



Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts 2. áfangi

3.11.2014

Garðabær



Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts 2. áfangi

3.11.2014

FORMÁLI

GÖGN DEILISKIPULAGSINS Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð
- Skipulagsupprætti í mkv. 1:1.000 (A0+), nr. 90.1.01
- Skýringarupprætti (yfirliti) í mkv. 1:2.000 (A0+), nr. 90.1.02
- Skýringarupprætti í mkv. 1:1.000 (A0+), nr. 90.1.03
- Skýringarupprættur með jarðsprungum í mkv. 1:1.000 (A0+), nr. 90.1.04

Auk þess vísast til almennra skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir, eins og þeir eru á hverjum tíma.

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 **Skipulagsákvæði** 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 **Umhverfismati** er gerð grein fyrir líklegum áhrifum deiliskipulagsins á helstu umhverfisþætti, hvernig skipulagið samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar og leiðarljósum deiliskipulagsins sjálfs.

Skipulagsupprættur, skýringarupprættur og yfirlitsmynd yfir menningarminjar og jarðsprungur eru birt aftast í greinargerð deiliskipulagsins.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann 15. janúar 2015.

[Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann](#)

..... 20.....

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Engar eldri samþykktir eru í gildi.



1. Inngangur	6	4.2.2.3 Öryggi og umferðarhraði	31
1.1 Um deiliskipulagið	6	4.2.2.4 Þverun opinna svæða	32
1.2 Skipulagssvæðið	6	4.2.2.5 Trjágróður	32
1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6	4.2.2.6 Götulýsing	32
1.4 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins	7	4.2.2.7 Pláss fyrir snjóruðning	33
2. Greining og forsendur	9	4.2.2.8 Efnisval og götugögn	33
2.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt	9	4.2.2.9 Gangstéttar	33
2.2 Landslag	11	4.2.2.10 Bílastæði	33
2.3 Jarðfræði og vatnafar	12	4.2.2.11 Hjólástæði	33
2.4 Gróðurfar og dýralíf	13	4.2.2.12 Veitur, lagnir og spennustöðvar	33
2.5 Menningarminjar	14	4.3 Almenningsrými og útivist	38
2.6 Veðurfar	14	4.3.1 Yfirlit	38
2.7 Vistvottun skipulags	15	4.3.2 Almennir skilmálar	40
3. Stefna	17	4.3.2.1 Almenningsrými og opin svæði	40
3.1 Leiðarljós	17	4.3.2.2 Stígar og gangstéttar	41
3.2 Umgjörð svæðisins	17	4.3.2.3 Gróður og vistkerfi	41
3.3 Veðurfarsmiðað skipulag	17	4.3.2.4 Meðhöndlun ofanvatns	42
3.4 Staðarandi	18	4.3.2.5 Lýsing gatna og almenningsrýma	42
3.5 Blandað samfélag	18	4.3.2.6 Götugögn	43
3.6 Byggð í hlíð	19	4.3.2.7 Upplýsingaskilti	43
3.7 Einkenni byggðar	20	4.3.2.8 Áningastaðir	43
3.8 Blágrænar ofanvatnslausnir	21	4.3.2.9 Biðskýli	43
3.9 Samgöngur	22	4.3.2.10 Hönnun m.t.t. veðurfars	43
3.10 Almenningsrými og útivist	23	4.3.3 Sérskilmálar	45
4. Skipulagsákvæði	24	4.3.3.1 Hverfisgarður við Lynggötu	45
4.1 Megininntak deiliskipulagsins	25	4.3.3.2 Leiksvæði austan og ofan Dyngjugötu	45
4.2 Götur	30	4.3.3.3 Græn göngutenging milli hverfisgarðs og Dyngjugötu	46
4.2.1 Yfirlit	30	4.3.3.4 Græn tenging frá Lynggötu að Brekkugötu	46
4.2.2 Almennir skilmálar	30	4.3.3.5 Græn tenging með leiksvæði	
4.2.2.1 Áherslur í hönnun	30		
4.2.2.2. Meðhöndlun ofanvatns við götur	31		

EFNISYFIRLIT

vestan Hellagötu	46	4.4.2.5	Bílgeymslur	58	4.4.3.11	R-9 Rað- og parhús	83
4.3.3.6 Opið svæði á norðausturjaðri skipulagssvæðisins	46	4.4.2.6	Hjólageymslur	58	4.4.3.12	R-10 Rað- og parhús	85
4.3.3.7 Vegghleðslur og landslagsmótun við fjölbýlishúsalóðir við Holtsveg	46	4.4.2.7	Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum	58	4.4.3.13	F1 Fjölbýlishús	87
4.4 Lóðir og byggingar	48	4.4.2.8	Gervihnattadiskar	58	4.4.3.14	F2 Fjölbýlishús	93
4.4.1 Almennir lóðarskilmálar	48	4.4.2.9	Gluggar	59	4.4.3.15	F3 Fjölbýlishús	95
4.4.1.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur	48	4.4.2.10	Hljóðvist	59	4.4.3.16	F4 Fjölbýlishús	97
4.4.1.2 Forgarðar húsa	49	4.4.2.11	Hæð húsa og vegghæðir	60	4.4.3.17	F5 Fjölbýlishús	99
4.4.1.3 Stoðveggir	49	4.4.2.12	Lyftur	60	4.4.3.18	F6 Fjölbýlishús	101
4.4.1.4 Skjólveggir	50	4.4.2.13	Kjallarar	60	4.4.3.19	B1 Stakstæðar bílageymslur	102
4.4.1.5 Girðingar	50	4.4.2.14	Reykháfar	60	4.4.3.20	Spennustöð	102
4.4.1.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar	50	4.4.2.15	Skyggni	60	5 Áhrif á umhverfið	105	
4.4.1.7 Bílastæði	51	4.4.2.16	Veggsvalir	60	Heimildir	107	
4.4.1.8 Gönguleiðir um lóðir	52	4.4.2.17	Vindbrjótar	60	Uppdrættir	109	
4.4.1.9 Sérnotareitir lóða	52	4.4.2.18	Þakform	60			
4.4.1.10 Smáhýsi	52	4.4.2.19	Þaksvalir	60			
4.4.1.11 Hjólastæði - Hjólahýsi	53	4.4.2.20	Stigahús fjölbýlishúsa - svalagangur	60			
4.4.1.12 Fornleifar	53	4.4.2.21	Sólstofur	60			
4.4.1.13 Gróður á lóðarmörkum	53	4.4.2.22	Hönnun m.t.t. veðurfars	61			
4.4.1.14 Sorpgeymslur	53	4.4.3	Lóðir og byggingar, sérskilmálar	63			
4.4.1.15 Frágangur rafmagnsskápa	53	4.4.3.1	Húsagerðir og íbúafjöldi	63			
4.4.1.16 Leiksvæði á fjölbýlishúsalóðum	53	4.4.3.2	E-1 Einbýlishús	65			
4.4.1.17 Samráð	53	4.4.3.3	R-1 Rað- og parhús	67			
4.4.1.18 Aðstaða til hleðslu rafbíla	53	4.4.3.4	R-2 Rað- og parhús	69			
4.4.2 Almennir byggingarskilmálar	55	4.4.3.5	R-3 Rað- og parhús	71			
4.4.2.1 Aðalinngangur	55	4.4.3.6	R-4 Rað- og parhús	73			
4.4.2.2 Byggingarefni	55	4.4.3.7	R-5 Rað- og parhús	75			
4.4.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	57	4.4.3.8	R-6 Rað- og parhús	77			
4.4.2.4 Byggingarreitir	58	4.4.3.9	R-7 Rað- og parhús	79			
		4.4.3.10	R-8 Rað- og parhús	81			

UM DEILISKIPULAGIÐ

1.1 Hér er sett fram deiliskipulagstillaga 2. áfanga norðurhluta Urriðaholts í Garðabæ. Deiliskipulagið er útfært á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Unnið er að því að umhverfsvotta skipulagið skv. Breeam - Communities¹.

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.

Vinna við deiliskipulagið hófst 2014. Drög að tillögu var kynnt íbúum á opnum fundi þann 14. október 2014 og tillagan auglýst 02.12.2014. Á auglýsingatíma bárust engar athugasemdir.

Samhliða auglýsingu deiliskipulagsins eru auglýstar tillögur að breytingum á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts og deiliskipulagi viðskiptastrætis Urriðaholts, 1. áfanga þar sem deiliskipulagsmörk eru færð til, skipulagi Mosagötu breytt auk annarra minniháttar breytinga. Nánari upplýsingar eru í auglýstum deiliskipulagstillögum.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið liggur í norðurhlíð Urriðaholts á milli Urriðaholtsstrætis í norðri og græns geira í suðri. Að vestanverðu afmarkast það af Holtsvegi og að austanverðu af Brekkugötu.

Hluti af skipulagssvæðinu var áður innan deiliskipulags vesturhluta, þar sem setja þurfti bráðabirgðatengingu við Mosagötu. Með þessu deiliskipulagi eru mörk aðlöguð og samhliða breytingunni er því auglýst breyting á deiliskipulagi vesturhluta með breyttum mörkum.

¹ Sjá upplýsingar um umhverfsvottun BREEAM <http://www.breeam.org/> og vottun skipulags (e. BREEAM Communities). Vottunin er ferli sem ýtir undir, metur og tryggir að félagsleg, umhverfisleg og efnahagsleg viðmið um sjálfbærni séu höfð til grundvallar við gerð skipulags.

1.3 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

Skipulagssvæðið er um 5 ha óbyggt svæði og þar er gert ráð fyrir blandaðri íbúðarbyggð með einbýli, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum. Aðal aðkoma að svæðinu er um Holtsveg, sem tengist í dag Urriðaholtsstræti í norðri. Urriðaholtsstræti mun síðar tengja við Elliðavatnsveg í suðri.

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

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

Arkís arkitektar

Skipulagshönnun

Landslag

Landslagshönnun

Alta

Skipulagsráðgjöf, umhverfismat, ritstjórn greinargerðar, ráðgjöf um umhverfsvottun

Efla

Veghönnun, veitur

Mannvit

Umhverfsvottun Breeam Communities

John Thompson and partners

Skipulagsráðgjöf

Urban Studio

Ráðgjöf um hönnun gatna og göturýma

Verkís

Hljóðvist

INNGANGUR



Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri línu



Rammaskipulag Urriðaholts. Skipulagssvæðið er hluti af íbúðarsvæði í norðurhluta holtsins



Skipulagssvæði deiliskipulagsins afmarkað með rauðri línu. Þegar deiliskipulögð svæði eru í lit en svarthvít svæði eru skv. undirliggjandi rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

1.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd Garðabæjar þann 6. nóvember 2014.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann 2. desember 2014 með athugasemdafresti til 14. janúar 2015

Á kynningartíma bárust engar athugasemdir.

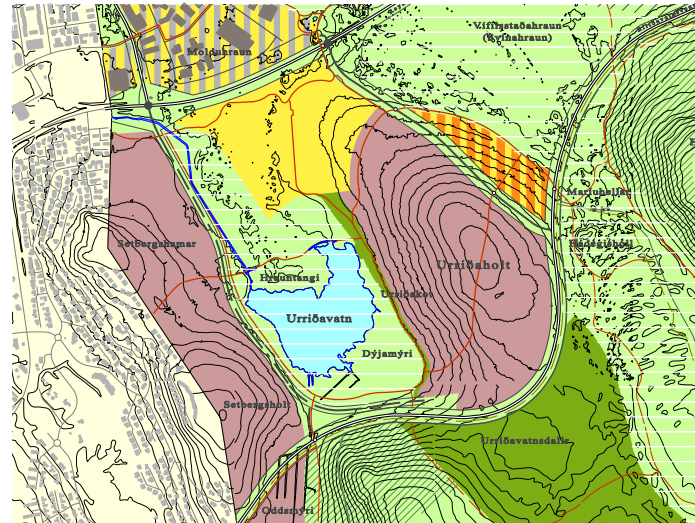
Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins 15. janúar 2015 að loknum kynningartíma voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu.

Þætt var inn ákvæði í skilmála í greinargerð um að öll salerni skuli vera vatnssparandi, til að draga úr vatnsnotkun og minnka álag á lagnakerfi. Þá var stígur á baklóðum við raðhús fyrir aðgengi að lögnum og lóðum tekin út af skipulagsuppdrætti en þess í stað munu kvaðir um aðgengi koma fram á á lóðablöðum.



GREINING OG FORSENDUR

2



Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016



2.1 GILDANDI STEFNA FYRIR URRÍÐAHOLT

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar, gildandi skipulagsáætlanir og fleira. Hér að neðan er stiklað á því sem sérstaklega varðar skipulagssvæði deiliskipulags 2. áfanga norðurhluta Urriðaholts.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er mörkuð stefna fyrir Urriðaholt þar sem lögð er áhersla á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð og gott samspil byggðar við náttúru svæðisins. Stefna aðalskipulagsins fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt því er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í sérbýli og fjölbýli á deiliskipulagssvæðinu. Til suðurs liggur svæðið að grænum geira sem gengur niður að náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn. Yfirbragð hans mun mótast af ofanvatnsrásum og tjörnum vegna sjálfbærra ofanvatnslausna, sem leiða ofanvatn til Urriðavatns.

Í rammaskipulaginu er ítarleg umfjöllun um þau leiðarljós sem hafa skal í heiðri við deiliskipulag byggðar í Urriðaholti. Þau varða staðaranda, einkenni byggðar, aðgengi og sjálfbærni samfélags og byggja m.a. á þeim áskorunum sem tengjast viðhaldi vatnsbúskapar og vatnsgæðum Urriðavatnsins, lífríki þess og vatnsbakka, vistkerfi svæðisins almennt, hraunkanti Búrfellshrauns, sögu- og menningarminjum, jarðfræði og jarðsprungum, byggð í hlíð, veðurfari og sólarhæð og útsýni. Í rammaskipulaginu er einnig fjallað um umhverfisáhrif skipulags í Urriðaholti.

2.1 GILDANDI STEFNA FYRIR URRÍÐAHOLT

Á grunni leiðarljósanna eru lagðar línur í rammaskipulaginu fyrir deiliskipulagsgerð sem varða m.a. sterka staðarvitund, fjölbreytni í einkennum byggðar, blöndun byggðar og samfélags, þétta byggð, nærþjónustu, náttúruríkt og gönguvænt umhverfi, með aðlaðandi grænum svæðum fyrir alla aldurshópa, skipulag m.t.t. vinda, sólar og útsýnis, nærgætni gagnvart landslagi, vistkerfum og minjum, tengsl við náttúru og sögu og sjálfbærar ofanvatnslausnir, sem felast í ofanvatnsrásum sem leiða ofanvatn til Urriðavatns. Útdrátt úr leiðarljósum og áherslum rammaskipulagsins er að finna í 3. kafla þessarar greinargerðar.

Auk aðalskipulags og rammaskipulags, tekur deiliskipulagið mið af gildandi deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti sem eru þessar og liggja þær allar að deiliskipulagssvæðinu:

- Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi.
- Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 1. áfangi.

Samhliða auglýsingu tillögu að deiliskipulagi fyrir 2. áfanga norður eru auglýstar breytingar á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts vegna Mosagötu og deiliskipulagi Urriðaholts Viðskiptastræti, 1. áfangi þar sem deiliskipulagsmörk eru aðlöguð, skipulagi Mosagötu breytt auk annarra minniháttar breytinga. Nánari upplýsingar eru í auglýstum tillögum.

NORÐURHLUTI 1. ÁFANGI

VESTURHLUTI 1. ÁFANGI

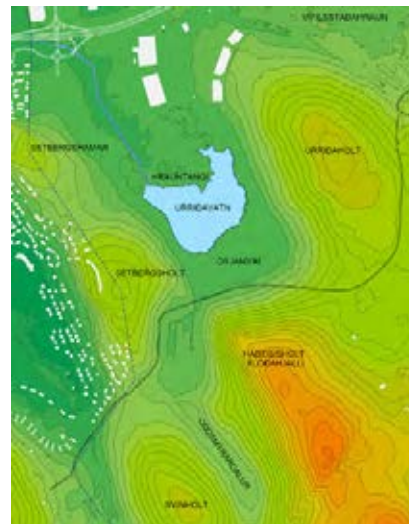


VIÐSKIPTASTRÆTI 1. ÁFANGI

NORÐURHLUTI 2. ÁFANGI

xxx

GREINING OG FORSENDUR



■ Hæð 100 metrar

■ Hæð 30 metrar

Landslag í Urriðaholti og nágrenni

2.2 LANDSLAG Urriðaholt stendur austan við Urriðavatn og liggur deiliskipulagssvæði 2. áfanga norðurhluta Urriðaholts í þeirri hlíð holtsins sem hallar mót norðvestri. Deiliskipulag 1. áfanga norðurhluta náði yfir þann hluta sem liggur neðst í hlíðinni, neðan við Holtsveg en í 2. áfanga er farið upp fyrir Holtsveg.

Fallegt útsýni er frá skipulagssvæðinu yfir að Urriðavatni, á Hrauntanga, votlendi við vatnið og hæðir umhverfis það. Auk þess má sjá vel yfir byggðina í Garðabæ og fallegt útsýni er út á Faxaflóa í norður til Esju. Í fjarska sést út á Reykjanes, Snæfellsnes og Kjalarnes.

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.

Urriðavatnið er vestan við skipulagssvæðið um 13 hektarar að stærð, auk viðfeðms votlendissvæðis norðan og sunnan við vatnið. Hluti skipulagssvæðisins liggur innan vatnasviðs Urriðavatns en deiliskipulagssvæðið sjálft liggur ekki að Urriðavatni og votlendi þess. Talið er að meirihluti vatns sem berst til Urriðavatns eigi uppruna sinn innan vatnasviðs þess, annað hvort sem yfirborðsvatn eða um lindir í votlendinu að Urriðavatni að sunnanverðu. Aðeins lítill hluti aðrennslis berst sem grunnvatn lengra að. Mikilvægt er að raska sem minnst náttúrulegu rennsli úrkomuvatns innan vatnasviðsins, til að viðhalda vatnshæð og vatnsbúskap Urriðavatns.

Nokkrar sprungur liggja í gegnum Urriðaholt og er stefna sprungnanna u.þ.b. NA-SV. Ein sprunganna liggur inn á jaðar deiliskipulags svæðisins við Brekkugötu. Sprungan er hluti af misgengi sem virðist ekki hafa hreyfst mikið eftir ísaldarlok og því þarf að líkindum ekki að gera ráð fyrir mikilli hreyfingu um misgengið. Tekið hefur verið tillit til jarðsprungna í skipulaginu þar sem ekki er gert ráð fyrir byggingum innan þessa svæðis.



Sprungu liggur við jaðar skipulagssvæðisins en hún er rauðlituð á kortinu.

GREINING OG FORSENDUR



2.4 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Svæðið 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 þunni jarðvegslagi á undirliggjandi jökulruðningi. Inn á milli lúpínubreiðanna, sérstaklega nyrst á svæðinu, er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley og þar hafa verið gróðursett nokkur tré. Svæðið sem deiliskipulagið nær yfir heitir Moldarbrekkur, sem er lýsandi fyrir gróðurfarið á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagssvæðið er að hluta innan vatnasviðs Urriðavatns, en þar er að finna fjölbreytt lífríki. Háplöntur eru ríkjandi gróður í vatninu og bera uppi frumframleiðsluna, en lítið er af svifþörungum. Norðan og sunnan við Urriðavatn er votlendi með fjölbreyttum gróðri. Líkt og nafnið gefur til kynna er urriði í Urriðavatni, auk hornsíla. Smádýralíf í vatninu er fjölbreytt, bæði hvað varðar tegunda- og einstaklingsfjölda. Fuglalíf við Urriðavatn og nágrenni þess er fjölbreytt. Þá er Urriðavatn á náttúruminjaskrá og nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 vegna lífríkis og útivistargildis. Í skipulaginu er unnið markvisst að því að tryggja niðursig ofanvatns og náttúrulega hreinsun með það að markmiði að tryggja sem náttúrulegast rennsli til Urriðavatns.

2.5 Ekki er vitað til þess að menningarminjar sé að finna
 MENNINGARMINJAR innan skipulagssvæðisins.

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

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

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

Meðal vindhraði um miðjan vetur er nálægt 7 m/s og um 4 m/s að sumri til. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri, til suðurs og austurs eru einnig algengar. Austanátt er algengasta vindátt á veturna. Á sumrin er háfgola 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.



Vindrós byggja á gögnum frá veðurstöð við Garðabæ/Vífilsstaðaveg



GREINING OG FORSENDUR



2.7 VISTVOTTUN SKIPULAGS

Unnið er að því að umhverfisvotta deiliskipulagið samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities. Markmið Breeam Communities er að ýta undir sjálfbærari samfélög. Það er gert með því að fylgja félagslegum, umhverfislegum og efnahagslegum viðmiðum við skipulagsvinnuna skv. leiðbeiningum Breeam Communities. Þar eru yfir 40 efnisatriði í 5 efnisflokkum sem öll miða að því að meta og bæta skipulagið þannig að samfélagið verði sjálfbærara en ella. Efnisflokkarnir eru eftirfarandi:

Samráð í skipulagsferlinu og framfylgd skipulagsins

Þátttaka samfélagsins í ákvörðunum og áhrif á hönnun, framkvæmd, fyrirkomulag og rekstur hverfisins.

Félagsleg og efnahagleg velferð

Félagslegir og hagfræðilegir þættir sem hafa áhrif á heilsu og vellíðan eins og algild hönnun, samheldni, fullnægjandi húsnæði og aðgengi að vinnu.

Meðferð auðlinda og orku

Sjálfbær notkun náttúruauðlinda og minnkun útblásturs.

Landnotkun og vistkerfi

Sjálfbær landnotkun, gott vistkerfi og aðgát vegna loftlagsbreytinga.

Samgöngur og aðgengi

Hönnun sem hvetur til notkunar á virkum ferðamáttum; ganga, hjóla eða notkun almenningsgangna og öryggis gangandi og hjólandi vegfarenda



STEFNA 3



3.1
LEIÐARLJÓŠ

Deiliskipulagið er byggt á meginhugmyndum rammaskipulags Urriðaholts og áherslum í Breeam communities.

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 nálægð við náttúruperlur eins og Urriðavatn, Búrfellshraun og Heiðmörk. Skipulag byggðar í Urriðaholti taki tillit til og byggi á þessari umgjörð.



3.3
VEÐURFARSMIÐAÐ
SKIPULAG

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



Umgjörð svæðisins og veðurfarsmiðað skipulag

3.4 STAÐARANDI

Það er vandasamt viðfangsefni 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 byggðin skapi tilfinningu fyrir afmörkuðum rýmum.
- Að skipulag byggðar tryggi góðar og öruggar samgöngur fyrir mismunandi ferðamáta; gangandi, hjólandi, akandi og farþega með almenningssamgöngum.
- Að þéttleiki bjóði uppá tækifæri til nærþjónustu á aðliggjandi svæðum.
- Að hugað sé að yfirbragði byggðar hvað varðar hæð og stærð húsa, aðlaðandi götumynd og sjónarrönd hverfis.



Dæmi um staðaranda

3.5 BLANDAÐ SAMFÉLAG

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

STEFNA



3.6 **BYGGÐ Í HLÍÐ** Landhalli í Urriðaholti hefur mikil áhrif á skipulag svæðisins. Skipulagssvæðið hallar í norður og þarf útfærsla skipulagsins að aðlaga sig að þeim staðhættum. 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 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 lítil og kostur er. Við brattar gönguleiðir verði hugað að áningarstöðum fyrir gangandi vegfarendur.

3.7 EINKENNI BYGGÐAR

Á síðustu áratugum hefur áhugi vaxið á óreglulegu formi í skipulagi. Með því er stuðlað að því að skapa gæði í nýrri byggð, sambærileg þeim sem til staðar eru í rótgróinni borgarbyggð. Með markvissu skipulagi má endurskapa slíkt andrúmsloft í nýrri byggð, um leið og tekið er tillit til þarfa einkabílsins.

