



Breyting á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts
vegna Mosagötu

Garðabær

3.11.2014



Breyting á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts vegna Mosagötu

3. nóvember 2014

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð þessari
- Skipulagsupprætti sem sýnir svæði deiliskipulagsbreytingarinnar fyrir og eftir breytingu

UPPBYGGING DEILISKIPULAGS- BREYTINGARINNAR

Greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar skiptist í 4 hluta:

Í **Forsendum** deiliskipulagsbreytingarinnar er farið yfir skipulagssvæði breytingarinnar, lýst tildrögum og ferli deiliskipulagsbreytingarinnar og sagt frá gildandi stefnu í deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts. Sagt er frá því hverjir hafa unnið að breytingunni og sagt frá afgreiðsluferli deiliskipulagsbreytingarinnar, kynningu og samráði. Þá er því lýst hvernig breytingin á við um afmarkað svæði innan deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts og að greining, forsendur og stefna sem þar kemur fram gildir áfram.

Kaflí 4, **Skipulagsákvæði**, er orðrétt afrit af þeim skipulagsákvæðum sem gilda í deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts með samþykktum breytingum. Ákvæðin eru birt hér til að árétta að þessi skilmálar eiga við um það svæði sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Áréttað er að engar tillögur að breytingum eru gerðar í þessum kafla en kaflinn er birtur hér til skýringar enda er oft vísað í hann í næsta kafla, sérskilmálum, sem er nýr kaflí og tilheyrir þessari tillögu.

Í kaflanum **Deiliskipulagsbreyting** er gefið yfirlit yfir deiliskipulagsbreytinguna, sýnt með skýringarmyndum hvaða húsagerðir voru innan skipulagssvæðisins og hvaða húsgerðir verða eftir breytingu. Farið er yfir hvaða áhrif

GÖGN OG SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

breytingin hefur á fjölda íbúða, íbúðagerðir, viðmiðunar byggingarmagn, bílastæði og græn væði.

Í kaflanum **4.7. Hús og lóðir, sérskilmálar** eru nýir sérskilmálar húsa og lóða við Mosagötu. Um er að ræða 3 nýjar tegundir fjölbýlishúsa og 1 nýjar tegundir raðhúsa.

einstökum húsum og lóðum. Almennir skilmálar hafa verið uppfærðir í skilmálakaflanum hér á eftir og eru auðkenndir með lituðum texta og dagsetningu deiliskipulagsbreytingar. Einstakar breytingar á sérskilmálum fyrir lóðir og byggingar eru aðgengilegar í skipulagssjá Skipulagsstofnunar (<http://www.skipulagsstofnun.is/skipulagsmal/skipulagssja/>).

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð sem óveruleg breyting í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann:

..... 2014.

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

..... 2014

Samþykktin tekur til breytingar á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts sem felur í sér eftirtalдар breytingar frá áður samþykktu skipulagi:

- Allar lóðir, húsagerðir og fyrirkomulag götu og stíga við Mosagötu breytist.
- Íbúðafjöldi við Mosagötu verður 101 í stað 79.

Deiliskipulag fyrir vesturhluta Urriðaholts var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar 12. apríl 2007 og öðlaðist gildistöku við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. september 2007. Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar (skoðað 24. 10.2014) má sjá að frá því að skipulagið var samþykkt hafa verið gerðar á því 19 breytingar. Af þeim eru 2 breytingar á almennum skilmálum og en aðrar breytingar eru á sérskilmálum tengdum



I. Inngangur

- 1.1 Skipulagssvæðið
- 1.2 Aðdragandi deiliskipulagsbreytingar
- 1.3 Gildandi stefna í deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts
- 1.4 Aðilar að gerð deiliskipulagsins
- 1.5 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins

4. Skipulagsákvæði

- 4.1 Megininntak
- 4.2 Götur, yfirlit
 - 4.2.1 Gatnakerfi
 - 4.2.1.1 Almennt
 - 4.2.1.2 Tækmörkun umferðarhraða
 - 4.3.1 Safngötur (Holtsvegur og Lindastræti)
 - 4.3.1.1 Almennt
 - 4.3.1.2 Þverun opinna svæða
 - 4.3.1.3 Meðhöndlun ofanvatns
 - 4.3.2 Húsagötur
 - 4.3.2.1 Almennt
 - 4.3.2.2 Þverun opinna svæða
 - 4.3.2.3 Meðhöndlun ofanvatns
 - 4.4.1 Landslag og opin svæði
 - 4.4.1.2 Náttúruverndarsvæði við Urriðavatn
 - 4.4.1.3 Stígar
 - 4.4.1.4 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum
 - 4.5.1 Útivistarsvæði við Urriðavatn
 - 4.5.2 Grænn geiri norðan byggðar
 - 4.5.3 Grænn geiri sunnan byggðar
 - 4.5.4 Urriðakotsstígur

6	4.5.5 Bæjarhóll Urriðakots	24
6	Sniðmyndir af skipulagssvæðinu	26
6	4.6.1 Almennir lóðarskilmálar	27
7	4.6.1.1 Bílastæði	27
7	4.6.1.2 Forgðar húsa ofan götu	27
7	4.6.1.3 Forgðar húsa ofan götu	27
7	4.6.1.4 Girðingar	27
9	4.6.1.5 Gróður á lóðarmörkum	27
9	4.6.1.6 Lóðarmörk og lóðarfrágangur	27
10	4.6.1.7 Ofanvatn	28
11	4.6.1.8 Sérnotafletir lóða	28
11	4.6.1.9 Skjólveggir	28
11	4.6.1.10 Smáhýsi	28
13	4.6.1.11 Sorpgeymslur	29
13	4.6.1.12 Stoðveggir	29
13	4.6.2 Almennir byggingarskilmálar	30
13	4.6.2.1 Aðalinngangur	30
14	4.6.2.2 Byggingarefni	30
15	4.6.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	31
15	4.6.2.4 Byggingarreitir	31
17	4.6.2.5 Bílgeymslur	31
17	4.6.2.6 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum	32
17	4.6.2.7 Gervihnattadiskar	32
17	4.6.2.8 Gluggar	32
17	4.6.2.9 Hljóðvist	32
19	4.6.2.10 Hæð húsa og vegg hæðir	33
20	4.6.2.11 Jarðskjálftahönnun	33
22	4.6.2.12 Lyftur	33
23	4.6.2.13 Kjallarar	33

EFNISYFIRLIT

4.6.2.14	Reykháfar	33
4.6.2.15	Skyggni	33
4.6.2.16	Sorpgeymslur	33
4.6.2.17	Veggssvalir	33
4.6.2.18	Vindbrjótur	33
4.6.2.19	Þakform	31
4.6.2.20	Þakssvalir	31
	Deiliskipulagsbreyting, yfirlit breytingar	35
	Hús og lóðir, sérskilmálar, yfirlit breytinga	37
4.7.20	B2 Stakstæðar bílageymslur	39
4.7.46	E6 Parhús	41
4.7.47	B3 Stakstæð bílskýli	43
4.7.48	F16 Fjölbýlishús	45
4.7.49	F17 Fjölbýlishús	47
4.7.7.50	F18 Fjölbýlishús	49
	Heimildir	53
	Uppdrættir	
	Skýringarmyndir	

Hér er sett fram breyting á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts í Garðabæ fyrir Mosagötu. Deiliskipulagið er útfært á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Breytingartillagan nær til 1426m² svæðis umhverfis Mosagötu. Innan þess er gert ráð fyrir íbúðabyggð í parhúsum og fjölbýli. Svæðið er innan deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts. Mörk milli deiliskipulags Vesturhluta, deiliskipulags 2. hluta norður og deiliskipulagssvæðis á háholtinu breytast lítillega.

Ekið er inn á Mosagötu frá Brekkugötu en Brekkugata er vel tengd báðum megingötum Urriðaholts, Urriðaholtsstræti og Holtsvegi. Tenging við Holtsveg er til staðar en Urriðaholtsstrætið að Brekkugötu verður lagt síðar. Svæðið er vel tengt með göngustígum um holtið.

Skipulagssvæðið er í eigu Urriðalands ehf sem er að hluta til í eigu Urriðaholts ehf. sem er félag sem var stofnað í þeim tilgangi að þróa uppbyggingu í Urriðaholti í Garðabæ. Meðeigandi að Urriðalandi ehf. er Landey ehf. sem er dótturfélag Arionbanka.

1.2 AÐDRAGANDI DEILISKIPULAGS- BREYTINGAR

Við uppbyggingu Urriðaholts hafa verið gerðar nokkrar breytingar á sérskilmálum fjölbýlishúsalóða í vesturhluta sem skipta má í eftirfarandi flokka.

Fjölgun íbúða: Stærðir íbúða gerðu ráð fyrir stærri íbúðum en nú er þörf fyrir og fyrirséð að verður næstu ár. Valkostirnir voru því að fjölga íbúðum eða minnka byggingarmagn.

Bílastæði: Gefið hefur verið meira svigrúm til að skipuleggja bílastæði neðanjarðar, bæði til að fjölga bílastæðum samhliða fjölgun íbúða og jafnframt til að ná fram hagkvæmara skipulagi bílastæða.

Íbúðir á 3 hæðum: Vikið hefur verið frá kröfum lítil 3ja hæða raðhús.

Ný byggingareglugerð: Ný byggingareglugerð kallaði m.a. á breytingar á bílastæðum fyrir fatlað fólk, kröfur um lyftur og önnur ákvæði um algilda hönnun.

Fyrirsjáanlegt var að þessir sömu þættir myndu kalla á breytingar vegna Mosagötu og þess vegna var talið skynsamlegt að að vinna eina deiliskipulagsbreytingu fyrir alla götuna í stað þess að horfa á einstakar breytingar. Við þá vinnu hafa eftirfarandi sjónarmið komið fram, til viðbótar við þá þætti sem nefndir eru hér að ofan:

- Vegna landhalla ofan götu uppfyllir núverandi skipulag ekki ákvæði byggingareglugerðar um algilda hönnun fjölbýlishúsa. Á sama hátt var aðgengi að raðhúsum við Urriðakotsstíg erfitt vegna þrengsla.
- Sjónarmið komu fram um að götumynd mætti bæta. Hús stæðu of langt frá götu og bílageymslur væru of fyrirferðarmiklar í ásjón frá götu. Bílageymslur eru nú minna sýnilegar og íbúðir eru skilyrtar í öllum húsum á götuhæð við Mosagötu
- Líkur voru á að lágreist fjölbýlishús neðan götu yrðu ekki eftirsóknarverð til búsetu. Þar er mjög mikill halli og í skipulaginu var hátt hlutfall niðurgrafinna og stórra íbúða.
- Breyta þurfti skilmálum tveggja lóða í götunni vegna jarðsprungu.

