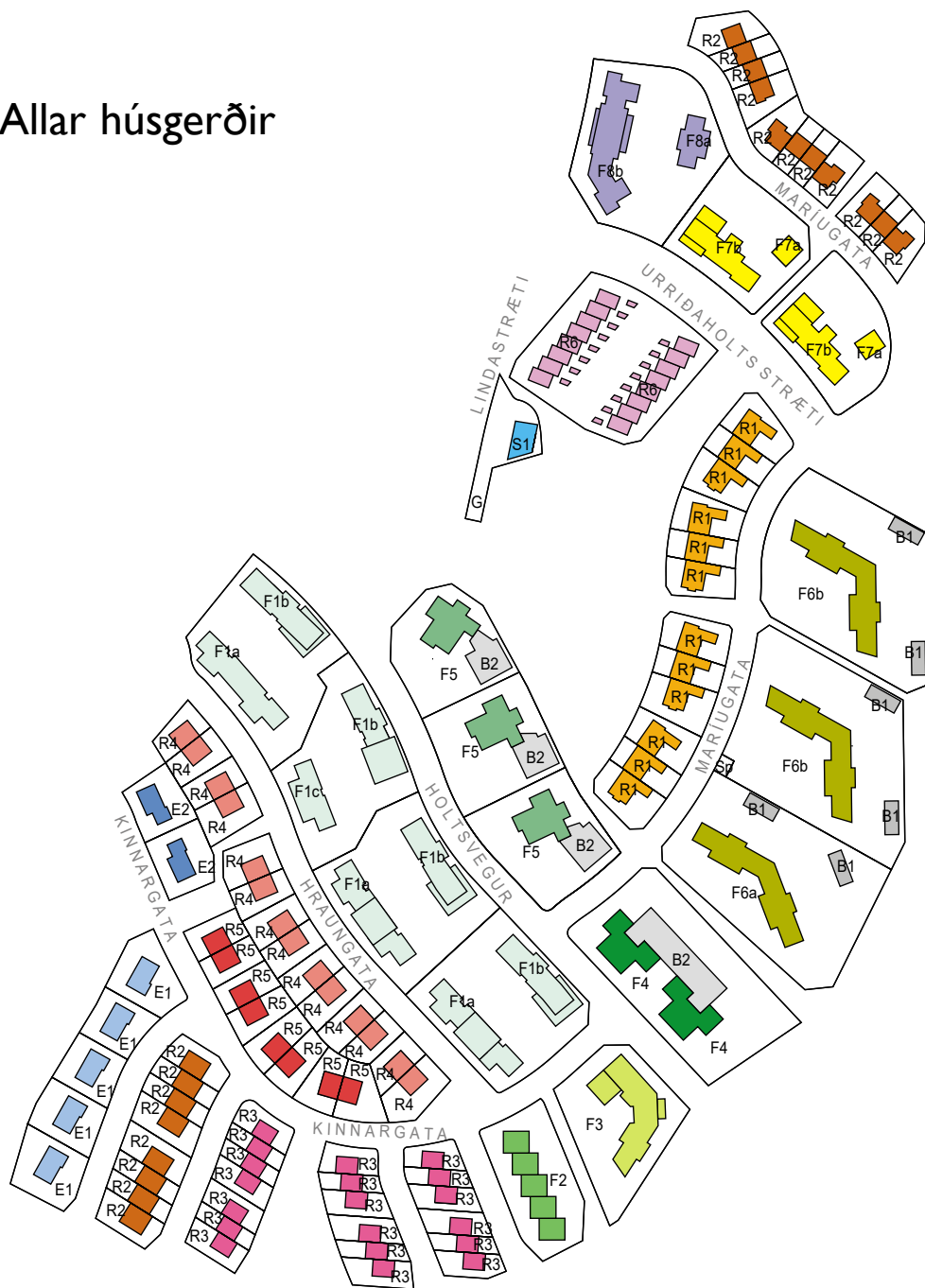
tímasetningar hennar, flutninga, aðföng, sorp, hljóð, lykt, lýsingu og annað, sem er umfram það sem gera má ráð fyrir í íbúðarhverfi.

4.7.24 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, útitróppur 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.

Allar húsgerðir



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.1 Lóðir og byggingar, sérskilmálar

4.8.1.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og heimiluð starfsemi

Í deiliskipulagi I. áfanga austurhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir íbúðarbyggð með eftirfarandi gerðum og fjölda íbúða. Áfanginn er skilgreindur skv. gildandi aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, samþykktu í bæjarstjórn 5.10.2017, sem svæði fyrir þetta fjölbreytta íbúðarbyggð með blöndun sérbýlis- og fjölbýlishúsa með 5-6 hæða hámarkshæð. Íbúðum tilheyra bílastæði og bílgeymslur skv. almennum lóðarskilmálum og sérskilmálum húsagerða. Innan áfangans er einnig gert ráð fyrir húsi fyrir samfélagsþjónustu, spennistöð, leiksvæðum, íþróttasvæðum, opnum svæðum, útivistar- og jaðarsvæðum.

Einbýlis-, rað- og parhús (E og R)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
E1	5	5	Íbúðir
E2	2	2	Íbúðir
R1	12	12	Íbúðir
R2	19	19	Íbúðir
R3	19	19	Íbúðir
R4	14	14	Íbúðir
R5	8	8	Íbúðir
R6	16	16	Íbúðir
Samtals:	95	95	

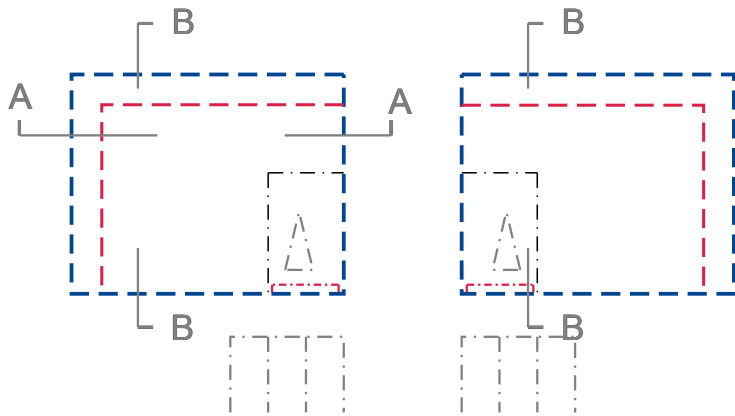
Fjölbýlishús (F)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
F1	8	108	Íbúðir
F2	1	9	Íbúðir
F3	1	19	Íbúðir
F4	2	40	Íbúðir
F5	3	51	Íbúðir
F6	3	102	Íbúðir
F7	4	32	Íbúðir
F8	2	37	Íbúðir
B1	(6)		Bílgeymslulengja, stakstæð
B2	(4)		Samnota bílgeymsla
Samtals:	24 (31)	398	

Alls: 119 íbúðarhús 493 íbúðir

EI

Kinnargata 18-26



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

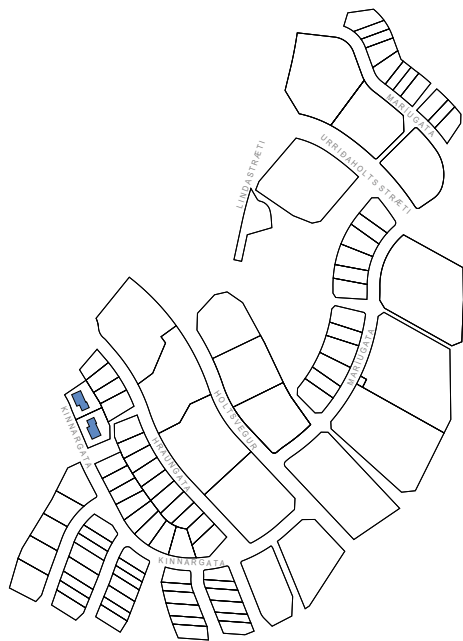
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur innreginn jarðhæð
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar) **	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lágf. fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Kinnargata 18	E1	1.038	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Kinnargata 20	E1	775	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Kinnargata 22	E1	787	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Kinnargata 24	E1	910	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Kinnargata 26	E1	1.032	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Samtals		4.542	1.800	200	2.000	5		(5-10)	15	15

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttin veggflötur skal aldrei vera lengri en 6m.

** Stærð bilgeymslu er til viðmiðunar. Heimilt er að flytja byggingarheimsildir minniháttar á milli íbúðar og bilgeymslu.

SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.3 E2 Einbýlishús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

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

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

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærrí en aðliggjandi gangstétt, en frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað.

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

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

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

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

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

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

Byggingarskilmálar:

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

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

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

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

Bílgeymsla: 1-2 bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

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

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

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

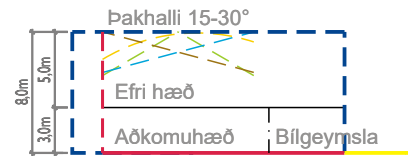
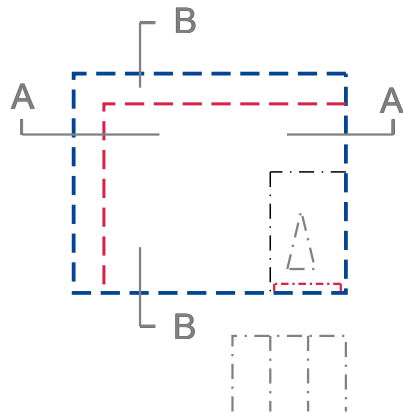
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

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

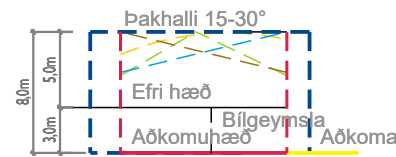
Þakform og þakvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

E2 Kinnargata 23-25
















Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

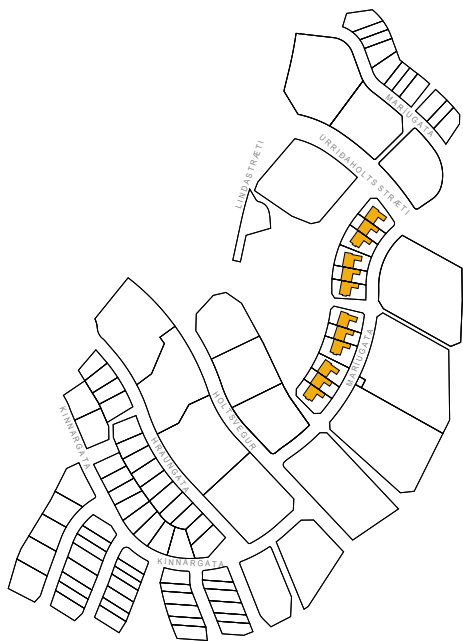
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Viðmið um ytra aðgengi
-  Byggingarreitir ytri
-  Byggingarreitir bilgeymslu
-  Byggingarreitir inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
-  Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
-  Byggingarreitir inndregin jarðhæð
-  Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
-  Gólfplötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bilastæði úti
-  Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
-  Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Kinnargata 23	E2	841	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Kinnargata 25	E2	922	360	40	400	1	2h	(1-2)	3	3
Samtals		1.763	720	80	800	2		(2-4)	6	6

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 6m.

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.4 RI Raðhús

Lóðarskilmálar:

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

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk í skipulagsupprætti og mæliblöðum. Kröfur eru um samræmdan frágang lóða sambyggðra húsa og gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

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

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

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

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

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

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

Byggingarskilmálar:

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

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

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

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

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota viðbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti 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. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

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

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Opnanlegir gluggar á 2. hæð endaraðhúss Mariugötu 24 sem snýr að Urriðaholtsstræti eru óheimilir, en hljóðdempaðar loftrásir eru heimilar uppfylli þær kröfur samanber minnisblað Verkis um hljóðvist. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Gera skal grein fyrir hljóðvist raðhúss Mariugötu 24 vegna ytra hljóðvistar frá Urriðaholtsstræti við umsókn um byggingarleyfi. Kvöð er um hljóðvegg á lóðarmörkum Mariugötu 24 að Urriðaholtsstræti. Veggur skal ná 1,2m upp yfir frágengið yfirborð lóðar Mariugötu 24. Hljóðveggur skal vera lokaður, a.m.k. 15 kg/m², gefa a.m.k. 10 dB hljóðeinangrun. Efnisval hljóðveggs skal samræmt efnisvali húss. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: Hús skal vera 1-2 hæðir, þar sem efri hæð verði undir súð. Mænir þaks skal vera 6,0m yfir gólfi aðkomuhæðar. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa. Bílgeymsla er 1 hæð.

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

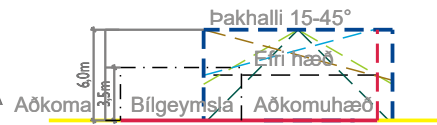
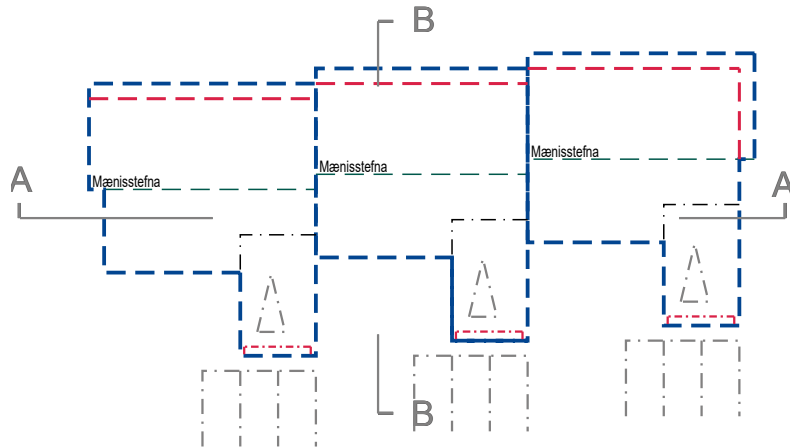
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þakvalir: Þak íbúðar skal vera hallandi 15-45° salþak, með mænisstefnu samhliða götu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Heimilað er setja 0-2 kvisti á hvora þakhlíð, allt að 3,5m breiðan hvern. Þak bílgeymslu skal vera flatt, með lágmarkshalla og með grasi á þaki. Þakvalir eru heimilar á þakflötum húss og bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

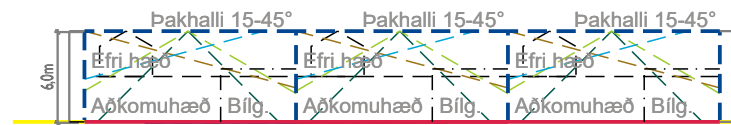
Notkun og starfsemi: Íbúð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

R1 Mariúgata 2-24

SKIPULAGSSKILMÁLAR



Sneiðing B-B



Sneiðing A-A

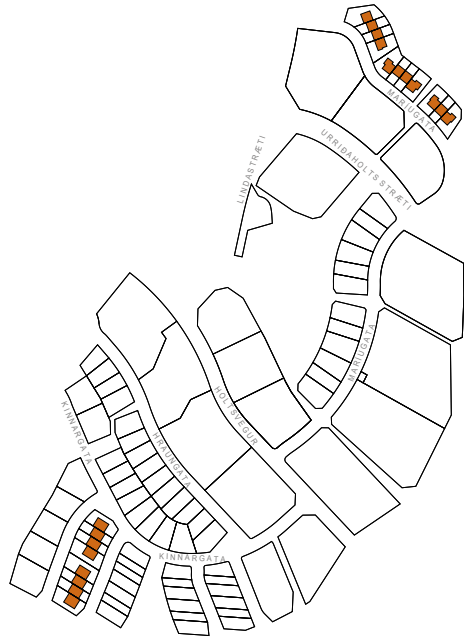
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bilgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Mariúgata 2	R1	709	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 4	R1	490	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 6	R1	676	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 8	R1	742	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 10	R1	491	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 12	R1	662	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 14	R1	605	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 16	R1	492	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 18	R1	650	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 20	R1	651	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 22	R1	490	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Mariúgata 24	R1	705	210	40	250	1	1-2h	(1)	3	3
Samtals		7.363	2.520	480	3.000	12		(12)	36	36

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttin veggplötur skal aldrei vera lengri en 6m.