Skipulag byggðar í Urriðaholti fellur vel að hugmyndum um óreglulegt form í skipulagi, vegna landhallans í holtinu og byggðablöndunar. Óreglulegt form byggðar í Urriðaholti fellur einnig vel að því landslagi og náttúru sem umlykur svæðið.

Yfirbragð byggðar í Urriðaholti endurspeglir þá nálgun um fjölbreytt yfirbragð sem valin hefur verið við fyrri áfanga í skipulagi Urriðaholts. Gæta skal jafnvægis á milli sérstöðu einstakra bygginga og þess samræmis sem nauðsynlegt er að ná í byggðinni til að hún öðlist sinn staðaranda og heildaryfirbragð. Tala má um þörf á að skapa samræmi án einhæfni.



Dæmi um einkenni byggðar

STEFNA



Blágrænar ofanvatnslausnir í Urriðaholti

3.8 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Hafa skal eftirfarandi að leiðarljósi við hönnun og uppbyggingu Urriðahólts:

- Ofanvatni skal beint í jörð eins nálægt þeim stað sem það fellur og hægt er. Almennt skal halda yfirborði eins gegndræpu og kostur er.
- Þakvatni 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.
- Grænir geirar sem liggja niður hlíðar Urriðahóltsins og við göngustíg við Urriðavatnið auk settjarna, hafa því hlutverki að gegna að taka við öllu því ofanvatni sem ekki nær að sitra niður í jörðu við hús eða götur og flytja ofanvatnið niður að Urriðavatni eða vatnasviði þess. Í grænu greirunum eru safnlautir fyrir ofanvatnið, þar sem vatn getur setið um hríð og fengið tækifæri til að síga niður í jörðina og renna síðan neðanjarðar í Urriðavatn.
- Ofanvatni af götum og öðrum sléttum flötum skal beint í þar til gerðar ofanvatnsrásir meðfram götum, þar sem vatn getur síast í jörðu. Í mikilli rigningu og asahláku beina ofanvatnsrásirnar ofanvatninu í grænu geirana.
- Ofanvatnsrásirnar og grænu geirarnir gegna því hlutverki að taka við, flytja, hreinsa, hægja á flæði ofanvatns. Þannig verða vatnsborð og gæði vatns í Urriðaholti tryggð. Ofanvatnsrásirnar og grænu geirarnir mynda einnig mikilvægan hluta af grænu umhverfi byggðarinnar.
- Í deiliskipulagi þessu eru ákvæði um bann við notkun byggingarefna sem geta valdið mengun á ofanvatni. Forðast skal notkun efna á svæðinu sem haft geta áhrif á gæði ofanvatns.

3.9 SAMGÖNGUR

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

Gatna- og stígakerfi og fyrirkomulag byggðar verði hannað þannig að það tengi alla hluta holtisins vel innbyrðis og skapi þannig gott aðgengi og aðlaðandi umhverfi jafnt fyrir gangandi, hjólandi og akandi. Við útfærslu gatna- og stígakerfis sé hugað að aðgengi fyrir alla með algildri hönnun.

Haft verði í huga að 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. Í almenningsrýmum og einkarýmum sé gert ráð fyrir aðstöðu fyrir hjól s.s. hjólastöndum og hjólageymslum.

Mikilvægt er að götunet verði hæfilega þétt með góðu og dreifðu gegnumflæði og fjöldi botngatna takmarkaður eins og kostur er. Sérstaklega verði unnið með göturými aðalgatna þannig að þær anni bílaumferð en séu um leið aðlaðandi og öruggar fyrir gangandi og hjólandi. Skipulag allra gatna miði að því að takmarka umferðarhraða við 30 km á klukkustund, með hraðatakmarkandi aðgerðum með jöfnu millibili s.s. þrengingum, hliðrun akreina og mismunandi yfirborðsefnum. Efnis- og litaval á yfirborði gatna verði samræmt ásamt götugögnum, hugað verði að góðri endingu efnis og eins viðhaldslitlum lausnum og kostur er.



Dæmi um gatna og stígakerfi fyrir fjölbreyttar samgöngur

STEFNA



Dæmi um skjólgóð almenningsrými



3.10 ALMENNINGSRÝMI, ÚTIVIST OG VISTKERFI

Almenningsgöngur skulu vera aðgengilegar. Allar biðstöðvar 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.

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, sem eru aðgengileg og aðlaðandi með fjölbreyttum leiktækjum og götugögnum og hönnuð fyrir allar árstíðir. 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. Trjágróður verði notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar og trjágróður og annar gróður styrki 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. Boðið verði upp á svæði fyrir almenning til matjurtaræktunar í nánd við heimili sín. Þau verði einnig vel tengd við stígakerfi Urriðaholtsins. Valdar brekkur nýtist að vetrum meðal annars sem sleðabrekkur og fyrir snjóbrettaleiki. Við hönnun almenningsrýma verði stuðlað að aðlaðandi, læsilegri og heildstæðri hverfismynd, sem styrkir sérstöðu og ímynd Urriðaholts.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

Á deiliskipulagssvæðinu er einvörðungu gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Aðkoma að byggðinni verður um Urriðaholtsstræti fyrst í stað, sem tengist Reykjanesbraut til norðvesturs og mun síðar tengjast Elliðavatnsvegi til suðausturs. Frá Urriðaholtsstræti verða tengingar inn á svæðið í framtíðinni um fjórar þvergötur þ.e. frá Holtsvegi, Lynggötu, Dyngjugötu og Brekkugötu. Hellagata liggur þvert í gegnum svæðið á milli Lynggötu og Holtsvegjar og tengir um leið Dyngjugötu og Brekkugötu saman. Mosagata frá vestursvæðinu, tengist síðan Brekkugötu. Aðkoman frá Holtsvegi er þegar komin, en hinar þvergötur munu tengjast hverfinu síðar, þegar Urriðaholtsstræti hefur verið lagt áfram upp holtið.

Bygging Náttúrufræðistofnunar stendur á mótum Urriðaholtsstrætis og Holtsvegjar. Byggðin verður römmuð inn að norðanverðu af þeirri byggingu og væntanlegum byggingum við Urriðaholtsstræti en til suðurs af grænum geira sem nær frá háholtinu að náttúruverndar og útivistarsvæðinu við Urriðavatni. Græni geirinn tengist einnig verslunum við Kaupþún.

Byggðin er þéttust og hæst næst Náttúrufræðistofnun og lækkar síðan þegar sunnar dregur meðfram Holtsvegi og lækkar og gísar eftir því sem ofar dregur í holtið. Þetta er gert til að tryggja sem best útsýni til suðurs úr byggðinni og tækifæri til að njóta sólar og skjóls.

Næst Náttúrufræðistofnun og Holtsvegi verða tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishús með sameiginlegum innsvæðum fyrir útisvæði og bílastæði. Vegna landhalla verða nokkur hús fimm hæða við Holtsveg og Lynggötu en fjórar hæðir hinum megin frá. Fimmta hæðin verður inndregnin að hluta. Um miðbik svæðisins verður blanda af tveggja til þriggja hæða fjölbýlishúsum auk rað – eða parhúsa á tveimur til þremur hæðum. Syðst á svæðinu verða nokkur tveggja hæða einbýlishús.



4.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

Gönguleið og sjónás mun liggja skáhalt niður holtið frá Brekkugötu að Lynggötu og greinist þar áfram að Jónasartorgi til vesturs og að Urriðaholtsstræti til austurs. Við gönguleiðina verða litlir áningastaðir og dvalarsvæði og hverfisgarður verður á horni Lynggötu og Hellugötu. Garðurinn verður megin útivistarsvæði skipulagssvæðisins.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 179-198 íbúðum í blandaðri byggð. Þar af verða um 139-158 íbúðir í fjölbýli, 24 í raðhúsum, 12 í parhúsum og 4 í einbýlishúsum. Leitast er við að skapa fjölbreytni í húsaagerðum og lifandi tengsl bygginga og göturýma. Húsum er þannig fyrirkomið bæði hvað varðar staðsetningu og hæð þeirra, að þau myndi sólrík og skjólsæl rými eins og kostur er og að útsýnis verði notið sem víðast.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúðir í fjölbýli sem eru stærri en 80 m². Miðað er við að annað stæðið sé í bílageymslu og hitt á lóð fjölbýlishússins. Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80 m². Gert ráð fyrir tveimur stæðum inni á lóðum rað- og parhúsa og þremur á lóðum einbýlishúsa. Gestastæði verða á bílastæðum við götur utan lóða. Gert er ráð fyrir 0,4 gestabílastæðum á íbúð. Markvisst er dregið úr sýnileika bíla við götur og á lóðum við framhliðar húsa m.a. með hliðrun byggingarhluta.

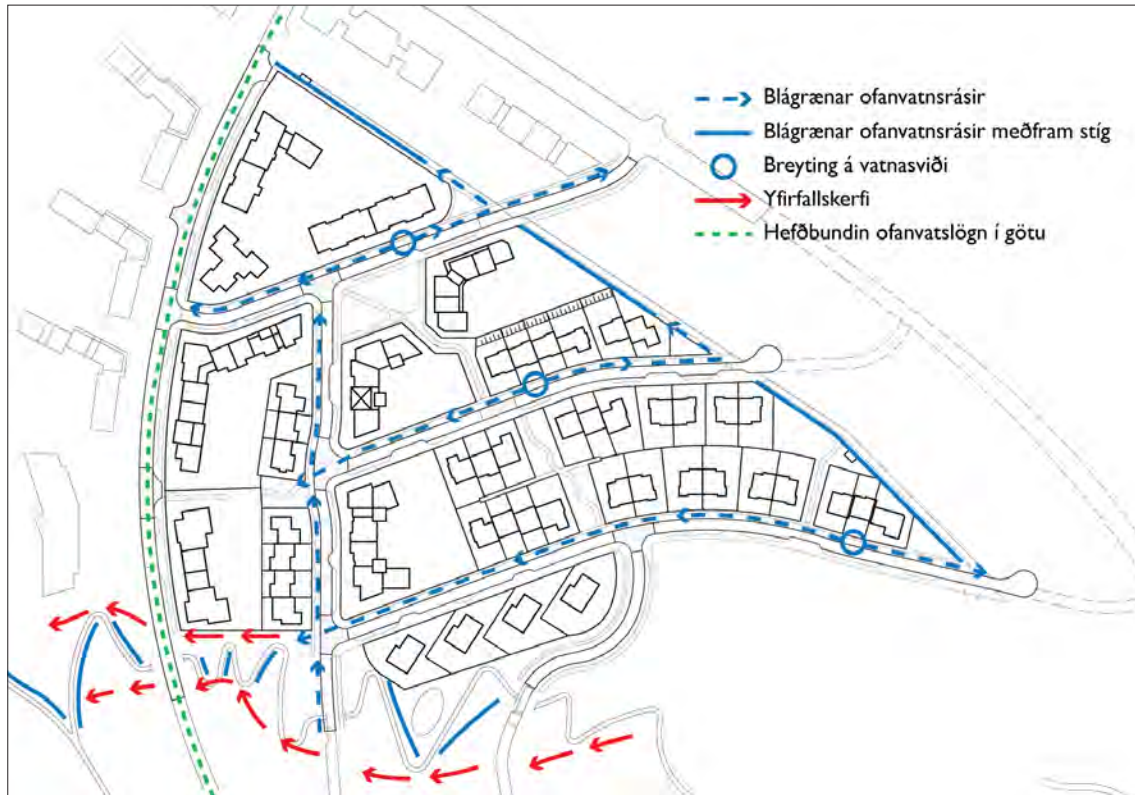
Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum með áherslu á aðlaðandi og örugg göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða. Markvissar aðgerðir á yfirborði gatna eiga að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem götur



Húsatýpur

Umgjörð deiliskipulagsins

SKIPULAGSSKILMÁLAR



Ofanvatnslausnir í Urriðaholti

4.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

eru þveraðar. Gangstéttir eru beggja vegna götu og er halli á götum víðast hvar innan marka fyrir aðgengi allra. Gangstéttir og aðrir göngustígar innan svæðisins tengja byggðina við aðra áfanga Urriðaholts og útivistarsvæði.

Leikskóli verður vestan Holtsvegar sbr. I. áfanga deiliskipulags norðurhluta Urriðaholts. Grunn- og leikskóli verða staðsettir í vesturhluta Urriðaholts, á mörkum þess og háholtsins. Undirbúningur að uppbyggingu er hafinn þar. Bein göngutenging verður að þessum grunn – og leikskóla.

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 Urriðavatns og þar með vatnsbúskap og lífríki vatnsins. Ofanvatni utan vatnasviðs Urriðavatns 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 ofanvatnsrásum, sem taka við ofanvatni og skulu þær mynda samfellt veitukerfi fyrir ofanvatnið í Urriðaholtinu. Ofanvatnsrásirnar þjóna því hlutverki að taka við, veita, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga. Lykill að farsælli uppbyggingu er samnýting grænna svæða sem ofanvatnsrása. Þar séu lautir, tjarnir og regnbeð eftir þörfum, sem geta tekið við og veitt ofanvatni eftir atvikum. Þar sem þörf er á skal leggja sérstakar „regnvatnslagnir“ sem eru hluti af ofanvatnskerfinu og gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnsrása og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar veita ofanvatninu út í opin svæði

4.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

og græna geira sem liggja niður holtið og geta myndað farvegi fyrir ofanvatnið, niður úr byggðinni. Meðfram húsagötum eru ofanvatnsrásir 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, þegar þessar götur hafa verið lagðar. Fram að því aka almenningsvagnar um Holtsveg og er áformað að akstur þar hefjist þegar íbúum fjölgar í hverfinu. Gert er ráð fyrir biðstöð í jaðri skipulagssvæðisins við grænan geira við Holtsveg, en auk þess verður ekki langt að fara að biðstöðvum við Urriðaholtsstræti. Allar biðstöðvar eru innan fimm mínútna (þ.e. 400 metra) göngufæris. Biðskýli með bekk, verða sett upp á öllum biðstöðvum, sem skýla fyrir veðri og vindum.



Blágrænar ofanvatnsrás og hús Náttúrufræðistofnunar við aðkomu að byggðinni.

SKIPULAGSSKILMÁLAR



Skissa af ásýnd svæðisins úr rammaskipulagi Urriðaholts yfir Urriðaholtsstræti og norðurhluta Urriðaholts



Skissa af ásýnd Urriðholts úr rammaskipulagi Urriðaholts

4.2 GÖTUR

4.2.1 Yfirlit

Holtsvegur er ein af aðalgötum Urriðaholts og liggur hún skáhalt upp holtið vestanvert frá Urriðaholtsstræti og tengist húsagötum á holtinu vestanverðu. Bílastæði og gangstétt við austanverðan Holtsveg eru hluti af deiliskipulagi þessu. Aðrar götur innan deiliskipulagssvæðisins eru húsagötur, en þær eru Lynggata, Dyngjugata, Brekkugata og Hellagata. Hellagata er þegar komin að hluta og liggur frá Holtsvegi í vesturhluta Urriðaholts. Hún þverar útivistarsvæðið milli vestur- og norðurhlutans og liggur samsíða Holtsvegi til norðurs að Lynggötu. Lynggata er nyrsta gatan af þremur austur-vestur liggjandi götum í norðurhutanum og liggur á milli Holtsvegar og Urriðaholtsstrætis. Ofar og sunnar í hliðinni eru Dyngjugata og Brekkugata sem hafa aðkomu frá Hellagötu en munu síðar einnig tengjast yfir í Urriðaholtsstræti. Mosagata í í vesturhlutanum er til staðar og mun tengjast við Brekkugötu.

Við Lynggötu, Hellugötu, Dyngjugötu og Brekkugötu verða grónar opnar ofanvatnsrásir sem taka við ofanvatninu sem fellur á götur og gangstéttar og eftir atvikum bílastæði og húspök.

4.2.2 Almennir skilmálar

4.2.2.1 Áherslur í hönnun

Hönnun húsagatna miðar að því að skapa vistleg, örugg og lifandi göturými með ákjósanlegar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi. Göturýmið nær til gangstétta beggja vegna götu, gestastæða í göturými og ofanvatnsrás. Taka skal mið af aðgengi fyrir alla.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

GÖTUR, ALMENNIR SKILMÁLAR

4.2 GÖTUR

Miklu skiptir að vanda til efnisvals í göturýmum, þannig að yfirborðsefni séu í senn aðlaðandi og endingargóð og gefi skilaboð um forgang gangandi og hjólandi vegfarenda.

Ein akrein skal vera í hvora átt á götu og skal hver þeirra vera 2,5 m breið. Akreinar skulu vera malbikaðar.

4.2.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur

Ofanvatnsrásir skulu liggja meðfram eða í húsagötum og þangað skal beina ofanvatni af húsagötum, aðliggjandi bílastæðum og gangstígum. Heimilt er að veita ofanvatni úr innkeyrslum og af bílastæðum innan lóðar í ofanvatnsrásir meðfram götum. 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 stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast regnvatnslögnum í götum.

4.2.2.3 Öryggi og umferðarhraði

Lágmarka þarf bílaumferð og umferðarhraða um húsagötur. Götur skulu því skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða.

Hraðatakmarkandi aðgerðum skal beitt með reglubundnu millibili eftir lengd götu, þ.e. á u.þ.b. 40 metra fresti. Mismunandi aðgerðum skal beitt á milli húsagatna til að tryggja breytilegt yfirbragð. Breytileikinn felst í þrengingum, sveigjum, upphækkunum með breyttu yfirborðsefni og trjágróðri. Götur skulu einnig hannaðar með hliðsjón af bílastæðum, gatnamótum og öðrum þáttum sem huga þarf að við gatnahönnun. Gatnamót skulu vera upphækkuð og stein- eða hellulögð.



4.2 GÖTUR

4.2.2.4 Þverun opinna svæða

Þar sem húsagötur 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.

4.2.2.5 Gróður og vistkerfi

Nota skal trjá- og runnagróður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna og auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróðri við götu og á milli bílastæða er ætlað að bæta ásýnd bílastæða, auk þess sem gróðrinum er ætlað að takmarka umferðarhraða. Innendar tegundir skulu vera ráðandi auk blómstrandi tegunda sem m.a. býflugur sækja í. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlendis.

4.2.2.6 Götulýsing

Nota skal lýsingu við götu sem veiti vegfarendum öryggis tilfinningu, 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.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

GÖTUR, ALMENNIR SKILMÁLAR



4.2 GÖTUR

4.2.2.7 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.

4.2.2.8. Efnisval og götugögn

Efnis- og litaval fyrir yfirborðsefni í göturýmum skal vera samræmt ásamt götugögnum. 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.

4.2.2.9. Gangstéttar

Gangstéttar skulu vera lagðar gegndræpu yfirborði til dæmis stein- eða hellulagðar.

Gangstéttar skulu tengdar við göngustíga, upphækkuð gatnamót og opin svæði.

4.2.2.10 Bílastæði

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

4.2.2.11 Hjólastæði

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

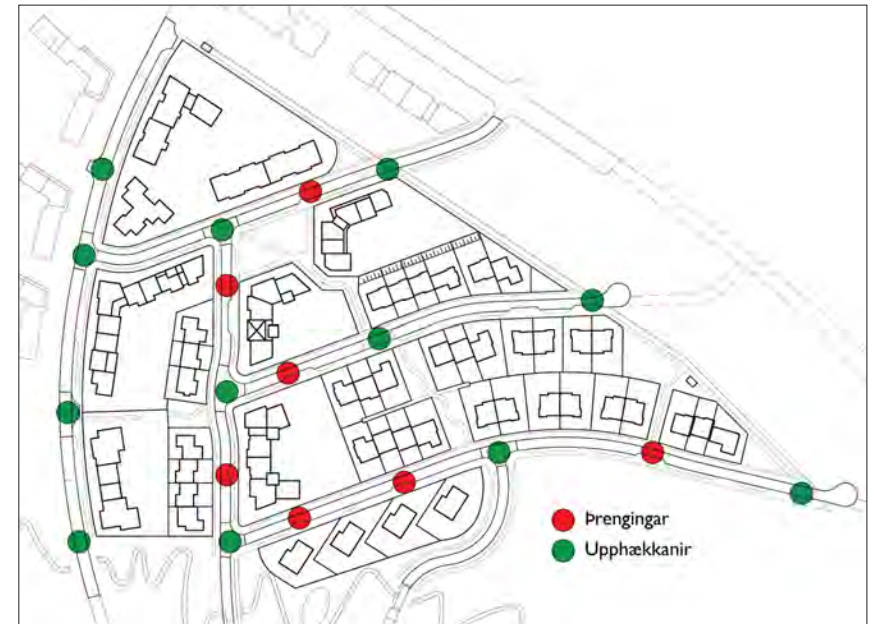
4.2.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar

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 við skólabyggingar. Tvær spennistöðvar eru innan deiliskipulagssvæðisins. Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt skulu felldir inn í lóð, en ekki standa út í götu.