Skipulagið hefur verið unnið í samráði við Garðabæ.



Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts, fyrir breytingu.

FORSENDUR

I.3 GILDANDI STEFNA Í DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHLTS

Deiliskipulagsbreytingin er unnin út frá þeim forsendum sem búið var að móta með gatna- og veituframkvæmdum í götunni. Áhersla er lögð á að vinna skipulagsbreytinguna sem eina samræmda heild með þau sjónarmið sem mótuð voru í upphaflegu deiliskipulagi vesturhluta. Við skipulagsbreytinguna er lögð var áhersla á uppbrot sjónlínu (skyline) byggðarinnar gagnvart háholtinu þannig að til framtíðar myndi hún samræmda heild með fyrirhugaðri skólabýggingu austan Urriðakotstígs.

Í núgildandi deiliskipulagi Vesturhluta Urriðaholts er gert ráð hreinni íbúðabyggð við Mosagötu í 2-10 íbúða húsum á tveimur til fjórum hæðum. Í deiliskipulagsbreytingunni er áfram gert ráð fyrir hreinni íbúðabyggð en í parhúsum eða stærri fjölbýlishúsum með samtals 101 íbúð. Breytingartillagan er í samræmi við Ramma skipulag Urriðholts og aðalskipulag Garðabæjar 2003-2016.

Vakin er athygli á því að breytingartillaga þessi á við um afmarkað svæði innan deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts við Mosagötu. Öll umfjöllun í greinargerð deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts um greiningu, forsendur og stefnu sem þar kemur fram, gildir um þessa breytingartillögu. Hlutaðeigandi eru hvattir til að kynna sér þau gögn.

I.4 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar:

- **Arkís arkitektar**
Skipulagshönnun
- **John Thompson and partners**
Skipulagsráðgjöf
- **Landslag**
Landslagshönnun
- **Efla**
Veghönnun, veitur
- **Alta**
Greinargerð

I.5 AFGREIDSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagstillagan var auglýst í forkynningu frá 8. október til 29. október á heimasíðu Garðabæjar. Á meðan á forkynningu stóð var tillagan og kynningarefni aðgengilegt á heimasíðu Garðabæjar, gardabaer.is og á heimasíðu Urriðaholts, urridaholt.is. Þeim sem töldu sig eiga hagsmuna að gæta var gefinn kostur á því að koma með ábendingar sem yrðu teknar til umfjöllunar við endanlega mótun tillögunnar.

Deiliskipulagstillagan var kynnt á vinnslustigi á almennum íbúafundi 14 október 2014 í Flataskóla í Garðabæ.

Á kynningartíma bárust [X](#) athugasemdir.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann [x](#). nóvember 2014 með athugasemdafresti til [x](#). desember 2014.

Á auglýsingatíma bárust [X](#). athugasemdir.



SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLOTS

Engar breytingar eru á gerðar á almennum skilmálum í þessari deiliskipulagsbreytingu vegna Mosagötu. Eftirfarandi skipulagsákvæði eru birt hér óbreytt úr deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, að því undanskildu að tvær breytingar, staðfestar í B-deild stjórnartíðinda 2013 og 2014, hafa verið færðar inn í texta. Þær eru litaðar rauðar til aðgreiningar og merktar með dagsetningu skipulagsbreytingarinnar. Annað er óbreytt en sýnt hér til að árétta að þessir skilmálar eiga við um það svæði sem þessi deiliskipulagsbreyting nær til.

4.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts tekur til um 28 ha svæðis.

Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í blandaðri byggð einbýlishúsa, parhúsa, raðhúsa og minni fjölbýlishúsa, auk leik- og grunnskóla. Byggðin er römmuð inn til norðurs og suðurs af grænum geirum sem ganga niður að náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn. Innan þeirra eru fjölbreytt útivistar- og leiksvæði og gönguleiðir niður að vatni og upp á háholtinu. Þá er gönguleið og sjónás í gegnum miðja byggðina, sem mun liggja allt frá háholtinu niður að Urriðavatni.

Í deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir 342-374 íbúðum, þar af eru 58 í einbýli, 41-57 í rað- og parhúsum og 227-275 í fjölbýli. Þéttleiki byggðarinnar er 12,2-13,4 íbúðir/ha (m.v. uppbyggingarsvæðið). Auk íbúðarhúsa er gert ráð fyrir leikskóla, grunnskóla, spennistöðvum, símsstöð, reit fyrir þjónustubyggingu á útivistarsvæði og lóð fyrir endurvinnslumóttöku.

Aðkoma að svæðinu er um Holtsveg sem tengist Urriðaholtsstræti og Reykjanesbraut til norðvesturs og Elliðavatnsvegi til suðurs. Síðar verður einnig aðkoma að svæðinu um Lindastræti, frá Urriðaholtsstræti.

Íbúðarbyggðin er nær öll 2ja-3ja hæða og einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum þar sem áhersla er lögð á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Þá er gert ráð fyrir grónum ofanvatnsrásum meðfram húsagötum sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar, bílastæði og húspök.

Leitast er við að skapa fjölbreytni í húsagerð og lifandi tengsl bygginga og göturýma. Einnig er hugað að því að byggðin fái heildstætt yfirbragð, m.a. með skilmálum um lita- og efnisval. Hæð og fyrirkomulag húsa tekur mið af því að sem flestir fái notið hins fagra útsýnis yfir Urriðavatn og umhverfi þess. Einnig er með gatnaskipulagi, afstöðu og formi bygginga og gróðri leitast við að skapa skjólsæl og sólrík útirými. Góðar stígatengingar meðfram götum og milli lóða tengja byggðina við útivistarsvæði og byggð í síðari áföngum uppbyggingar í Urriðaholti.

Grunnskóla og leikskóla er valinn staður þannig að gönguleiðir séu sem stýstar og öruggastar milli heimilis og skóla, auk þess sem séð er fyrir góðri bílaaðkomu. Jafnframt er grunnskóla og leikskóla valinn staður á samliggjandi lóðum í því skyni að gefa kost á samnýtingu eða samrekstri og auðvelda einnig fjölskyldum í hverfinu ferðalög til og frá skólunum. Grunnskólalóðin liggur miðlægt í byggðinni og þjónar jafnframt sem aðal leiksvæði hverfisins til boltaíþrótta og annarra leikja. Skólalóðirnir liggja jafnframt að háhæðinni og er þannig gert ráð fyrir að skólahúsnæðið geti tengst félags- og

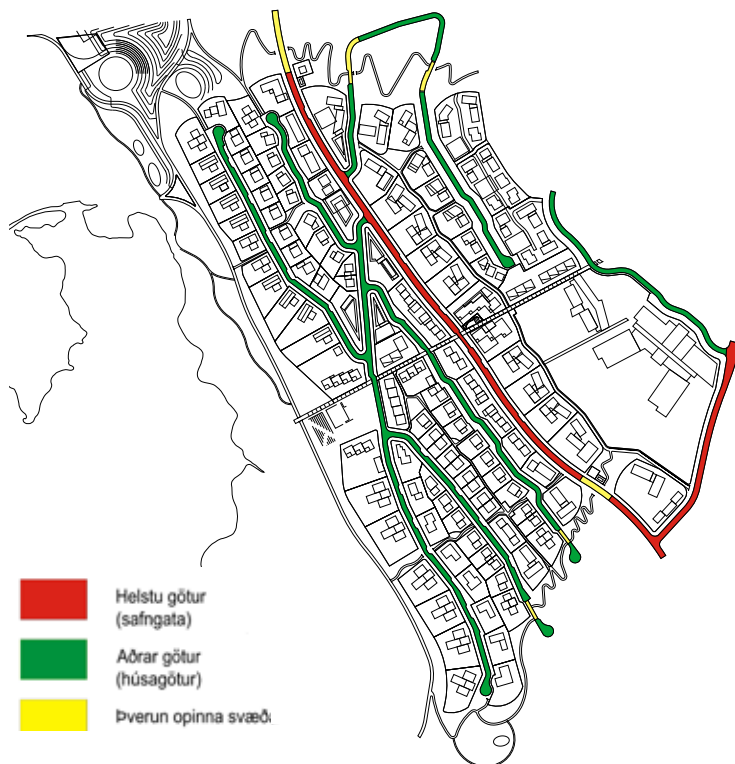
menningarstarfsemi á háhæðinni, en þar er samkvæmt rammaskipulagi gert ráð fyrir torgi með byggingum sem hýsi menningar, félags- og þjónustustarfsemi.

Í skipulagi skólalóða er leitast við að byggingar falli vel að landi og yfirbragði íbúðarbyggðarinnar umhverfis, auk þess sem skólabyggingarnar móti afmarkaða og skýra götumynd og myndi skjólsæl og sólrík svæði innan skólalóðanna.