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.5 R2 Raðhús (neðan götu)

Lóðarskilmálar:

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

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Kröfur eru um samræmdan frágang lóða sambyggðra húsa og gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggir þar sem þeir

eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

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

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

Byggingarskilmálar:

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

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

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

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

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota 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. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

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

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

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Í Maríugötu 31-37 eru 2-3 hæðir heimilar. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Kjallarar: Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

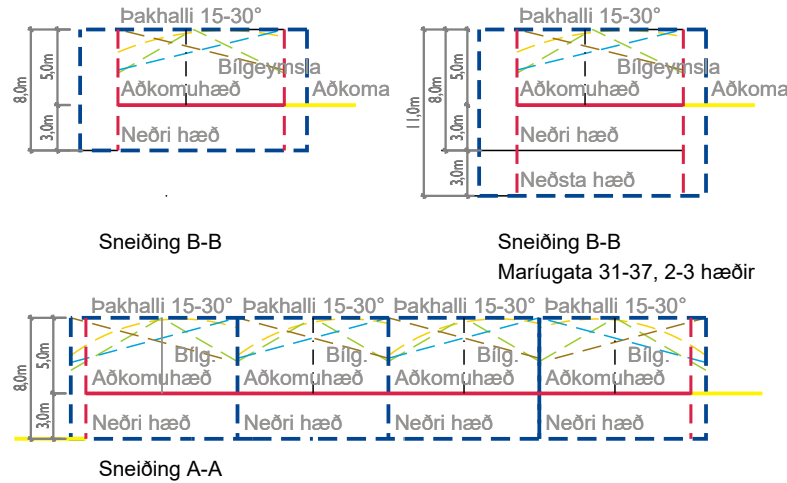
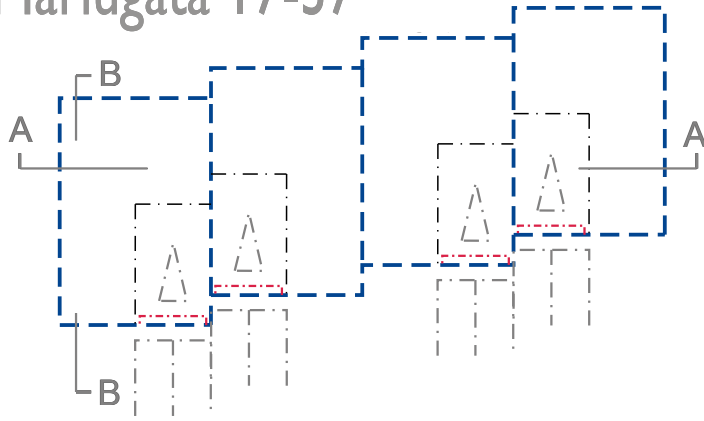
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

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

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

R2 Kinnargata 28-42 Mariugata 17-37

SKIPULAGSSKILMÁLAR



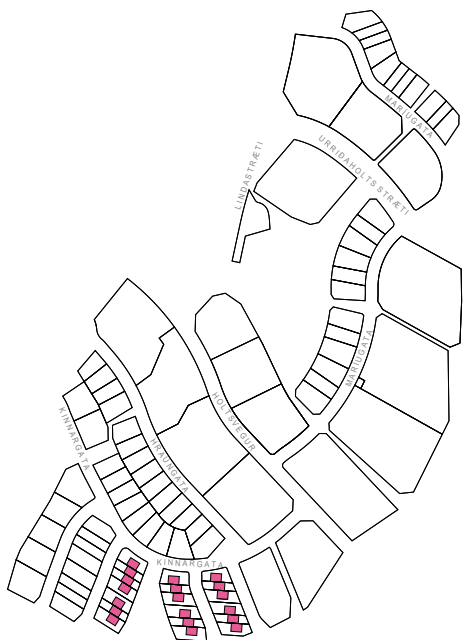
SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bilgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág. fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Kinnargata 28	R2	481	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 30	R2	350	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 32	R2	358	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 34	R2	560	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 36	R2	558	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 38	R2	355	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 40	R2	351	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 42	R2	524	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 17	R2	507	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 19	R2	299	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 21	R2	481	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 23	R2	487	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 25	R2	301	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 27	R2	299	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 29	R2	515	210	40	250	1	2h	(1)	2	2
Mariugata 31	R2	530	310	40	350	1	2-3h	(1)	2	2
Mariugata 33	R2	303	310	40	350	1	2-3h	(1)	2	2
Mariugata 35	R2	319	310	40	350	1	2-3h	(1)	2	2
Mariugata 37	R2	585	310	40	350	1	2-3h	(1)	2	2
Samtals		8.163	4.390	760	5.150	19		(19)	38	38

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttin veggplötur skal aldrei vera lengri en 6m.

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.6 R3 Raðhús

Lóðarskilmálar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggingarskilmálar:

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

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

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

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

Bílgeymsla: 0-1 bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Ákvörðun um bílgeymslu er valkvæð og skal samræmd fyrir sambyggð hús. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um

a.m.k. 0,3 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5 og 4.7.6.

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

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

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

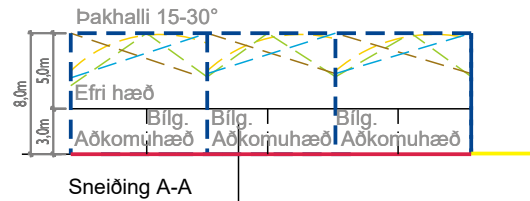
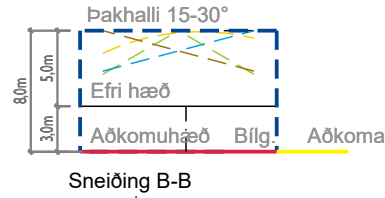
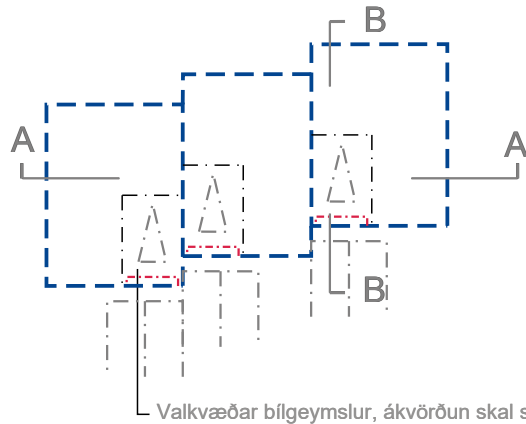
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

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

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

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

R3 Kinnargata 44-80



SKIPULAGSSKILMÁLAR

SKÝRINGAR

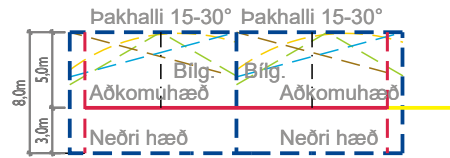
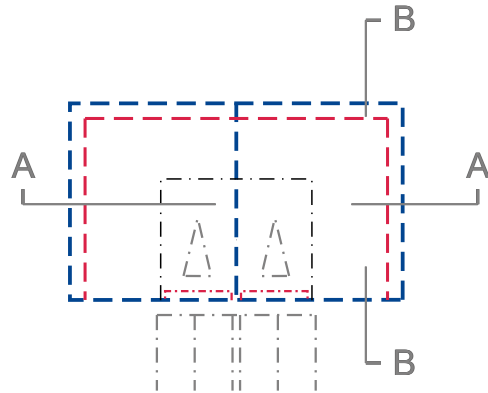
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bílgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	**						
Kinnargata 44	R3	426	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 46	R3	270	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 48	R3	270	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 50	R3	396	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 52	R3	397	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 54	R3	271	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 56	R3	416	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 58	R3	402	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 60	R3	263	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 62	R3	407	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 64	R3	429	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 66	R3	298	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 68	R3	455	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 70	R3	363	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 72	R3	279	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 74	R3	401	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 76	R3	398	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 78	R3	283	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Kinnargata 80	R3	392	150	(25)	150	1	2h	(0-1)	2	2
Samtals		6.816	2.850	0	2.850	19		(0-19)	38	38

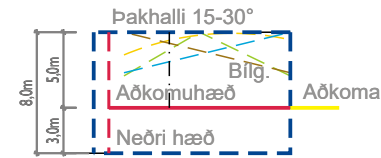
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 6m.

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

R4 Hraungata 28-54



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

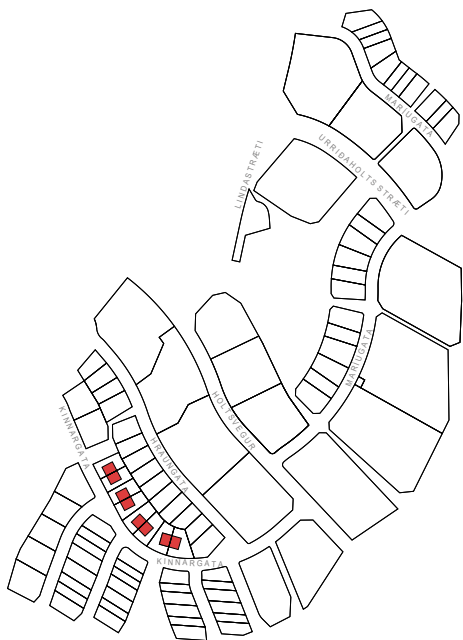
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bilgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
			*	**						
Hraungata 28	R4	427	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 30	R4	493	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 32	R4	440	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 34	R4	593	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 36	R4	545	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 48	R4	462	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 40	R4	487	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 42	R4	481	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 44	R4	486	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 46	R4	503	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 48	R4	502	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 50	R4	425	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 52	R4	438	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Hraungata 54	R4	662	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Samtals		5.844	2.800	560	3.360	14		(14)	28	28

* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrötinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 6m.

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.8 R5 Parhús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

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

Lóðarmörk og -frágangur: Hvert hús stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Kröfur eru um samræmdan frágang lóða sambyggðra húsa og gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

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

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

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

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

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

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

Byggingarskilmálar:

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

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

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

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

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota 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. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera

í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

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

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

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

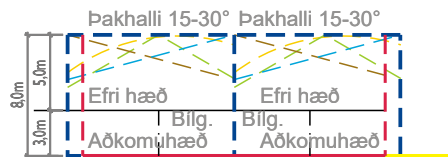
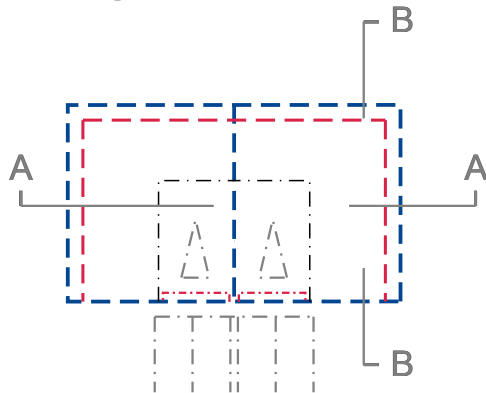
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

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

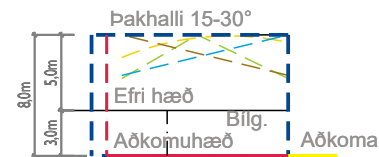
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

R5 Kinnargata 27-41



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKIPULAGSSKILMÁLAR

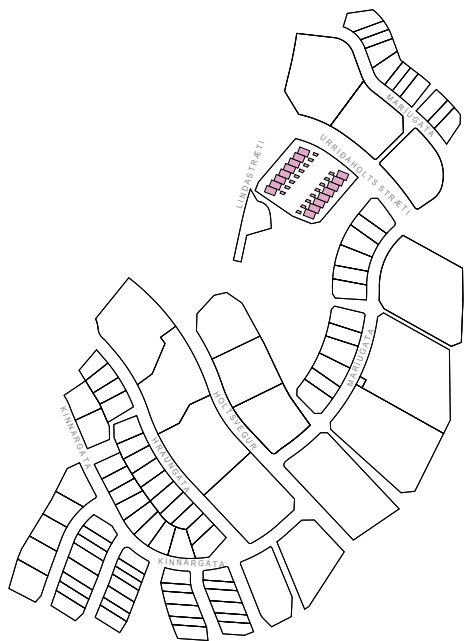
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Kinnargata 27	R5	470	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 29	R5	449	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 31	R5	459	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 33	R5	506	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 35	R5	527	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 37	R5	517	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 39	R5	526	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Kinnargata 41	R5	594	200	40	240	1	2h	(1)	2	2
Samtals		4.048	1.600	320	1.920	8		(10)	16	16

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbotinn veggplötur skal aldrei vera lengri en 6m.

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.9 R6 Raðhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: A.m.k. 2 bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð á sameiginlegri lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Allar íbúðir með fylgirýmum, bílastæði og gönguleiðir eru á sameiginlegri lóð. Kröfur eru um samræmdan frágang lóða sambyggðra húsa og gróður á lóðarmörkum að götu. Gönguleið frá göngustíg við bílastæði að aðalinngangi íbúða innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 og lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um rekstur og viðhald sameiginlegra bílastæða, mannvirkja og svæða á lóð.

Forgarðar húsa: Forgarðar sérnótareita húsa við sameiginleg bílastæði skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar og bakgarðar sambyggðra raðhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali, útfærslu og frágangi. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð frá Urriðaholtsstræti, meðfram sameiginlegum bílastæðum og tengingu við göngustíg í opnu svæði. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir íbúða: Hver íbúð skal byggð innan afmarkaðs sérnótareits innan lóðar sbr. skipulagsupprætt. Hver íbúð hefur rétt til sér hagnýtingar sérnótareits og ber allan kostnað af viðhaldi hans. Krafa eru um samræmdan frágang sérnótareita sambyggðra húsa. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

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

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka innan sérstaks byggingarreits. Sjá skilmálateikningu.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla fyrir hverja íbúð skal rúma a.m.k. 3 sorplát og vera staðsett innan sérnótareits á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverjum sérnótareit / lóðarnúmeri (sjá skipulagsupprætt fyrir viðkomandi hús), alls 16 íbúðir á lóð.

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

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Heimilt er að ytri klæðningar verði úr timbri að öllu leiti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit. Heimilt er að aðkomu- og bakhlíðar íbúða geti verið með allt að 7m úppbrotna vegg. Almennar kröfur gilda um uppbrot endagafveggja raðhúsalengja (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

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

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum raðhúsalengju. Opnanlegir gluggar á 2. hæð endaraðhúsa sem snúa að Urriðaholtsstræti eru óheimilir, en hljóðdempaðar loftrásir eru heimilar uppfylli þær kröfur samanber minnisblað Verkís um hljóðvist. Á aðkomuhlíð skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Gera skal grein fyrir hljóðvist endaraðhúsa vegna ytra hljóðvistar frá Urriðaholtsstræti við umsókn um byggingarleyfi. Kvöð er um hljóðvegg á lóðarmörkum að Urriðaholtsstræti s.b. minnisblað um hljóðvist vegna umferðar frá Verkís. Veggir skulu ná 1,2m upp yfir frágengið yfirborð lóðar endaíbúða. Hljóðveggir skulu vera lokaðir; a.m.k. 15 kg/m², gefa a.m.k. 10 dB hljóðeinangrun. Efnisval hljóðveggja skal samræmt efnisvali húsa. Lóðarhafar skulu deila kostnaði við gerð og viðhald þeirra. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir sbr. skilmálateikningu.

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

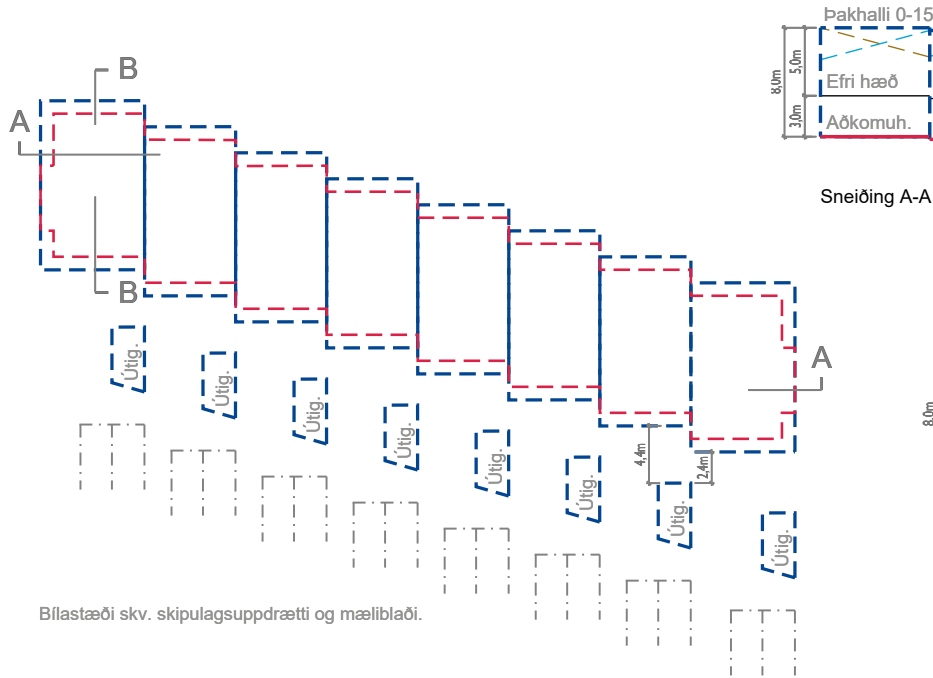
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þakvalir: Þak skal vera 0-15°, með frjálstri mænisstefnu og með grasi á þökum. Sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

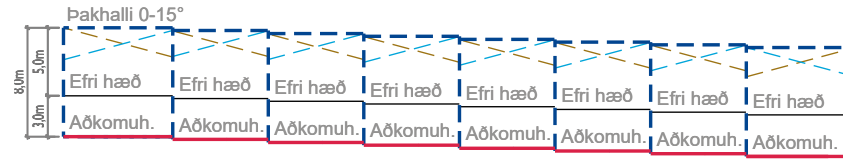
Notkun og starfsemi: Íbúð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

R6 Urriðaholtsstræti 44-58 og 60-74

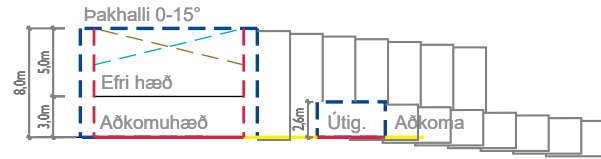
SKIPULAGSSKILMÁLAR



Bílastæði skv. skipulagsuppdætti og mæliblaði.