4.2
GÖTUR



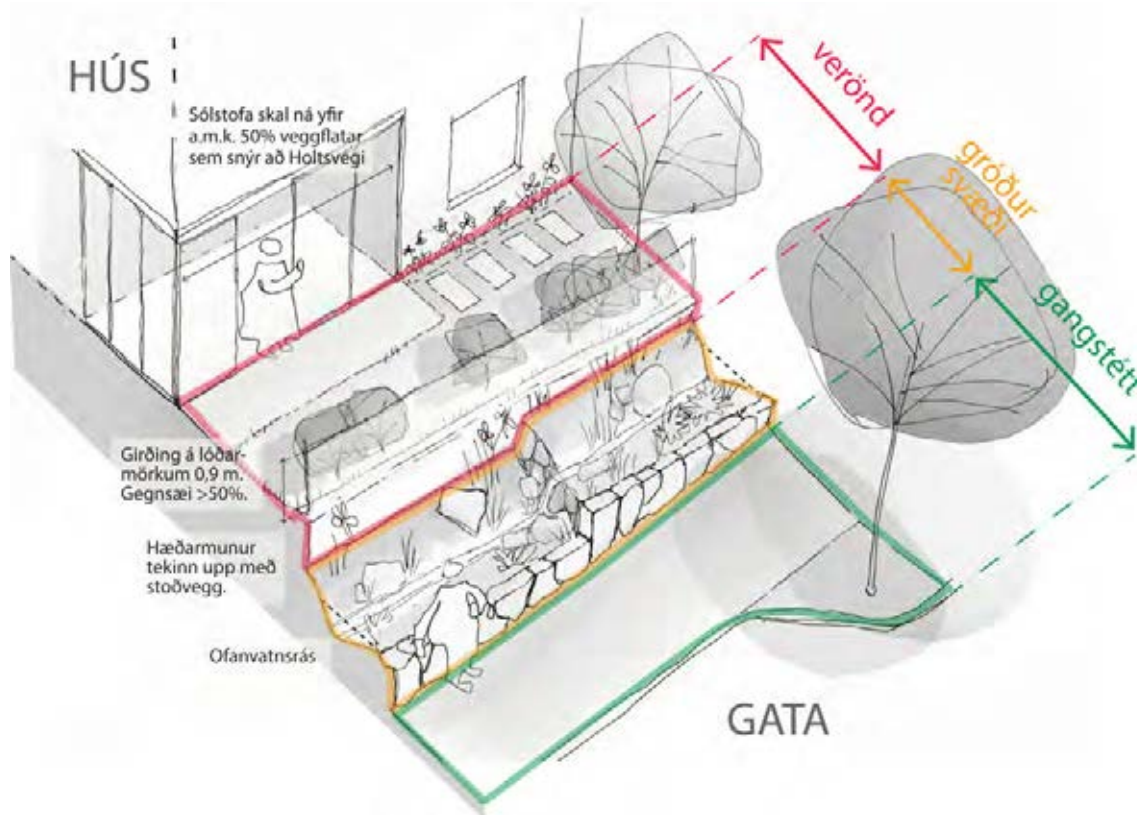
Gatnakerfi á deiliskipulagssvæðinu



Takmörkun umferðarhraða

SKIPULAGSSKILMÁLAR

GÖTUR, SÉRSKILMÁLAR



Skýringarmynd sem sýnir lóðamörk fjölbýlishúsa að Holtsvegi

4.2 GÖTUR

4.2.3 Sérskilmálar

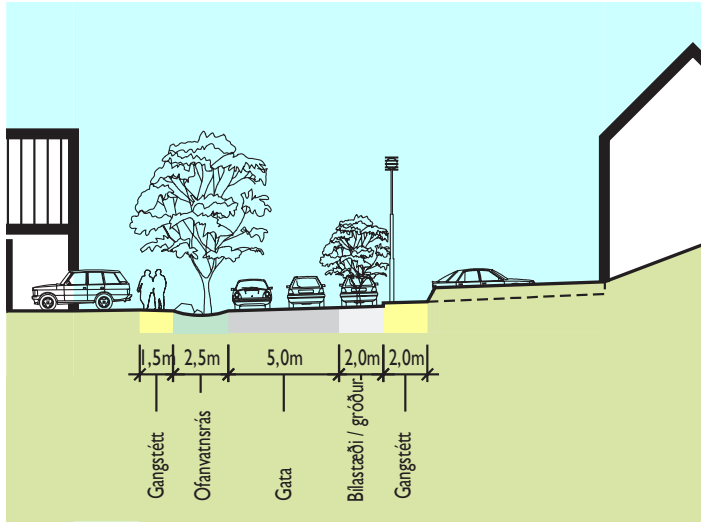
4.2.3.1. Holtsvegur

Holtsvegur tilheyrir deiliskipulagi I áfanga Urriðaholts norður, en gangstéttar og bílastæði við hann austanverðan falla undir deiliskipulag þetta. Þegar I. áfanginn var skipulagður lá ekki fyrir hvernig götur myndu tengjast við hann að austanverðu upp í holtið. Áður sýndar upphækkanir á gatnamótun í deiliskipulagi I. áfanga eru nú leiðréttar m.t.t. nýrra gatnamóta við Lynggötu og innkeyrslur að lóðum og bílageymslum við Holtsveg austanverðan. Bílastæði eru meðfram Holtsvegi beggja vegna, þar sem þau rúmast m.t.t. innkeyrslna og gatnamóta. Bílastæði meðfram Holtsvegi skulu vera lögð gegndræpu yfirborðsefni og gangstétt skal vera hellulögð. Milli gangstéttar og lóða fjölbýlishúsa er tekin frá 1,5 m breið landræma sem ætluð er fyrir samfelldan stallaðan hleðsluvegg. Gerð er nánari grein fyrir veggnum í kafla 4.3.3.7 Vegghleðslur og landslagsmótun við fjölbýlishúsalóðir við Holtsveg. Gert er ráð fyrir biðskýli strætó við Holtsveg austanverðan, í suðvesturhorni deiliskipulagssvæðisins þar sem vegurinn þverar grænt svæði.

4.2.3.2. Hellagata

Hellugata heldur áfram úr vesturhluta Urriðaholts yfir í norðurhlutann. Í norðurenda tengist hún við Lynggötu með T-gatnamótum og upp frá henni liggja Dyngjugata og Brekkugata til austurs. Ofanvatnsrás er meðfram götunni endilangri að vestanverðu og skal hún hellulögð þar sem innkeyrslur í raðhús þvera hana. Frágangur skal vera skv. kafla 4.2.2.2. Til að tryggja öryggi vegfarenda og halda niður umferðarhraða, þá eru gatnamót hækkuð upp og

4.2
GÖTUR,



Dæmi um húsagötu



Þrenging akbrautar í Hellagötu



Upphækkun götu um grænan geira

SKIPULAGSSKILMÁLAR

GÖTUR, SÉRSKILMÁLAR



Dæmi um mögulegt yfirbragð byggðar við Holtsveg og Lynggötu

4.2 GÖTUR hellulögð og gripið til hraðalækkandi aðgerða á u.þ.b. 40 m fresti. Sveigja við gatnamót að Dyngjugötu lýtur að sama marki auk þrenginga á tveimur stöðum. Götutrjám skal komið fyrir í gangstéttum þar sem rými er nægjanlegt, t.d. við enda bílastæða við götu. Gangstéttar skulu hellulagðar með gegndræpu yfirborðsefni svo og bílastæði í göturými.

4.2.3.3. Lynggata

Lynggata liggur á milli Holtsvegur og Urriðaholtsstrætis og tengist þeim með T-gatnamótum. Ofanvatnsrás er meðfram götunni endilangri að norðanverðu og skal hún hellulögð þar sem innkeyrsla á fjölbýlishúsalóð þverar hana og frá henni gengið skv. kafla 4.2.2.2. Mismunandi aðgerðum er beitt til þess að halda niðri umferðarhraða. Gatnamót skal hækka upp og helluleggja og er gatan þrengd á þremur stöðum þannig að u.þ.b. 40 m séu á milli hraðalækkandi aðgerða. Grænt belti með stíg og ofanvatnsrás þverar götuna í austurendanum og er gatan einnig þrengd þar. Götutrjám skal komið fyrir í gangstéttum þar sem rými er nægjanlegt, t.d. við enda bílastæða við götu. Gangstéttar skulu hellulagðar með gegndræpu yfirborðsefni sem og bílastæði í göturými.

4.2.3.4. Dyngjugata

Dyngjugata liggur á milli Hellagötu og Urriðaholtsstræti og tengist þeim með T-gatnamótum. Þar til Urriðaholtsstræti verður lagt, þá endar austurendi Dyngjugötu með bráðabirgða snúningshaus.

Ofanvatnsrás er meðfram götunni endilangri að norðanverðu og skal hún hellulögð þar sem innkeyrsla á fjölbýlishúsalóð þverar hana og frá henni gengið skv. kafla 4.2.2.2. Mismunandi aðgerðum er beitt til þess að

halda niðri umferðarhraða. Gatnamót skal hækka upp og helluleggja. Gatan beygir rétt austan við miðju og auk þess er hún þrengd á fjórum stöðum þannig að u.þ.b. 40 m séu á milli hraðalækkandi aðgerða. Grænt belti með stíg og ofanvatnsrás þverar götuna í austurendanum og er gata þrengd þar sbr. 4.2.2.4. Götutrjám skal komið fyrir í gangstéttum þar sem rými er nægjanlegt, t.d. við enda bílastæða. Gangstéttar skulu hellulagðar með gegndræpu yfirborðsefni sem og bílastæði í göturými.

4.2.3.5. Brekkugata

Brekkugata liggur á milli Hellagötu og Urriðaholtsstrætis og tengist þeim með T-gatnamótum. Þar til Urriðaholtsstræti verður lagt, þá endar austurendi Dyngjugötu með bráðabirgða snúningshaus.

Mosagata tengist Brekkugötu nokkurn veginn á miðri leið með T-gatnamótum. Ofanvatnsrás er meðfram götunni endilangri að norðanverðu og skal hún hellulögð þar sem innkeyrslur að lóðum þvera hana og frá henni gengið skv. kafla 4.2.2.2. Mismunandi aðgerðum er beitt til þess að halda niðri umferðarhraða. Gatnamót skal hækka upp og helluleggja. Gatan beygir rétt austan við gatnamót við Mosagötu og auk þess er hún þrengd á fjórum stöðum þannig að u.þ.b. 40 m séu á milli hraðalækkandi aðgerða. Grænt belti með stíg og ofanvatnsrás þverar götuna í austurendanum og er gata þrengd þar sbr. 4.2.2.4. Götutrjám skal komið fyrir í gangstéttum þar sem rými er nægjanlegt, t.d. við enda bílastæða við götu. Gangstéttar skulu hellulagðar með gegndræpu yfirborðsefni sem og bílastæði í göturými.

4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST

4.3.1 Yfirlit

Skipulagssvæðið er tiltölulega lítil hluti af heildarstærð Urriðaholtshverfisins og opin svæði innan þess eru í hlutfalli við það. Svæðið nýtur hins vegar góðs af fjölbreytilegum, opnum svæðum, náttúrusvæðum og þegar skipulögðu útivistarsvæði á jaðri skipulagssvæðisins sem er hluti af vesturhlíð Urriðaholts. Náttúruleg útivistarsvæði eins og hraunið norðan Urriðaholts, Heiðmörk og Urriðavatn og nærumhverfi þess eru innan seilingar þar sem stígar tengjast þeim öllum. Sunnan við skipulagssvæðið og norðan við eldri skipulagsáfangi í vesturhluta holtsins er grænn geiri, breitt grænt svæði sem nær frá háhæð holtsins niður að verndarsvæði við vatnið. Eftir því liggur nú þegar stígur sem hlykkjast meðfram ofanvatnsrásum og lautum og tengjast umhverfi Urriðavatns, háholtinu og mun í framtíðinni liggja áfram yfir í Heiðmörk. Í þessum græna geira verða skv. gildandi deiliskipulagi vesturhlutans leiksvæði, skjólgróður og fjölbreytt útivistaraðstaða. Neðst í græna geiranum næst Kaupúni er stór hvammur sem mun nýstast til samkomuhalds og útivistar jafnt sumar sem vetur. Þar er kjöraðstaður til vetrarleikja þegar þannig árar og viðrar.



Landslag og opin svæði, rammaskipulag Urriðaholts. Deiliskipulagssvæði merkt með rauðu.

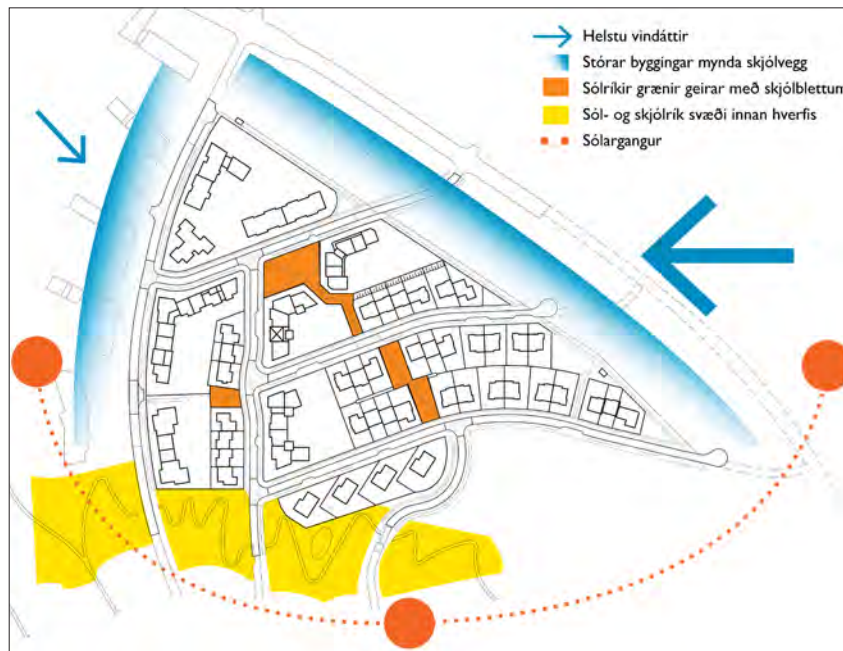


Teningar svæðissins við hjólastígakerfi garðabæjar



SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST, ALMENNIR SKILMÁLAR



Skipulag með tilliti til sólar og vinda

4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST

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

- Hverfisgarður við gatnamót Lynggötu og Hellagötu.
- Opið svæði austan og ofan Dyngjugötu
- Græn tenging milli hverfistorgs og Dyngjugötu
- Græn tenging milli Dyngjugötu og Brekkugötu
- Græn tenging með leiksvæði vestan Hellagötu
- Grænt belti með stíg á norðausturjaðri skipulagssvæðisins
- Vegghleðslur og landslagsmótun að lóðum fjölbýlishúsalóða við Holtsveg

Hverfisgarðurinn er aðal útivistarsvæðið innan hverfishlutans. Önnur opin svæði eru til að 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.

4.3
ALMENNINGSRÝMI
OG ÚTIVIST

4.3.2 Almennir skilmálar

4.3.2.1 Almenningsrými og opin svæði

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

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

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

4.3.2.2 Stígar og gangstéttar

Gangstéttir meðfram götum greiða leiðir gangandi og lágur umferðarhraði á götum greiðir leiðir hjólandi vegfarenda um götur. Gangstéttir tengja saman götur og



Skissa af grænum geira sem tengir saman norðurhluta og vesturhluta Urriðaholts,



Dæmi um opin svæði í halla og návígi vatns.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST, ALMENNIR SKILMÁLAR



4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST

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

Tengja skal stíga og gangstéttir í öðrum hverfishlutum við stíga- og gangstéttakerfi á deiliskipulagssvæðinu. Tryggja þarf góðar tengingar við stígakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Setja skal ofanvatnstrásir 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.



Gönguleiðir og gönguvænar þveranir

4.3.2.3 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 sem býflugur sækja í. Einnig skal huga að fjölbreytileika í lauf- og blómskrúði eftir árstíðum. Innlendir tegundir skulu vera ráðandi. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framléiddar hérlendis.

Gefa skal ofanvatnstrásir og opnum svæðum sem náttúrulegast yfirbragð með gróðursetningu og leita leiða til að hanna þau þannig að þau þurfi sem minnsta umhirðu. Gert er ráð fyrir að umhirðuáætlun verði gerð fyrir öll gróðursvæði í Urriðaholti, þar með taldar eru ofanvatnstrásir.

4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST

4.3.2.4 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Nýta skal sjálfbærar aðferðir við meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum eftir því sem aðstæður leyfa. 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.

4.3.2.5 Lýsing

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

Opin leiksvæði og göngustígar almennt – ljósastólpar hæð 3m, 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.

Náttúrusvæðastígar um græn svæði – þar skal notast við polla, með fyrirmynd af lampanum Waterfront frá Louis Poulsen með álgráum lampa fyrir 35W málmhalogen ljósgjafa á polla úr símastauravið.

4.3.2.6 Götugögn

Koma skal fyrir götugögnum s.s. bekkjum, hjólagrindum, ruslaflátum á völdum stöðum í þeim tilgangi að örva mannlíf í almenningsrýmum, hvetja til vistvænna samgöngumáta, bæta umhverfisvitund og skapa góðan staðaranda. Samræma skal val á götugögnum hvað efni



SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST, ALMENNIR SKILMÁLAR



4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST og útlit varðar fyrir allt hverfið. Bekkjum skal komið fyrir við stíga með u.þ.b. 200 metra millibili. Hjólstaðum skal komið fyrir í eða við almenningsrými.

4.3.2.7 Upplýsingaskilti

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

4.3.2.8 Áningastaðir

Bekkjum skal komið fyrir í almenningsrýmum, svo sem hverfistorgi, grænum tengingum milli gatna. Þeim skal einnig komið fyrir meðfram stígum á a.m.k. 200 metra bili.

4.3.2.9 Biðskýli

Gert er ráð fyrir einu biðskýli strætó í deiliskipulagsáfanganum við Holtsveg. Biðskýlið skal vera skjólgott en gegnsætt þannig að ekki verði til skúmaskot, þ.e. skýlið skal vera sambærileg við hefðbundin biðskýli Strætó bs. Gera skal ráð fyrir hjólstaðum við biðskýli strætó.

4.3.2.10 Hönnun m.t.t. veðurfars

Nýta skal skjólbelti til að draga úr vindhraða og búa til sólrík og skjólgóð svæði. Skjólbelti skulu einnig nýtt þannig að þau safni að sér snjó í útjöðrum byggðarinnar sem nýta má til leikja. Huga skal að skjóli við bekkir og áningarstaði.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST, SÉRSKILMÁLAR

4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST

4.3.3 Sérskilmálar

4.3.3.1 Hverfisgarður á horni Lynggötu og Hellagötu

Hverfisgarður á horni Lynggötu og Hellagötu er þungamiðja deiliskipulagsáfangans. Aðgengi að garðinum er um aðliggjandi götur og græna tengingu upp á milli gatna til austur í átt að háholtinu. Í hverfisgarðinum skal móta garð með leik- og dvalaraðstöðu í sólríkum og skjólgóðum rýmum. Innra skipulag garðsins skal vera þannig að gott útsýni sé frá dvalarsvæðum að leiksvæðum sem örvar félagsleg samskipti gesta. Veggir og kantar skulu skapa óformlegar svæði til að tylla sér á, sjá 4.3.2.1. Í garðinum verður hægt að skapa aðstöðu til ræktunar mat- og kryddjurta sem íbúar geta nýtt sér. Ræktun berjarunna fellur einnig að þeirri hugsun og skal rækta berjarunna í garðinum. Gróðurval skal vera fjölskrúðugt og skal fela í sér árstíðabundinn sibreytileika í lauf- og litskrúði. Við hönnun garðsins verði hugað að sögu og sérkennum Urriðaholts.

Hjólástæðum skal komið fyrir við helstu aðkomuleiðir. Á jaðri garðsins verði mögulegt að koma fyrir svokölluðum djúpgámum til flokkunar sorps, þannig að íbúum gefist kostur á að losa sig við flokkað sorp í litlum skömmtum í göngufæri frá íbúð.

4.3.3.2 Leiksvæði austan og ofan Dyngjugötu

Opna svæðið er þríhyrningslaga með halla til norðvesturs. Þar verður komið fyrir litlum áningarstað með leiktækjum, góðu setsvæði og litlum matjurtagarði. Runna- og trjágróður skal gróðursettur til skjóls og yndisauka.



Hverfisgarður við Lynggötu

4.3 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST

4.3.3.3 Græn göngutenging milli hverfisgarðs og Dyngjugötu

Mjótt göngusvæði gefur möguleika á styttri leið að hverfisgarðinum og á milli hans og Lynggötu. Bratti í svæðinu er allnokkur, en lengdarhalli í stíg eftir því endilöngu skal ekki vera brattari en 1:10. Móta skal land að lóðum með vandlega mótuðum grjótstöllum úr sprengigrjóti og gróðri. Koma skal fyrir litlum áningarstað með bekk miðsvæðis.

4.3.3.4 Græn göngutenging frá Lynggötu að Brekkugötu

Hér er um að ræða brattann tröppustíg á milli gatna þar sem má stytta sér leið í gegnum byggðina. Móta skal land að lóðum með vandlega mótuðum grjótstöllum úr sprengigrjóti og runnagróðri. Koma skal fyrir litlum áningarstað með bekk miðsvæðis. Lýsa skal stíginn með lágum stólpum.

4.3.3.5 Græn göngutenging með leiksvæði vestan Hellagötu

Græn göngutenging liggur frá gatnamótum Dyngjugötu og Hellagötu niður að Holtsvegi að leikskólanum sem þar verður í framtíðinni. Hér skal móta lítinn áningarstað og leiksvæði. Móta skal land vandlega að lóðum með grjótstöllum úr sprengigrjóti og runnagróðri. Lýsa skal stíginn með lágum stólpum.

4.3.3.6 Grænt belti með stíg á norðausturjaðri skipulagssvæðisins

Stígur verður lagður í grænu belti á norðausturjaðri deiliskipulagssvæðisins frá Jónasartorgi upp á háholtið. Stígurinn mun hafa jafnan aflíðandi halla upp holtið og verður þannig kjörin hjóla- og gönguleið upp norðaustanvert holtið. Í þessu græna belti verður ofanvatnsrás í framhaldi af þegar kominni rás ofan við bílageymslu á lóð Náttúrufræðistofnunar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður í ofanvatnsrásina til skjólmyndunar. Koma skal fyrir bekkjum með u.þ.b. 200 metra millibili á völdum stöðum eins og t.d. á stígamótum eða nálægt þverunum yfir götur. Þar sem stígurinn endar til norðvesturs við Jónasartorg tengist hann stofnstíg norðan við Urriðaholtið sem liggur yfir mislæg gatnamót á Reykjanesbraut. Þar er greið tenging við núverandi stíga í átt að miðbæ Garðabæjar, Hafnarfirði og Kópavogi.

4.3.3.7 Veggheðslur og landslagsmótun við fjölbýlishúsalóðir við Holtsveg

Á deiliskipulagsupprætti er skilgreindur 1,5 m breiður renningur milli gangstéttar Holtsvegar og lóða aðliggjandi fjölbýlishúsa. Þetta svæði er hluti af göturýminu og tekur upp hluta hæðarmunar frá götu að lóðum. Samræmt heildarútlit við götuna verður tryggt með hlöðnum vegg úr tilhöggnu sprengigrjóti úr Urriðaholti. Veggurinn skal stallast í láréttum stöllum þannig að meðalhæð hans sé u.þ.b. 60 cm, sé mest 90 cm og minnst 30cm. Innan þessa 1,5 m breiða beltis verði veggurinn á köflum látinn stallast inn þar sem aðstæður leyfa þannig að koma megi fyrir bekkjum við gangstéttina.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST, SÉRSKILMÁLAR



Yfirlit yfir opin svæði

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.1 Almennir lóðarskilmálar

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar íbúðarhúsaloðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um lóðir einstakra húsagerða eru í kafla 4.4.3

4.4.1.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði.

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

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 hæðarblaðum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Svo skal einnig vera, ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.4.1.17. 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 hæðarblaðum 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.

Lóðarhafi skal ávallt hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang 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 4.4.1.17.

Sé hæðarmunur á lóðarmörkum tekinn upp með stoðveggjum, skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppráttum, ásamt þinglýstu samkomulagi við lóðarhafa viðkomandi nágrennalóðar. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar. Sjá einnig skilmála um bílastæði, stoðvegi, girðingar og góður á lóðarmörkum.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNIR LÓÐASKILMÁLAR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.1.2 Forgarðar húsa

Samræmdur frágangur forgarða húsa að götu á að tryggja aðlaðandi og samræmt yfirbragð byggðarinnar. Vekja skal athygli á aðalinngangi, t.d. með lágrí lýsingu. Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óbein og gljúlaus, með afskermuðum lömpum. Forgarðar rað-, par og fjölbýlishúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu.

Aðkomuhæð húsa ofan götu verður almennt frá 0,9 m yfir götuhæð og skulu forgarðar þeirra húsa að jafnaði vera 0,6 m 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. Forgarðar húsa sem standa ofan Holtsvegjar skulu að jafnaði vera 1,2 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Þetta er þó breytilegt m.t.t. lengdarhalla í götum miðað við láréttar hæðir húsa. Endanlegar hæðarmunur ákvarðast á hæðarblöðum.

Hæðarmunur gangstéttar og lóðar skal tekinn upp með stoðvegg, þar sem það á við og skal hann vera steinsteypur eða byggður upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteypum einingum. Stoðveggur skal fylgja lóðarmörkum. Frá gangstétt skulu liggja tröppur eða skábraut upp á lóð.

4.4.1.3 Stoðveggir

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteypum lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð. Steinsteypir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

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.

4.4.1.4 Skjólveggir

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

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

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

4.4.1.5 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsulóða skulu ekki vera hærri en 0,9 m. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%.

4.4.1.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar

Ofanvatn af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðan móttaka (e. infiltration pit/underground storage volume). Þó má beina ofanvatni af innkeyrslum og bílastæðum

sérbylishúsa í ofanvatnsrásir meðfram götum. Ofanvatninu skal beint í þar til gerðan neðanjarðar móttaka, þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram niður í jarðveginn og niður í Urriðavatn.