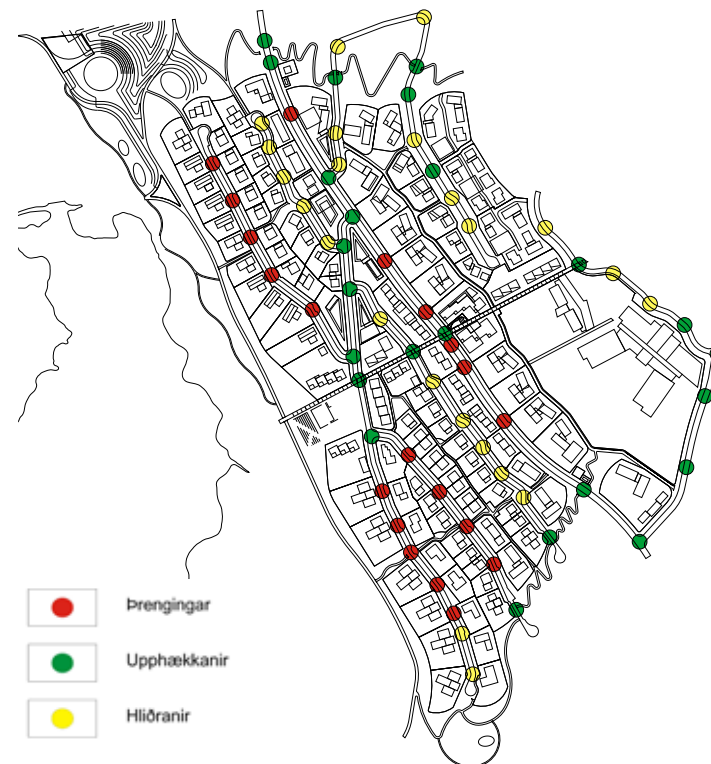
Grunnskólanum er ætlað að þjóna allri byggð í Urriðaholti, en samkvæmt aðal- og rammaskipulagi er gert ráð fyrir allt að 1625 íbúða byggð í holtinu öllu. Miðað við þann íbúðafjölda og forsendur aðalskipulags Garðabæjar um fjölda skólabarna, má gera ráð fyrir 700 nemendum á grunnskólaaldri í hverfinu. Leikskólinn er einn af þremur leikskólum hverfisins skv. rammaskipulagi, en í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að hann geti verið allt að 6 deilda skóli.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 80 m² í fjölbýli, einu stæði fyrir íbúðir minni en 80 m², tveimur stæðum fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum, þremur stæðum fyrir hverja íbúð í einbýli, auk gestastæða. Að gestastæðum meðtöldum, er gert ráð fyrir 3,5-3,8 bílastæðum á hverja íbúð að meðaltali á skipulagssvæðinu og eru þá meðtalin bílastæði á skólalóðum (sjá sérskilmála um skólalóðir). Til að draga úr fjölda bílastæða við framhliðar húsa og draga úr áhrifum þeirra á umhverfi og götumynd eru bílgeymslur í hluta þeirra raðhúsa sem standa samsíða götu, við enda raðhúsallengjunnar. Samskonar fyrirkomulag er á bílgeymslum/bílastæðum fjölbýlishúsa. Þá reiknast stæði í bílgeymslum sem bílastæði, enda ekki gert ráð fyrir stæði framan við bílgeymslu. Annað stæði og gestastæði eru þá annað hvort á lóð eða við götu framan við hús.

4.2.1 GATNAKERFI



Gatnakerfi



Takmörkun umferðarhraða

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS

4.2.1 GATNAKERFI

4.2.1.1 Almenn

Innan deiliskipulagssvæðis vesturhluta Urriðaholts eru 3 megin flokkar eða útfærslur gatna, sjá uppdrátt.

Helstu götur (safngötur):

Holtsvegur þverar skipulagssvæðið frá norðvestri til suðausturs. Hann er ein af megin aðkomuleiðum byggðar í Urriðaholti og gegnir þannig hlutverki safngötu. Hann liggur frá Urriðaholtsstræti í norðri til Elliðavatnsvegur í suðri. Syðst á deiliskipulagssvæðinu tengist Holtsvegur Lindastræti.

Lindastræti mun tengjast Urriðaholtsstræti sem mun liggja norðan í Urriðaholti og liggja yfir háhæð þess til suðurs. Lindastræti verður því önnur aðaltenging inn á deiliskipulagssvæðið. Í fyrstu mun það þó aðallega þjóna sem tenging frá Holtsvegi inn á leik- og grunnskólalóðir. Gert er ráð fyrir að strætisvagnaleið geti farið um Holtsveg, Lindastræti og Urriðaholtsstræti.

Aðrar götur (húsagötur):

Beggja vegna Holtsvegur taka við íbúðarhúsagötur. Neðan Holtsvegur liggja Bæjargata, Keldugata, Vikurgata, Hraungata, Kinnargata og Dýjagata. Ofan Holtsvegur liggja Hellagata og Mosagata. Efst á skipulagssvæðinu liggur Vörðuvegur, sem jafnframt mun afmarka byggð á háholtinu. Í þessum götum er gert ráð fyrir sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Þverun opinna svæða:

Þar sem götur þvera opin svæði verður aðgerðum beitt til að hægja á umferð, leggja áherslu á forgang fótgangandi og að yfirbragð opnu svæðanna verði ráðandi.

Tvær húsagöturnar á syðri hluta svæðisins Hraungata og Kinnargata eru botngötur skv. deiliskipulaginu, en gert er ráð fyrir þær tengist áfram til suðurs þegar

kemur til deiliskipulagningar og uppbyggingar suðurhluta Urriðaholts (sjá rammaskipulag Urriðaholts). Aðkoma að Mosagötu verður samkvæmt deiliskipulaginu til bráðabirgða um Hellagötu. Gert er ráð fyrir að sú tenging verði fjarlægð þegar kemur til deiliskipulagningar og uppbyggingar norðurhluta Urriðaholts (sjá rammaskipulag Urriðaholts). Þá munu Hellagata og Mosagata tengjast Urriðaholtsstræti til norðurs.

Við frekari undirbúning framkvæmda á svæðinu og hönnun gatna og stíga verður tekin afstaða til þess hvort valdar göngu- og ökuleiðir verða hitaðar upp.

4.2.1.2 Takmörkun umferðarhraða

Í íbúðarhverfum er mikilvægt að tryggja umferðaröryggi með því að takmarka forgang bíla og halda þannig umferðarhraða niðri, þar sem flest umferðarslys í íbúðarhverfum má rekja til of mikils umferðarhraða miðað við aðstæður.

Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða. Unnin hefur verið heildstæð áætlun um hraðatakmarkandi aðgerðir í göturýminu, til að tryggja markmið um lágan umferðarhraða.

Hraðatakmarkandi aðgerðum er beitt með reglubundnu millibili eftir lengd götu, þ.e. á u.þ.b. 40 metra fresti. Mismunandi aðgerðum er beitt á milli húsagatna til að tryggja breytilegt yfirbragð. Breytileikinn felst í þrengingum, sveigjum og upphækkunum með breyttu yfirborðsefni. Göturnar eru allar hannaðar með hliðsjón af bílastæðum, gatnamótum og öðrum þáttum sem huga þarf að við gatnahönnun.

Þrengingar:

Í Vikurgötu, Kinnargötu og Dýjagötu felast aðgerðir til að takmarka umferðarhraða í þrengingum. Þar sem gatan er þrengd, er aðeins ein akrein. Þrengingarnar eru hannaðar sem hluti af göturýminu og falla þannig að hönnun annarra þátta þess, s.s. bílastæða, ofanvatnsrásar og gangstétta.

Upphækkunar:

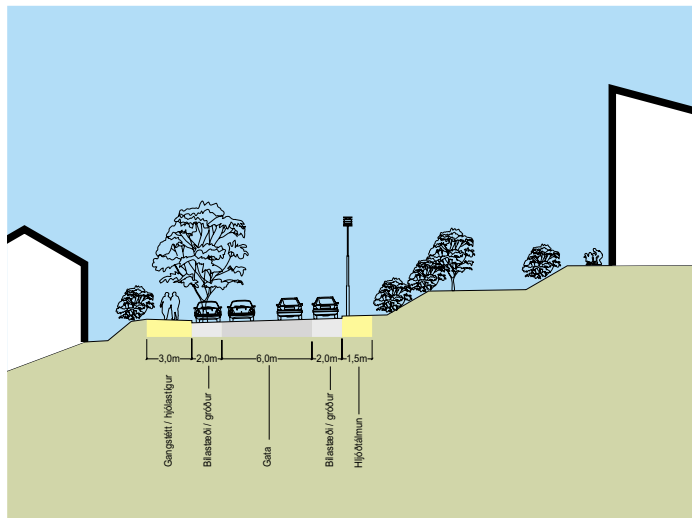
Í Bæjargötu, sem gengur niður að gamla bæjarstæði Urriðakots, er gert ráð fyrir hækkun yfirborði götunnar við gatnamót og á þeim stöðum þar sem gangstígar þvera götuna. Einnig er almennt gert ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum á skipulagssvæðinu og þar sem götur fara yfir græna geira og þar sem megingönguleiðir þvera akbrautir. Einnig er sérstaklega gert ráð fyrir upphækkunum á Lindastræti, við aðkomu að skólalóð. Á upphækkunum er gert ráð fyrir að notað sé sama yfirborðsefni og í gangstéttum meðfram götunni. Þannig munu þær skera sig vel frá götunni sjálfri.

Hliðranir:

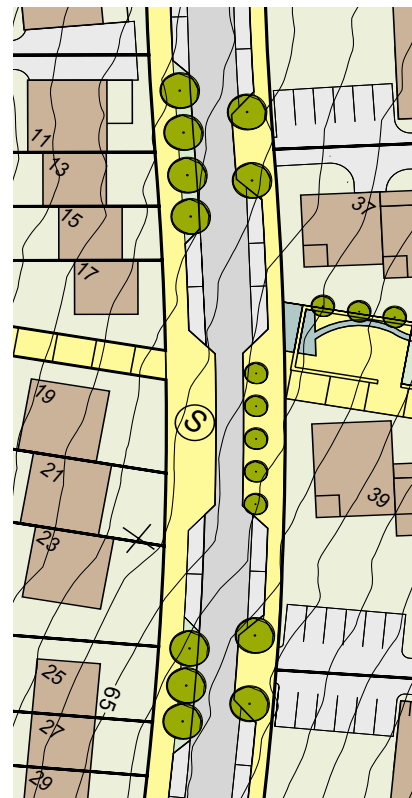
Í Keldugötu, Hraungötu, Vörðuvegi og Mosagötu er gatan sveigð þannig að hún liggja í bugðum. Staðsetning húsa meðfram götunni fylgir sveigjum í götunni. Staðsetning sveigja í götunni er hönnuð með öðrum þáttum í göturýminu, s.s. staðsetningu og fyrirkomulagi bílastæða, ofanvatnsrásar og gangstétta.