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

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

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými *	Útgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar) **	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Urriðaholtsstræti 44-58	R6	5.293	1.360	96	1.456	8	2h	0	16	16
Urriðaholtsstræti 60-74	R6		1.360	96	1.456	8	2h	0	16	16
Samtals Urriðaholtsstræti 44-74		5.293	2.720	192	2.912	16		0	32	32
Samtals		5.293	2.720	192	2.912	16		0	32	32

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttin veggflötur skal aldrei vera lengri en 7m.

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.10 F1a, F1b og F1c Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð, auk stæðis í bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m² birt stærð húsagerða F1a og F1b. Öll bílastæði húsagerðar F1c skulu staðsett á lóð skv. skipulagsupprætti, skilmálatöflu og mæliblaði. Aðkoma að sameiginlegum bílastæðum á lóð og bílgeymslum F1a húsa er frá Hraungötu og Kinnargötu og aðkoma að bílgeymslum F1b húsa er frá bílastæðum á lóðum. Skytt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Ef aðkoma að bílastæðum frá götu er brattari en 1:10 skal hún vera með snjóbræðslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Tvö fjölbýlishús eru á hverri lóð og deila sameiginlegum bílastæðum, gönguleiðum og leiksvæði á lóð. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að aðkomugötu. Kvöð eru um 60 cm stoðvegg á lóðarmörkum að Hraungötu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð fyrir hvert fjölbýlishús innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

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

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

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu, sem gefur upp hámarksfjölda heimilaðra íbúða fyrir hvert hús og þar af hámarksfjölda heimilaðra íbúða undir 90m² birt stærð.

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á hlið húss að sameiginlegum bílastæðum á lóð. Inngangur skal vera um stigahús milli íbúða í F1a og F1c húsum. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir í F1a og F1c húsum en heimilir í F1b húsum. Stigahús F1b húsa skulu tengd með gönguleið við aðliggjandi gangstétt við Holtsveg. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá nánar almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Bílgeymsla: A.m.k. Í bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stærð skal vera í samnota innbyggðri bílgeymslu í F1a og F1b húsum, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti 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 5 m. Setja skal glugga í lárétta línu sitt hvoru megin við innkeyrsludyr á aðkomuhlið. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: F1a og F1c skulu vera 3 hæðir með a.m.k. 2 íbúðir á neðstu hæð, en F1b 4 hæðir með a.m.k. 1 íbúð á aðkomuhæð sbr. skilmálateikningar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Lýftur: Ekki er gerð krafa um lýftur í F1a og F1c húsum.

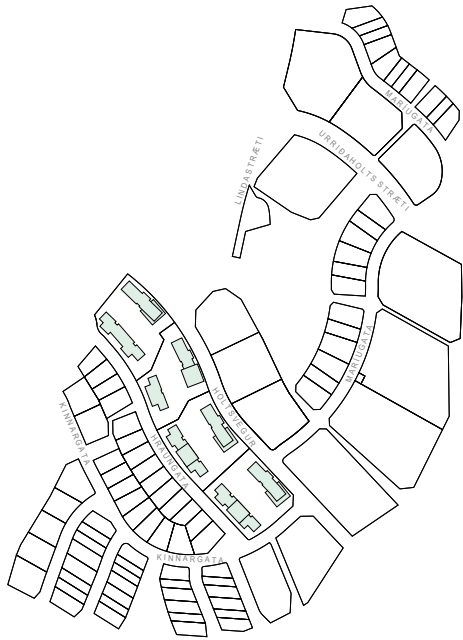
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

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

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

Þakform og þakvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með allt að 15° einhalla þaki á a.m.k. 30% þakflatar, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar eða útfæra sem verandir aðliggjandi íbúða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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



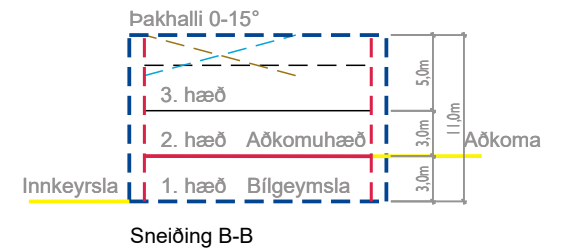
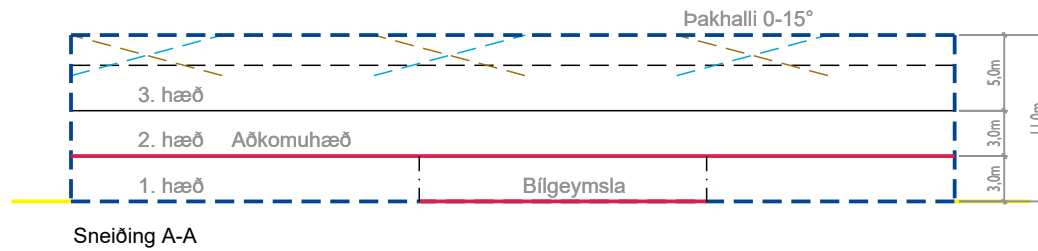
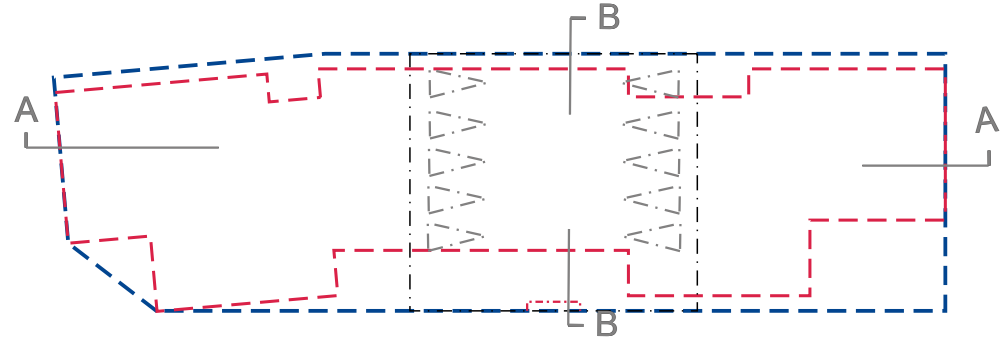
Fla

Hraungata 15-17, 25-27




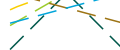
Kinnargata 43-45

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bílastæði á lóð skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði.



SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Viðmið um ytra aðgengi
-  Gólfliður
-  Dæmi um þakhalla



Byggingarreitur ytri



Byggingarreitur bílgeymslu



Byggingarreitur inndreginna þakhæðar / þaksvalir



Byggingarreitur innri, til viðmiðunar



Byggingarreitur inndregin jarðhæð



Krafa um inndregna bílgeymsluhurð



Bílastæði úti

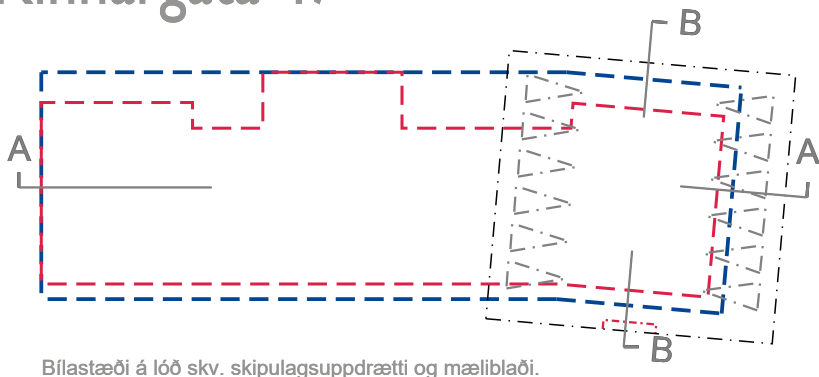


Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu

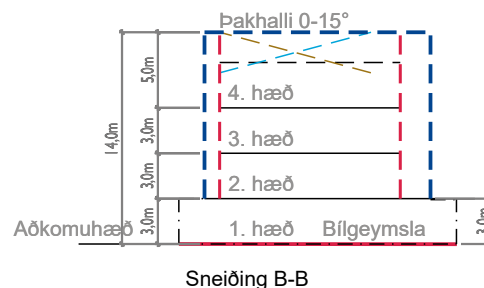


Rafhleðslustæði

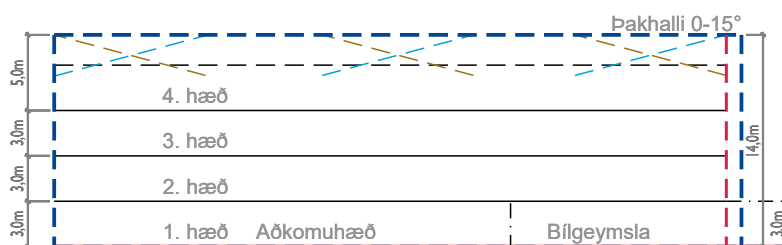
F1b Hraungata 19,23,29 Kinnargata 47



Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.



Sneiðing B-B



Sneiðing A-A

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur innreginna þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bílgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði



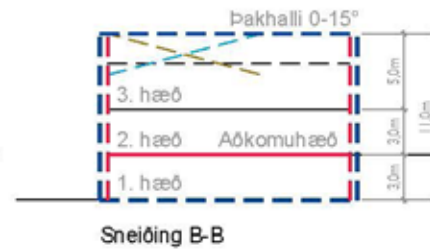
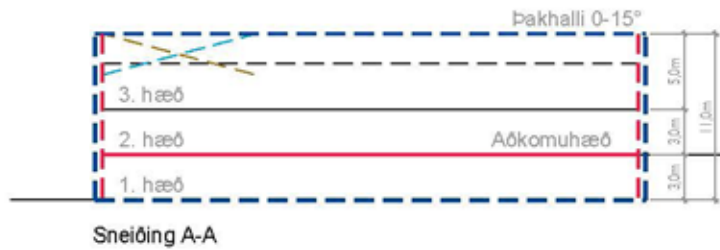
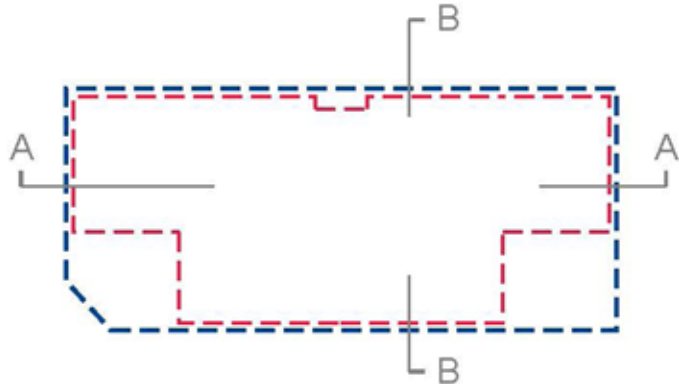
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Hraungata 15-17	F1a	4.781	2.040	285	2.325	7	8	15	3h	8	15	23
Hraungata 19	F1b		2.000	340	2.340	3	10	13	4h	10	13	23
Samtals Hraungata 15-19		4.781	4.040	625	4.665	10	18	28		18	28	46
Hraungata 21	F1c	4.247	1.330		1.330	7	4	11	3h	0	15	15
Hraungata 23	F1b		2.000	340	2.340	3	10	13	4h	10	13	23
Samtals Hraungata 21-23		4.247	3.330	340	3.670	10	14	24		10	28	38
Hraungata 25-27	F1a	4.921	2.040	285	2.325	7	8	15	3h	8	15	23
Hraungata 29	F1b		2.000	340	2.340	3	10	13	4h	10	13	23
Samtals Hraungata 25-29		4.921	4.040	625	4.665	10	18	28		18	28	46
Kinnargata 43-45	F1a	4.681	2.040	285	2.325	7	8	15	3h	8	15	23
Kinnargata 47	F1b		2.000	340	2.340	3	10	13	4h	10	13	23
Samtals Kinnargata 43-47		4.681	4.040	625	4.665	10	18	28		18	28	46
Samtals		18.630	15.450	2.215	17.665	40	68	108		64	112	176

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










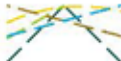




** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².

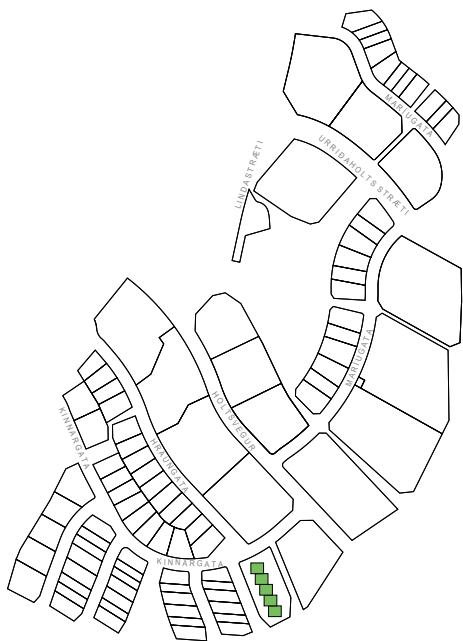
F1c Hraungata 21

Bilastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mælibleði.



SKÝRINGAR

-  Búndin byggingalína aðkomuhæð
 -  Viðmið um ytra aðgengi
 -  Byggingarreitur ytri
 -  Byggingarreitur bilgeymslu
 -  Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
 -  Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
 -  Byggingarreitur inndregin jarðhæð
 -  Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
 -  Gólfplötur
 -  Dæmi um þakhalla
 -  Bilastæði úti
 -  Bilastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
 -  Rafhleðslustæði
- 



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.11 F2 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma: 2 bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mælibleði. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Urriðaholtsstræti. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð fyrir hleðslu rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Heimilt er að víkja frá kröfu um landhæð 1 m inn fyrir lóðarmörk á lóð að Kinnargötu 70-80. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur

á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið meðfram bílastæðum lóðar, sem skal tengd við gangstétt við götu og göngustíg við enda bílastæða. Breidd gönguleiðar skal vera a.m.k. 1,5m. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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 byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmispörf vegna flokkunar sorps. Sameiginleg sorpgeymsla skal vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 9 íbúðir. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Beint aðgengi skal vera að öllum íbúðum. Íbúðir efri hæðar skulu aðgengilegar um opin stiga. Skyggni skal vera yfir inngöngum, nema að þeir séu inndregnir frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Gervihattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

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

Lyftur: Ekki er gerð krafa um lyftur í F2 húsum.