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

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

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

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

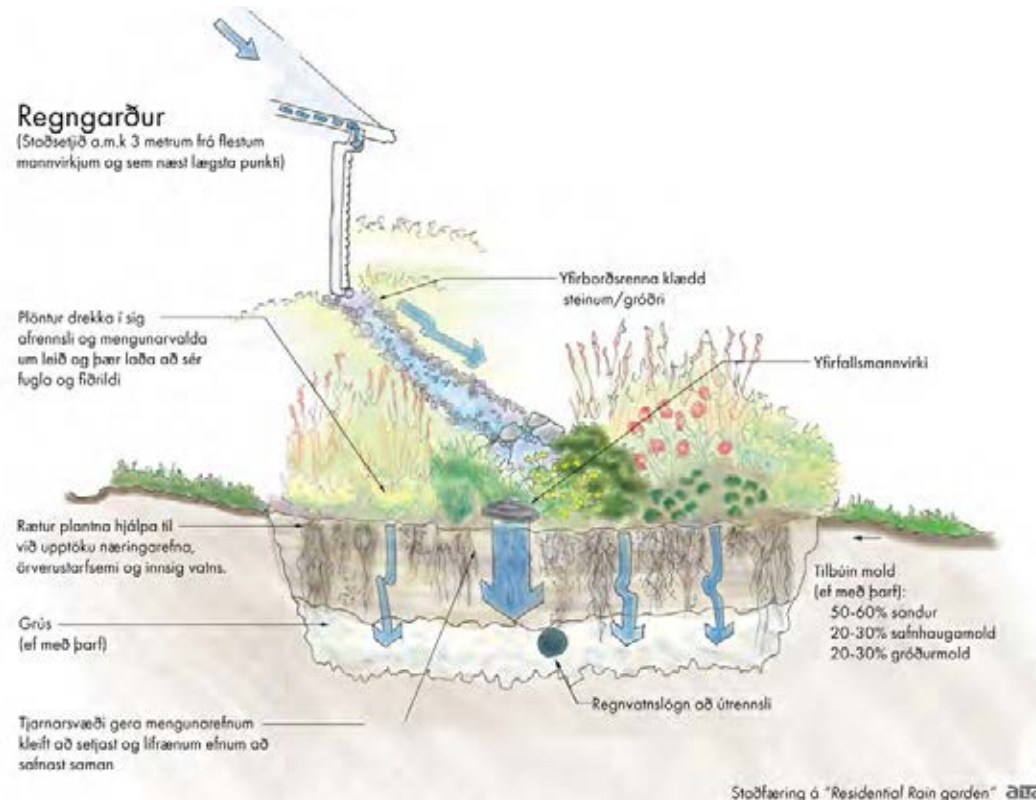
Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenrör skulu hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings og tengd við sömu regnvatnslagnir og yfirfallslagnir úr móttakanum. Þannig er vatni í drenrörunum beint að Urriðavatni í stað þess að beina því út af svæðinu.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNIR LÓÐASKILMÁLAR

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR



Regngarður

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

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

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

4.4.1.7 Bilastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bilastæðum fyrir íbúðir stærri en 80 m² (birtir fermetrar) í fjölbýli, einu stæði fyrir íbúðir minni en 80 m² (birtir fermetrar), tveimur stæðum fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum og þremur stæðum fyrir hverja íbúð í einbýli, auk gestastæða. Þá reiknast stæði í bilgeymslum sem bilastæði, enda ekki gert ráð fyrir stæði framan við bilageymslu. Annað stæði íbúðar stærri en 80 m² fyrir fjölbýli verður staðsett á lóð. Bilastæði fyrir sérþýli eru staðsett inni á lóðum viðkomandi húsa. Gestastæði eru staðsett við götu.

Bilastæðum skal komið fyrir á lóðum og/eða í götu eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra húsagerða og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílgeymslum eða bílastæðum fjölbýlishúsa skulu hlutaðeigandi lóðarhafar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sjá kafla 4.4.1.17 um tilhögun samráðs.

Bílastæði á íbúðarhúsalóðum skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist. Sjá kafla 4.4.1.18 um aðstöðu til hleðslu rafbíla.

4.4.1.8 Gönguleiðir um lóðir

Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá nánar sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar.

4.4.1.9 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.

4.4.1.10 Smáhýsi

Smáhýsi á lóð eru heimil utan byggingareita. Þau skulu ekki vera stærri en 6 m² og eru ekki heimil götumegin húss. Hámarkshæð smáhýsa er 2,5 m og hámarksveghæð 2 m. Þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3 m.

4.4.1.11 Hjólastæði - Hjólahýsi



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

Á lóðum sérbýlishúsa er gert ráð fyrir að hjólastæði undir þaki fyrir reiðhjól verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Fyrir fjölbýli gilda sömu kröfur og fyrir sérbýli varðandi yfirbyggð hjólastæði, en auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólastæðum, svonefndum hjólahýsum. Heilmilt er að staðsetja hjólaskýli/hjólahýsi á lóð utan byggingareita. Hvert þeirra skal ekki vera stærra en 8 m². Hámarkshæð hjólaskýla er 2,5 m og hámarksveggshæð 2 m. Þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3 m. Sjá nánar kafla 4.4.2.6.

4.4.1.12 Fornleifar

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

4.4.1.13 Gróður á lóðarmörkum

Gróðursetja skal limerði eða runnagróður á lóðarmörkum að götu. Þess skal gætt að gróður á lóðarmörkum varpi ekki skugga á dvalarsvæði aðliggjandi lóða.

Eigendur samliggjandi lóða skulu hafa samráð um gróðursetningu á lóðarmörkum.

4.4.1.14 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur geta ýmist verið innbyggðar í byggingu eða í tengslum við hana sem sorpgerði eða sorpskýli á lóð. Þar sem sorpilát eru á lóð við sérbýli skal byggja sorpgeymslu utan um sorpilátin og skal hún staðsett og hönnuð samhliða hönnun byggingar og þess gætt að hún falli vel að byggingu og lóð og sé aðgengileg.

Sorpgeymsla við sérbýli skal rúma a.m.k. 3 sorpilát. Hún

skal staðsett a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum sem snúa að götu. Framhlið má ekki snúa að götu nema fjarlægð frá lóðarmörkum að götu sé a.m.k. 3 m.

Sorpgeymslur við fjölbýlishús skulu falla vel að byggingum og landi og staðsettar þannig að sorphreinsunarbílar komist sem næst þeim.

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

4.4.1.15 Frágangur rafmagnsskápa

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

4.4.1.16 Leiksvæði á fjölbýlishúsalóðum

Leiksvæði skulu vera á lóðum fjölbýlishúsa. Þau skal hanna samhliða hönnun bygginga og lóða.

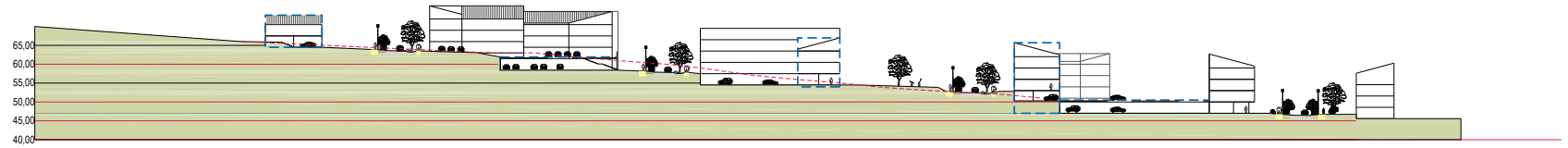
4.4.1.17 Samráð

Þar sem þörf er á samráði og samkomulagi á milli hlutaðeigandi hagsmunaaðila þ.e. lóðahafa aðliggjandi lóða og /eða Garðabæjar, þá þurfa niðurstöður þess að vera skriflegar.

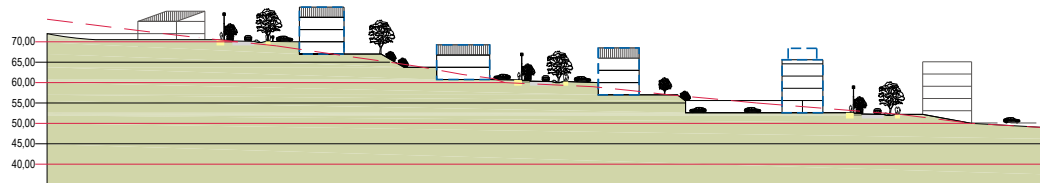
4.4.1.18 Aðstaða til hleðslu rafbíla

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

4.4
LÓÐIR OG
BYGGINGAR



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B

Sniðmyndir af skipulagssvæðinu

SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.2 Almennir byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um öll íbúðarhús á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um einstakar húsagerðir og lóðir eru birtir aftan við almennu skilmálana í kafla 4.4.3. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar.

4.4.2.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur einbýlis-, par- og raðhúsa sem standa samsíða götu skal vera á götuhlið húss. Í öllum fjölbýlishúsum er mælt með að inngangur séu út- eða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu að jafnaði vera gegnumgeng (á jarðhæð/inngangshæð), til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsin og aðgang að götu þar sem það á við. Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni við aðalinngang, til að veita skjól og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.4.2.2 Byggingarefni

Veggir:

Yfirborðsefni útveggja skulu vera sjónsteypa eða steinsteypa/múr húðuð, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. glerklæðningu) eða álklaðningu. Þá er heimilt að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja.

Þök:

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

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk áklæðningar 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 endurunin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfissvottun.

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



Dæmi um mögulegt heildaryfirbragð byggðar séð úr lofti til suðurs



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

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

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

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

4.4.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

Á aðaltekningum vegna byggingarleyfis skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja, húss og lóðar og efnis- og litavali.

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 4.1.1.1.

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 innlögnum aðaluppdráttum þannig að ein bygging sé lögð fyrir í einu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform og lita- og efnisval.

Lóð skal uppfylla kvaðir um aðgengi skv. byggingarreglugerð. Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk,

byggingarlínur og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu, að opnum svæðum og á milli lóða. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

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.

4.4.2.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum sýna hámarksgrunnflöt bygginga og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum svo og þeim sem fram koma í sérskilmálum hverrar húsagerðar. Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótur, svalir, sólstofur og sólpallar mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar.

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

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

Á skilmálateikningum einstakra húsagerða eru jafnframt settar kvaðir og heimildir um útdreginn eða inndreginn hluta byggingar, frá byggingarlínu byggingarreits. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga skulu vera innan sérstaks byggingarreits fyrir inn- og útskot. Uppbrotin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss en óuppbrottin veggflötur skal aldrei vera hærri en þrjár hæðir. Almennt skal leitast við að brjóta upp stærri veggfleti með minni uppbrotum, breytingum á efni eða áferð.

Útdreginn og inndreginn hluti bygginga frá byggingarreit skal aldrei vera lengri en 6 m hver. Í fjölbýlishúsagerðum geta slíkir byggingarhlutar verið allt að 8 m hver, ef yfirborð eða útveggjklæðning er brotin upp með efnis- eða áferðarbreytingum þannig að óuppbrotnir fletir verði aldrei lengri en 6 m. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti.

4.4.2.5 Bílageymslur

Almennt skal draga innkeyrsludyr að bílageyslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu viðkomandi hæðar, sjá nánar í sérskilmálum einstakra húsagerða.

Innkeyrslur inn í allar bílageymslur fjölbýlishúsa skulu vera með rafrænni aðgangsstýringu. Við hönnun bílageymslna skal milda áhrif þeirra á göturými og gangstéttar eins og kostur er. Við hlið allra skábrauta inn í bílageymslur skal einnig vera afmörkuð og örugg gönguleið fyrir fótgangandi og hjólandi umferð. Frágangur og efnisval skábrauta og innkeyrslna inn

í bílageymslur skulu falla vel að heildaryfirbragði og efnisvali viðkomandi íbúðarhúss og lóðar.

4.4.2.6 Hjólageymslur

Krafa er um hjólageymslur fyrir 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 frjálst að því tilskildu að hægt sé að nálgast hvert hjól fyrir sig án þess að hreyfa önnur hjól. Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu/bílskúr þarf að vera hægt að geyma hjól og bifreiðar í geymslunni á sama tíma.

Ef hjólageymslu er komið fyrir í hjólaskýli á lóð þarf að lágmarki 1 m² geymslu fyrir garðáhöld auk hjólastæða af fyrrnefndri stærð. Aðstaða þarf að vera til að geta læst hjólum við boga, grindur eða sambærilegt. Aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.

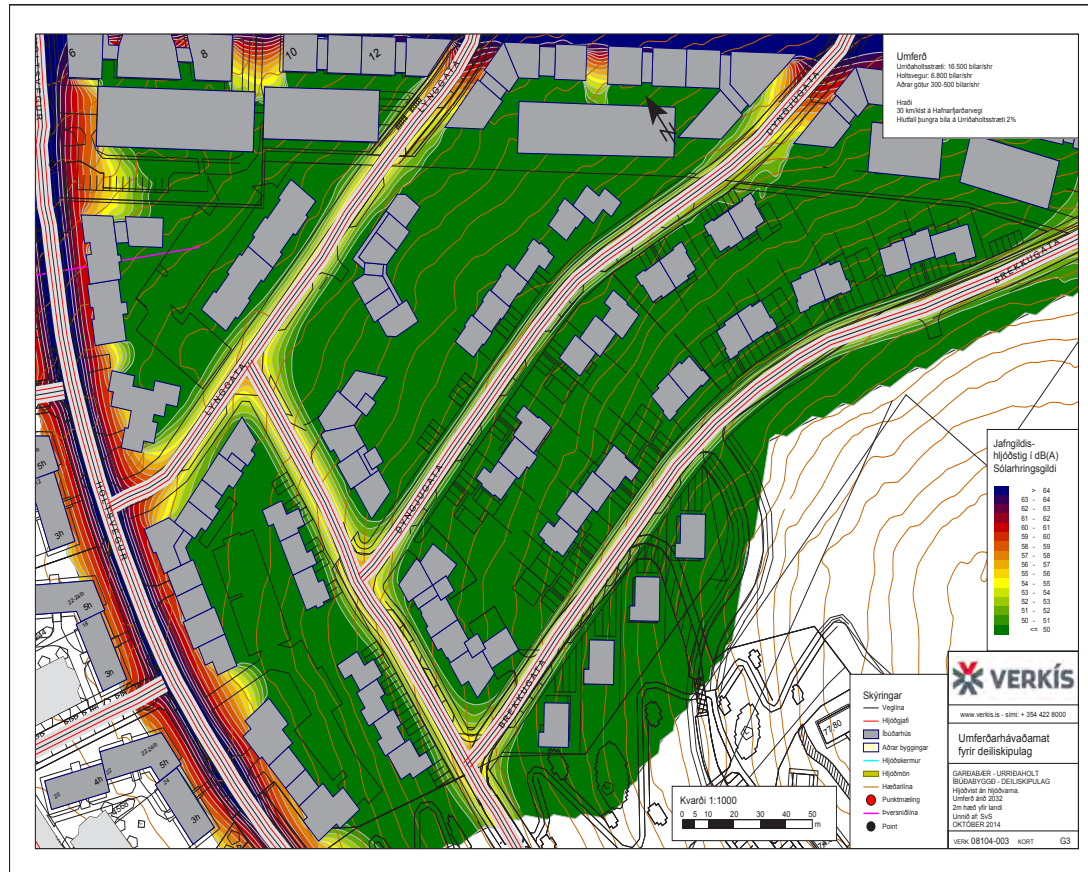
4.4.2.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

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



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.2.8 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.

4.4.2.9 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 húsa sem standa neðan götu skulu gluggar á aðkomuhæð vera minnst 2,5 m², að frátöldum gluggum í anddyri.

4.4.2.10 Hljóðvist

Hljóðstig frá umferð um aðkomugötu deiliskipulagssvæðisins (Holtsveg) hefur verið reiknað. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 4.500 íbúum. Gert er ráð fyrir 5.400 bíla umferð á sólarhring um götuna og 30 km hraða á klst. Miðað við þær forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa við götuna (sjá yfirlitsmynd yfir reiknað hljóðstig við Holtsveg, Verkís október 2014). Þar sem framangreindir útreikningar sýna að þörf sé á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) um hljóðvist, skulu kvaðir þar um tilgreindar á mælibleði og byggingar hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss vegna umferðarhávaða séu uppfyllt, s.s. með innra skipulagi íbúða, gleri, glerjun, gluggaþéttingum eða loftræstingu. Fyrir íbúðir á jarðhæð sem snúa eingöngu að Holtsvegi er í sérskilmálum ákvæði um að hæðin

4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

skuli vera inndregin um 1,5 metra að hluta. Vegna hljóðvistar er gerð krafa um sólstofur fyrir þessar íbúðir. Dvalarsvæði á lóð eru á leiksvæðum í inngarði fjölbýlishúsanna. Aðgengi allra íbúða að inngarði skal vera tryggt um sameign.

4.4.2.11 Hæð húsa og vegghæðir

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

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

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

4.4.2.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði 201. gr. byggingarreglugerðar.

4.4.2.13 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum, en þó skal heimilt að byggja kjallara undir húsum, enda standi lóðarhafi strauum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir.

4.4.2.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.4.2.15 Skyggni

Skyggni mega ganga út yfir svalir og allt að 1,8 m út fyrir byggingarreit á götuhlið (aðkomuhlið).

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

4.4.2.16 Veggsvalir

Gert er ráð fyrir veggsvölum á öllum íbúðarhúsum. Skyggni mega ganga út yfir svalir og allt að 1,8 m út fyrir byggingarreit á götuhlið (aðkomuhlið). Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimil og skulu vera gegnsæ, ekki minna en 50%.

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

Sjá nánar í kafla 4.6.2.2. um byggingarefni.

4.4.2.17 Vindbrjótur

Léttir vindbrjótur, s.s. úr timburgrind, eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti til að draga úr ónæði af vindi við íbúðarhús. Þeir mega að hámarki ná 1,5 m út fyrir byggingarreit og skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og séruppráttum.

4.4.2.18 Þakform

Sérbýlishús skulu almennt vera með hallandi þaki. Heimilt er að nota flöt þök og skulu þau þá klædd torfi. Fjölbýlishús geta verið með hallandi þaki eða flötur þaki. Yfirborðsefni í fjölbýli er hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur (þaksvalir). Sjá nánar um þakform í sérskilmálum hvernar húsagerðar.

4.4.2.19 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 4.5.2.2. um byggingarefni.

4.4.2.20 Stigahús fjölbýlishúsa-svalagangur

Aðkoma að fjölbýlishúsum skal vera um stigahús þar sem aðalinngangur verður og bein aðkoma inn í íbúðir. Heimilt er þó að nota svalaganga frá stigahúsum á lóðunum við Lynggötu 1-3 og 2-4.

4.4.2.21 Sólstofur

Við Holtsveg er krafa um sólstofur við íbúðir á jarðhæð. Sólstofa er óupphitað rými úr gleri og er utan við íverurými innan íbúðar. Sólstofan er jafnframt hluti af sérafnotarými íbúðarinnar og mega vera utan byggingareits

SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4.2.2 Hönnun með tilliti til veðurfars

Við heildarmótun á rammaskipulagi Urriðaholts hefur verið leitast við skipuleggja svæðið með tilliti til veðurfars s.s ríkjandi vindáttu, skjólmyndirnar að afstöðu til sólar. Við gerð deiliskipulags var áfram hugað að þessum þáttum miðað við staðsetningu svæðisins sem hluta af heildarskipulagi Urriðaholts m.a með þéttleika byggðar, byggðamynstri, mismunandi húsgerðum og hæðum bygginga auk þess sem hugað er að þessum þáttum við legu gatna og staðsetningu útisvæða. Hönnuðir húsa eru hvattir til þess að hönnun innan lóða með tilliti til veðurfars. 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.





Dæmi um mögulegt heildaryfirbragð byggðar séð úr loft til austurs

SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR

ALLAR HÚSAGERÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3 Lóðir og byggingar, sérskilmálar

4.4.3.1 Húsagerðir og íbúafjöldi

Í deiliskipulagi 2. Áfanga norðurhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir 174-197 íbúðum, þar af eru 4 í einbýli, 36 í rað- og parhúsum og 134-157 í fjölbýli.

Einbýlishús

Húsagerð: Fjöldi húsa/íbúða:

E1 4

Samtals fjöldi íbúða í einbýlishúsum: 4

Rað- og parhús

Húsagerð: Fjöldi húsa:Fjöldi íbúða:

R1	1	4
R2	1	2
R3	1	3
R4	1	3
R5	2	4
R6	1	4
R7	3	6
R8	1	3
R9	1	3
R10	1	4

Samtals fjöldi íbúða í rað- og parhúsum: 36

Fjölbýlishús

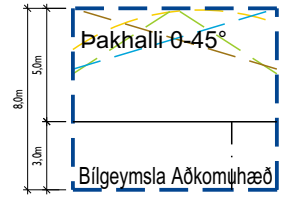
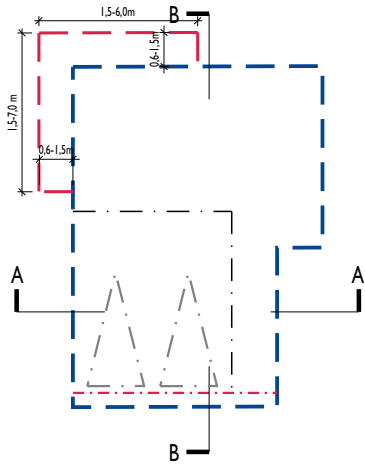
Húsagerð: Fjöldi húsa:Fjöldi íbúða:

F1	3	46-50
F2	1	27-31
F3	1	12-16
F4	1	18-22
F5	1	13-16
F6	1	18-22

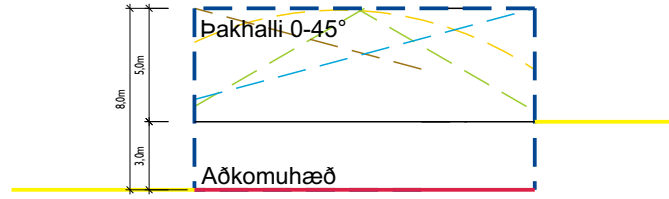
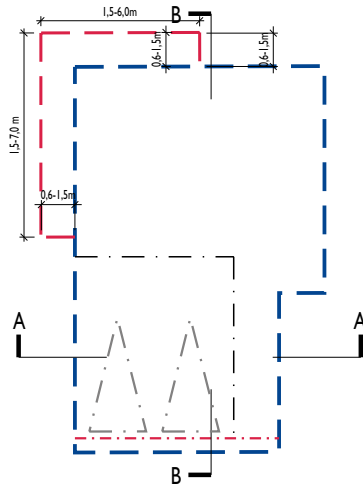
Samtals fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum: 134-157

Auk íbúðarhúsa er gert ráð fyrir spennistöð (Sp).

E1



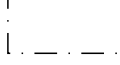









Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bilgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvalir
-  Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
-  Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
-  Gólfliötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.2 E-I Einbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, 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 4.4.1.7 um gengdræp yfirborðsefni.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5.

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar

ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: 1-2 bílastæði skulu vera í bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Ekki er heimilt að koma fyrir hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera innan húss og má vera í bílgeymslu.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit, bindandi byggingarlínu og kröfur og heimildir til fráviks (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum.