Miklu skiptir að vanda til efnisvals í göturýminu, þannig að yfirborðsefni séu í senn aðlaðandi og endingargóð.

4.3.1 SAFNGÖTUR (HOLTSVEGUR OG LINDASTRÆTI)



Holtsvegur



Þrenging akbrautar í Holtsvegi



Upphækkun Holtsvegar um grænan geira

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS



4.3.1 SAFNGÖTUR (HOLTSVEGUR OG LINDASTRÆTI)

4.3.1.1 Almennt

Holtsvegur er aðalaðkomuleið að deiliskipulagssvæðinu og húsagötum þess. Við hönnun hans þarf að tryggja að umferðarhraði um hann verði lágur, til að stuðla að góðri hljóðvist og öryggi. Í deiliskipulaginu er unnið út frá því að takmarka eins og kostur er innakstur á lóðir af Holtsvegi og að ekki þurfi að bakka út á hann af bílastæðum. Gert er ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum og þar sem aðalgönguleiðir þvera veginn og þar sem vegurinn liggur yfir græna geira. Trjágróðri og yfirborðsefnum er ætlað að gefa götunni auðkenni, auk þess sem þau eru hluti aðgerða til að takmarka umferðarhraða. Einnig verða biðstöðvar strætisvagna samþættar hönnun götunnar (verði strætisvagnaleið um götuna). Gert er ráð fyrir hellulagðri gangstétt ofan götu, en að neðan götu verði breiðari stígur sem ætlaður er hjólandi og gangandi. Bílastæði í götu skulu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni.

Þegar Urriðaholt byggist frekar upp, mun Lindastræti jafnframt gegna hlutverki megin aðkomu að deiliskipulagssvæðinu. Sömu aðgerðum er beitt við hönnun Lindastrætis í deiliskipulaginu eins og framan greinir varðandi Holtsveg. Gert er ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum og þar sem aðalgönguleiðir þvera götuna og aðkoma er inn á skólalóð. Gert er ráð fyrir hellulagðri gangstétt austan Lindastrætis, en að vestan þess verði breiðari stígur sem ætlaður er hjólandi og gangandi. Bílastæði í götu skulu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni.

4.3.1.2 Þverun opinna svæða

Holtsvegur þverar opin svæði á norður- og suðurjaðri deiliskipulagssvæðisins sem liggja milli háholts og votlendis við Hrauntanga. Gert er ráð fyrir að þverun vegarins um opnu svæðin verði útfærð á þann hátt að umferðarhraða verði haldið í lágmarki og að yfirbragð útivistarsvæðisins verði ráðandi. Yfirborð götunnar verði upphækkað, stein- og hellulagt á þeim kafla og trjágróður notaður til áherslu og þrengingar göturýmisisins.

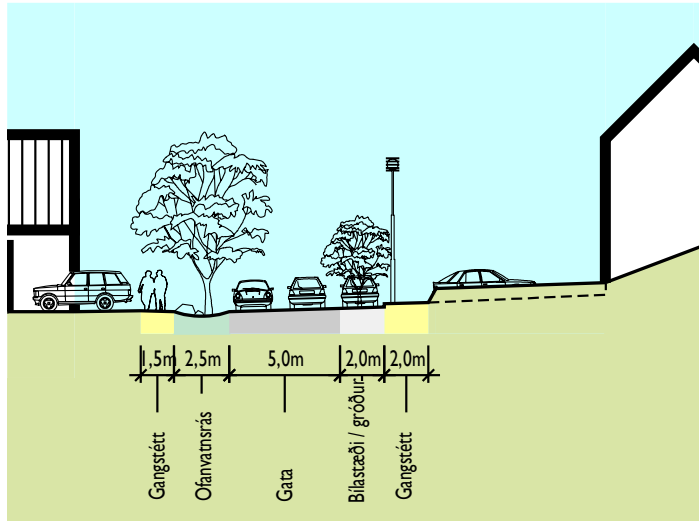
4.3.1.3 Meðhöndlun ofanvatns

Ekki er gert ráð fyrir ofanvatnsrás meðfram Holtsvegi og Lindastræti, sökum halla á götunum á köflum (allt að 7%). Við slíkar aðstæður er erfitt að beina ofanvatni niður í jarðveg um ofanvatnsrásir. Auk þess er líklegt að meiri mengun, s.s. vegsalt, berist af þessari götu en af húsagötum. Ofanvatni af Holtsvegi og Lindastræti skal þess í stað beint í ofanvatnslögn og gert ráð fyrir að það verði leitt til sjávar.

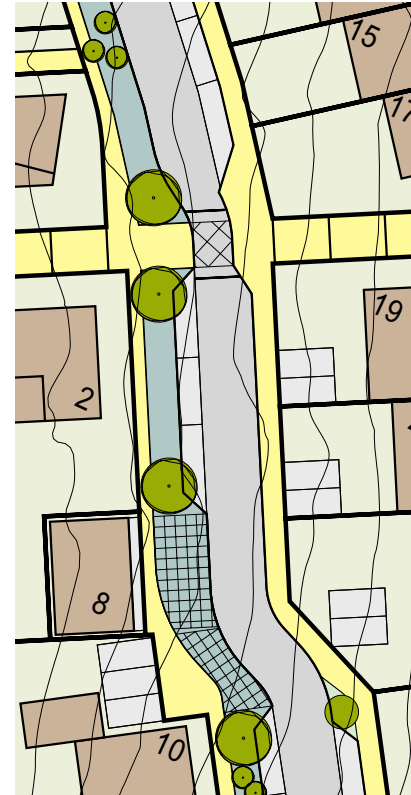


Dæmi um götur

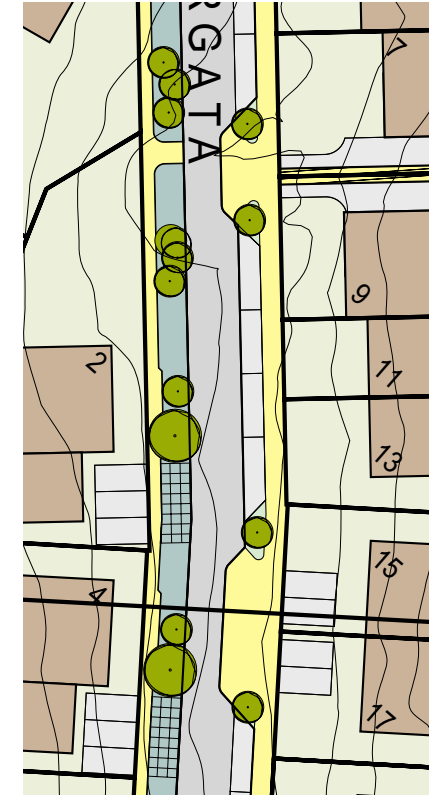
4.3.2 HÚSAGÖTUR



Dæmi um húsagötu



Hliðrun akbrautar í húsagötu



Þrenging akbrautar í húsagötu

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLOTS



Dæmi um húsagötur

4.3.2 HÚSAGÖTUR

4.3.2.1 Almenn

Húsagötur er algengasti götuflokkurinn í íbúðarhverfum. Frá þeim er aðkoma að einstökum lóðum og íbúðarhúsum. Því er mikilvægt að takmarka bílaumferð og umferðarhraða um húsagötur.

Húsagötur deiliskipulagssvæðisins eru: Bæjargata, Keldugata, Víkurgata, Hraungata, Kinnargata, Dýjagata, Hellagata og Mosagata, auk þess sem Vörðuvegur hefur útfærslu og yfirbragð húsagötu.

Hönnun húsagatna á deiliskipulagssvæðinu miðar að því að skapa vistleg og lifandi göturými með ákjósanlegar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi. Hraði bílaumferðar er takmarkaður með ýmsum aðgerðum, s.s. þrengingum, hækkuðu og breyttu yfirborði og sveigjum í götum. Trjágróður er notaður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna.

4.3.2.2 Þverun opinna svæða

Þar sem húsagötur þvera opin svæði, er gert ráð fyrir að yfirbragð gatna breytist þannig að hægt sé á umferð og að yfirbragð græna svæðisins sé ráðandi. Umhverfismótun þarf að vera 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.

4.3.2.3 Meðhöndlun ofanvatns

Í deiliskipulaginu er gengið út frá því að ofanvatni af húsagötum verði almennt beint í ofanvatnrásir sem liggja meðfram götum. Einnig má beina ofanvatni af aðliggjandi bílastæðum, gangstígum og innkeyrslum í sömu ofanvatnrásir, svo og hluta ofanvatns af þökum

aðliggjandi húsa. Hlutverk ofanvatnrásra er annars vegar niðursig ofanvatns til Urriðavatns (e. infiltration) og hins vegar hreinsun mengunarefna úr ofanvatni (e. treatment). Taka skal tillit til eftirfarandi við hönnun ofanvatnrásra:

- Undirlag ofanvatnrásra skal vera gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hámarks hreinsunar á ofanvatni.
- Gras er æskilegasta yfirborð ofanvatnrásra. Þar má einnig vera annar gróður, s.s. tré og runnar.
- Breidd ofanvatnrásra skal vera u.þ.b. 2,5 m, og má hún vera breytileg eftir götunni endilangri, svo framarlega sem heildarrúmmáli rásarinnar er viðhaldið.
- Dýpt ofanvatnrásra skal vera 20 cm að lágmarki og skal neðri hluti rásarinnar vera flatur (láréttur) í þversniði.
- Langhalli ofanvatnrásra skal vera sem minnstur (helst <1% og ekki meiri en 4%). Ofanvatnrásir skulu halla að og tengjast opnum svæðum sem liggja að Urriðavatni.
- Ofanvatnrásir mega hlykkjast og beygja, eins og best á við frá útlitslegu sjónarmiði.
- Í ofanvatnrásrum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnrásin yfirfyllist í leysingum eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast niðurgrafinni drenlög, sem beinir ofanvatni til viðtaka á opnum svæðum. Forðast skal eins og kostur er að beina ofanvatni út af vatnasviði Urriðavatns.