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

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

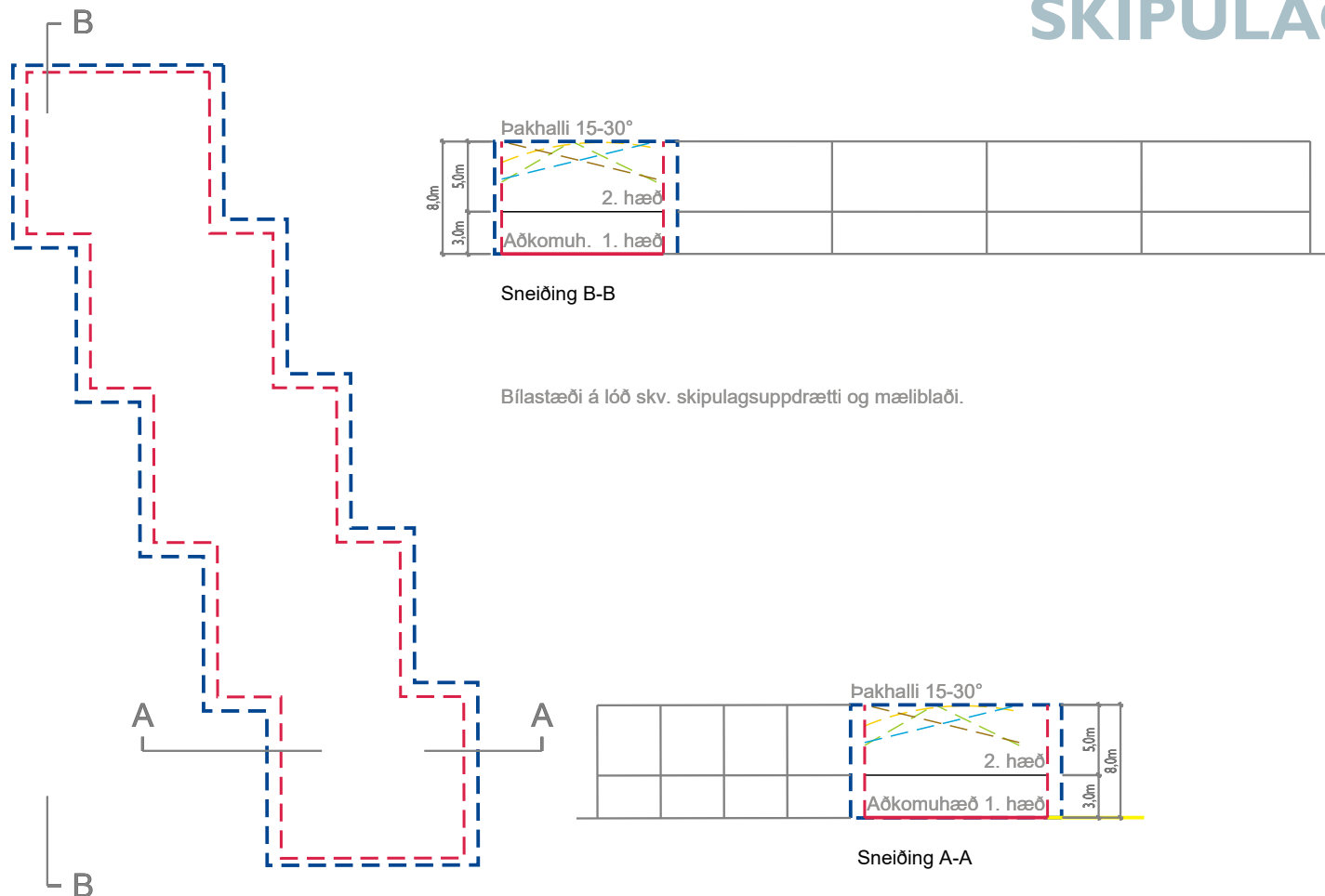
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

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

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

F2 Kinnargata 82-90

SKIPULAGSSKILMÁLAR



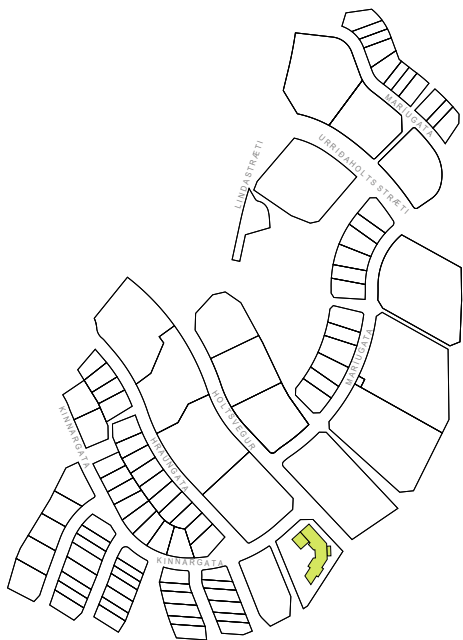
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bilgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bilgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu (lág. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Kinnargata 82-90	F2	2.553	1.450	0	1.450	0	9	9	2h	0	18	18
Samtals		2.553	1.450	0	1.450	0	9	9		0	18	18

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

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.12 F3 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 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. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Kinnargötu. Ef skábraut að bílgeymslu er brattari en 1:10 skal hún vera með snjóbræðslu. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíl. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið meðfram bílastæðum lóðar. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5m. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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

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

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 19 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 11 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 3 íbúðir skal vera á aðkomuhæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli hæða. Hús skal vera gegnumgengt á inngangshæð, 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., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birt stærð, a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt 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 eða í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

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

Kjallarar: Heimilt er að byggja bílgeymslu og fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru óheimilar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

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

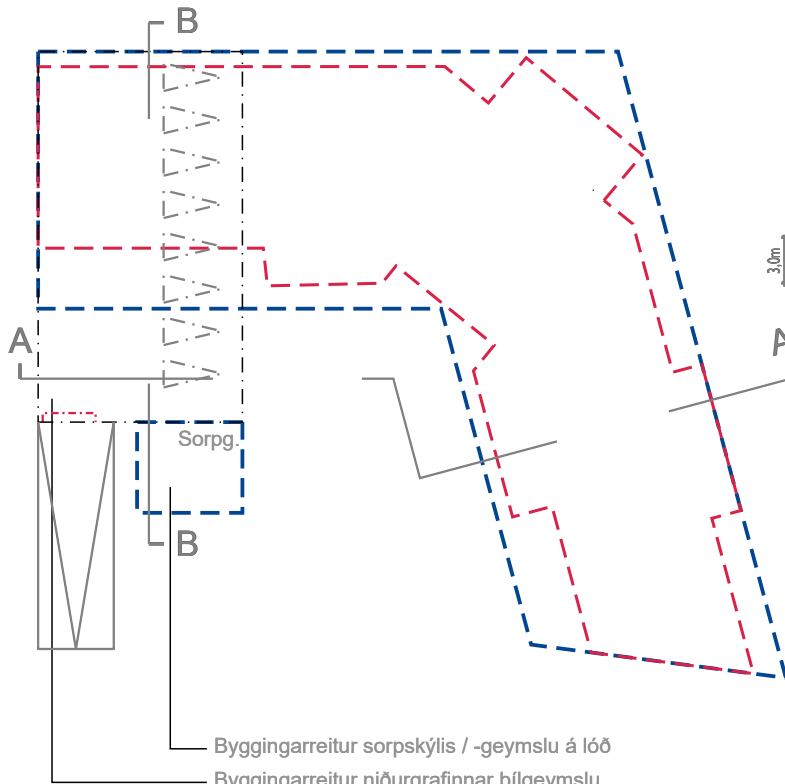
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þakvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með 15° einhalla þaki á a.m.k. 30% þakflatar, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki 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 4.7.18 og 4.7.19.

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

F3 Kinnargata 92

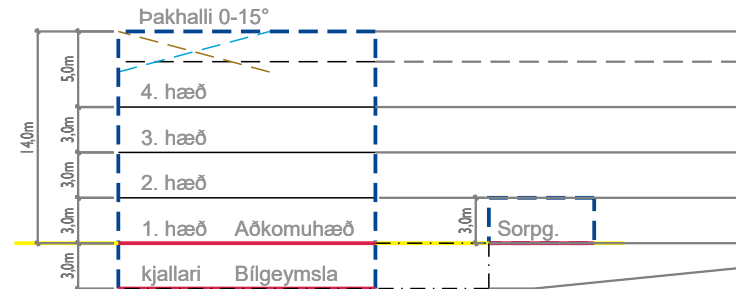
SKIPULAGSSKILMÁLAR



Byggingarreitur sorpskýlis / -geymslu á lóð
 Byggingarreitur niðurgrafinnar bílgeymslu
 Bílastæði á lóð skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði.



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

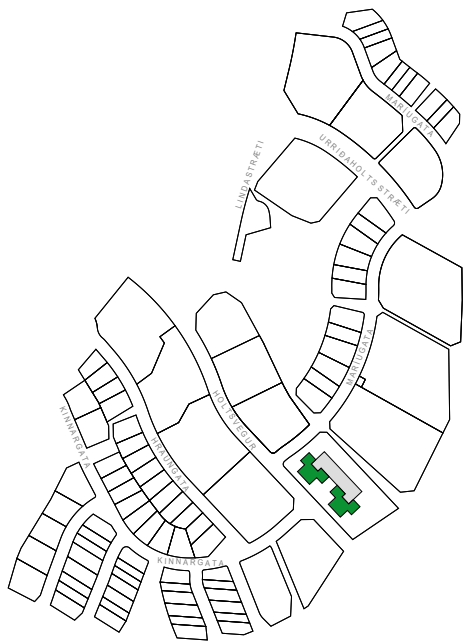
SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- 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) og B rými	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				
Kinnargata 92	F3	3.403	2.710	320	3.030	11	8	19	K+4h	8	19	27
Samtals		3.403	2.710	320	3.030	11	8	19		8	19	27

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

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.12 F4 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæðis í sameiginlegri bílgeymslu fyrir íbúðir húsa stærri en 90 m² birt stæð. Að auki skulu vera a.m.k. 2 gestastæði á lóð fyrir hvort hús á lóð. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Mariúgötu, en að bílgeymslu frá Hóltsvegi. 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 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgardar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Kvöð er um 60 cm háan vegg við lóðarmörk að Hóltsvegi. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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

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

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 20 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 10 íbúðir minni en 90m² birt stæð. A.m.k. 2 íbúðir skulu vera á neðstu hæð að Hóltsvegi. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.

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

Byggingarefni: Gerð er krafa um að efni úthliða inndreginnar þakhæðar skuli vera frábrugðin klæðningu og eða lit neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð að Hóltsvegi sé klædd

steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stæð, a.m.k. 10 stæði skulu vera í samnotta innbyggðri niðurgrafinni bílgeymslu, fyrir hvort hús, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir og kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja bílgeymslu og fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru heimilar að uppfylltum kröfum byggingarreglugerðar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

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

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

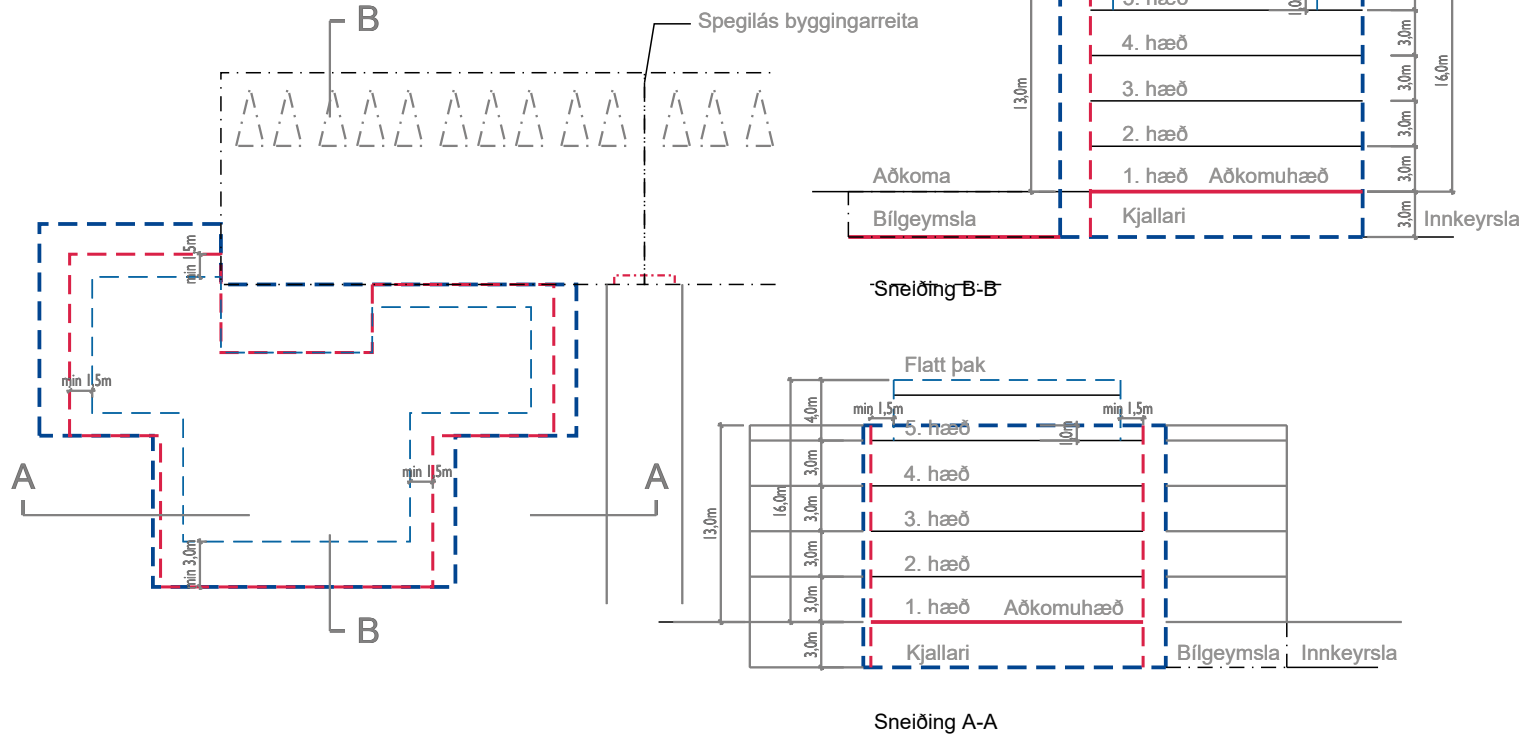
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skal vera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Bílgeymsla B2 skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Hluti bílgeymslu er undir bílastæðum á lóð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

F4 Mariúgata lög 3

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mælilaði.

SKIPULAGSSKILMÁLAR



SKÝRINGAR

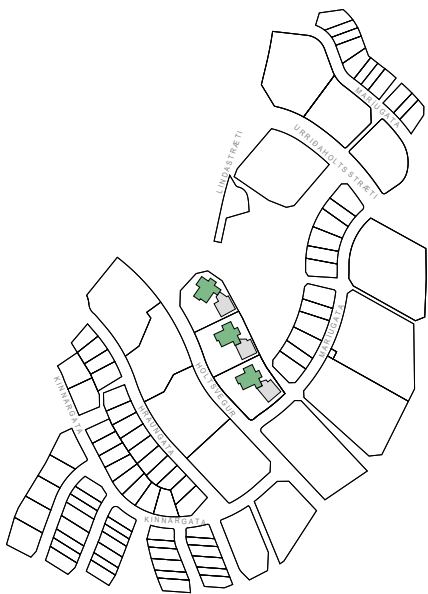
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir inndregin jarðhæð
- Krufa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) og B rými *	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð ***	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Mariúgata 1	F4	6.061	2.770	390	3.160	10	10	20	K*5hi / 1h	10	22	32
Mariúgata 3	F4		2.770	390	3.160	10	10	20	K*5hi / 1h	10	22	32
Samtals Mariúgata 1-3		6.061	5.540	780	6.320	20	20	40		20	44	64
Samtals		6.061	5.540	780	6.320	20	20	40		20	44	64

* Krufa er gerð um innkot/lútskot. Óuppbrottinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.

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

*** Krufa er gerð um a.m.k. 2 gestastæði fyrir hvert hús á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.13 F5 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði, auk stæðis í sameiginlegri bílgeymslu fyrir íbúðir húsa stærri en 90 m² birt stærð. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Holtsvægi, en að bílgeymslu frá bílastæðum lóðar. Skykt 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 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Kvöð er um 60 cm háan vegg við lóðarmörk að Holtsvægi. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Kvöð er um stigtengingu við almennan göngustíg í lóðamörk við Miðgarð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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

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

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 17 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 8 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 3 íbúðir skulu vera á aðkomu hæð. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.