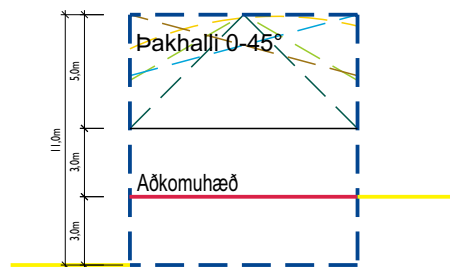
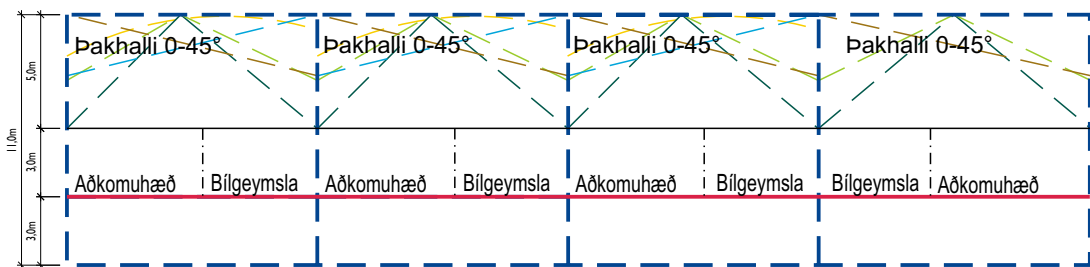
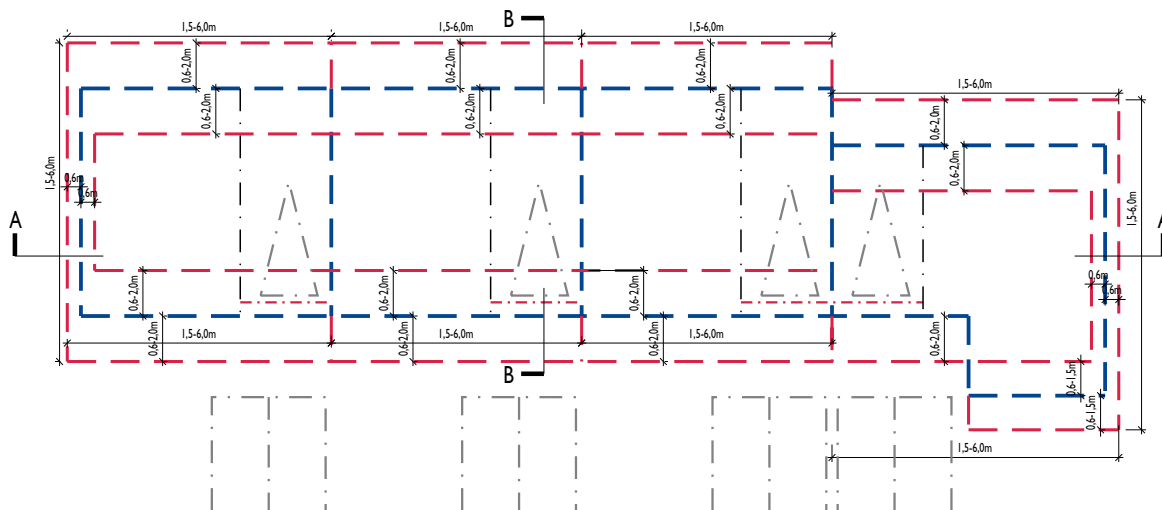
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir, sjá skilmálateikningu og hæðarblað.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi, eða flatt 0-45°, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílageymsla má vera með flötu þaki. Heimilt er að nýta þakflöt bílgeymslu sem þaksvalir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R1



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfplötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð

Sneiðing A-A

Sneiðing B-B

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæðafjöldi	Bilastæði á lóð (lág.m.fjöldi á hverja íbúð)
Dyngjugata 5	379	110	330	1	2-3	2
Dyngjugata 7	295	110	330	1	2-3	2
Dyngjugata 9	295	110	330	1	2-3	2
Dyngjugata 11	446	111	333	1	2-3	2
Samtals	1415	441	1.323	4		8
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávika (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						
*Þar sem snið er sýnt í sama plani ákvarðast endanleg hæðasetning á mælibleiðum.						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.3.3 R-1 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorþgeymsla: Sorþgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávik (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

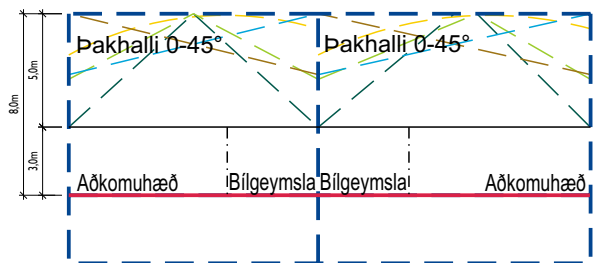
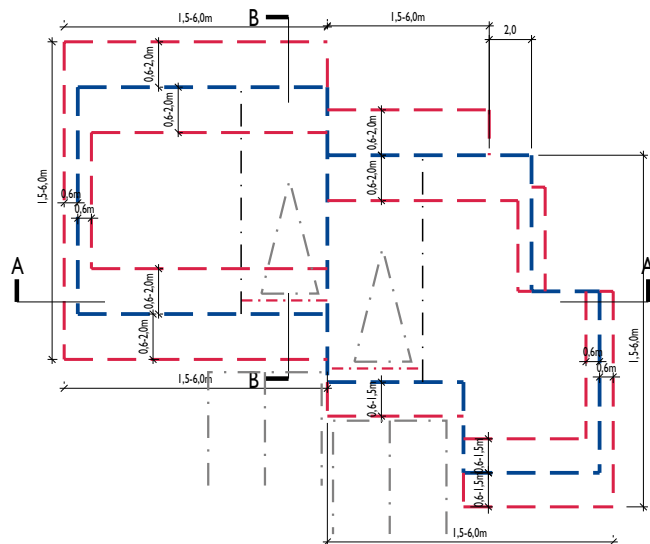
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

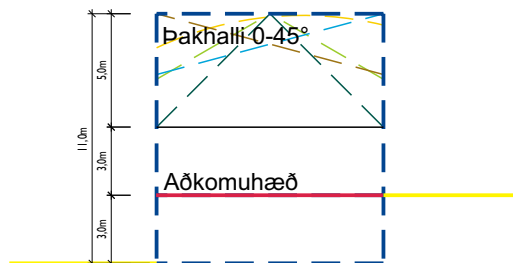
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R2



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
Dyngjugata 13	468	110	330	1	2-3	2
Dyngjugata 15	410	126	378	1	2-3	2
Samtals	878	236	708	2		4
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						
*Þar sem snið er sýnt í sama plani ákvarðast endanleg hæðasetning á mælibleðum.						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.4 R-2 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorþgeymsla: Sorþgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

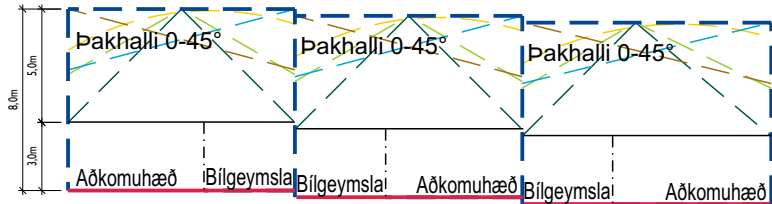
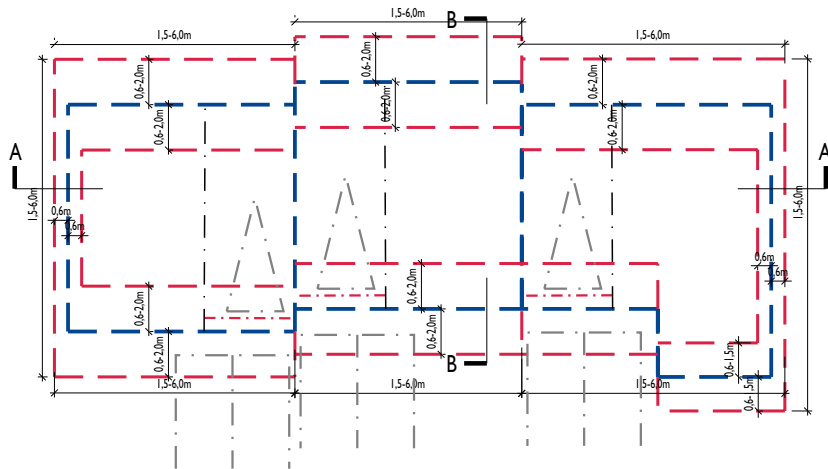
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

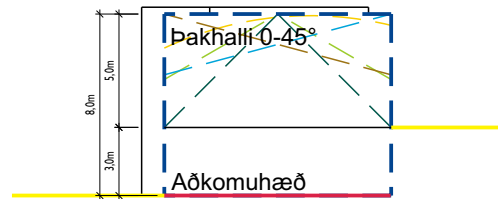
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R3



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæðafjöldi	Bílastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
Dyngjugata 2	407	114	228	1	2	2
Dyngjugata 4	306	100	200	1	2	2
Dyngjugata 6	408	100	200	1	2	2
Samtals	1121	314	628	3		6
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.5 R-3 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

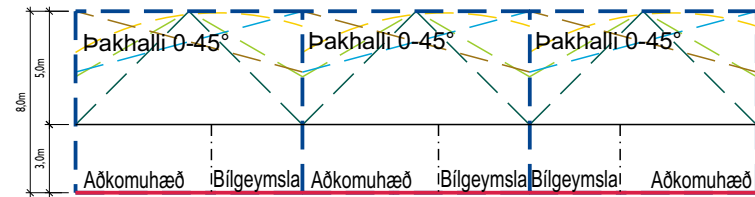
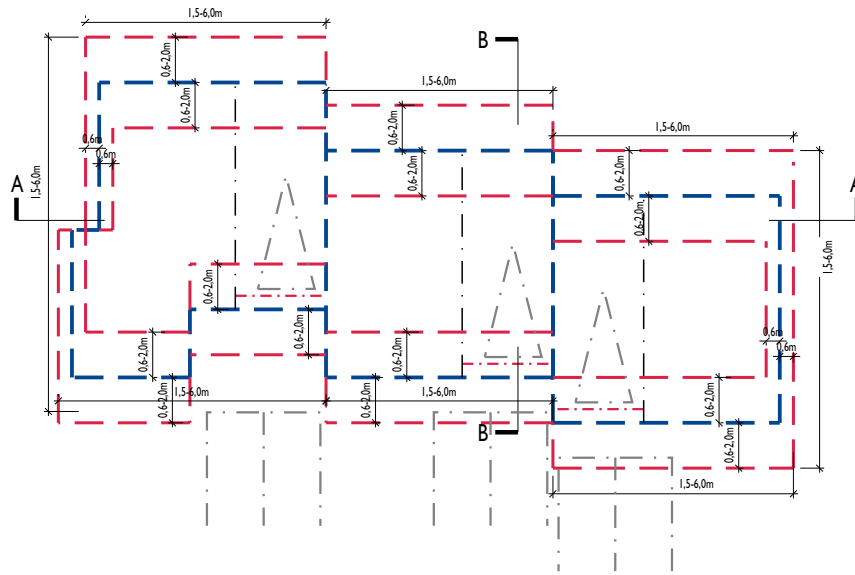
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

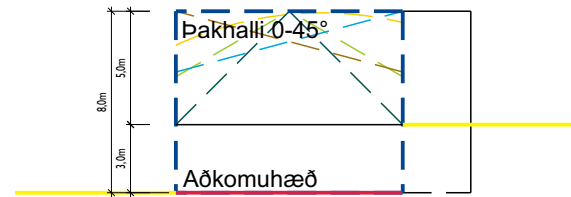
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R4



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði á lóð (lág.m.fjöldi á hverja íbúð)
Dyngjugata 8	402	100	200	1	2	2
Dyngjugata 10	304	100	200	1	2	2
Dyngjugata 12	468	120	240	1	2	2
Samtals	1174	320	640	3		6
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						
*Þar sem snið er sýnt í sama plani ákvarðast endanleg hæðasetning á mæliblöðum.						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.3.6 R-4 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til fráviks (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

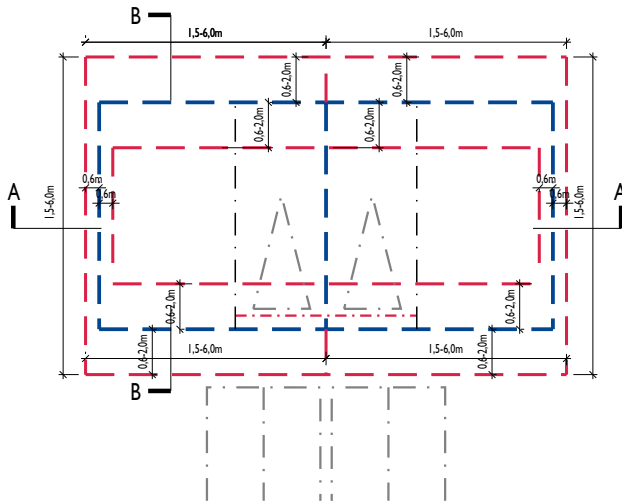
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

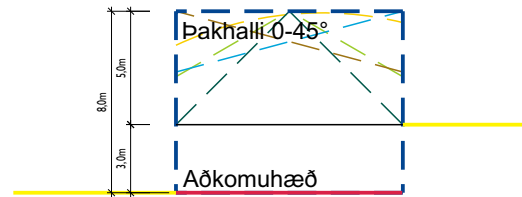
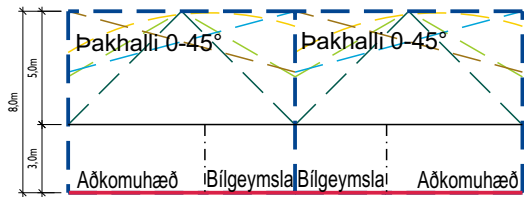
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R5













Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

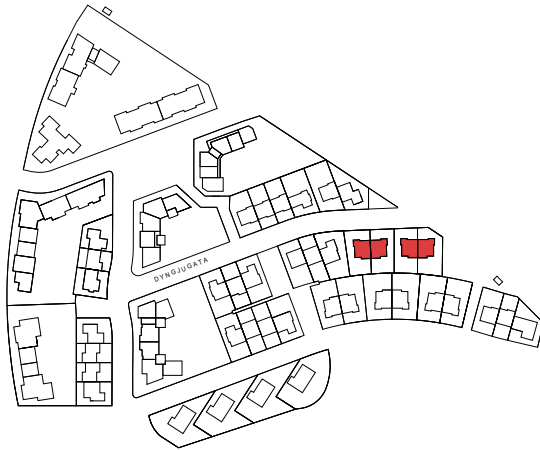
-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bilgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar/paksvalir
-  Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
-  Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
-  Gólfliötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bilastæði úti
-  Bilastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæðafjöldi	Bilastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
Dyngjugata 14	422	100	200	1	2	2
Dyngjugata 16	407	100	200	1	2	2
Dyngjugata 18	412	100	200	1	2	2
Dyngjugata 20	438	100	200	1	2	2
Samtals	1679	400	800	4		8
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.3.7 R-5 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávik (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

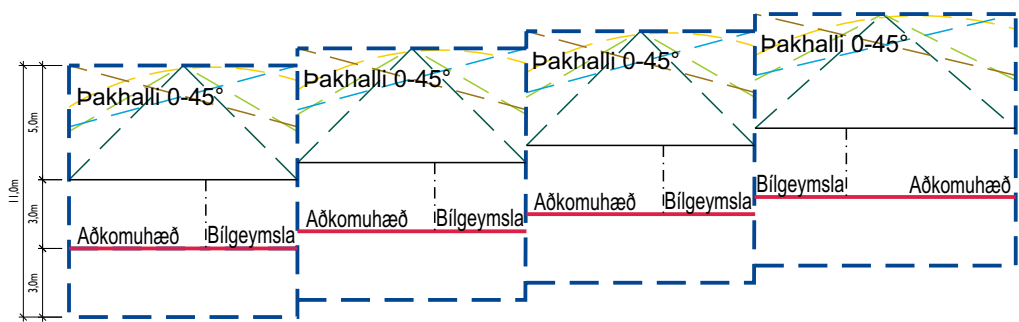
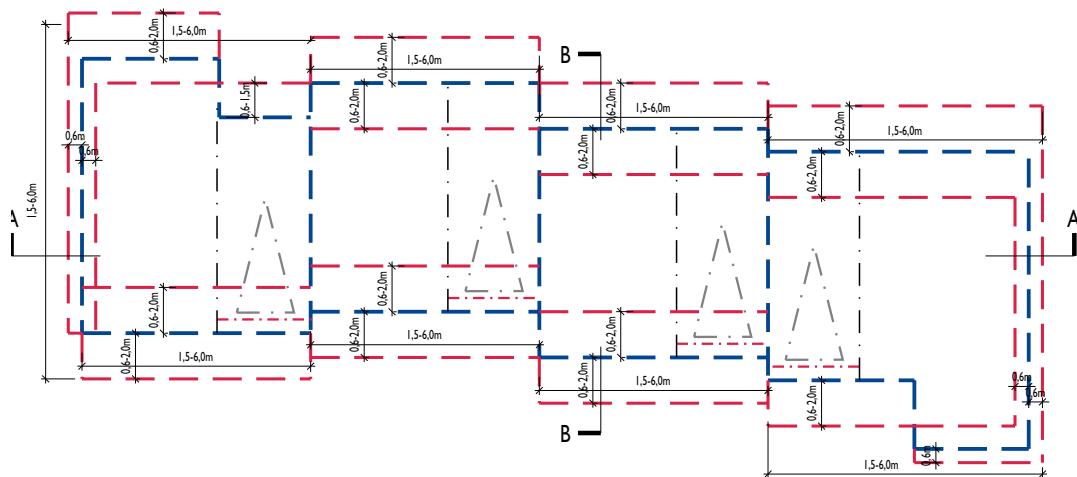
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

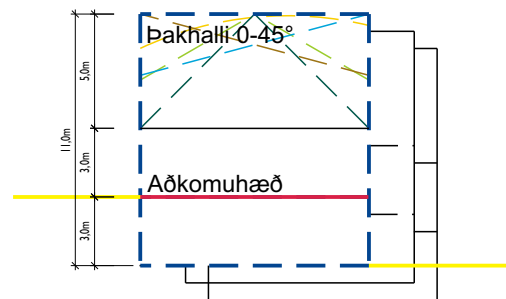
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R6



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur innregninnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/út-dreginn byggingarhluta
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
Brekkugata 5	392	110	330	1	2-3	2
Brekkugata 7	291	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 9	291	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 11	426	129	387	1	2-3	2
Samtals	1400	439	1317	4		8
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávikna (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.8 R-6 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorþgeymsla: Sorþgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávik (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

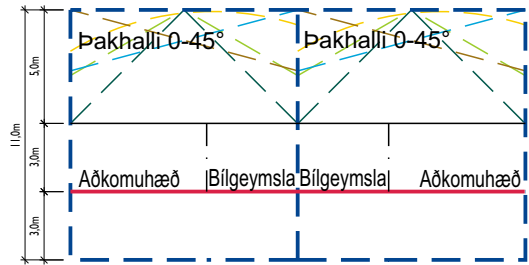
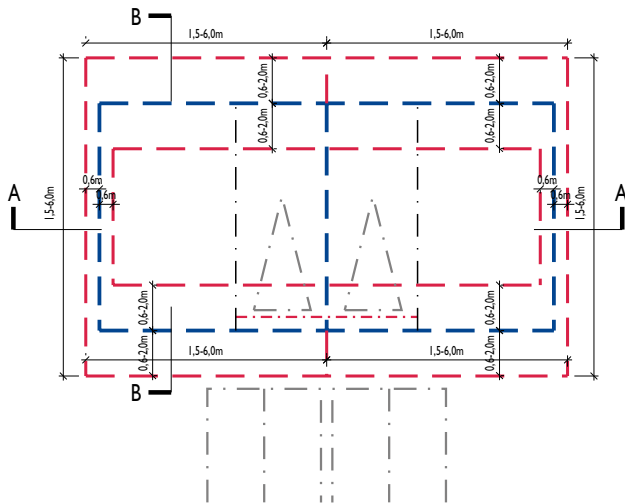
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R7



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymsl
- Byggingarreitur innregni hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/ú dreginn byggingarhluta
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði á lóð (lág m. fjöldi á hverja íbúð)
Brekkugata 13	441	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 15	457	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 17	492	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 19	483	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 21	460	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 23	437	100	300	1	2-3	2
Samtals	2770	600	1800	6		12

* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávika (innskota og útskota)

*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit

*Þar sem snið er sýnt í sama plani ákvarðast endanleg hæðasetning á mælibleðum.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.3.9 R-7 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til fráviks (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

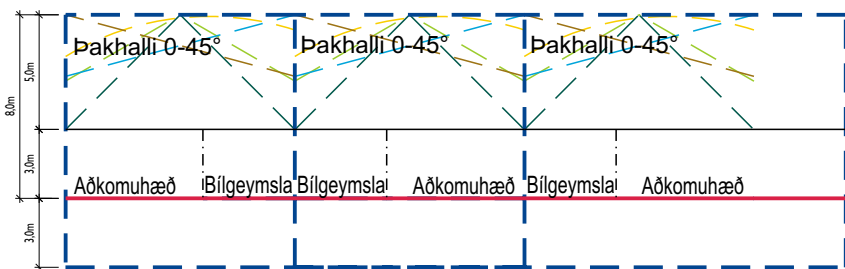
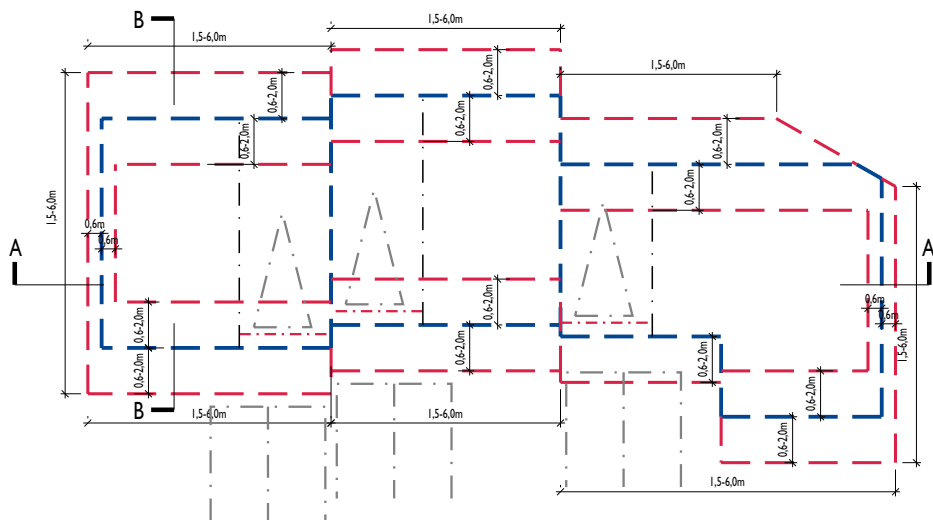
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R8



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

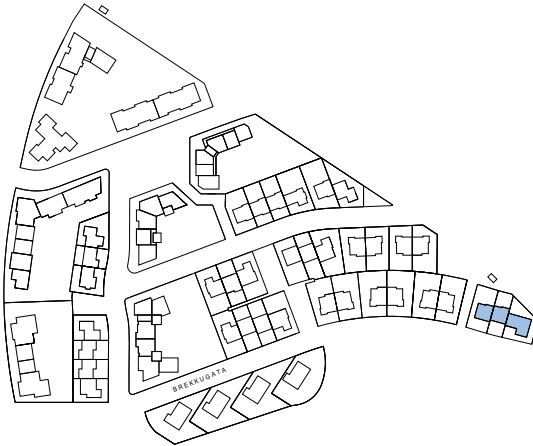
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/paksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/út-dreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bilastæði úti
- Bilastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingareits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæðafjöldi	Bilastæði á lóð (lág. fjöldi á hverja íbúð)
Brekkugata 25	402	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 27	279	100	300	1	2-3	2
Brekkugata 29	384	129	387	1	2-3	2
Samtals	1065	329	987	3		6
* Byggingarmagn innan byggingareits án mögulegra fráverka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.10 R-8 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorþgeymsla: Sorþgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðvegg þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