4.4.1 LANDSLAG OG OPIN SVÆÐI

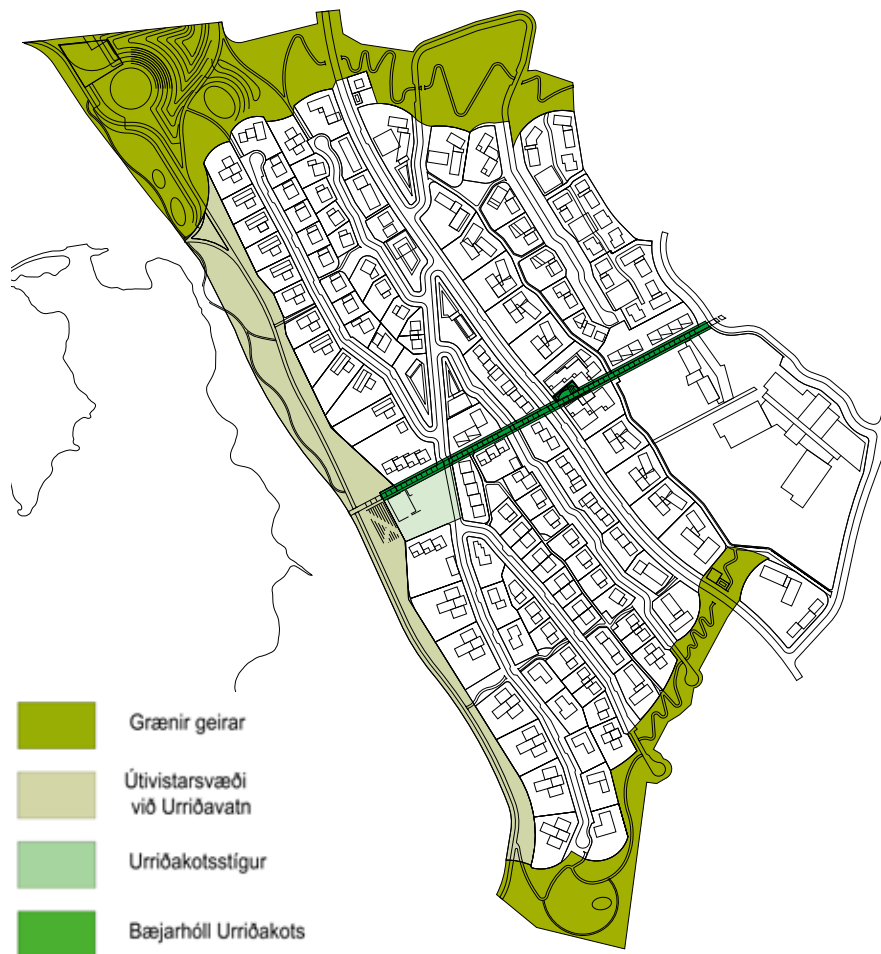
4.4.1.1 Almenn

Íbúðarbyggð í suðvesturhlíðum Urriðaholts mun njóta alls þess besta sem svæðið hefur upp á að bjóða: Útsýnis, góðrar afstöðu til sólar og ekki síst nálægðar við fjölbreytta náttúru og útivistarsvæði nær og fjær. Í skipulagi holtsins er unnið markvisst með þau gæði sem felast í nálægð þess við Urriðavatn, votlendið umhverfis það og hraunjaðra í Hrauntanga og norðan og austan holtsins.

Tveir grænir geirar munu ná upp í gegnum byggðina og tengja hana við vatnið. Stærri og minni leiksvæði og litlir boltavellir verða staðsett í þessum grænu geirum og stígar munu liggja um þau. Einnig verða minni leiksvæði inni í byggðinni og malarstígar á milli lóða sem tengjast þeim og veita aðgengi að bakgörðum raðhúsa og þvertengingar fyrir gangandi vegfarendur á milli húsagatna. Trjágróður verður notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Ofanvatnsrásir verða leiddar um grænu geirana og gefa þeim fjölbreytileika í gróðurfari og yfirbragði.

Fjölbreytt útivistaraðstaða verður neðst í nyrðri geiranum, næst Kaupúni. Þar verður til að mynda byggður upp stór skeifulaga hvammur, sem mun snúa vel við sólu og hafa útsýni til Hrauntanga og Urriðavatns. Hann getur nýst jafnt fyrir stærri hátíðir og leiki fyrir íbúa hverfisins.

Sunnan til á skipulagssvæðinu er annar útivistargeiri sem nær frá fyrirhugaðri skólalóð ofar í holtinu niður að lindasvæðinu í Dýjakrókum. Neðst í þessum geira er Dýjakrókahóll sem er áberandi kennileiti en jafnframt sagður álfhóll.



Yfirlit yfir opin svæði

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 OPIN SVÆÐI, YFIRLIT

4.4.1 LANDSLAG OG OPIN SVÆÐI

Þriðja leiðin sem liggur upp holtið er Urriðakotsstígur sem mun þvera byggðina frá háholtinu um bæjarhól Urriðakots og beint niður að Urriðavatni. Hún mun hafa borgaryfirbragð með tröppum, torgum og útsýnis- og hvíldarpöllum. Gert er ráð fyrir að hún haldi áfram niður að vatnsbakkanum, þar sem hún endi í bryggju sem gengur út í vatnið.

Öll þessi opnu svæði þvert á hæðarlegu holtsins sameinast í útivistarsvæðinu við jaðar votlendisins í kringum Urriðavatn. Þungamiðja þess svæðis verður við bæjarhól Urriðakots, þar sem gert er ráð fyrir að byggja garð sem skírskotar til sögunnar og umhverfisins.

Grunnskóla- og leikskólalóðir munu tengjast Urriðakotsstíg og syðri útivistargeiranum. Á skólasvæðinu verður aðstaða til boltaíþróttar og annarra leikja. Skólalóðirnar skulu vera opnar almenningi utan skólatíma og því mikilvægur hluti af útivistaraðstöðu í hverfinu (sjá sérskilmála um grunnskólalóð).

Leiksvæðum er komið fyrir í grænu geirunum og á heppilegum stöðum innan byggðarinnar. Á leiksvæðum má gera ráð fyrir leiktækjum, dvalaraðstöðu og skjólmyndun með gróðri, stöllum í landi eða lágum skjólskermum.

Neðan byggðarinnar tekur við náttúruverndarsvæði umhverfis Urriðavatn, sem nýtur hverfisverndar. Hverfisverndarsvæðið liggur utan skipulagssvæðis þessa deiliskipulags.

4.4.1.2 Náttúruverndarsvæði við Urriðavatn

Bæjarstjórn Garðabæjar hefur samþykkt að vinna að friðlýsingu Urriðavatns og svæðis umhverfis það og er svæðið skilgreint sem hverfisverndarsvæði í samræmi

við þau áform í aðalskipulagi Garðabæjar. Afmörkun hverfisverndarsvæðisins grundvallast á samráði við nefndir og embættismenn Garðabæjar við lokaafgreiðslu Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016. Unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir náttúruverndarsvæðið samfara gerð verndaráætlunar fyrir það. Urriðavatn er á náttúruuminjaskrá, þar sem eftirfarandi skilgreiningu er að finna: „Urriðavatn allt ... Hraunjaðar, mýrlendi, gróðurmikið vatn. Auðugt lífríki við þéttbýli.“

Hverfisverndarákvæði Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016 eru eftirfarandi:

„Urriðavatn, Dýjamýri, Hrauntangi, Urriðavatnslækur. Urriðavatn er hraunstíflað vatn með votlendisflánum að sunnan og norðanverðu og er þar mikið fuglalíf. Aðrennsli er aðallega úr uppsprettum, kaldavermisum, í Dýjamýri og læk úr Oddsmýrardal, en útfall um Stórákrókslæk, en hann sameinast Hamarskotslæk í Hafnarfirði. Hrauntangi gengur fram í vatnið norðanvert. Svæðið nýtur hverfisverndar vegna lífríkis og útivistargildis.“

Lagt er til að Urriðavatn, hrauntanginn og votlendið umhverfis vatnið verði friðlýst sem friðland skv. lögum nr. 44/1999 um náttúruvernd. (Sjá enn fremur greinargerð um breytingu aðalskipulags í Urriðaholti, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar 4.5.2005, og er hluti af aðalskipulagsáætlun þessari.)

Við friðlýsingu svæðisins verður kveðið á um byggingu hvers konar mannvirkja í þágu útivistar, svo sem um upplýsingaskýli, skilti, bryggjur, stíga og göngubrýr. Gert er ráð fyrir stíg umhverfis vatnið, þar sem gamla leiðin að Urriðakoti verður endurvakin sem hluti af hringleið. Jafnframt verður kveðið á um umgengisreglur, til dæmis takmörkun umferðar á varptíma og fleira. Hugað verður að færslu Urriðavatnslækjar í náttúrulegan farveg.“

4.4.1.3 Stígar

Lega stíga um útivistarsvæði er leiðbeinandi, en nákvæm lega þeirra ákvarðast samhlíða hönnun ofanvatnslausna og gatna. Leitast skal við að hafa stíga ekki brattari en 1:20, en ljóst er að á bröttustu köflunum mun það ekki nást. Stígar skulu samt aldrei vera brattari en 1:10. Stígar verða ýmist með malaryfirborði eða malbiki með steinsallayfirborði.

4.4.1.4 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Grænir geirar og opin svæði sem liggja í gegnum skipulagssvæðið þjóna tilgangi við meðhöndlun ofanvatns frá byggð þegar kemur til mikilla rigninga og/eða leysinga. Vatn sem ekki nær að síga niður í ofanvatnsrásum meðfram götum, þarf að hafa farveg að svæðum í grænu geirunum þar sem það getur safnast og/eða runnið smám saman að ofanvatnsrás næst Urriðavatni.

Taka skal tillit til þessa við landslagsmótun grænna 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 niðurgögnar lagnir í bland við opna ofanvatnsfarvegi ef þurfa þykir.