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

Byggingarefni: Gerð er krafa um að efni úthliða innþreginnar þakhæðar skuli vera frábrugðið klæðningu og eða lit neðri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stærð, a.m.k. 9 stæði skulu vera í samnota bílgeymslu B2, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Bílgeymslu skal fella inn í land. Setja skal glugga í lárétta línu á útveggi, þar sem jarðvegur nær minna en 50% upp á útveggi. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Geruvinnadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir og niðurgrafinn kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru óheimilar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

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

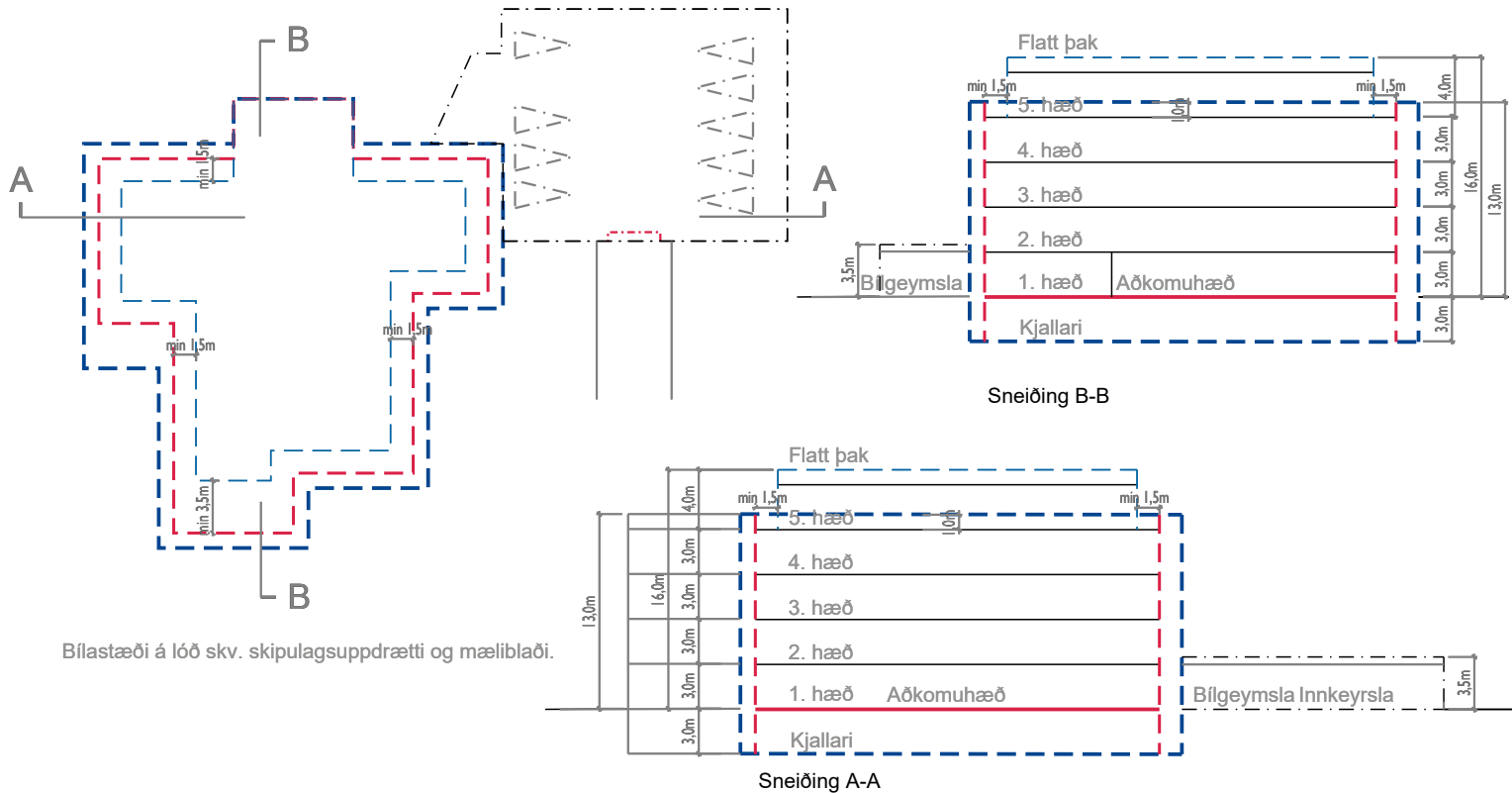
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða fyrir utan þakhæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Efst hæð skal vera innþregin 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 lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

F5 Holtsvegur 53,55 og 57

SKIPULAGSSKILMÁLAR



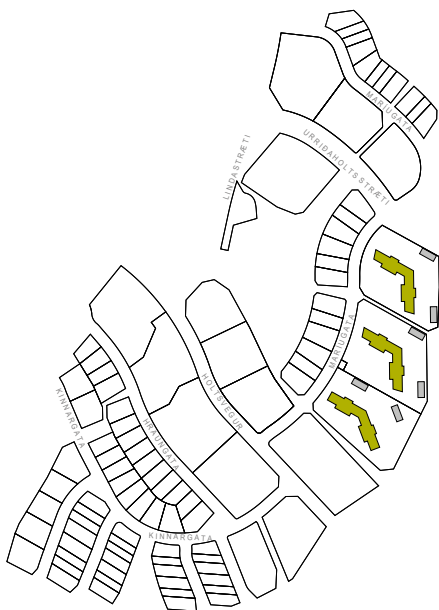
SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Holtsvegur 53	F5	2.770	2.450	320	2.770	8	9	17	K+5hi	9	17	26
Holtsvegur 55	F5	3.031	2.450	316	2.766	8	9	17	K+5hi	9	17	26
Holtsvegur 57	F5	3.058	2.450	321	2.771	8	9	17	K+5hi	9	17	26
Samtals		8.859	7.350	957	8.307	24	27	51		27	51	78

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

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.14 F6 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 90m² birt stærð, 2 bílastæði fyrir hverja íbúð yfir 90m² birt stærð og a.m.k. 4 gestastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mælibleði. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Mariúgotu. Skykt 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 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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

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

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 34 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 14 íbúðir minni en 90m² birt stærð. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.

Aðalinngangur: Aðalinngangar stigahúsa skulu vera á hlið húss að sameiginlegum bílastæðum á lóð. Beint aðgengi skal vera að íbúðum aðkomuhæðar, en aðgengi að íbúðum efri hæða skal vera um lokað stigahús og eða svalganga. Hús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggia

megin við fjölbýlishúsið. Svalganger eru heimilir. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Bílgeymsla: Sjá sérskilmála bílgeymslu B1. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir og niðurgrafinn kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru óheimilar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

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

Veggsvaflir: Veggsvaflir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða, nema þakhæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvaflir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skal vera inndregin með þaksvöllum fyrir efstu íbúðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

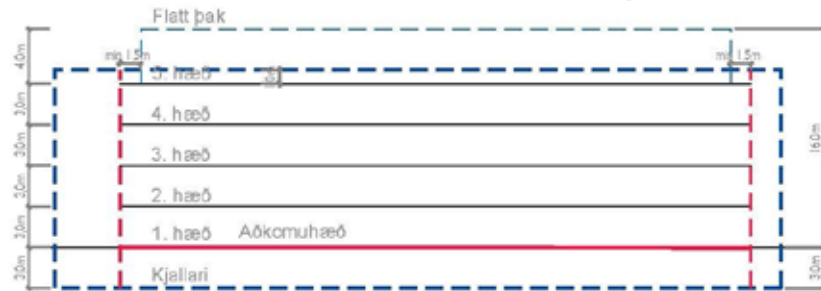
F6 Mariúgata 5-7, 9-11 og 13-15

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur ytri
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginn: pakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitur inndregin jarðhæð
- Gólfflötur
- Dæmi um þakhalla



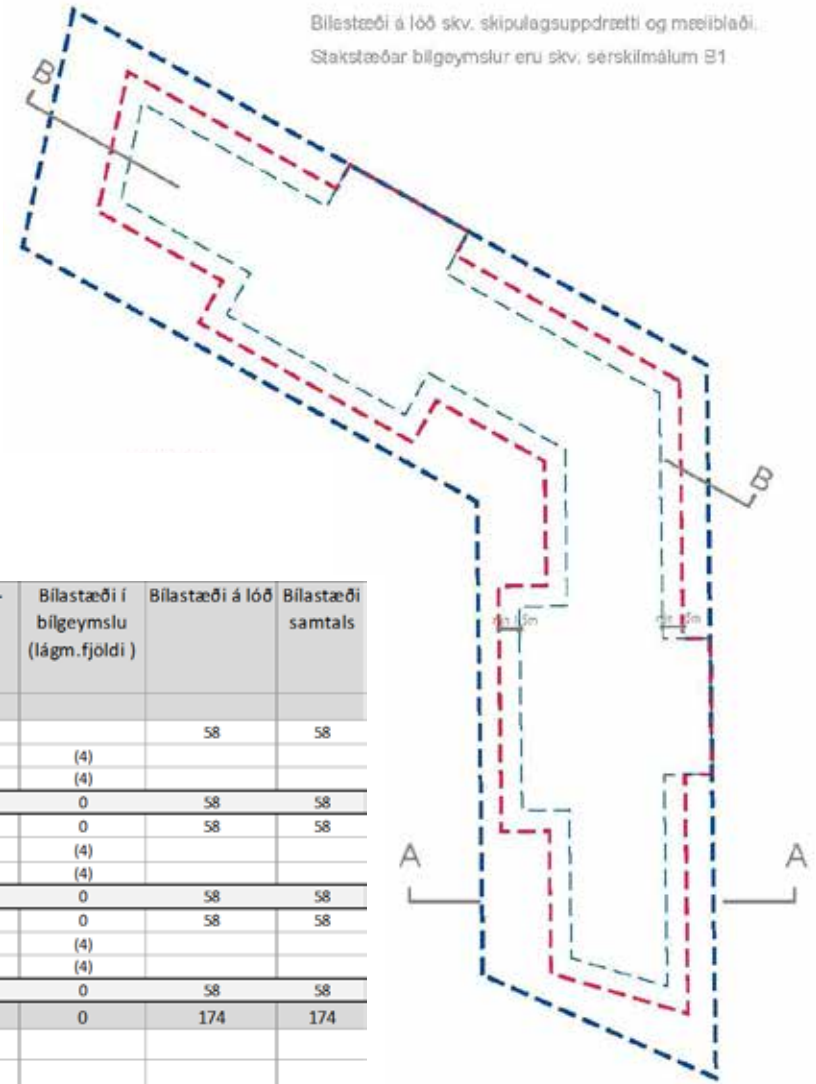
Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæiblaði.
Stakstæðar bílgeymslu eru skv. sérskilmálum B1

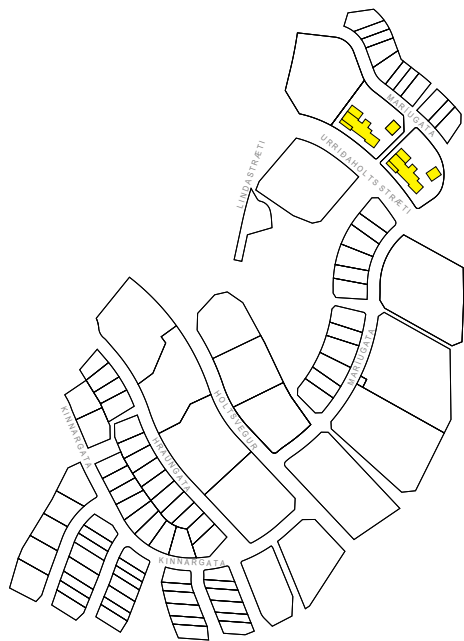


Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Mariugata 5-7	F6	6.771	4.620		4.620	14	20	34	K+5H		58	58
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Samtals Mariugata 5-7		6.771	4.620	240	4.860	14	20	34		0	58	58
Mariugata 9-11	F6	7.179	5.120		5.120	14	20	34	K+5H	0	58	58
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Samtals Mariugata 9-11		7.179	5.120	240	5.360	14	20	34		0	58	58
Mariugata 13-15	F6	6.695	5.120		5.120	14	20	34	K+5H	0	58	58
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Samtals Mariugata 13-15		6.695	5.120	240	5.360	14	20	34		0	58	58
Samtals		20.645	14.860	720	15.580	42	60	102		0	174	174

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

** Hámarksfjöldi íbúða og þarf hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².

*** Kröfu er gerð um a.m.k. 4 gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.15 F7a og F7b Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 2 bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð F7a húss, 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð F7b húss, auk 1 stæðis í bílgeymslu F7b fyrir íbúðir stærri en 90 m², staðsett skv. skipulagsupprátt og mælíblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Mariugötu. 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 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmispörf vegna flokkunar sorps. Opíð þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita við F7a. Sorpgeymsla F7b skal vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Aðalinngangur stigahúss F7b skal vera á hlið húss að sameiginlegum bílastæðum á lóð. Beint aðgengi er heimilt að íbúðum aðkomuhæðar F7a og F7b, en aðgengi að íbúðum efri hæða F7b skal vera um lokað stigahús og eða svalganga. Svalgangar eru heimilir í F7b. Hús F7b skal vera gegnumengt á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús F7b skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Íbúðir efri hæðar F7a skulu aðgengilegar um opinn stiga. Skyggni skal vera yfir inngöngum, nema að þeir séu inndregnir frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 7 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu F7b, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mælíblað. 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. Setja skal glugga í lárétta línu á útveggi, þar sem jarðvegur nær minna en 50% upp á útveggi. Setja skal runnagróður meðfram útveggjum eða gróðurfláa a.m.k. 1 m upp á útveggi. Hjólageymsla skal vera í húsum og má vera í bílgeymslu F7b. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir og niðurgraffinn kjallari fyrir fylgirými íbúða F7b. A.m.k. 2 íbúðir skulu vera á aðkomuhæð F7b. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru óheimilar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

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

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

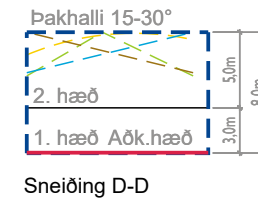
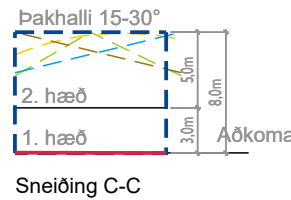
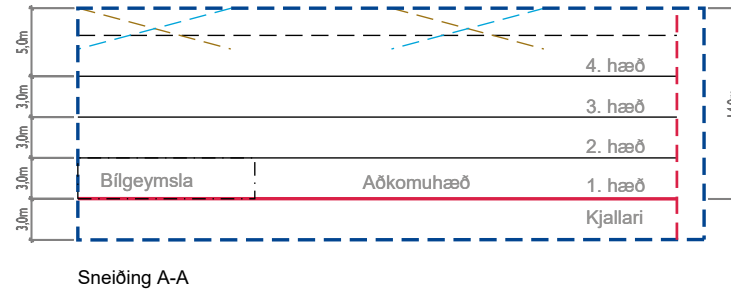
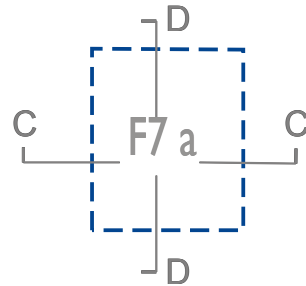
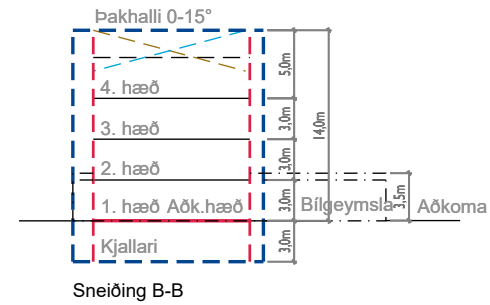
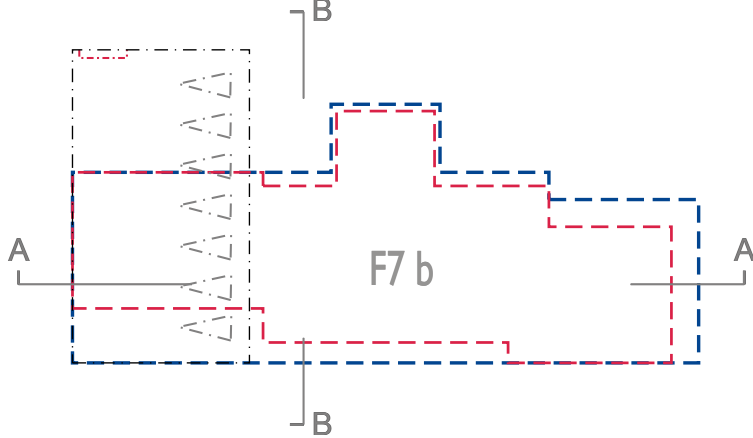
Þakform og þakvalir: Þak F7a skal vera með 15-30° halla með frjálsri mænistefnu. Þak F7b skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með 15° einhalla þaki á a.m.k. 30% þakflatar, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki með lágmarkshalla. Þakvalir á þaki bílgeymslu eru heimilar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

F7 Mariúgata 26-28, 30-32

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bílastæði á lóð skv. skipulagsuppdráttii og mæliblaði.



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) og B rými *	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m ²	+90m ²	alls				
Mariúgata 26	F7a	3.136	260		260		2	2	2h		4	4
Mariúgata 28	F7b		2.130	300	2.430	7	7	14	K+4h	7	14	21
Samtals Mariúgata 26-28		3.136	2.130	300	2.690	7	9	16		7	18	25
Mariúgata 30	F7a	3.204	260		260		2	2	2h		4	4
Mariúgata 32	F7b		2.130	300	2.430	7	7	14	K+4h	7	14	21
Samtals Mariúgata 30-32		3.204	2.390	300	2.690	7	9	16		0	18	25
Samtals		6.340	4.520	600	5.380	14	18	32		7	36	50

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

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

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.16 F8a og F8b Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 2 bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð F8a húss, 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð F8b húss, auk 1 stæðis í bílgeymslu F8b fyrir íbúðir stærri en 90 m², staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Mariugötu. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíl. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

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

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

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

Gönguleið um lóð: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

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

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 byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita við F8a. Sorpgeymsla F8b skal vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

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 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Beint aðgengi skal vera að íbúðum F8a, annars vegar beint frá aðkomuhæð og hins vegar um opinn stiga að íbúðum efri hæðar. Inngangar íbúða F8b skulu vera um lokað stigahús milli íbúða eða svalgang. Stigahús F8b skulu vera gegnumgeng á inngangshæð frá bílastæðum lóðar og hæð að Urriðaholtsstræti, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús F8b skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngöngum, nema að þeir séu innregnir frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Neðsta hæð F8b inn að sameiginlegum bílastæðum skal klædd með steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

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

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 12 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu F8b, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Gera skal sérnota bílgeymslur með beinu aðgengi fyrir hvora íbúð neðri hæðar F8a. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki

vera nær lóðarmörkum en 7 m. Setja skal glugga í lárétta línu á aðkomuhlið. Setja skal runnagróður meðfram útveggjum eða gróðurfláa a.m.k. 1 m upp á útveggi aðkomuhliðar. Hjólageymsla skal vera í húsum og má vera í bílgeymslu F8b. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

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

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: F8b er 5 hæðir, þar sem aðkomuhæð er að hluta til inngrafin hæð fyrir bílgeymslu og fylgirými íbúða. A.m.k. 1 íbúð skal vera á aðkomuhæð F8b. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja fylgirými íbúða á inngrafinni aðkomuhæð. Íbúðir á inngrafinni aðkomuhæð eru heimilari að uppfylltum kröfum byggingarreglugerðar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13.