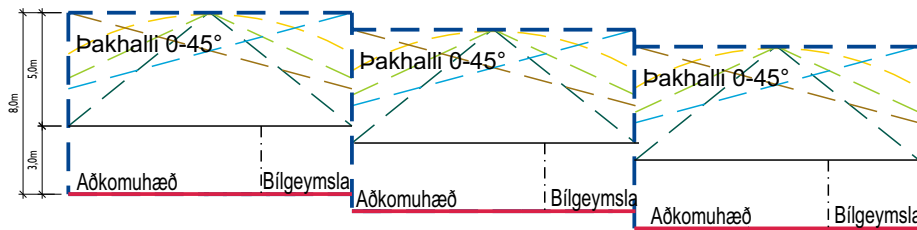
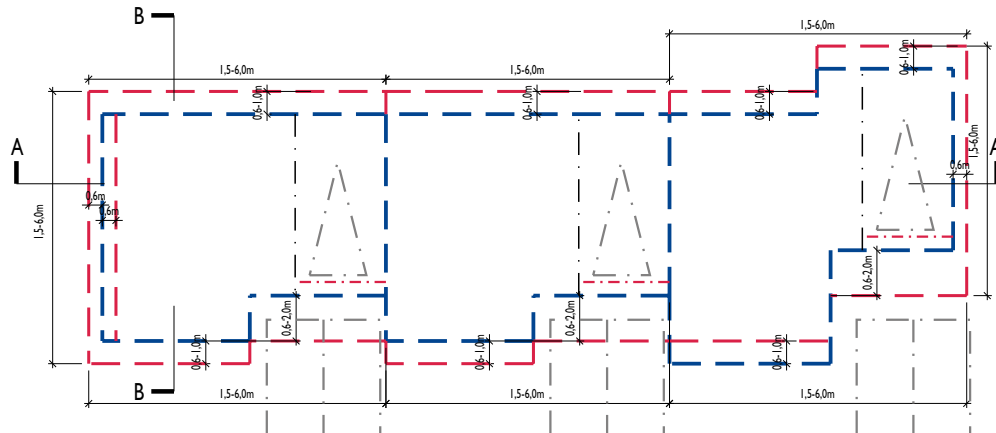
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

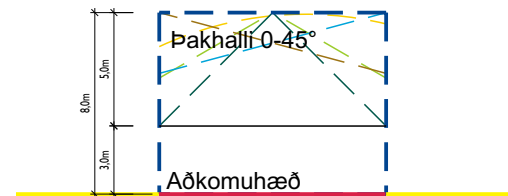
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R9



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Búndin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/paksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/út-dreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfliötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæða-fjöldi	Bílastæði á lóð (lág.m.fjöldi á hverja íbúð)
Hellagata 2	366	113	226	1	2	2
Hellagata 4	259	113	226	1	2	2
Hellagata 6	352	123	246	1	2	2
Samtals	977	349	698	3		6
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.3.11 R-9 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærrí en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorþgeymsla: Sorþgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

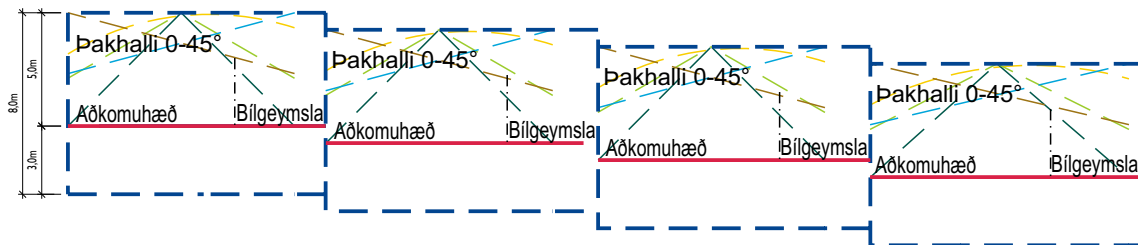
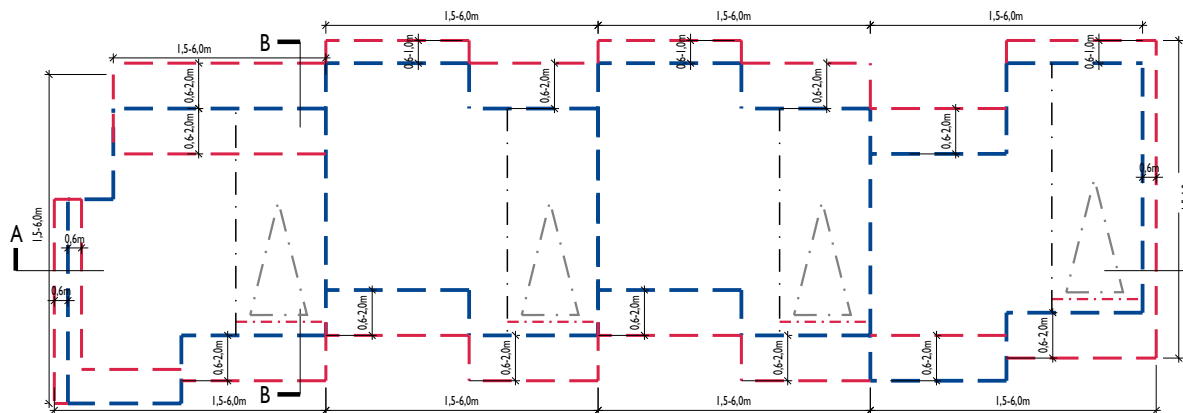
Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

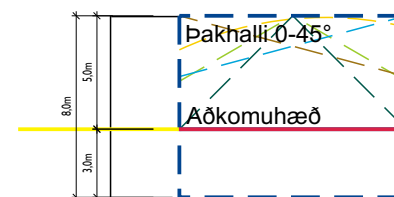
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

R10



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

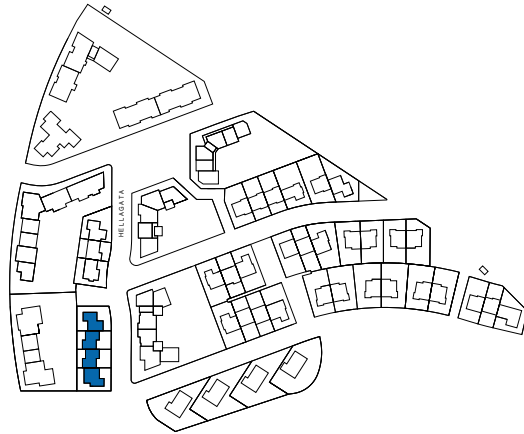
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bílgeymslu
- Byggingarreitir inndreginnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfíötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi	Hæðafjöldi	Bílastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
Hellagata 8	353	120	240	1	2	2
Hellagata 10	270	120	240	1	2	2
Hellagata 12	270	120	240	1	2	2
Hellagata 14	335	121	242	1	2	2
Samtals	1228	481	962	4		8
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)						
*Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit						



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓDIR



4.4 LÓDIR OG BYGGINGAR

4.4.3.12 R-10 Rað- og parhús

Lóðarskilmálar:

Bilastæði: 2 bilastæði 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 4.4.1.7 um gegndræp yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu

Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.4.1.2

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi er leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.1

Bílgeymsla: Í bilastæði á íbúð skal vera í 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. Ekki er heimilt að hafa hjólageymslu í sér húsi á lóð. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

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

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8

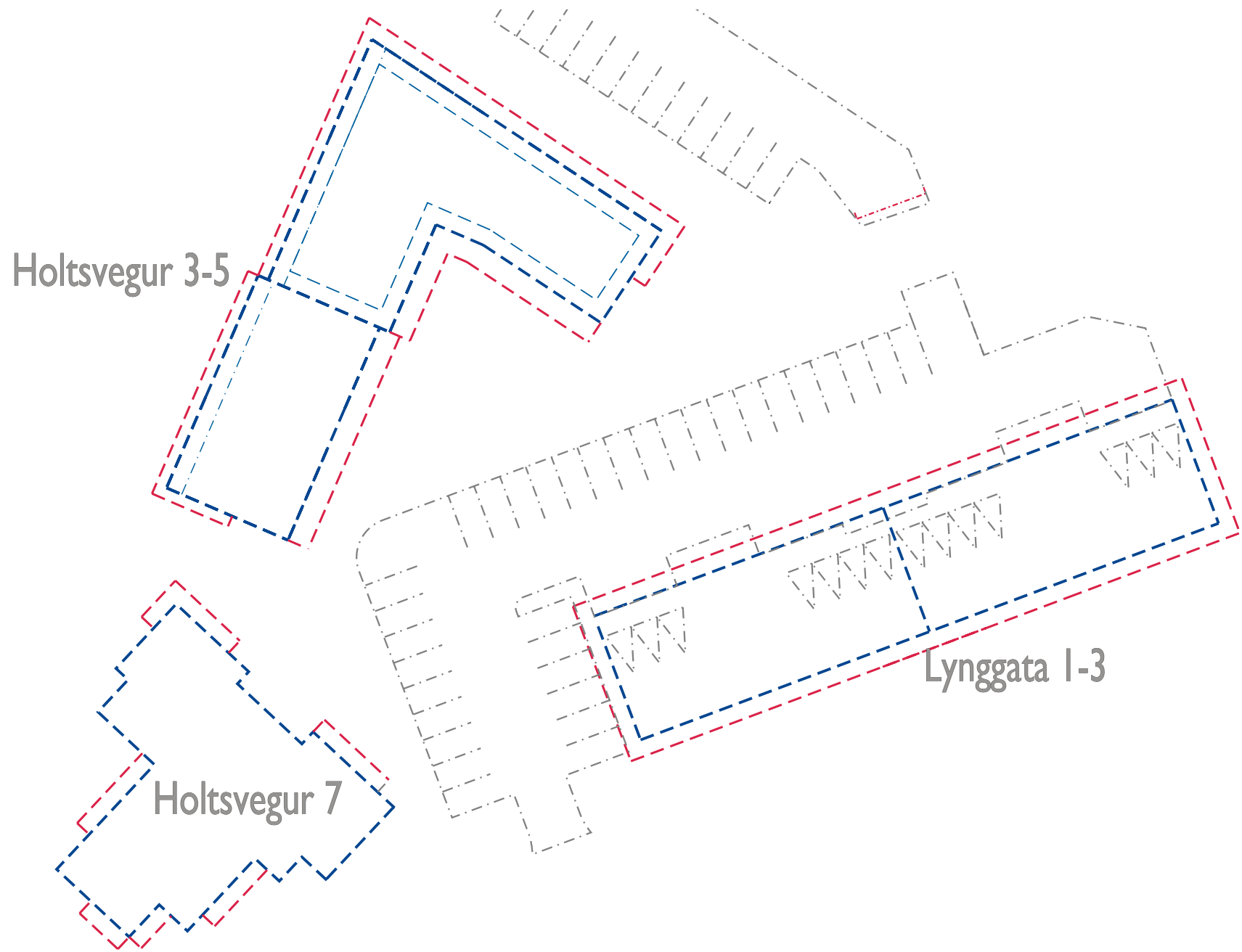
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjum húss, Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.9. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir en þar sem rað- og parhús standa neðan götu þá er valkvætt hvort hús sé 2 eða 3 hæðir. Raðhús í Hellagötu skulu vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14

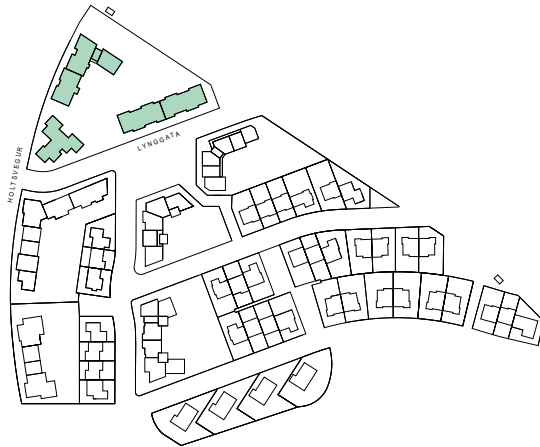
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi eða flatt 0-45°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.13 F-1 Fjölbylishús

Holtsvegur 3-5, Holtsvegur 7 og Lynggata 1-3

Lóðarskilmálar:

Bilastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bilastæði skal vera á lóð og 1 stæði í bílgeymslu fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Fyrir íbúðir minn en 80 m² birt flatarmál skal vera 1 bilastæði á lóð.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðafrángangur: Kvöð er um aðkomu að byggingu og almenna gönguleið frá götu. Kvöð er um afnotarétt lóðar Urriðaholtsstrætis 6-8 af 8 bilastæðum á dagvinnutíma sem liggja næst lóð Urriðaholtsstrætis 6-8 endurgjaldslaust, ef öll önnur stæði við Urriðaholtsstræti 6-8 eru fullnýtt. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1

Meðfram gangstétt Holtsvegur verða stallaðar vegghleðslur sem teljast til frágangs á göturými. Stöllun þeirra og hæð við lóðarmörk kemur fram á lóðar- og hæðarblaði. Lóðarhafi skal mæta þeirri lóðarhæð í samræmi við almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6.

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 4.4.1.9.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorþgeymsla: Sorþgeymslur skulu falla vel að byggingum og landi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús húsa við Holtsveg 3-5 og Lynggötu 1-3 skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbylishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.1. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.15.

Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Svalagangar: Svalagangar eru heimilaðir við Lynggötu 1-3.

Bílgeymsla: Sameiginleg bílgeymsla BI fyrir að lágmarki 1 bíl fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² birt flatarmál, að lágmarki 48 stæði, er inngráfin og sameiginleg fyrir Holtsveg 3-5, Holtsveg 7 og Lynggötu 1-3, eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og

verði hluti lóðar. Burðarþol bílgeymslunnar þarf því að miðast við að bera misþykk jarðvegslög, leiktæki, fólk og bíla. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.5 Sjá skilmála BI bílgeymsla nr 4.4.3.19.

Hjólageymsla: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærð íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.1.11 og 4.4.2.6.

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 4.4.2.2. Sérstakar kröfur eru gerðar um að 1. hæð bygginga sem snúa að Holtsvegi verði klæddar náttúrusteini.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávik (inn-/útskot) frá byggingarlinu. Frávik (innskot/útskot) skulu þó ekki vera lengri en 8 m hvert um sig. 1. hæð að Holtsvegi skal vera inndregin um 1,5 metra að hluta. Gerð er krafa um sólstofu á 1. hæð að Holtsvegi. Skilyrt er að hafa íbúðir á jarðhæð mót Holtsvegi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

Fjöldi íbúða: 17-21 íbúðir eru í byggingu nr. 3-5 við Holtsveg. 9 íbúðir eru í byggingu nr. 7 við Holtsveg. 20 íbúðir eru í byggingu nr. 1-3 við Lynggötu.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2 og kafla 4.4.2.9.

Hljóðvist: Þörf er á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði um hljóðvist í íbúðum sem snúa eingöngu að Holtsvegi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.10.

Hæð húss: Bygging nr. 3-5 við Holtsveg skal vera 4-5 hæðir auk aðkomuhæðar Holtsvegur. Fimmta hæðin skal vera inndregin.

Bygging nr. 7 við Holtsveg skal vera 3 hæðir auk kjallara. Bygging nr. 1-3 við Lynggötuskal vera 3-4 hæðir auk aðkomuhæðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.11.

HÚS OG LÓÐIR,

4.4 Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15.

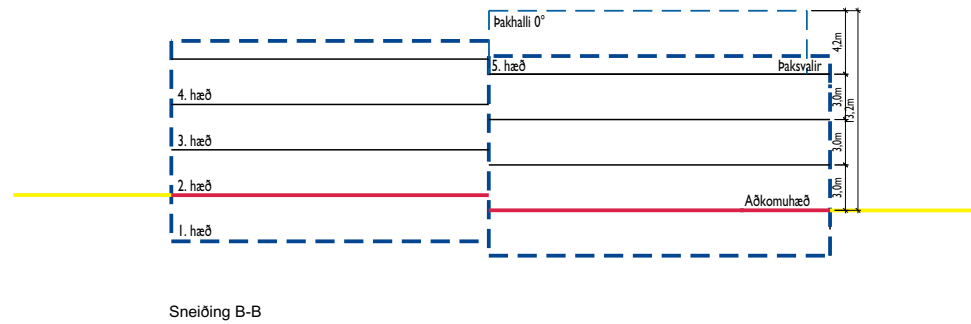
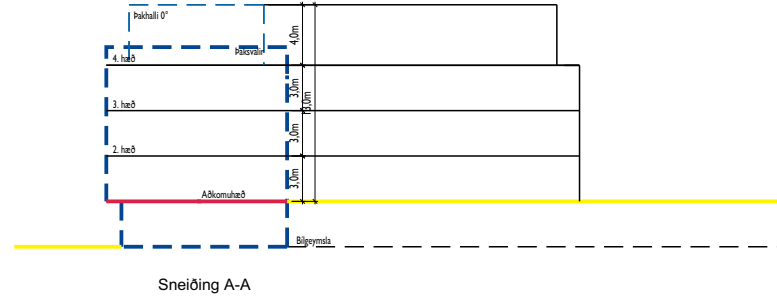
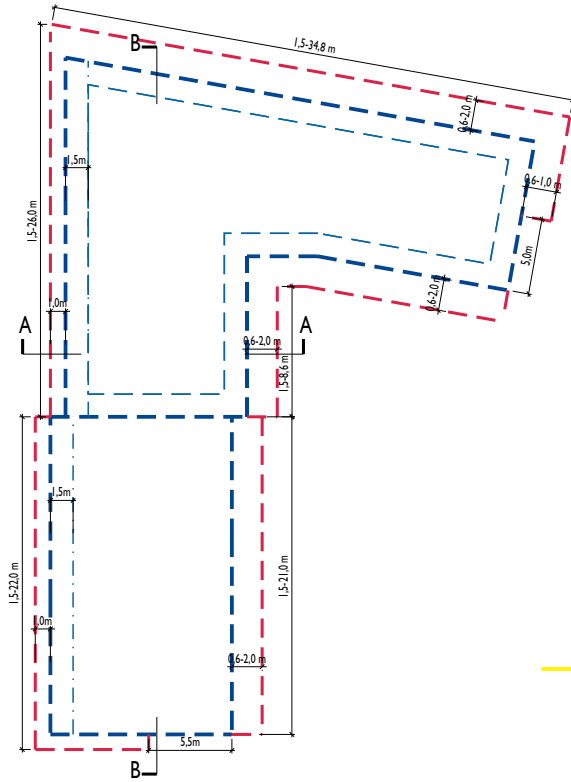
Veggsvalir: Á svölum eru skilgreind stærðarmörk skyggnis og gegnsæi skjólveggja. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera einhalla upp að 35° eða flatt, með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar halli að og verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.



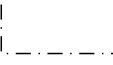





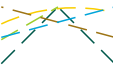


Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar-reits bílgeymslu (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingar-reits án bílgeymslu (fermetrar)	Íbúðafjöldi		Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
					Lág.m.	Hám.				
Holtsvegur 3-5		710		3.163	17	21	4-5	17	21	34-42
Holtsvegur 7		446		1.784	9	9	4	9	9	18
Lynggata 1-3		672		3.021	20	20	4-5	20	20	40
Samtals	6.667	1.828	2.671	7.968,0	46	50		46	50	92-100
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)										
* Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit										
* Krafa er gerð um innkot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.										

F1

Holtsvegur 3-5



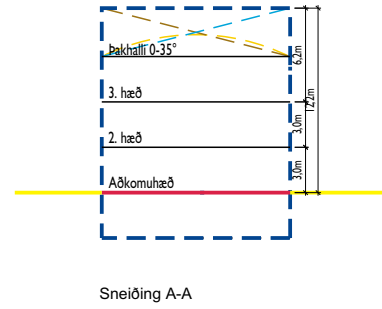
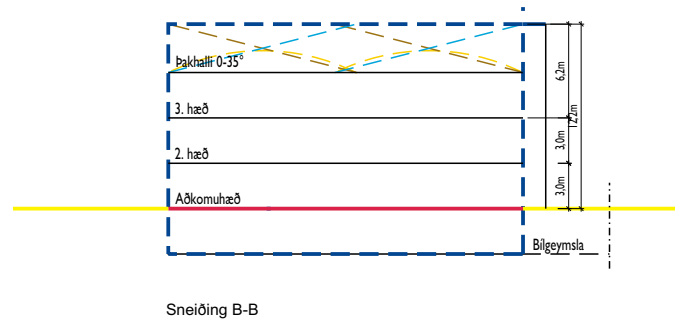
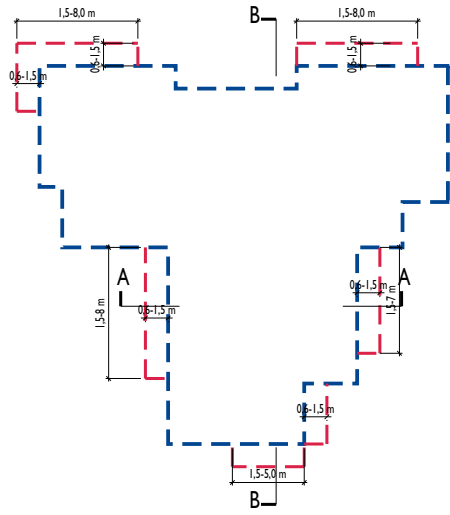
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Byggingarreitir
-  Byggingarreitir bilgeymslu
-  Byggingarreitir inndreginnar hæðar/paksvalir
-  Byggingarreitir fyrir inn-/út-dreginn byggingarhluta
-  Byggingarreitir inndreginn jarðhæð
-  Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
-  Gólfflötur
-  Dæmi um pakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð








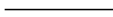
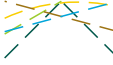




F1

Holtsvegur 7



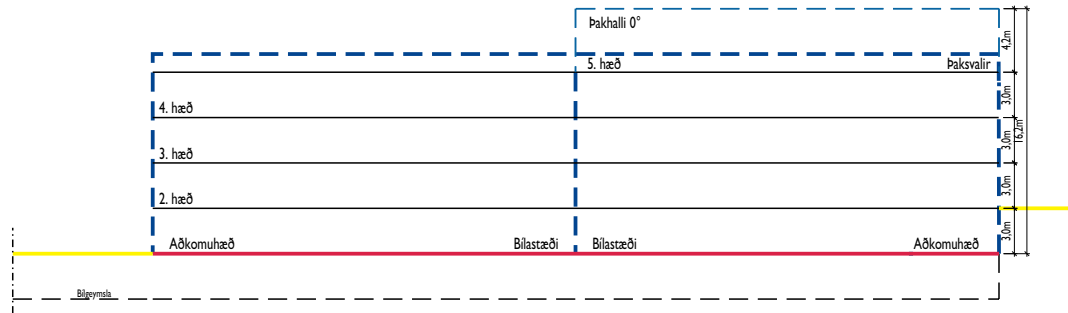
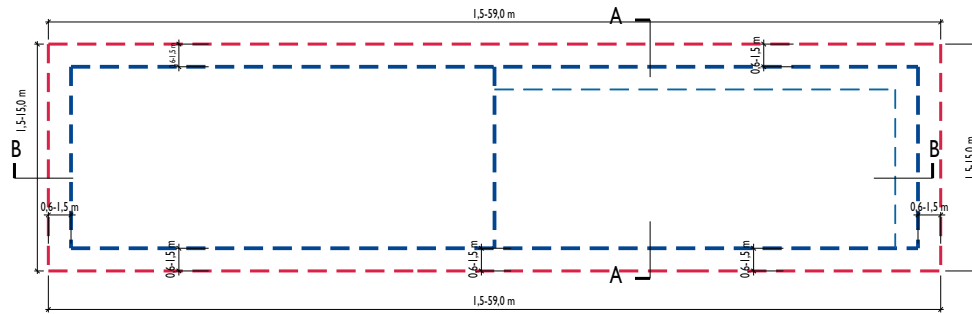
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Byggingarreitir
-  Byggingarreitir bílgeymslu
-  Byggingarreitir inndreginn hæðar/þaksvaír
-  Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
-  Byggingarreitir inndreginn jarðhæð
-  Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
-  Gólfliötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð

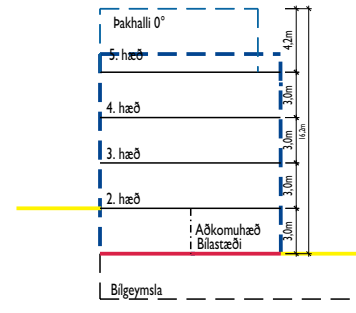


F-1

Lynggata 1-3














Sneiðing B-B



Sneiðing A-A

SKÝRINGAR

-  Bundin byggingalína aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bilgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvallir
-  Byggingarreitur fyrir inn-/út-dreginn byggingarhluta
-  Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
-  Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
-  Gólfliötur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bilastæði úti
-  Bilastæði yfirbyggð



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.14 F-2 Fjölbýlishús

Holtsvegur 9-13

Lóðarskilmálar:

Bilastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bilastæði skal vera á lóð og 1 stæði í bílgeymslu fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Fyrir íbúðir minni en 80 m², birt flatarmál, skal vera 1 bilastæði á lóð.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála 4.4.1.5.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðafrágangur: Kvöð er um almenna gönguleið frá Holtsvegi um sameiginlega innkeyrslu með Holtsvegi 15-17 að grænu svæði við Hellagötu. Meðfram gangstétt Holtsvegur verða stallaðar vegghleðslur sem teljast til frágangs á göturými. Stöllum þeirra og hæð við lóðarmörk kemur fram á lóðar- og hæðarblaði. Lóðarhafi skal mæta þeirri lóðarhæð í samræmi við almenna lóðarskilmála. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6.