Meðfram stíg meðfram Urriðavatni skal vera ofanvatnsrás, sem getur tekið við ofanvatni sem berst frá byggð og grænum svæðum í miklum rigningum og/eða leysingum, en verður undir flestum kringumstæðum þurr. Ofanvatnsrásinni er einnig ætlað að koma í veg fyrir að ofanvatn geti runnið óhindrað og óhreinsað til Urriðavatns. Mögulegt er að koma fyrir yfirföllum í ofanvatnsrásinni, sem beina vatni í lögn til sjávar í mjög miklum leysingum.



Hugmynd að bryggju í framhaldi af Urriðakotsstíg



Sniðmynd

Garðabær



Dæmi um stíga á útivistarsvæðum

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 OPIN SVÆÐI, SÉRÁKVÆÐI



4.5.1 ÚTIVISTARSVÆÐI VIÐ URRÍÐAVATN

Svæðið milli neðstu lóðarmarka og votlendis er skilgreint sem útivistarsvæði. Um þetta svæði verða lagðar stofnæðar holræsakerfis í átt til Kauptúns, aðalstígur umhverfis vatnið og ofanvatnsrás ofan stígsins. Áningarstöðum verður komið fyrir þar sem henta þykir, til dæmis þar sem útsýnis nýtur og á stígamótum.

Auk þess að þjóna gangandi og hjólandi mun stígurinn hafa hlutverki að gegna sem fyrirstaða fyrir ofanvatn úr hliðum Urriðaholts við aðstæður sem geta skapast t.d. við asahláku. Í þeim tilgangi skal stígurinn byggður upp yfir núverandi land, eða þannig að hvílt í landinu ofan við rúmi sem nemur 1 m² í þversniði. Stígurinn þarf að vera aðgengilegur til að þjónusta útivistarsvæðið og lagnir eftir þörfum. Yfirborð stígsins getur t.d. verið malarborið eða malbikað með steinsalla í yfirborði, sem mildar dökkt og slétt malbikið. Við hönnun og gerð stígs og ofanvatnsrásar þarf að gæta að varðveislu áletraðs steins í eystri traðarvegg Urriðakots (sjá kafla 2.1.5 og yfirlitsmynd yfir menningarminjar og jarðsprungur).

Þrátt fyrir að svæðið verði manngert skal leitast við að gefa því náttúrulegt yfirbragð. Felst það bæði í breytilegum halla í stígfláum og ofanvatnsrás og markvissri gróðursetningu runna og plantna sem samlagast jaðri votlendisins og gefa ofanvatnsrásinni vistfræðilegan fjölbreytileika. Mikilvægt er að umhirða svæðisins samræmist þessum markmiðum.

Gróðursetning runna og lægri trjáa í svæði milli stígs og lóðarmarka, þ.m.t. í ofanvatnsrás, skal miða að því að milda skarpar línur á lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir lýsingu á stígnum.

Við norðurbakka Urriðavatns er þurrilent fram á vatnsbakka. Settar hafa verið fram hugmyndir um lítinn áningarstað þar og að honum liggi mjór malarstígur sem jafnframt veiti aðgang að votlendisjaðrinum.

Græna svæðið er skilgreint sem útivistarsvæði

4.5.2
GRÆNN GEIRI
NORÐAN BYGGÐAR



Grænn geiri norðan byggðar



Sniðmynd niður græna geirann



Útivistarsæði geta verið fjölbreytt og nýst á margvislegan hátt eftir árstíðum



SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLOTS



Grænn geiri norðan byggðar
1. Þjónustubygging

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 2. Hammur, útileikhús | 5. Leiksvæði, boltavellir |
| 3. Leiksvæði | 6. Upphækkuð gata |
| 4. Leikjaflöt, sleðabrekka | 7. Votlendi |

4.5.2 GRÆNN GEIRI NORDAN BYGGÐAR

Útivistarsvæði sem ná mun allt frá toppi Urriðaholts niður að votlendinu sunnan Kauptúns mun hafa margþættu hlutverki að gegna. Innan þess verða stígar sem hlykkjast upp hæðina og samhliða þeim ofanvatnsrásir og ofanvatnslautir sem ætlað er að hægja á rennsli ofanvatns, t.d. í asahláku.

Leiksvæðum með leiktækjum og litlum boltavöllum verður komið fyrir á hentugum stöðum. Neðst á svæðinu er gert ráð fyrir að mótaður verði stór hvammur úr tilfallandi jarðvegi. Hvammurinn mun snúa vel við sól og útsýni yfir Hrauntanga og Urriðavatn. Hann verður jafnframt í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum í bjartviðri. Hvammurinn getur nýst jafnt til vetrarleikja og útisamkomuhalds að sumarlagi. Svæðið er vel aðgengilegt frá Kauptúni.

Gert er ráð fyrir að byggja megi þjónustubyggingu inn í manngerðan hólinn við hvamminn, sem getur hýst allt frá salernisaðstöðu/upplýsingahliði upp í upplýsingamiðstöð fyrir náttúruverndar- og útivistarsvæðið við Urriðavatn. Gert er ráð fyrir að trjábelti verði gróðursett til skjóls og rýmismyndunar á jöðrum græna geirans.

Þar sem götur þvera græna geirann skal beita hraðahindrandi aðgerðum.

4.5.3 GRÆNN GEIRI SUNNAN BYGGÐAR

Útivistarsvæðið nær frá grunnskólalóð niður fyrir Dýjakrókahól og tengist þannig útivistarsvæðinu á jaðri votlendisins við Urriðavatn. Svæðið hefur fyrst og fremst það hlutverk að vera útivistarleið milli háholts og vatnsbakka. Tveggja metra breiður stígur mun liggja um svæðið, sem er allbratt. Stígur skal þó aldrei vera brattari en 1:12. Ofanvatnsrásir úr húsagötum sunnan geirans munu verða leiddar út í geirann en ekki úr götum norðan hans. Þar sem landhalli leyfir verði komið fyrir safnlautum fyrir ofanvatn.

Leiksvæðum með leiktækjum verður komið fyrir á hentugum stöðum. Skjólgróður verður gróðursettur í jöðrum svæðisins.

Neðst á svæðinu er Dýjakrókahóll og víkkar svæðið út í kringum hann. Hóllinn er sagður vera álfabústaður. Gert er ráð fyrir að stígar verði beggja vegna hólins. Ekki má hrófla við hólnum, nema hvað skoða skal vandlega hvernig gera megi útsýnisstað á hólnum ofanverðum.

1. Leiksvæði
2. Útsýnisstaður
3. Dýjakrókahóll
4. Ofanvatnslaut
5. Ofanvatnsrás



Grænn geiri sunnan byggðar

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 OPIN SVÆÐI, SÉRÁKVÆÐI

4.5.4 URRIÐAKOTSSTÍGUR

Urriðakotsstígur, tröppuleið milli háholts og vatnsbakka gegnir lykilhlutverki við að tengja íbúðarbyggðina við helstu gæði staðarins, þ.e. menningarstarfsemi á háholtinu og útivistarsvæðið við Urriðavatn. Stígurinn mun hafa aðdráttarafl í sjálfu sér með hvíldarstöðum, litlum torgum og garðrýmum. Stígurinn og umhverfi hans verður með miðbæjaryfirbragði, þ.e. vönduðum yfirborðsefnum og fagaðri hönnun. Lýsingu við Urriðakotsstíg verður komið fyrir á aðliggjandi hús- og/eða garðveggjum. Þar sem veggur er ekki til staðar skal lýst með afskermuðum lömpum og ljósi beint niður á við. Ofanvatni skal veitt í vatnsrennur og litlar tjarnir eftir aðstæðum. Stígurinn skal vikka út í dvalarstaði, torg og útsýnisstaði eftir því sem aðstæður leyfa. Rétt ofan Holtsvegar verður torg við Urriðakotsstíg. Vegna landhalla verður torgið stallað.

1. Urriðakotsstígur
2. Torg
3. Urriðakot, bæjarstæði
4. Stofnstígur / ofanvatnsrás
5. Votlendi



Urriðakotsstígur.



Dæmi um tröppuleiðir í hlíð



4.5.5
**BÆJARHÓLL
URRIÐAKOTS**



Hugmynd að útfærslu garðs á bæjarhólnum



Sniðmynd frá bæjarhólnum niður að vatni



Urriðakot

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS



Bæjarhóll Urriðakots

4.5.5 BÆJARHÓLL URRIÐAKOTS

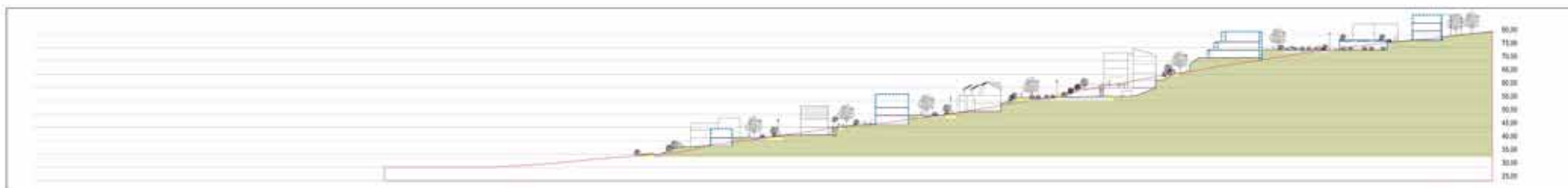
Bæjarhóll Urriðakots er í öndvegi skipulagsins og tengir saman íbúðarbyggð og útivistarsvæðið við Urriðavatn. Bæjarhóllinn er neðarlega í hlíðinni, en þaðan er þó fagurt útsýni yfir votlendið, vatnið og Hrauntanga. Bæjarhóllinn er greinilegur sem og kartöflugarðurinn framan við bæjarstæðið. Með markvissri rýmismyndun aðliggjandi bygginga mun þarna verða skjólgóður staður sem tengist sögu staðarins.

Á bæjarhólnum skal byggja upp garð sem tekur mið af bæjarstæðinu og þeirri stöllum lands sem einkennir staðinn. Áhersla verði lögð á upplýsingar um sögu staðarins og umhverfið. Lítið torg sem gæti orðið áningarstaður íbúa þessa hluta hverfisins mætti byggja í sjálfri húsatóftinni. Hugsanlegt er að byggja skjól / hálfþak yfir hluta torgsins með skírskotun í byggingarlag Urriðakots. Torgið myndi stallast í átt að kálgarðinum sem er 2-3 metrum neðar í landinu á millistalli. Kálgarðurinn yrði garðflöt. Aðgengi að garðinum verður um Urriðakotsstíg, sem verður tröppustígur niður úr byggðinni að bæjarhólnum og um skábrautir frá útivistarsvæðinu við vatnið.