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

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

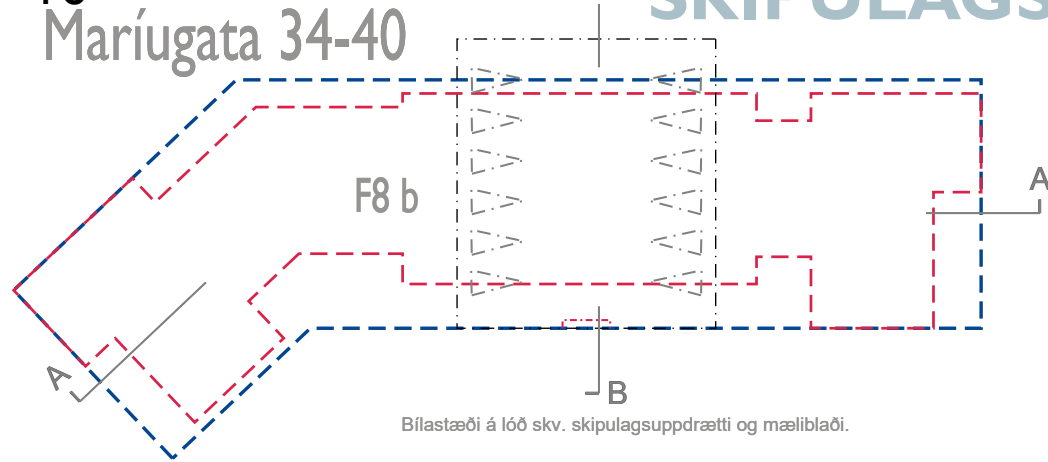
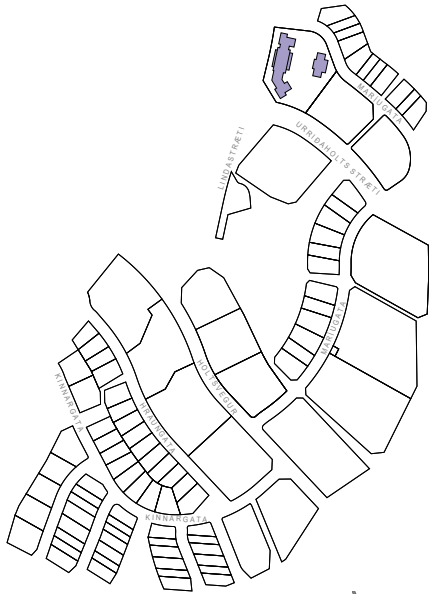
Veggsvalir: Veggvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þakvalir: Þak F8a skal vera með 15-30° halla með frjálsri mænistefnu. Þak F8b skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með 15° einhalla þaki á a.m.k. 30% þakflatar, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

SKIPULAGSSKILMÁLAR

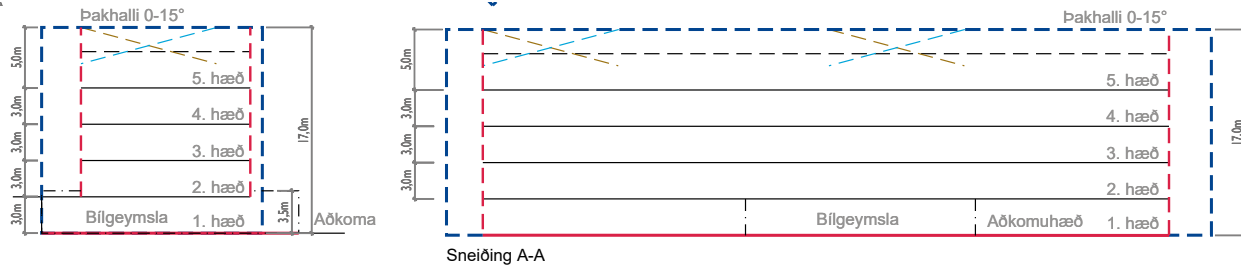
F8 Mariúgata 34-40



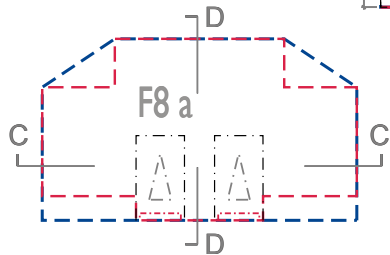
Bílastæði á lóð skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.

SKÝRINGAR

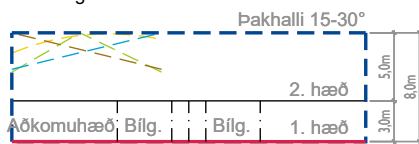
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir innregin jarðhæð
- Krafa um innregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbygð, í bílgeymslu
- Rafhleðslustæði



Sneiðing A-A



Sneiðing C-C

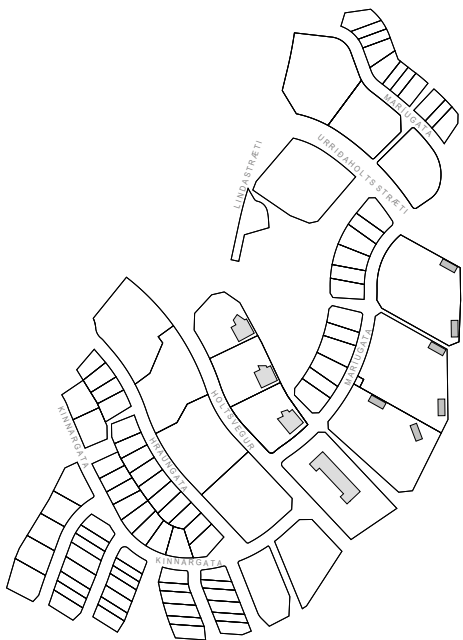


Sneiðing D-D

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) og B rými *	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				
Mariúgata 34-36	F8a	5.285	540	56	595		4	4	2h	(2)	8	8
Mariúgata 38-40	F8b		4.440	370	4.810	21	12	33	5h	12	33	45
Samtals Mariúgata 34-40		5.285	4.980	426	5.406	21	16	37		12	41	53
Samtals		5.285	4.980	426	5.406	21	16	37		12	41	53

* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Öppbratinn veggliötur skal aldrei vera lengri en 8m.

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



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.17 B1 Stakstæð bílgeymsla

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Á lóðum fjölbylishúsa F6 við Mariúgötu er heimilt að byggja stakstæðar sambyggðar sérnota bílgeymslur með beinu aðgengi fyrir valdar íbúðir fjölbylishúss á lóð, í samræmi við skilmálatöflu F6 og skipulagsupprátt. Bílgeymslur eru staðsettar innan sérstakra byggingarreita B1 við sameiginleg bílastæði F6 lóða. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla.

Byggingarskilmálar:

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: 4 sérnota bílastæði í 4 aðskildum bílgeymslum, 1 stæði í hverri, skulu vera í hverri stakstæðri bílgeymslueiningu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mælibleið. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu eða ofanvarpslínu þakskyggis yfir innkeyrsludyrum. A.m.k. 1,5m² gluggar skulu vera bæði á fram- og bakhlið hverrar

bílgeymslueiningar. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Hæð: 1 hæð. Sjá skilmálateikningar.

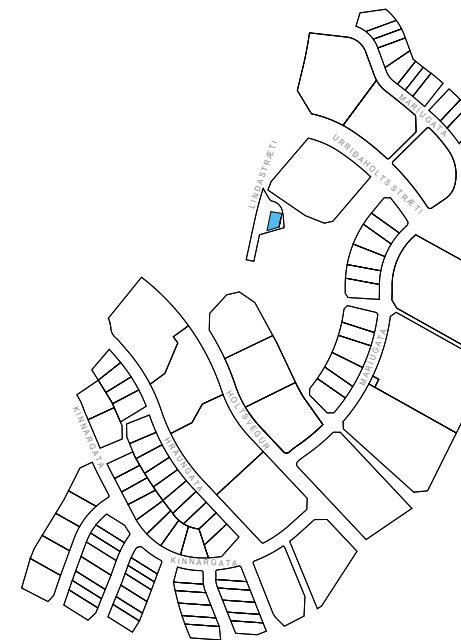
Þakform og þakvalir: Bílgeymsla skal vera með 15° hallandi salþaki og miðjusetum mæni, samhliða innkeyrsluhlið. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála, kafla 4.6.7.

Notkun og starfsemi: Bílgeymsla sbr. almennum byggingarskilmálum 4.7.5.

Jarðsprungur: Fyrirvari er um byggingarheimild bílgeymsla, sem liggja innan sýndra öryggissvæða þekktra jarðsprunga, sbr. skýringarupprátt jarðsprunga. Við umsókn um byggingarleyfi þessara bílgeymsla skal leggja fram skriflegt samþykki og greinargerð jarðfræðings um frágang undirstaðna. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála 4.7.24.

4.8.18 B2 bílgeymsla

Samnota bílgeymsla, stakstæð eða tengd við íbúðarhús, sjá sérskilmála fyrir viðkomandi húsagerðir fyrir bílgeymslu B2.



4.8.19 SI Samfélagshús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma: Lóðin Lindarstræti I er hluti af opnum garði, íþrótta- og leikvöllum við Miðgarð. Aðkoma er frá Lindarstræti. Bílastæði eru bæði við húsið og í götu. Starfsemi hússins er ætluð í þágu íbúa hverfisins og í tengslum við skóla-íþrótta og æskulýðsstörf á vegum félagasamtaka. 6 bílastæði skulu vera við húsið, þar af a.m.k. 1 stæði fyrir fatlaða.

Byggingarskilmálar:

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Hæð: 1-2 hæðir. Sjá skilmálateikningar.

Þakform: Þak skal vera með 0-15° hallandi með frjálstri mænistefnu og grasi á þaki. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála, kafla 4.6.7.

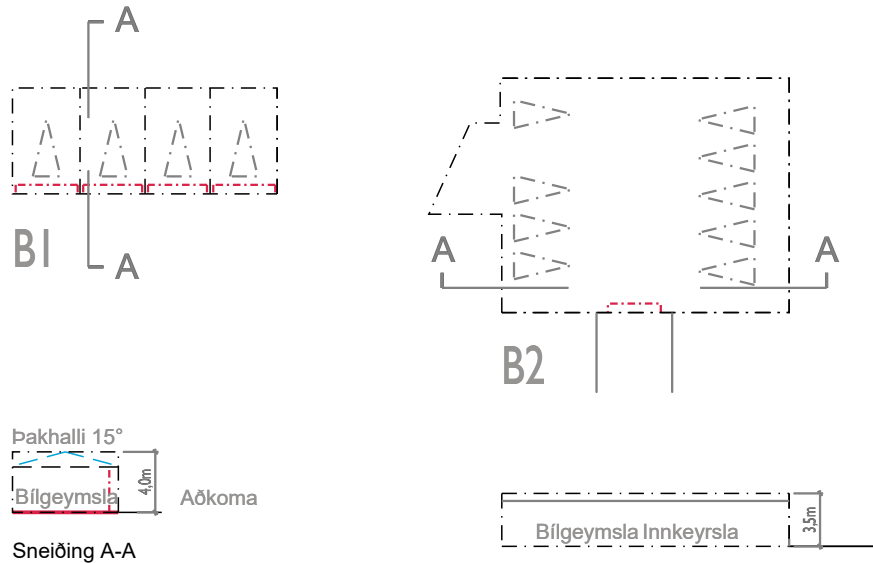
Notkun og starfsemi: Íþrótta- og félagastarfsemi sbr. almennum byggingarskilmálum 4.7.23.

BI - SI

BI: Maríugata 5-7, 9-11 og 13-15

SI: Lindarstræti 1

SKIPULAGSSKILMÁLAR



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Viðmið um ytra aðgengi
- Byggingarreitir ytri
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitir innri, til viðmiðunar
- Byggingarreitir 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) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágf.jöldi)	Bílastæði á
						-90m ²	+90m ²	alls			
Lindarstræti 1	SI*	1.151	300		300	-90m ²	+90m ²	0	1-2h		6
Samtals Lindarstræti 1		1.151	300	0	300	0	0	0		0	6
Samtals		1.151	300	0	300	0	0	0		0	6

* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttin veggplötur skal aldrei vera lengri en 6m.

** Byggingarreitir fyrir grenndargátta.



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ



5.1 UMHVERFISMAT

Þar sem deiliskipulag fyrir austurhluta I í Urriðaholti felur í sér vegaf framkvæmd 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

Deiliskipulagstillagan fellur að helstu markmiðum Aðalskipulags Garðabæjar 2016 – 2030. Í aðalskipulaginu er mörkuð stefna um blandaða byggð í Urriðaholti þar sem áhersla verði á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð, gott samspil byggðar við náttúru svæðisins og gróður inni í byggð. Gert er ráð fyrir vistvænum ofanvatnslausnum í hverfinu til að tryggja viðgang Urriðavatns. Tengibraut liggur eftir núverandi Flóttamannavegi og til vesturs, inn í austurhluta I um Urriðaholtsstræti, sem er innan skipulagssvæðisins. Stofnstígur liggur með tengibrautinni á þessari leið, og reiðstígur austan við Flóttamannaveg. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir íbúðarhverfi en næst háholtinu er miðsvæði. Ekki ert gert ráð fyrir öðru en íbúðarhúsnæði í skipulagsáfanganum nema hvað að gert er ráð fyrir lóð fyrir samfélagsþjónustu í almenningsgarði.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þar er gert ráð fyrir íbúðarsvæði í austurhlutanum 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 bæjarverkfræðing, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing hefur verið kynnt skv. skipulagslögum.

- Heilbrigðiseftirlit Kópavogs og Hafnarfjarðarsvæðis vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnunar, vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við friðland.
- Vegagerðin, vegna vega.

Haldinn var kynningarfundur þegar tillagan er kynnt á vinnslustigi. Að því loknu var skipulagstillagan kláruð að fengnum ábendingum, og skipulagsnefnd og sveitarstjórn afgreiddi skipulagstillögu til auglýsingar. Þá er tillagan aftur send umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur er 6 vikur. Skipulagsnefnd og sveitarstjórn vinna úr innsendum umsögnum og senda skipulagið til Skipulagsstofnunar til umfjöllunar. Að lokum tekur skipulagið gildi með birtingu auglýsingar í B-deild stjórnartíðinda.

5.1.3 Umhverfivandamál 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.
- Gróður og fuglalíf, vegna áhrifa á holta og heiðargróður, lúpínu og tré og fuglalíf í múm.
- Hljóðvist vegna umferðar.
- Loftgæði vegna umferðar.
- Vatnafar vegna áhrifa á vatnasvið Urriðavatns.
- 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. Þekktar sprungur eru 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. 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:

5.1 UMHVERFISMAT

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

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

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

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 lykilstærkerfi 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 náttúruminjaskrá.

Hljóðvist og loftgæði

- Markmið Íslands er að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda (ORK).
- Almenningsangöngur og vistvænir ferðamatár 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)

Minjar

- Er menningararfur sem felst í menningarminjum,



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ



5.1 UMHVERFISMAT

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)
- Náttúruminjaskrá
- Lög um náttúruvernd, nr. 44/1999
- Lög um menningarmínjar, 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 svæðisins verður unnið með markmið úr áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Stuðla skal að því að vernda Urriðavatn, viðhalda gæðum þess og lífríki, ásamt aðliggjandi umhverfi. Deiliskipulagssvæðið er að hluta innan vatnasviðs Urriðavatns. Í deiliskipulaginu er stuðlað að verndun Urriðavatns með sjálfbærum ofanvatnslausnum sem beina náttúrulegu afrennsli í vatnið ásamt því að takmarkanir eru settar til að tryggja hreinleika vatnsins.

Á skipulagssvæðinu eru engin vernduð svæði en svæðið er í nálægt fólkvanginum í Víflsstaðahrauni og Mariuhellum. Þá stefnir Garðabær að því að friðlýsa Urriðavatn og umhverfi þess og Urriðakotshraun sem fólkvang.