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 4.4.1.9

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4.

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stæðrarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorþgeymsla: Sorþgeymslur skulu falla vel að byggingum og landi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.1. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.4.2.15.

Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Bílgeymsla: Bílgeymsla B1 fyrir að lágmarki 1 bíl fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² birt stærð, að lágmarki 27 stæði, er inngráfin og sameiginleg eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og verði hluti lóðar. Burðarþol bílgeymslunnar þarf því að miðast við að bera misþykk jarðvegslög, leiktæki, fólk og bíla. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.5 Sjá skilmála B1 bílgeymsla nr 4.4.19.

Hjólageymsla: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu mv. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.1.11 og 4.4.2.6.

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 4.4.2.2 Sérstakar kröfur eru gerðar um að 1. hæð bygginga sem snúa að Holtsvegi verði klæddar náttúrusteini.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útskot) frá byggingarlínu. Frávik (innskot/útskot) skulu þó ekki vera lengri en 8 m hvert um sig. Fyrsta hæð að Holtsvegi skal vera inndregin um 1,5 metra að hluta. Gerð er krafa um sólstofu á 1. hæð að Holtsvegi. Skilyrt er að hafa íbúðir á jarðhæð mót Holtsvegi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

Fjöldi íbúða: 27-31 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2 og kafla 4.4.2.9

Hljóðvist: Þörf er á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði um hljóðvist í íbúðum sem snúa eingöngu að Holtsvegi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.10.

Hæð húss: 3 hæðir auk aðkomuhæðar við Holtsveg/Lynggötu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.11.

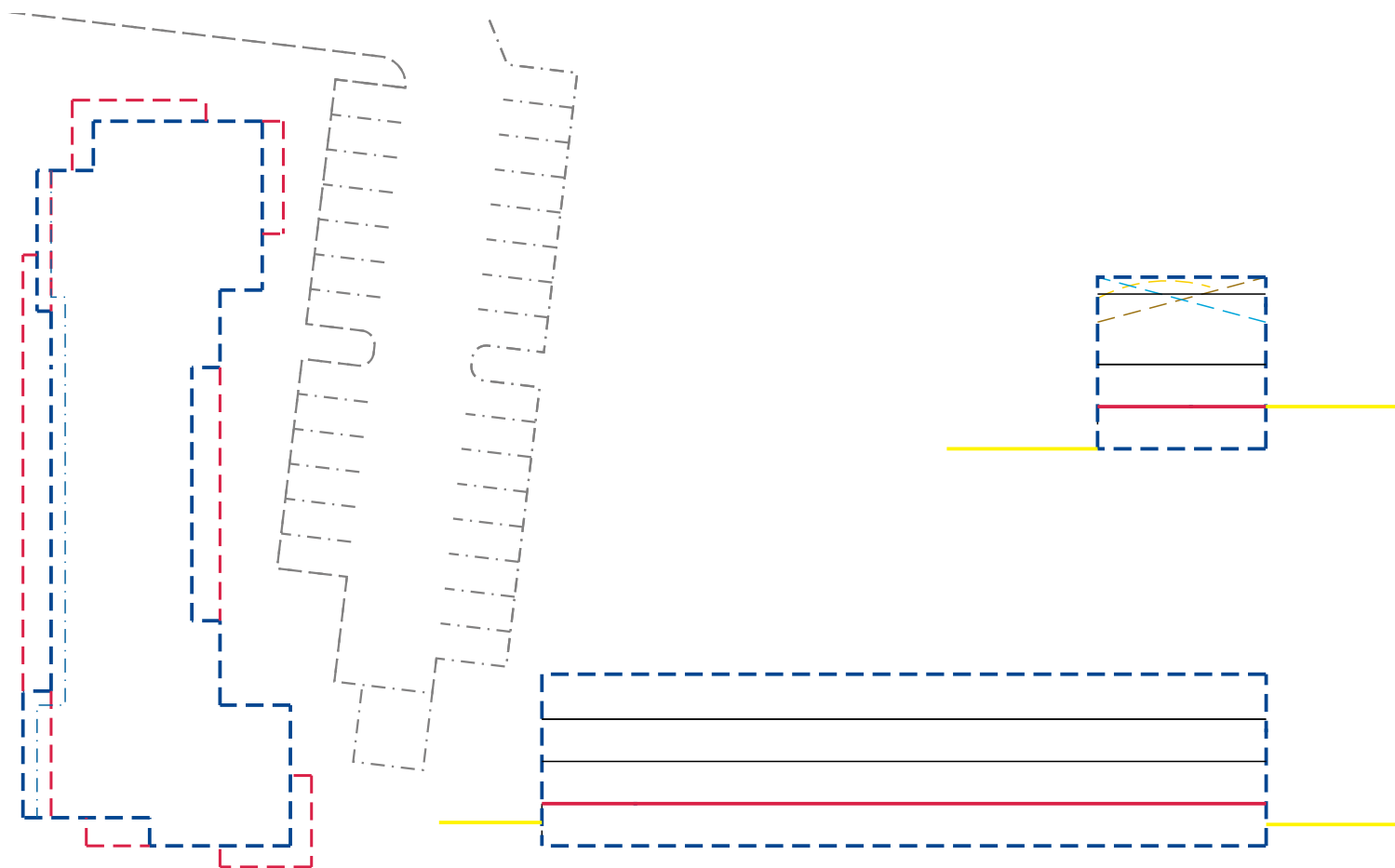
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15.

Veggsvalir: Á svölum eru skilgreind stærðarmörk skyggnis og gegnsæi skjólveggja. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera einhalla upp að 35° eða flatt, með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með mænissstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar halli að og verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

F3



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/út-dreginn byggingarhluta
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhúró
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar-reits bílgeymslu (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingar-reits án bílgeymslu (fermetrar)	Íbúðafjöldi		Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
					Lág.m.	Hám.				
Holtsvegur 15-17	2.583	662	0	1.986	12	16	3	0	28	24-28
* Byggingarmagn innan byggingar-reits án mögulegra frávikna (innskota og útskota)										
* Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit										
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.										



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.15 F-3 Fjölbýlishús

Holtsvegur 15-17

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 2 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Fyrir íbúðir minni en 80 m² skal vera 1 bílastæði á lóð. Heildarfjöldi stæða skal þó aldrei vera færri en 24 stæði

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðafrágangur: Kvöð er um almenna gönguleið frá Holtsvægi um sameiginlega innkeyrslu með Holtsvægi 11-15 að grænu svæði við Hellagötu. Meðfram gangstétt Holtsvegar verða stallaðar vegghleðslur sem teljast til frágangs á göturými. Stöllum þeirra og hæð við lóðarmörk kemur fram á lóðar- og hæðarblaði. Lóðarhafi skal mæta þeirri lóðarhæð í samræmi við almenna lóðarskilmála. Sjá að öðru leyti almenna lóðaskilmála í kafla 4.4.1.1

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg sjá almenna lóðaskilmála í kafla 4.4.1.9.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorþgeymsla: Sorþgeymslur skulu falla vel að byggingum og landi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur: Inngangur skal vera um opið eða lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.1. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.15.

Lyftur: Ekki er kvöð er um lyftu í stigagangi.

Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Bílageymsla: Ekki er gert ráð fyrir bílageymslu.

Hjólageymsla: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærð íbúða, sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.1.11 og 4.4.2.6.

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. Sérstakar kröfur eru gerðar um að 1. hæð bygginga sem snúa að Holtsvægi verði klæddar náttúrusteini. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávíka (inn-/útskot) frá byggingarlínu. Frávik (innkot/útskot)

skulu þó ekki vera lengri en 8 m hvert um sig. Fyrsta hæð að Holtsvægi skal vera inndregin um 1,5 metra að hluta. Gerð er krafa um sólstofu á 1. hæð að Holtsvægi. Skilyrt er að hafa íbúðir á jarðhæð mót Holtsvægi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

Fjöldi íbúða: 12-16 íbúðir eru í húsi Holtsvegar 15-17.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilglær gluggum. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2 og Kafla 4.4.2.9.

Hljóðvist: Þörf er á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði um hljóðvist í íbúðum sem snúa eingöngu að Holtsvægi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.10.

Hæð húss: 2 hæðir auk aðkomuhæðar við Holtsvæg. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.11.

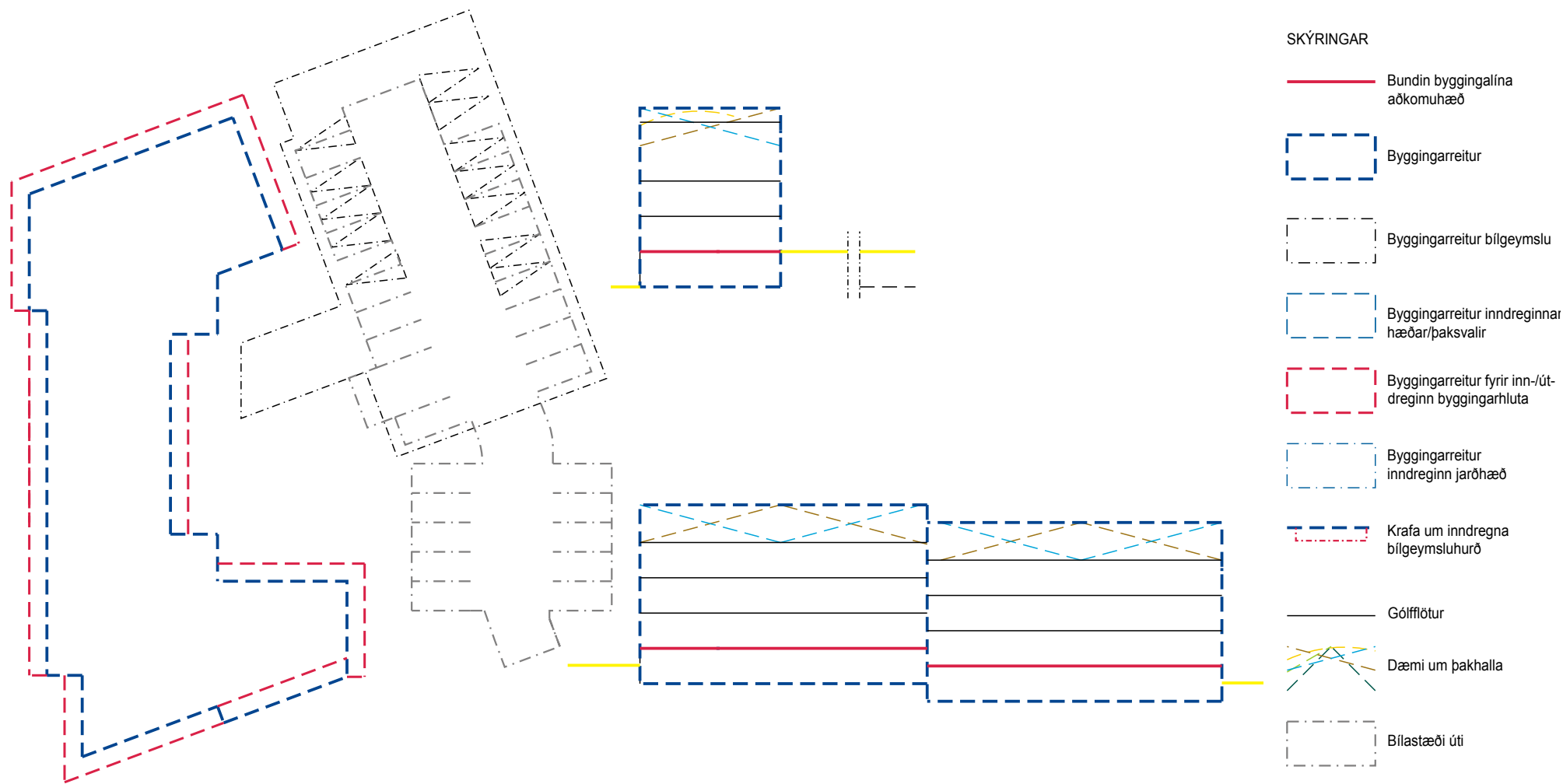
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15.

Veggsvalir: Á svölum eru skilgreind stærðarmörk skyggnis og gegnsæi skjólvegga. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera einhalla upp að 35° eða flatt, með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með mænissstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

F4



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/paksvallir
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarluta
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð



Gata og húsúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar-reits bílgeymslu (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingar-reits án bílgeymslu (fermetrar)	Íbúðafjöldi		Hæða-fjöldi	Bílastæði í opinni bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
					Lág.m.	Hám.				
Brekkugata 1-3	3.227	799	689	3.196	18	22	4	12	28	36-44
* Byggingarmagn innan byggingar-reits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)										
* Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit										
* Krafa er gerð um innkot/útskot. Óuppbotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.										

SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.16 F-4 Fjölbýlishús

Brekkugata 1-3

Lóðarskilmálar:

Fyrir íbúðir stærri en 80 m² skulu vera tvö stæði. Fyrir íbúðir minni en 80 m² skal vera 1 bílastæði. 36 bílastæði skulu samtals vera að lágmarki á lóð og í opinni eða lokaðri bílageymslu, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðafrángangur: Sjá að almenna lóðaskilmála í kafla 4.4.1.1

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg sjá almenna lóðaskilmála í kafla 4.4.1.9.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu falla vel að byggingum og landi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skal vera umlokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.1 Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.15.

Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Bílageymsla: Opin bílageymsla B1 fyrir að lágmarki 12 bíla er inngrafin og sameiginleg eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Bílageymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og verði hluti lóðar. Burðarþol bílageymslunnar þarf því að miðast við að bera misþykk jarðvegslög, leiktækni, fólk og bíla. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.5 Sjá skilmála B1 bílageymsla nr 4.4.3.19

Hjólageymsla: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjólda og stærð íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.1.11. og 4.4.2.6

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávik (inn-/útskot) frá byggingarlínu. Frávik (innkot/útskot)

skulu þó ekki vera lengri en 8 m hvert um sig. Skilyrt er að hafa íbúðir á jarðhæð mót Hellagötu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.7

Fjöldi íbúða: 18-22 íbúðir eru í byggingu nr. 1-3 við Brekkugötu

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilglar í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2 og kafla 4.6.2.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.10.

Hæð húss: Bygging nr. 1-3 við Brekkugötu skal vera 3 hæðir auk aðkomuhæðar Hellagötu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.11.

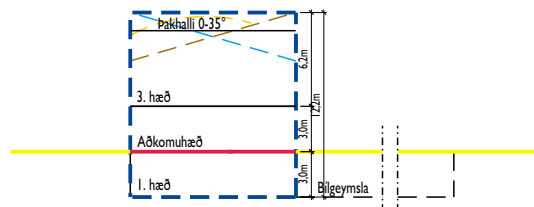
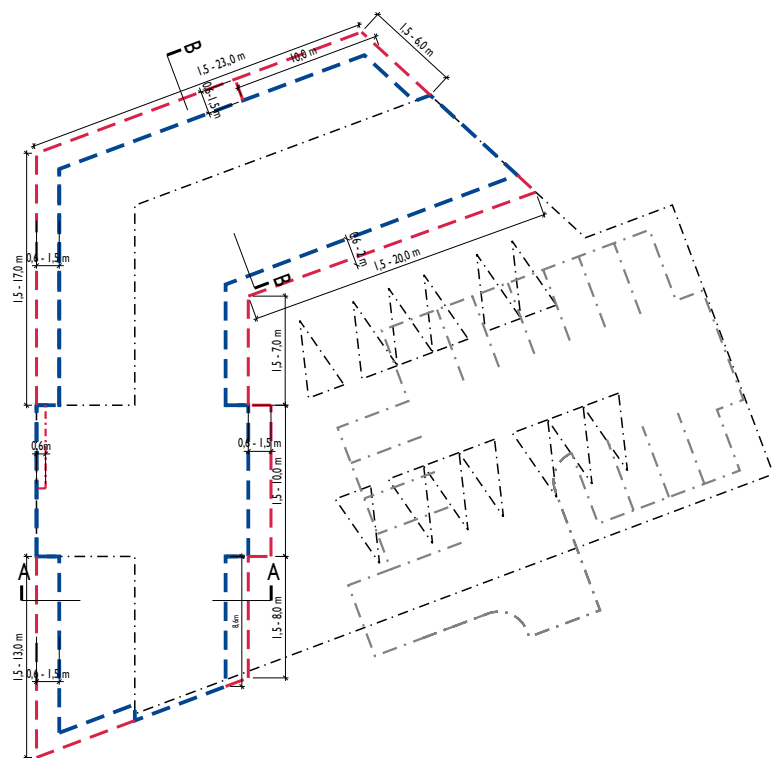
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15.

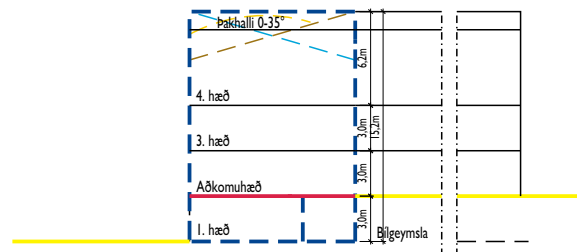
Veggsvaier: Á svölum eru skilgreind stærðarmörk skyggnis og gegnsæi skjólveggja. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.16.

Þakform og þaksvaier: Þak má vera einhalla upp að 35° eða flatt, með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílageymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílageymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar halli að og verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

F5



Sneiðing B-B



Sneiðing A-A

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar hæðar/þaksvallar
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymslurhúð
- Gólfliótur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar-reits bílgeymslu (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingar-reits án bílgeymslu (fermetrar)	Íbúðafjöldi		Hæðafjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágf. fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
					Lágm.	Hám.				
Dyngjugata 1-3	2.253	615	1.182	2.227	13	16	3-4	13	16	26-32



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.17 F-5 Fjölbýlishús

Dyngjugata 1 -3

Lóðarskilmálar:

Bilastæði: Í bilastæði skal vera á lóð og 1 stæði í bílgeymslufyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði.

Fyrir íbúðir minni en 80 m² birt stærð skal vera 1 bilastæði á lóð. Í heild skulu bilastæði á lóð og í bílageymslu vera að lágmarki 26 stæði.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.5.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðafrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.1

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.6.

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 4.4.1.9.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4.

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu falla vel að byggingum og landi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um opið eða lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.1. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.15.

Lyftur: Ekki er kvöð er um lyftu í 2. hæða húshluta. Kvöð er um lyftu í 3. hæða húshluta. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.12

Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Bílageymsla: Bílageymsla B1 fyrir að lágmarki 1 bíl fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² birt stærð, að lágmarki 13 stæði, er inngrafin og sameiginleg eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Draga skal innkeyrsludyr að bílageymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Bílageymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og verði hluti lóðar. Burðarþol bílageymslunnar þarf því að miðast við að bera misþykk jarðvegslög, leiktæki, fólk og bíla. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.5. Sjá skilmála B1 bílageymsla nr 4.4.3.19.

Hjólageymsla: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærð íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.1.11.

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 4.4.2.2

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávíka (inn-/útskot) frá byggingarlínu. Frávik (innskot/útskot) skulu þó ekki vera lengri en 8 m hvert um sig. Skilyrt er að hafa íbúðir á jarðhæð mót Hellagötu. Skilyrt er að hafa þær íbúðir sem snúa að hverfistorgi á 2. hæð 2ja hæða þannig að hluti íbúðar sem snýr að torginu er á neðri hæð. (1. hæð) Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4.

Fjöldi íbúða: 13-16 íbúðir eru í húsi

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2 og kafla 4.4.2.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.10.

Hæð húss: 3-4 hæðir. Sjá að almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.11.

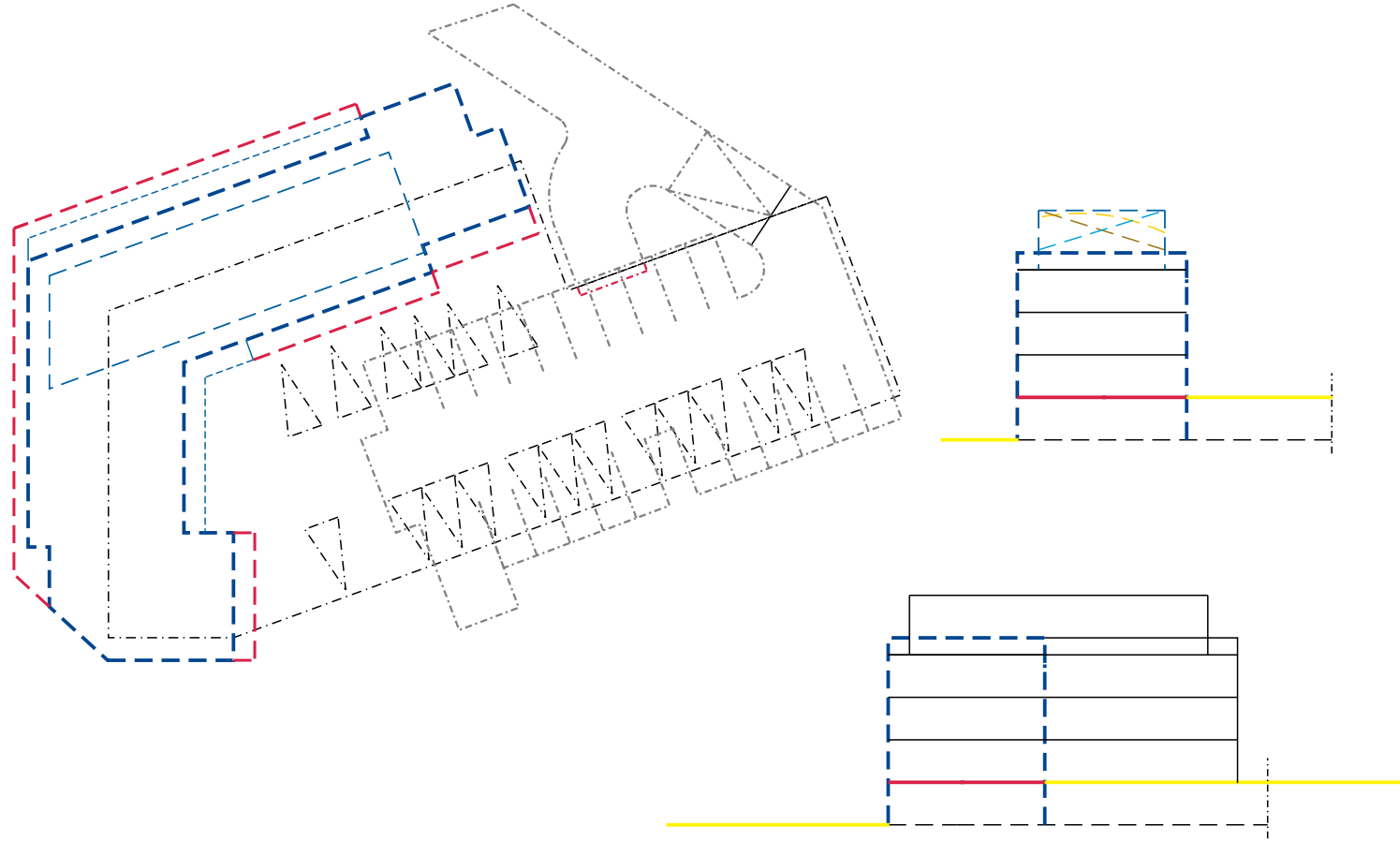
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15.