1. Urriðakotsstígur
2. Bæjarstæði, dvalarstaður
3. Kálgarður, hverfisgarður
4. Setstallar
5. Ofanvatnsrás
6. Stofnstígur



SNEIDING A-A
A0+) 1:1.000



Sniðmyndir af skipulagssvæðinu

(Síðari breytingar á deiliskipulagi vesturhluta gætu hafa haft áhrif á sniðmyndir sem hér eru sýndar)

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS



Dæmi um sameiginlega aðkomu að bílgeymslum

4.6.1 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar íbúðarhúsaloðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um lóðir einstakra húsagerða eru birtir aftan við almenna skilmála.

4.6.1.1 Bílastæði

1 bílastæði skal vera fyrir íbúðir í fjölbýli minni en 80 m², 2 stæði fyrir íbúðir í fjölbýli stærri en 80 m², 2 stæði fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum og 3 stæði fyrir hverja íbúð í einbýli, auk gestastæða í götu. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum og/eða í götu eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra húsagerða og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílgeymslum eða bílastæðum par-, rað- eða fjölbýlishúsa skulu hlutaðeigandi lóðarhagar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Bílastæði á íbúðarhúsaloðum skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

4.6.1.2 Forgarðar húsa ofan götu

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. Forgarðar húsa sem standa ofan Holtsvegjar skulu að jafnaði vera 1,2 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Hæðarmunur gangstéttar og lóðar skal tekinn upp með stoðvegg, þar sem það á við og skal hann vera steinsteyptur eða byggður upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum. Ofan við stoðvegg skal afmarka garð með limgerði eða lágum runnagróðri. Tröppur eða skábraut upp á lóð skal liggja frá gangstétt og vekja athygli á aðalinngangi, t.d. með lágrí lýsingu.

Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Forgarðar rað-, par og fjölbýlishúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu.

4.6.1.3 Fornleifar

Hafi rannsóknir leitt í ljós að fornleifar séu á lóð þarf að taka tillit til þeirra og kvaðir þar um settar í mæliblöð viðkomandi lóða.

4.6.1.4 Girðingar

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

4.6.1.5 Gróður á lóðarmörkum

Gera skal ráð fyrir limgerði eða runnagróðri á lóðarmörkum að götu. Gæta skal þess að gróður varpi ekki skugga á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Eigendur samliggjandi lóða skulu hafa samráð um gróðursetningu á lóðarmörkum.

4.6.1.6 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði. Sjá einnig um bílastæði, forgarða, girðingar og gróður á lóðarmörkum að ofan og um stoðveggi að neðan. 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 lands, skjólveggi og trjágróður. 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

4.6.1 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Svo skal einnig vera, ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innan sinnan lóðar og á sinn kostnað. Óheimilt er að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

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

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. Lóðarhafi skal 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. Lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppdráttum ásamt þinglýstu samkomulagi við viðkomandi nágrannalóð.

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

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.

4.6.1.7 Ofanvatn

Meðhöndlun ofanvatns í Urriðaholti miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðsvatns til Urriðavatns. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal almennt beina vatni ofan í jörð innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótpúkk eða sambærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar, sem hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á vetrum þegar frost er í jörðu (e. infiltration pit, underground storage volume). Vatni má m.a. beina í þar til gerða fyllingu á tvennan hátt:

- Með því að beina þakrennu beint í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (grjót-/malfylling eða sambærileg lausn) (e. infiltration pit/underground storage volume).
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden); laut með gróðri þangað sem hægt er að beina þakvatni og þar sem vatn sigur ofan í jarðveg af grónu yfirborði lóðar. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði sem beint er í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (e. infiltration pit) og beinir þangað vatni ef laut yfirfyllist.

Stærð og rúmmál fyllinga sem taka eiga við ofanvatni skal ákveðin með nægilega rýmd (e. volume) í samráði við sérfræðinga, svo vatn safnist ekki á yfirborði.

Þegar það á við, t.d. þegar þök vísa að götu, er hægt að beina hluta þakvatns í ofanvatnsrásir meðfram götum. Ofanvatni af innkeyrslum og bílastæðum fyrir framan hús má beina í ofanvatnsrás meðfram götu.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna

fyrir vatni. Vatni í drenrörum skal beint að ofanvatnsrásum og dældum í grænum geirum sem liggja í gegnum byggðina, t.d. um yfirfallslagnir í götum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mælublöðum.

4.6.1.8 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 vegna byggingarleyfis.

4.6.1.9 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 hærrí en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Varast skal að þeir skyggi á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Skjólveggir skulu aldrei ná lengra en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum.

4.6.1.10 Smáhýsi

Smáhýsi á lóð skulu ekki vera stærri en 6 m² og eru ekki heimil götumeigin húss. Hámarkshæð smáhýsa er 2,5 m og hámarksvegghæð 2 m. Þau skulu ekki standa nær

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS

næstu lóð en 3 m.

4.6.1.11 Sörpgeymslur

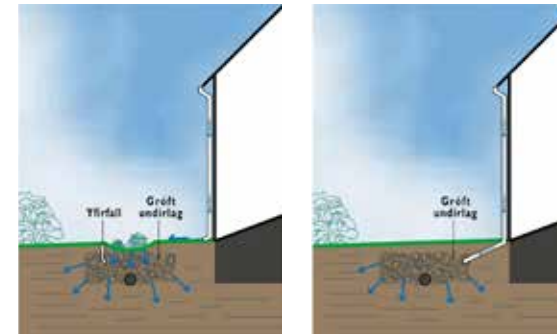
Þar sem sörpílát eru á lóð við sérbýli skal byggja skýliskassa utan um sörpílát og skulu þeir staðsettir og hannaðir samhliða hönnun byggingar og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð og séu aðgengilegir. Sörpkassar við sérbýli skulu rúma a.m.k. 2 tonn. Þeir skulu staðsettir a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum sem snúa að götu. Framhlið má ekki snúa að götu nema fjarlægð frá lóðarmörkum að götu sé a.m.k. 3 m. Sörpgeymslur í fjölbýlishúsum skulu sömuleiðis falla vel að byggingum og landi og staðsettar þannig að sörpbílar komist sem næst þeim. Sörpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

4.6.1.12 Stoðveggir

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



Dæmi um ofanvatnslausnir



Vatni beint í grjót- / malarfyllingu á tvennan hátt

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

séruppdráttum.

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um öll íbúðarhús á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um einstakar húsagerðir eru birtir aftan við almenna skilmála.

4.6.2.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur einbýlis-, par- og raðhúsa sem standa samsíða götu skal vera á götuhlið húss. Í öllum fjölbýlishúsum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. 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.

4.6.2.2 Byggingarefni

Veggir:

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

Hallandi þök skulu klædd með áklæðningu (læstri eða báruáli), torfi eða náttúrusteini. Áklæðning á þökum skal vera lituð í gráskala.

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

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



Dæmi um ásýnd byggðar ofan Mosagötu (efst), ofan stígs milli lóða við Mosagötu og Holtsveg (í miðju) og ofan Holtsveg (neðst)

(Síðari breytingar á deiliskipulagi vesturhluta gætu hafa haft áhrif á ásýnd byggðar sem hér er sýnd)

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR-SKILMÁLAR

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, járn, gleri eða viði. Gegnsæi skal aldrei vera minna en 50%.

Handrið skal aldrei vera hærri en skv. lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

Lýsing:

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

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa:

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

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

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

4.6.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

Á aðalteikningum vegna byggingarleyfis skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja og efnis- og litavali.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

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

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlínur og byggingarreiti húsa og bílgeymslna, 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 álitæfni 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.

4.6.2.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir á skipulagsuppdraetti 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 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.

Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingareits, er afmörkun byggingarreits sýnd sem bundin byggingarlína á skipulagsuppdraetti 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 geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss. Útdreginn og inndreginn hluti bygginga frá byggingarreit skal aldrei vera lengri en 6 m hver. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti. 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 úppbrotinn 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 fjölbylishúsagerðum geta slíkir byggingarhlutar verið allt að 8 m hver, ef yfirborð eða útveggjaklæðning er brotin upp með efnis- eða áferðarbreytingum þannig að úppbrotin fletir verði aldrei lengri en 6m. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti (breyting B-deild Stjt. nr 309/2013).

4.6.2.5 Bílgeymslur

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

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

4.6.2.6 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

Í þeim tilvikum þar sem fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð á milli húsa er minni en lágmarksfjarlægð skv. a lið gr. 75.1 og gr. 75.2 í byggingarreglugerð nr. 441/1998, skal uppfylla skilyrði gr. 75.3 og b-d liðar gr. 75.1 eða gr. 75.5, eftir því sem við á. Heimilt er þó að víkja frá þessum ákvæðum, sbr. gr. 138, 141 og 142 í byggingarreglugerð, enda sé þá sýnt fram á með brunahönnun og tækniskiptum að ákvæði 137. gr. reglugerðarinnar séu uppfyllt.

4.6.2.7 Gervihnattadiskar

Gervihnattadiskar skulu staðsettir þannig að þeir gangi ekki upp fyrir þakbrún byggingar. Þeir skulu almennt ekki settir á þá hlið byggingar sem snýr að götu. Í neðstu húsaröð, næst náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn skulu gervihnattadiskar almennt ekki vera sýnilegir frá náttúruverndar- og útivistarsvæðinu.

4.6.2.8 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga (nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt sbr. 75. gr. byggingarreglugerðar). 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.

4.6.2.9 Hljóðvist

Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar. Hljóðstig frá umferð um aðkomugötu deiliskipulagssvæðisins (Holtsveg) hefur verið reiknað af verkfræðistofunni Fjölhönnun. 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.