5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásýnd og landslagi svæðisins. Landið fer frá því að hafa yfirbragð landgræðslusvæðis til þess að hafa yfirbragð þéttar borgarbyggðar. Svæðið er nokkuð vel gróið og einkennist gróðurfar af mikilli útbreiðslu lúpínu, sem hefur nánast þakið allt svæðið, en inn á milli lúpínubreiðunnar, sérstaklega nyrst á svæðinu, er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley. Engar sérstæðar gróður eða fuglategundir eiga kjörlandi innan svæðisins. Þar er ekki votlendi, og er ekki innan friðaðs svæðis eða svæðis á náttúruverndaráætlun. Skipulagssvæði var óhreyft, áður en uppbygging hófst í Urriðaholti en hefur nú verið raskað nokkuð. Búið er að leggja slóða um svæðið og hluti svæðisins var notaður sem jarðvegstíppur.

Eitt af markmiðum rammaskipulags Urriðaholts og þessa deiliskipulags er að viðhalda bæði vatnaborði og hreinleika Urriðavatns. Til þess hafa verið innleiddar

5.1 UMHVERFISMAT

sjálfbærar ofanvatnslausnir í hverfinu og er þeirri stefnu fylgt í þessu deiliskipulagi. Ofanvatni sem fellur innan vatnasvið Urriðavatns er því beint að Urriðavatni, en ofanvatni sem fellur utan þess er beint norður hlíðina í Búrfellshraun. Með þessu er unnið á móti áhrifum á vatnafar og áhrifa á vatnasvið Urriðavatns. Með því að viðhalda vatnaborði og hreinleika Urriðavatns er stuðlað að viðhaldi gróðurs og fuglalífs á svæðinu. Þar sem lúpína hefur nú þegar tekið yfir mólendi á skipulagssvæðinu eru áhrif á fuglalíf þar vegna deiliskipulagsins ekki líkleg til að vera veruleg.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir aðalsamgönguæðarnar um hverfið. Með Flóttamannavegi eru jarðvegsmanir, sem verða vaxnar runna og trjágróðir og verða hluti af grænu svæði umhverfis hverfið, um leið og þær skerma byggðina af og mynda hljóðvörn. Hljóðvistarútreikningar sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum bygginga sem snúa að Urriðaholtsstræti, en punktgildi á hléhliðum húsanna sem snúa frá götunum sýna mun lægri gildi sem eru vel undir mörkum. Samkvæmt íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 50 dB(A) á a.m.k. einni hlið íbúðar miðað við flokk C og þeirri kröfu er fullnægt. Þar af leiðandi skal við hönnun íbúðarhúsnæðis gæta þess að tryggt sé að a.m.k. ein hlið hverrar íbúðar sé hléhlið með ásætlanleg hljóðstig.

Í deiliskipulaginu er unnið markvisst með vistvæna ferðamáta sem hefur góð áhrif á loftgæði innan hverfisins. Gert er ráð fyrir hringleið almenningsvagna um hverfið, þéttriðnu gatna og stíganeti, lágum umferðarhraða og góðu umhverfi fyrir hjólandi á eða við götur. Biðstöð fyrir strætó, verður í innan við 400 m fjarlægð frá íbúum. Við innra skipulag er gert ráð fyrir að íbúar geti sótt nærbjónustu innan hverfisins, grunnskóli



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5.1 UMHVERFISMAT

er í 200-700 m fjarlægð en aðeins lengra er í leikskóla sem er í um 500-1000 m fjarlægð og verslun og þjónusta er í göngufæri á háholtinu. Skammt frá er Kauptún, sem er verslunarsvæði við Reykjanesbrautina og þar eru stórar dagvöruverslanir, húsgagnabúð, veitingastaður og fleira. Ekki er talið að áhrif á loftgæði verði þannig að þau fari yfir viðmiðunarmörk. Þar er talinn kostur varðandi loftskipti að byggðin er á hæð, þar sem ekki er líklegt að mengað loft safnist fyrir.

Fornleifar hafa verið skráðar í Urriðaholti og en engar fornleifar eru þekktar á deiliskipulagssvæðinu. Á svæðinu eru minjar sem reka má til dvalar hernámsliðs á árum síðari heimstyrjaldarinnar á svæðinu. Það sem eftir stendur í dag er fyrst og fremst nokkur fjöldi steyptra húsgrunna, leifar af vatnstanki og hlið inn á svæðið. Eftir að stríðinu lauk töpuðu mannvirkin hlutverki sínu, voru notuð til annarra þarfa eða fjarlægð og eyðilögð. Þar sem þessar minjar eru innan við 100 ára gamlar teljast þær ekki fornleifar í skilningi þjóðminjalaga. Í dag eru þessar minjar að mestu lítt sjáanlegar vegna mikils lúpínugróðurs á svæðinu. Við vinnslu rammaskipulags fyrir Urriðaholt voru þær ekki metnar sem hluti af mikilvægustu minjunum á svæðinu en hugmyndir voru um að götur í hverfinu tækju mið af götum sem voru á þessum tíma. Við skipulag hverfisins gekk sú nálgun ekki upp. Deiliskipulagið mun hafa neikvæð áhrif á minjar á svæðinu frá hernámsárunum þar sem byggðin fer yfir það svæði. Áhrifin eru ekki veruleg þar sem minjarnar eru ekki friðaðar.

5.1.6 Umhverfisáhrif

Líkur eru á því að nýtt deiliskipulag fyrir austurhluta I

hafi neikvæð áhrif á ásýnd og landslag þar sem óraskað svæði er tekið undir byggð. Áhrif á gróður og fuglalíf eru óveruleg en svæðið og lífríki þess er ekki sérstakt. Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru neikvæð en líkleg til að verða innan viðmiðunarmarka 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 neikvæð vegna röskunar á minjum frá stríðsárunum, en ekki verulega neikvæð þar sem minjarnar eru ekki friðaðar. 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- Urridaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Eric Holding (2014). Urridaholt Overview - Eric.ppt. Presentation, unpublished.
- Efla (2014). Greinargerð um götulýsingu fyrir deiliskipulag Urriðaholts. Minnisblað. Reykjavík: Efla.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungukönnun í Urriðaholti 6.2.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungur og skipulag byggðar 5.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Garðabær (2008). Áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 1. mars 2018 af slóðinni: <http://www.gardabaer.is/mannlif/saga-byggdar/>
- Garðabær (2018). Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2013). Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, I. áfangi, október 2013. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2008). Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts 12.9.2007/30.1.2008 (Leiðrétt 20.8.2008). Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2014). Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, 2. áfangi 3.11.2014. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2007). Urriðaholt viðskiptastræti, I. áfangi 5.12.2007 Garðabær: Garðabær.
- Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.
- Helgi Torfason, Árni Hjartarson, Haukur Jóhannesson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson (1998). Berggrunnskort, Elliðavatn 1613 III SV – B, 1:25000.
- Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. 1-06. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.
- Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Línuhönnun (2007). Urriðaholt - Vesturhluti. Gatnagerð og fráveita. Yfirlitsmynd fráveitulagna.
- Ljóstæknifélag Íslands (2009). Götu- og veglýsing - Reglur um lýsingu gatna og vega, 4. útgáfa. Reykjavík: Ljóstæknifélag Íslands.
- Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson (2014). Veðurfar og byggt umhverfi. Reykjavík: Vistmennt og Arkitektafélag Íslands.
- Samtök sveitafélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH (2015). Höfuðborgarsvæðið 2040. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Reykjavík: Samtök sveitafélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH.
- Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Byggðasafn Skagfirðinga.
- Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ: Tillaga. Reykjavík: Urriðaholt ehf.
- Verkís (2018). Austurhluti I - Hljóðvist vegna umferðar. Reykjavík: Verkís.
- Vipalan (2018). Umferð um Kinnargötu og Hraungötu. Minnisblað dags 25.04.2018.

UPPDRAETTIR



FRAMM
A1) 1:1000 - A3)1:2000
DAGS
03.05.2018
TEKNAÐ AF
EYFÓFIEG

DEILISKIPULAG
AUSTURHLUTA URRIDAHOLTS 1. áfangi
TEKNAÐ
SKÝRINGARUPPDRATTUR

VEIÐ

Ímkeðsýsla golfvöll

(90)1.03 A

GARDABER

URRIDAHOLT

ATA

ARKÍS

LANDSLAG



KVAFER
 A1) 1:1000 - A3)1:2000
 DAGS
 TERNABÍL
 TEKING NR.

DEILISKIPULAG
 AUSTURHLUTA URRIDAHOLTS 1. áfangi
 TEKING
 SKÝRINGARUPPDRATTUR JÆRESPRUNGUR



03.05.2018

EEFÓFEG

(90)1.04

URRIDAHOLT

GARDABÆR

ATA

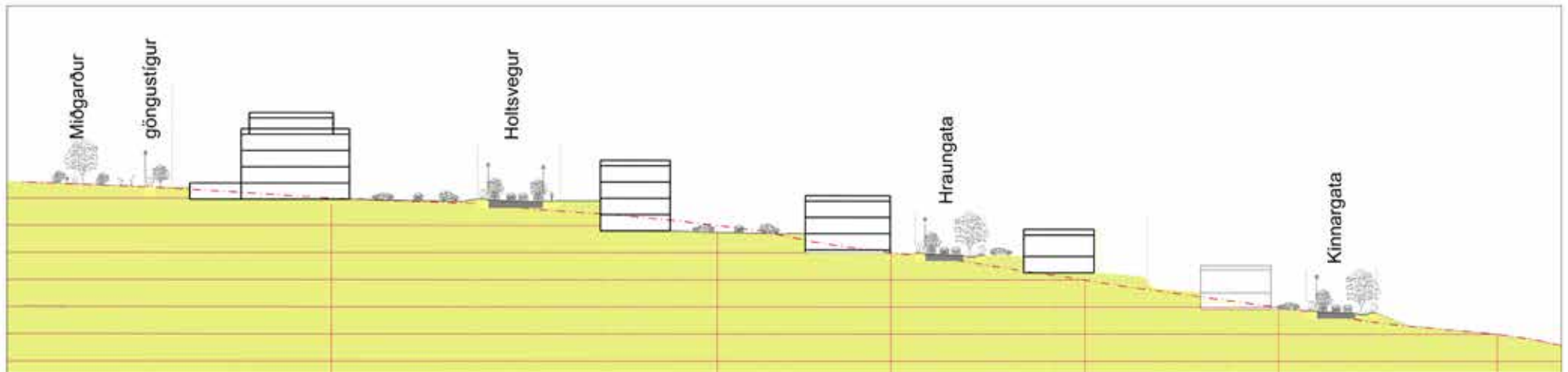
ARKIS

LANDSLAG

innkeyrsla golfvöli



Snið A-A





Snið C-C

VERK
 DEILISKIPULAG
 AUSTURHLUTA URRÍÐAHOLTS - 1. áfangi

KVARDI
 A1) 1:500 - A3) 1:1000

TEIKNING
 SKÝRINGARUPPDRAÐTUR SNIÐ

DAGS. 03.05.2018
 TEIKNAD AF EE/FÓF/EG

TEIKNING NR.
 (90)1.05





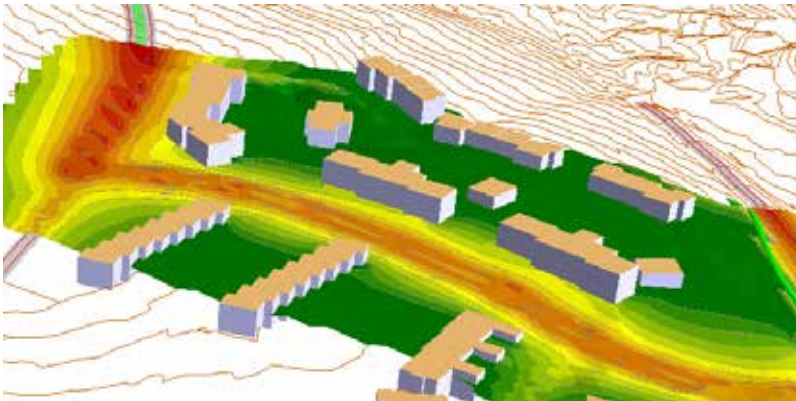
URRIÐAHOLTSSTRÆTI – DEILISKIPULAG 1. ÁF. AUSTUR

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR:	08104-003	DAGS.:	2018-10-12
VERKHLUTI:	02	NR.:	01
HÖFUNDAR:	Arnheiður Bjarnadóttir / Sverrir Sigurðsson		
DREIFING:	Jón Pálmi (Urriðaholt), Hrafnhildur (Alta), Edda, Egill, Friðrik (Arkís), Þráinn (Landslag).		

Málefni: Hljóðvist vegna umferðar

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



1 Almenn

Útreikningar eru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN 7.4 og taka mið af samnorrænu reiknilíkani fyrir umferðarhávaða, (e. Road Traffic Noise - Nordic Prediction Method). Miðar það við að hljóðgjafi sé staðsettur 0,5 m frá yfirborði vegar og móttakandi hljóðs sé 2,0 m frá yfirborði lands eða viðkomandi hæð í húsi. Reiknilíkanið reiknar hljóðstig miðað við, ársdagsumferð (ÁDU), hraða umferðar, hlutfall þungra bíla, hlutlaust veður, þ.e. skýjað, hægán vind (0-3 m/s) frá vegi að móttakanda, þurr vegefyrirborð 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 hæðarlínum. Hæð yfirborðs gatna er skv. hæðarlegu lands. Hæðarkótar húsa eru skv. uppdráttum deiliskipulags.



2 Reglugerð og staðlar

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

Skv. 5. gr. geta skipulagsyfyriröld 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 kafla 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 ($L_{p,Aeq,24h}$) 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 hæðarlínum, ásamt húsum og hæðarlega vega miðuð við núverandi yfirborð. Hönnun og hæðasetning gatna og lóða er ólokið (í yfirborðslíkani). Geta því komið fram lítilsháttar staðbundin áhrif sem gæfu aðra niðurstöðu að lokinni hönnun.

3.2 Umferðarforsendur

Helsti hljóðgjafinn er Urriðaholtsstræti, umferðarmagns hans er 9.500 ökutæki/sólarhring (ÁDU) og hraði 50 km/klst, umferðarmagn lækkar í 7.700 ökutæki/sólarhring (ÁDU) við Mariúgötu.





Umferð á Urriðaholtsstræti er 1.600/4.700 ökutæki/sólarhring og hraði 50 km/klst, Flóttamannavegi 1.600-2.500 ökutæki/sólarhring. Umferð á öðrum hliðargötum er mun minni eða 200-500 ökutæki/sólarhring (ÁDU) og hraði 30 km/klst.

Umferðarforsendur byggja á umferðarspá sem unnin var í tengslum við vinnu við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, Höfuðborgarsvæðið 2040¹. Gert er grein fyrir umferðarspánni í einu af fylgiritum svæðisskipulags, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040². Óskað var eftir umferðar-gögnum frá VSÓ um Urriðaholtsstræti og nágrenni og eru þau sýnd á ofangreindri mynd.

4 Niðurstöður

Reiknuð voru kort af hljóðstigi í 2 m hæð yfir landi. Einnig voru reiknuð punktildi hljóðstigs á nokkrum stöðum upp við húsvegg í 2 m hæð yfir landi og yfir plötu hverrar hæðar. Punktildin eru reiknuð sem frísviðsgildi, reiknuð án endurkasts frá húshliðinni sem til skoðunar er. Einnig eru reiknaðar sniðmyndir á völdum stöðum.

Niðurstöður punktilda sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum á annarri hæð sem snýr að Urriðaholtsstræti og eru gildin á bilinu 51,7-56,1 dB(A). Hinsvegar sýna punktildi á hléhlíðum íbúða norðan við Urriðaholtsstræti og snúa frá götunni að þar er hljóðstig undir 50dB(A). Skv. íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 55dB(A) við húshlið.