Veggsvalir: Á svölum eru skilgreind stærðarmörk skyggnis og gegnsæi skjólvegga. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera einhalla upp að 35° eða flatt, með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með mænissstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílageymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílageymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar halli að og verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

F6



SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginna hæðar/þaksvalir
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Byggingarreitur inndreginn jarðhæð
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Gólfhlötur
- Dæmi um þakhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð



Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar-reits bílgeymslu (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingar-reits án bílgeymslu (fermetrar)	Íbúðafjöldi		Hæðafjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
					Lág.m.	Hám.				
Lynggata 2-4	2.591	593	1.154	2.573	18	22	4-5	18	22	36-44
* Byggingarmagn innan byggingarreits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)										
* Ekki er gerð krafa um að byggt sé út í byggingareit										
* Krafa er gerð um innskotiútskot. Óuppbrutin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.										

SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR



4.4 LÓÐIR OG BYGGINGAR

4.4.3.18 F-6 Fjölbýlishús

Lynggata 2-4

Lóðarskilmálar:

Bilastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bilastæði skal vera á lóð og 1 stæði í bílgeymslu fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði. Fyrir íbúðir minni en 80 m², birt flatarmál, skal vera 1 bilastæði á lóð.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála 4.4.1.5.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.13

Lóðarmörk og lóðafrágangur: Kvöð er um almenna gönguleið frá Holtsvegi um sameiginlega innkeyrslu með Holtsvegi 15-17 að grænu svæði við Hellagötu. Sjá að öðru leyti almenna lóðaskilmála í kafla 4.4.1.1

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.8.1.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðaskilmála í kafla 4.4.1.9

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.4.

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stæðrarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.10.

Sorþgeymsla: Sorþgeymslur skulu falla vel að byggingum og landi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.14.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.4.1.3.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.4.2.1. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.4.2.15.

Stigagangur: Stigagangur skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Bílgeymsla: Bílgeymsla B1 fyrir að lágmarki 1 bil fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² birt stærð, að lágmarki 18 stæði, eru inngráfin og sameiginleg eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og verði hluti lóðar. Burðarþol bílgeymslunnar þarf því að miðast við að bera misþykk jarðvegslög, leiktæki, fólk og bíla. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.5 Sjá skilmála B1 bílgeymsla nr 4.4.3.19.

Hjólageymsla: Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu mv. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.1.11 og 4.4.2.6.

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 4.4.2.2 Sérstakar kröfur eru gerðar um að 1. hæð bygginga sem snúa að Holtsvegi verði klæddar náttúrusteini.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til fráviks (inn-/útskot) frá byggingarlínu. Frávik (innskot/útskot) skulu þó ekki vera lengri en 8 m hvert um sig. 1. Hæð að Holtsvegi skal vera inndregin um 1,5 metra að hluta. Gerð er krafa um sólstofu á 1. hæð að Holtsvegi. Skilyrt er að hafa íbúðir á jarðhæð mót Holtsvegi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.4

Fjöldi íbúða: 18-22 íbúðir.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.2 og kafla 4.4.2.9

Hljóðvist: Þörf er á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði um hljóðvist í íbúðum sem snúa eingöngu að Holtsvegi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.10.

Hæð húss: 3 hæðir auk aðkomuhæðar við Holtsveg/Lynggötu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.15.

Veggsvalir: Á svölum eru skilgreind stærðarmörk skyggnis og gegnsæi skjólveggja. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera einhalla upp að 35° eða flatt, með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar halli að og verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.4.2.18 og 4.4.2.19.

4.4
HÚS OG LÓÐIR

4.4.3.19 B-1 Stakstæðar bílageymslur

Lóðarskilmálar:

Á lóðum af húsagerð F1, F2, F4, F5 og F6 skal hafa bílageymslur sem skulu vera sameiginlegar fyrir íbúðir viðkomandi húsa.

Draga skal innkeyrsludyr að bílageymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Hámarkshæð bílageymslna 3,5 m. Að öðru leyti gilda almennir lóðarskilmálar og almennir byggingarskilmálar.

4.4.3.20 Spennustöð

Tvær lóð fyrir spennistöðvar eru í 2. Áfang norðurhluta Urriðaholts. Við Holtsveg 1 og við Brekkugötu 31. Á lóðunum má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3 m. Pakform er frjálst. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni. Vanda skal allan frágang lóðanna og móta með trjám og öðrum gróðri.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

HÚS OG LÓÐIR





ÁHRIF Á UMHVERFIÐ



Deiliskipulag fyrir 2.áfangi norður í Urriðaholti fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr.105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Deiliskipulagið felur í sér uppbyggingu íbúðahverfis með 180-200 íbúðum í einbýli, raðhúsum og fjölbýli, gatnakerfi, gangstígum og almenningsrýmum. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þær áherslur rammaskipulagsins sem einkum eiga við skipulagið snúa að mótun skýrt afmarkaðra göturýma, torga og opinna grænna svæða til að skapa tilfinningu fyrir borgarumhverfi, fjölbreyttri landnotkun, yfirbragði byggðar, blönduðu samfélagi, notkun sjálfbærra ofanvatnslausna og góðum samgöngum fyrir gangandi, hjólandi og akandi.

Samkvæmt rammaskipulagi er gert ráð fyrir allt að 1.625 íbúðum í Urriðaholti í blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að innan hverfisins verði gunnskóli, leikskóli, verslun og þjónusta og auk þess er rými í hverfinu fyrir hjúkrunarheimili, framhaldsskóla, kapellu og heilsugæslu. Aðkoma að svæðinu er um Urriðaholtsstræti frá Reykjanesbraut. Nær Reykjanesbraut verslunar og þjónustusvæðið Kaupún með röð stórra verslana þar sem í dag má fá húsgögn, bifreiðar, raftæki og matvöru.

Í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð er hér gert grein fyrir líklegum áhrifum deiliskipulagsins á umhverfisþætti eins og vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni og hljóðvist. Jafnframt verður lýst í deiliskipulagsgreinargerð hvernig skipulagið samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar og markmiðum deiliskipulagsins sjálfs sbr. áherslur hér að ofan.

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásýnd og landslagi svæðisins. Landið fer frá því að hafa yfirbragð landgræðslusvæðis til þess að hafa yfirbragð þéttar borgarbyggðar. Í dag er svæðið nokkuð vel gróið og einkennist af mikilli útbreiðslu lúpínu. Inn á milli lúpínubreiðanna, sérstaklega nyrst á svæðinu, er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley og nokkur tré sem hafa verið gróðursett.

Hluti deiliskipulagssvæðisins er innan vatnasviðs Urriðavatns sem auk þess að vera á náttúruuminjaskrá nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 vegna lífríkis og útivistargildis. Í skipulaginu er unnið markvisst að því að lágmarka losun óæskilegra efna í fráveitu og tryggja náttúrulega hreinsun og niðursig ofanvatns með það markmið að tryggja sem náttúrulegast rennsli til Urriðavatns.

Nokkrar sprungur liggja í gegn um Urriðaholt og er stefna sprungnanna u.þ.b. NA-SV. Ein sprungnanna liggur inn á jaðardeiliskipulagssvæðisins við Brekkugötu en nær hvergi inn á lóð. Misgengið virðist ekki hafa hreyfst mikið eftir ísaldarlok og því þarf að líkindum ekki að gera ráð fyrir mikilli hreyfingu um misgengið. Tekið hefur verið tillit til jarðsprungna í skipulaginu þar sem ekki er gert ráð fyrir byggingum innan þessa svæðis. Það er hins vegar nýtt undir götur og græn svæði.

Holtsgata, sem er önnur aðalsamgönguæðin um Urriðaholtið er í jaðri skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að hámarshraði þar verði 30 km /klst og sýna hljóðvistarútreikningar að gera þarf ráðstafanir til að tryggja hljóðvist fyrir íbúðir á neðri hæðum. Brugðist var við því með skilmálum um sólstofur sem verja íbúðir á neðstu hæðum fyrir hljóðmengun. Gatna- og stígakerfið verður opið og þétttriðið og gott aðgengi

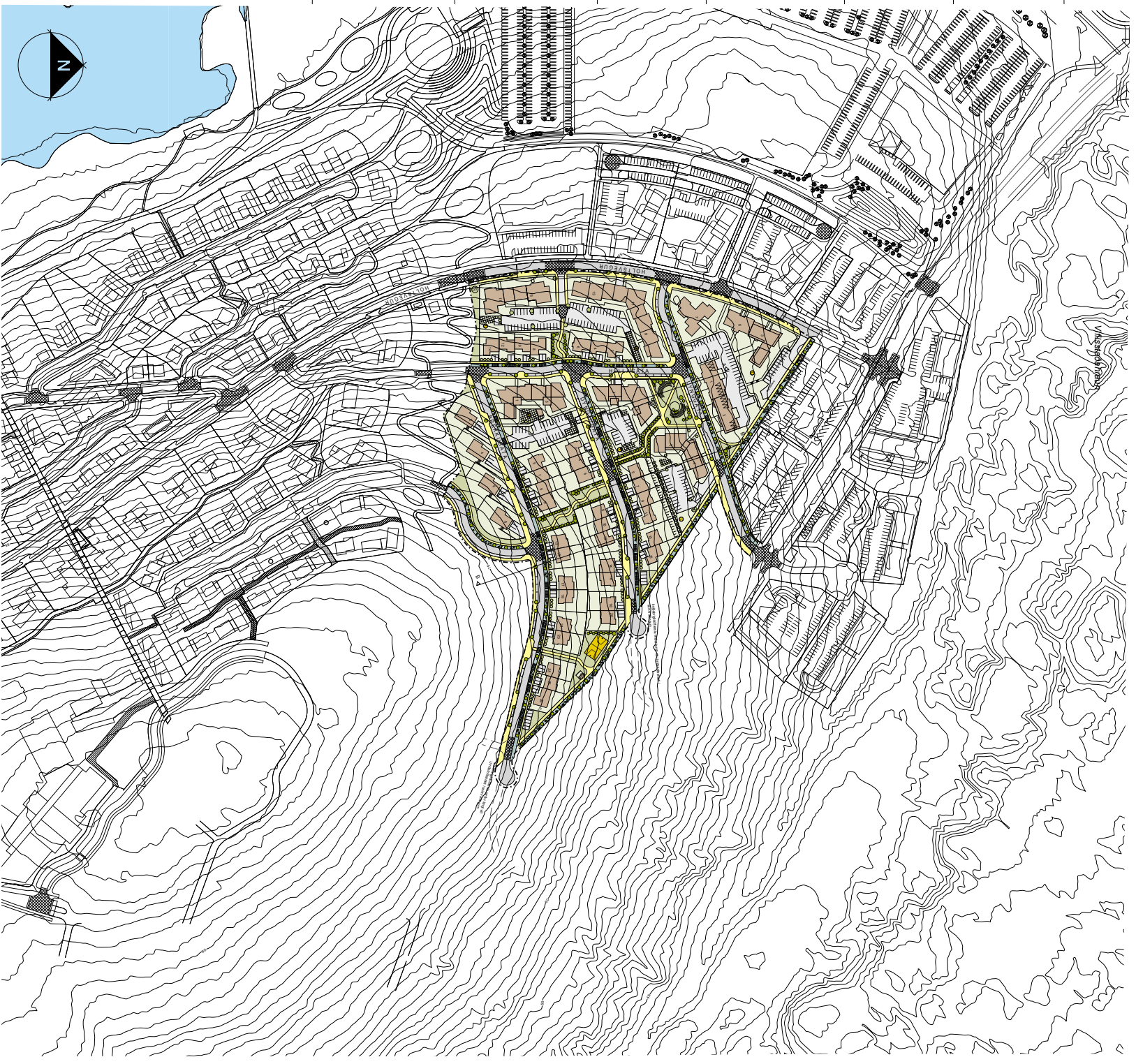
að grænum svæðum. Gert er ráð fyrir að stoppistöð almenningsvagna í innan við 400m fjarlægð frá íbúum.

Ágætt aðgengi er fyrir íbúa til að sækja þjónustu innan hverfisins. Leikskóli er í 50-450m og grunnskóli í 400-650 m fjarlægð. Gert er ráð fyrir nærþjónustu fyrir íbúa á háholtinu (verslun og þjónusta, íþróttaðstaða) og við Urriðaholtsstræti þar sem það liggur inn í hverfið frá Reykjanesbraut. Þá geta íbúar sótt þjónustu í dagvöruverslun í Kaupúni sem er í um 700 m göngufjarlægð frá þeim húsum sem næst henni standa í hverfinu. Þegar á heildina er litið er áætlað að framfylgd deiliskipulagsins fylgi leiðarljósum og áherslum rammaskipulags fyrir Urriðaholt og að skipulagið samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar sbr. gr. 1.1. Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.

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 3. nóvember 2014 af slóðinni <http://www.breeam.org/communitiesmanual/>.
- COWI (2006). SUDS- Urridaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Eric Holding (2014). Urridaholt Overview - Eric.ppt. Presentation, unpublished.
- Efla (2014). Greinargerð um götulýsingu fyrir deiliskipulag Urriðaholts. Minnisblað. Reykjavík: Efla.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungukönnun í Urriðaholti 6.2.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungur og skipulag byggðar 5.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Garðabær (2008). Áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/display.asp?cat_id=69
- Garðabær (2006). 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.
- Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.
- Helgi Torfason, Árni Hjartarson, Haukur Jóhannesson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson (1998). Berggrunnskort, Elliðavatn 1613 III SV – B, 1:25000.
- Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Garðabær, Hafnarfjarðabær, Kópavogsbær, Seltjarnanesbær og Reykjavíkurborg.
- Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. I-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.
- Ljóstækni félag Íslands (2009). Götu- og veglýsing, 4 útgáfa. Reykjavík: Ljóstækni félag Íslands.
- Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson (2014). Veðurfar og byggt umhverfi. Reykjavík: Vistmennt og Arkitektafélag Íslands.
- Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu (2002). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024: Greinargerð með svæðisskipulagi. Reykjavík: Samvinnunefnd um svæðisskipulag á höfuðborgarsvæðinu.
- Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Bygðasafn Skagfirðinga.
- Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ: Tillaga. Reykjavík: Urriðaholt ehf.
- Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf (2006). Urriðaholt: Umferðarspá miðað við skipulagstölur janúar 2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: VST hf.
- Verkís (október 2014). Umferðarhávaðamat fyrir deiliskipulag Garðabæ, Urriðholt, íbúðabyggð - deiliskipulag. Reykjavík: Verkís.

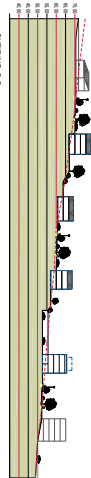
UPPDRAETTIR



SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR
A0+J 1:1000



SNIÐING A-A
A0+J 1:1000



SNIÐING B-B
A0+J 1:1000

VERK
DELISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS - 2. áfangi

TEKNIÐI
SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR

MIÐSÍÐI
A0+J 1:1000 - A2+J 1:2000 - A4+J 1:4000
TÍÐI
03.11.2014
EGBE

TEKNIÐI
(90)1 02

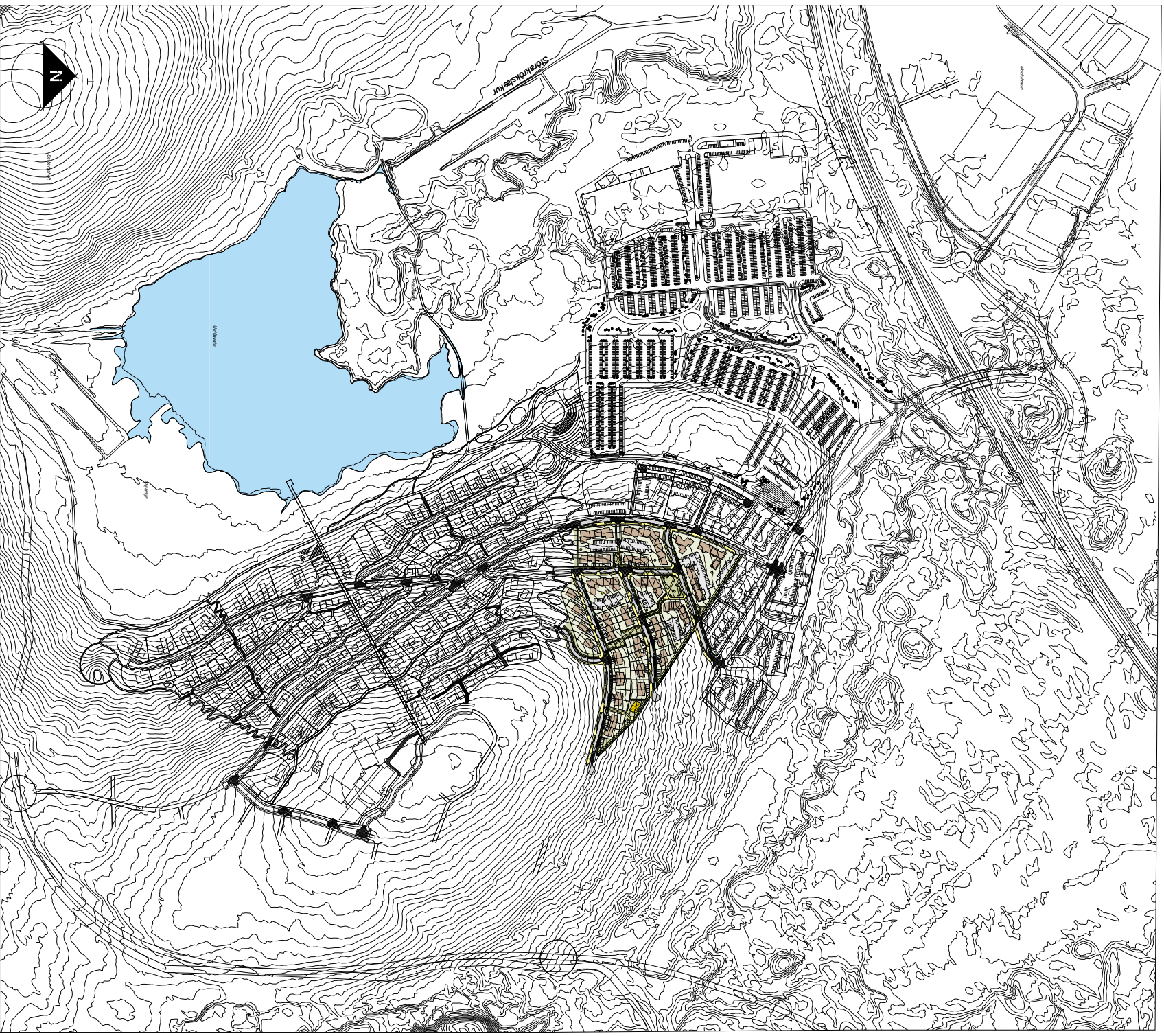


URRIÐAHOLT

ARA

ARKIS





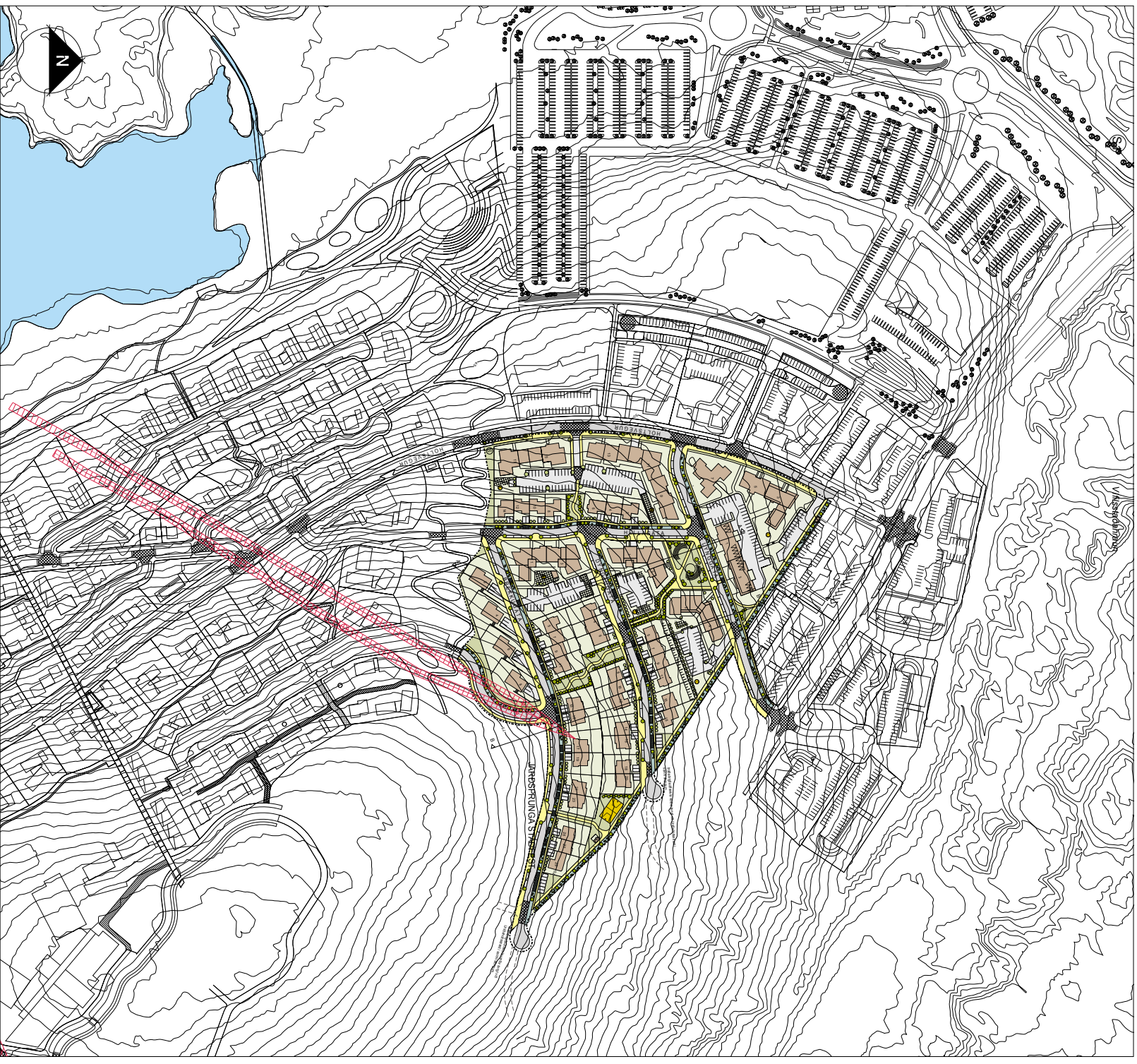
1:1000
1:2000
1:4000
1:8000

DEILISKIPULAGURUPPDRATTUR
ÁRÍÐ 1:2000

VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRÍÐAHLÖTS - 2. áfangi

TEIKNING
SKÝRINGARUPPDRATTUR

MÁSGIÐ
A0+| 1:2000 - A2+| 4000 - A4+| 1:8000
DAGS
03.11.2014
TEIKNINGAR
EGEIE
(90)1.03



SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR
ÁD 1:1000

1:1000
1:2000
1:4000

VERK
DELISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRIÐAHLÖTS - 2. áfangi

TEIÐING
SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR JARÐSPRUNGUR

ÁRABER
ÁD 1:1000 - ÁD 1:2000 - ÁD 1:4000

TEIÐING
EGJEE

TEIÐING
(90)1.04