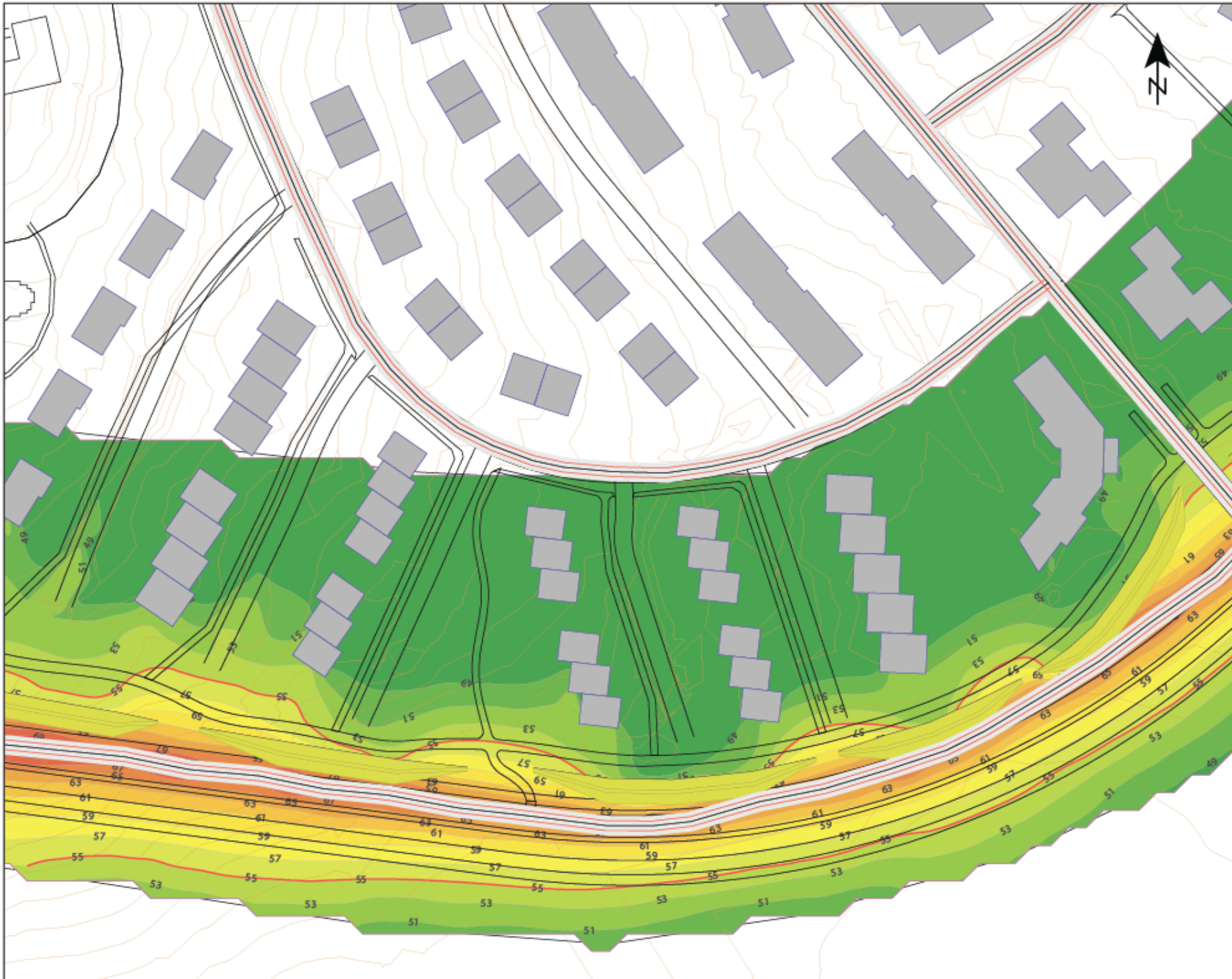
Ef hins vegar hljóðstig er hærra þarf að uppfylla kröfu um hljóðláta hlið, 50dB(A) á a.m.k einni hlið íbúðar miðað við flokk C. Þeirri kröfu er fullnægt með ákvæðum í deiliskipulagi um að einhliða íbúðir sem snúa að norðanverðu Urriðaholtsstræti séu óheimilar.

Til að bregðast við kröfum sunnan við Urriðaholtsstræti eru sett inn ákvæði um 1,2 m háa hljóðveggi við götu við Urriðaholtsstræti 44 og 60, og Mariúgötu 24 og ákvæði um að opnanlegir gluggar á 2 hæð séu óheimilir.

Á eftirfarandi hljóðkortum 1001, 1002, 1003 og sniðum eru sýndar staðsetningar hljóðveggja og niðurstöður útreikninga, auk þess koma punktildin fram í litlum töflum við hvern punkt á hljóðkorti.

¹ http://ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf

² http://ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/Fylgirit_9.pdf



VERKÍS
www.verkis.is - sími: +354 422 8000

Umferðarhávaðamat í Urriðaholti austur

Hljóðmanir: 2m

Umferðarforsendur
Flútt samannavægur:
1.600.2500 ÁDU, 50 km/vkt
Umföðulsstræti:
1.60004.700 ÁDU, 50 km/vkt

Skýringar

- Veglína
- Hljóðgögn
- Íbúðarhlás
- Hæðarlína
- Veggríðarlína
- Miðveg
- Hljóðmön

Mælikvarði 1:1000
0 5 10 20 30 40 m

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

> 77,0
75,0 - 77,0
73,0 - 75,0
71,0 - 73,0
69,0 - 71,0
67,0 - 69,0
65,0 - 67,0
63,0 - 65,0
61,0 - 63,0
59,0 - 61,0
57,0 - 59,0
55,0 - 57,0
53,0 - 55,0
51,0 - 53,0
49,0 - 51,0
<= 49,0

DEIÐSKIPLAG
URRIÐAHOLTSTRÆTI

Umferð í innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir land
Umhú: ÁB
Dags: 2018-10-08

VERKÍS 08104-003 KORT 1001



Umferðarhávaðamat í Urríðaholti austur

Hljóðmanir: 2m

Umferðarforsendur

Flötamannavegur:
1.600.2500 ÁDU, 50 km/klst
Urríðaholtstræti:
1.600.4.700 ÁDU, 50 km/klst

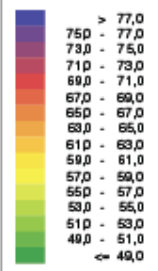
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Veggríðarborð
- Miðavja
- Hljóðmön

Mælikvarði 1:1000



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



DELISKIPULAG
URRÍÐA-HOLTSS TRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Urnibót af: ÁB
Dagsetning: 2018-10-08

Umferðarhávaðamat í Urriðaholti austur

Hljóðveggur við raðhús: 1,2m

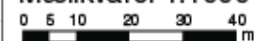
Umferðarforsendur

Flóttamannavegur:
1.600.2500 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtstræti:
1.600.4.700 ÁDU, 50 km/klst

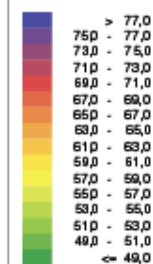
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Lóðerhús
- Hæðarlína
- Vegylitborð
- Miðeyja
- Hljóðveggur
- Snib

Mælikvarði 1:1000

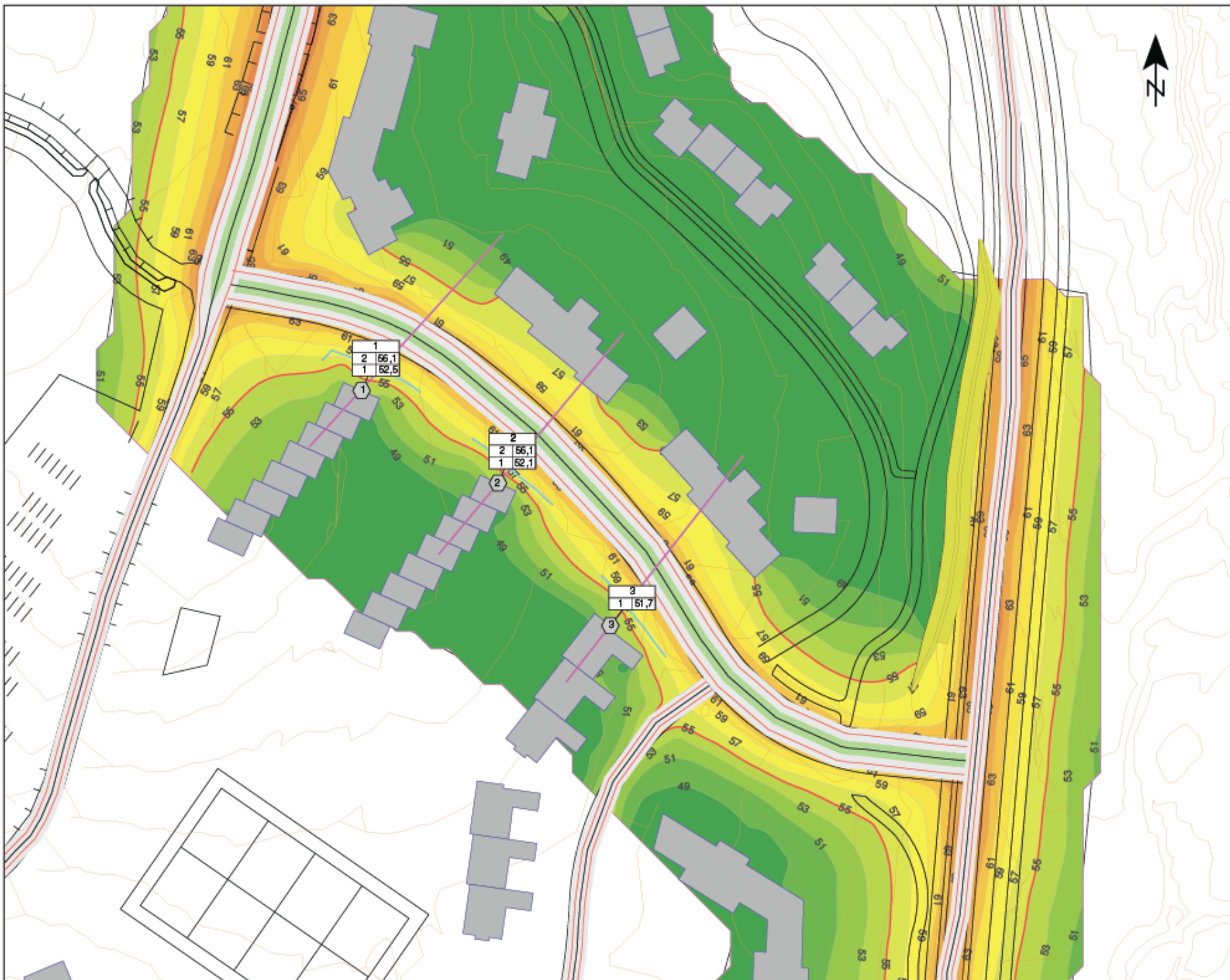


Jafngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhingsgildi



DELISKIPULIAG LFRÐAHOLTSS TRÆTI

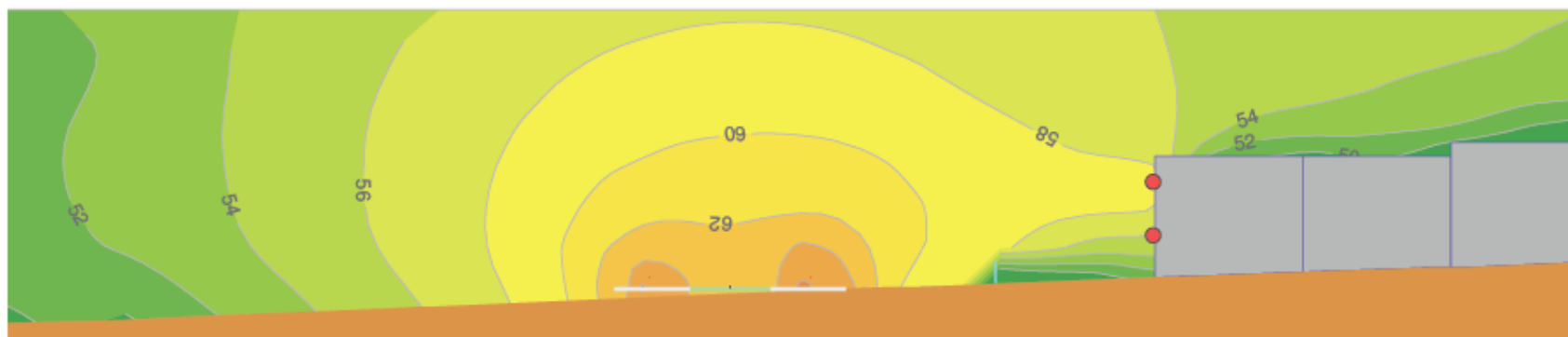
Umferð innan hverfis.
Rákræð hljóðstigí 2 m hæð yfir landi
Umfið af: ÁB
Dag: 2018-10-08



Umferðarhávaðamat í Urriðaholti austur



Snið - Urriðaholtsstræti 44



Umferðarforsendur

Flóttamannavegur:
1.600.2.500 ÁDU, 50 km/let
Urriðaholtsstræti:
1.6004.700 ÁDU, 50 km/let

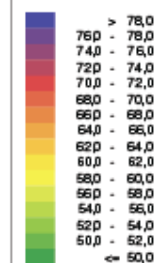
Skýringar

- Vaglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhúsi
- Hæðarlína
- Veggríðarboð
- Miðeyja
- Hljóðkemmur

Mælikvarði 1:250



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



**DELUKIPULIAG
URRIÐAHOLTSS TRÆTI**

Umfarð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Umnið af: ÁB
Dags: 2018-10-08



Umferðarhávaðamat í Urriðaholti austur

Umferðarforsendur

Flötamannavogur:
1.600/2.500 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtavogur:
1.600/4.700 ÁDU, 50 km/klst

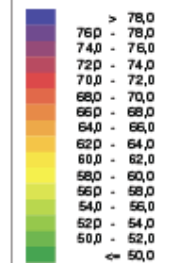
Skýringar

- Vaglína
- Hljóggjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Veggríborð
- Mjössa
- Hljóðkermur

Mælikvarði 1:250

0 1 2 4 6 8 m

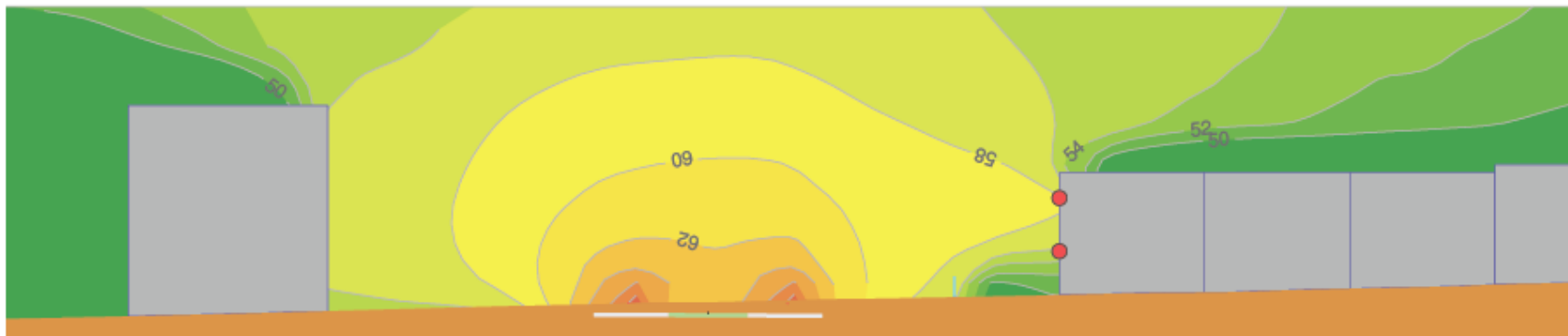
Jafngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhingsgildi



DELSKIPULAG URRIÐAHOLTSSTRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Umhúð af: ÁB
Dagsetning: 2018-10-08

Snið - Urriðaholtsstræti 60





Umferðarhávaðamat í Urriðaholti austur

Snið - Mariúgata 24

Umferðarforsendur

Flötamannavogur:
1.600 2.500 ÁDU, 50 km/klst
Urriðaholtavogur:
1.600 ÁDU 4.700, 50 km/klst

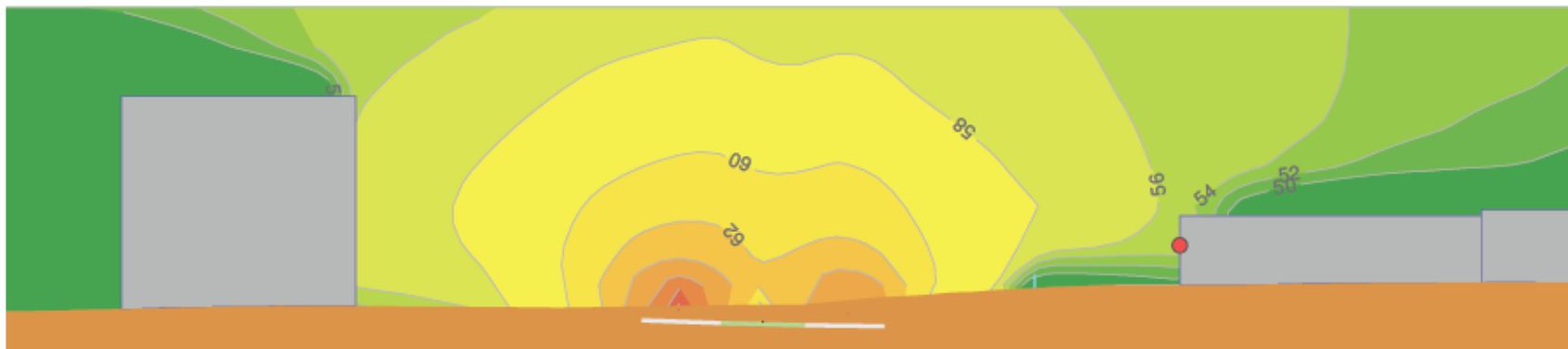
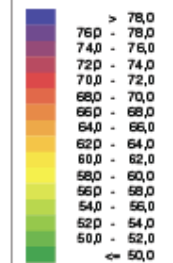
Skýringar

- Vaglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Veggríborð
- Mjössa
- Hljóðkermur

Mælikvarði 1:250



Jafngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhingsgildi



DELSKIPULAG URRIÐAHOLTSS TRÆTI

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Umfr. af: Á.B.
Dagf.: 2018-10-08