Dæmi um fyrirkomulag byggðar við enda Mosagötu, séð frá lóðum við Holtsveg



Dæmi um þarhús ofan götu við Kinnargötu

(Síðari breytingar á deiliskipulagi vesturhluta gætu hafa haft áhrif á ásýnd byggðar sem hér er sýnd)

SKIPULAGSÁKVÆÐI

AFRIT ÚR DEILISKIPULAGI VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

Miðað við þær forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa við götuna (sjá yfirlitsmynd yfir reiknað hljóðstig við Holtsveg, Fjölhönnun 11.02.2008).

Þar sem framangreindir útreikningar sýna að þörf sé á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) um hljóðvist, skulu kvaðir þar um tilgreindar á mæliblaði og byggingar hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss vegna umferðarhávaða séu uppfyllt, s.s. með innra skipulagi íbúða, gleri, glerjun, gluggabéttingum eða loftræstingu. Á mæliblöðum lóða ofan Holtsvegar skal vera kvöð á lóðarhafa um uppsetningu hljóðtálmandi veggjar innan lóðar við lóðarmörk að Holtsvegi, sýni framangreindir útreikningar að þörf sé á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði reglugerðar utan við glugga íbúðarhúsnæðis.

4.6.2.10 Hæð húsa og veggshæðir

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. Veggshæð er frjáls innan hámarkshæðar.

Salarhæð skal vera að lágmarki 3- 2,9 (breyting B-deild Stjt. nr.293/2014) 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 óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsisbúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

4.6.2.11 Jarðskjálftahönnun

Þekktar jarðsprungur og skilgreind öryggissvæði umhverfis þær (byggingarfrí svæði) eru sýnd á skýringarmynd aftast í þessari greinargerð. Í yfirlitstöflu yfir húsagerðir (kafli 4.8) eru auðkenndar þær lóðir þar

sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, en það eru þær lóðir þar sem byggingarreitir liggja inn á eða við jaðar öryggissvæða jarðsprungna.

Á framangreindum lóðum skulu byggingar vera á fyllingarpúða og byggingarhlutar sem fara inn á öryggissvæði vera sjálfstæðar einingar með þenslurauf við aðalhluta byggingar. Byggingarhlutar sem fara yfir sprungur þurfa að vera sérstyrktir.

Íverurými íbúðarhúsa skulu ekki liggja innan skilgreindra öryggissvæða umhverfis jarðsprungur. Stigahús, bílgeymslur og útbyggingar (þ.e. útdregnir hlutar bygginga, sem ekki ná niður á jörð/grunn) mega ná inn á öryggissvæðin.

Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa á eða næst jarðsprungum, ber að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast. Á mæliblaði er heimilt að hnika til byggingarreit frá því sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti, sé það nauðsynlegt vegna nánari upplýsinga um afmörkun sprungna.

4.6.2.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði 201. gr. byggingarreglugerðar. Þess utan er tilgreint í sérskilmálum einstakra húsagerða, þar sem krafa er um lyftu umfram ákvæði reglugerðarinnar.

4.6.2.13 Kjallarar

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

4.6.2.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.6.2.15 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.

4.6.2.16 Sorpgeymslur

Sjá almenna lóðarskilmála.

4.6.2.17 Veggisvalir

Gert er ráð fyrir veggisvölum á öllum íbúðarhúsum. Skyggni mega ganga út yfir svalir og allt að 1,8 m út fyrir byggingarreit á götuhlið (aðkomuhlið). Gera má ráð fyrir skjólveggjum á svölum og skulu þeir vera gegnsærir. Sjá nánar í kafla 4.6.2.2. um byggingarefni.

4.6.2.18 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.

4.6.2.19 Þakform

Byggingar skulu almennt vera með hallandi þaki og eru þakhalli og þakform tilgreind í sérskilmálum hverrar húsagerðar. Sérstaklega er tilgreint í sérskilmálum þar sem flöt þök eru heimil.

4.6.2.20 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilar á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar húss. 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 gegnsærir. Sjá nánar í kafla 4.6.2.2. um byggingarefni.

Í nýrri skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru ákvæði sem taka yfir hluta gildandi byggingaskilmála.



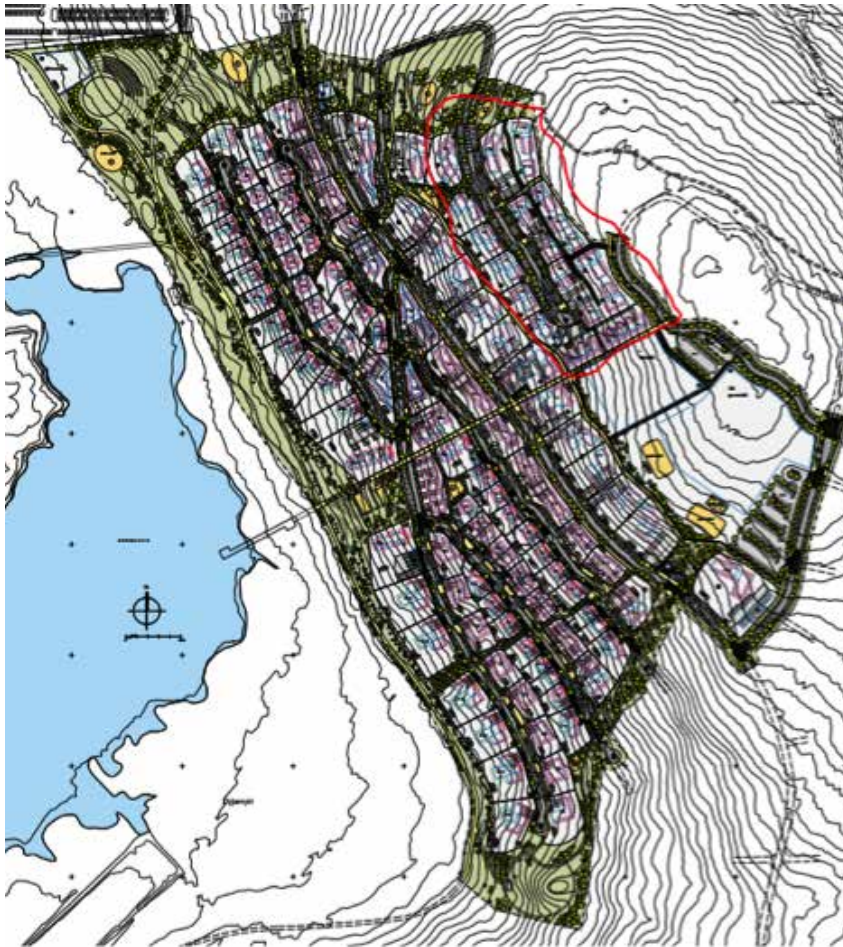
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

DEILISKIPULAGSBREYTING

YFIRLIT BREYTINGAR



Mörk skipulagsbreytingar innan deiliskipulags vesturhluta

DEILISKIPULAGS- BREYTING

Eftirtaldar breytingar eru gerðar á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts:

Öllu skipulagi við Mosagötu er breytt innan þess svæðis sem sýnt er á þessu yfirliti. Mörk við deiliskipulag 2. áfanga norður eru aðlöguð að nýju deiliskipulagi sem verður auglýst samhliða þessari breytingu. Mörk við háholtið, ofan svæðisins, sem hefur ekki verið deiliskipulagt breytast lítillega. Þessar breytingar má sjá á uppdráttum sem fylgja greinargerðinni.

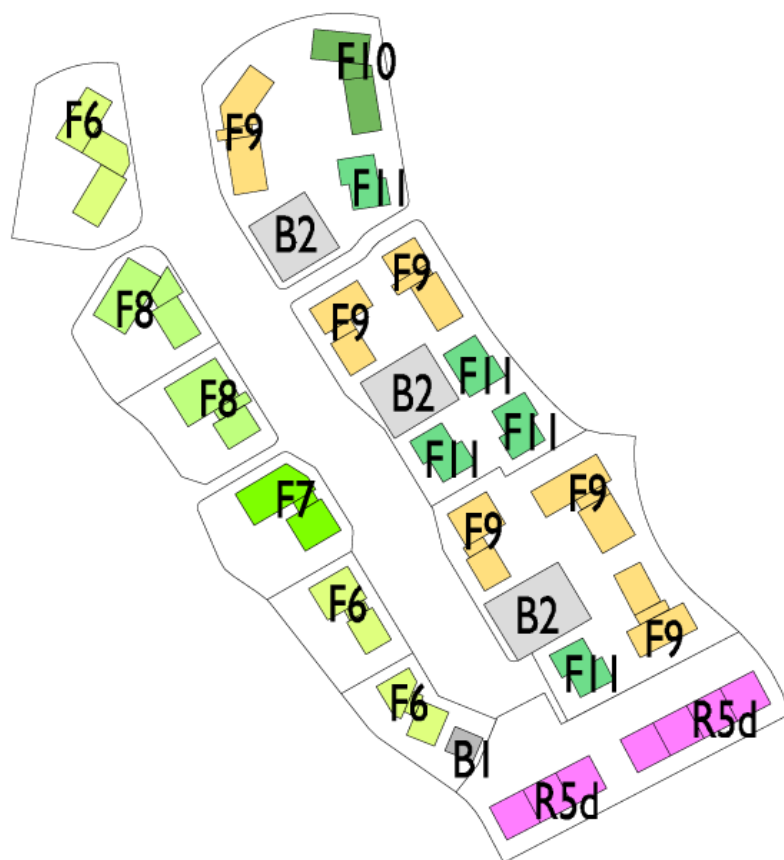
Samkvæmt tillögunni verða fjögur 3-4 hæða fjölbýlishús ofan götu og tvö parhús. Neðan götu verður eitt lítið fjölbýli með þremur íbúðum og fjögur parhús með átta íbúðum. Við breytinguna minnkar heildarstærð lóða, grunnflötur byggingareits íbúða minnkar og hlutfall grænna svæða eykst. Överulegar breytingar verða á hæðarsetningum bygginga.

Við breytinguna er lóðamörkum allra lóða og öllum byggingareitum breytt. Íbúðum fjölga úr 79 í 101 íbúð. Af 101 nýrri íbúð eru 12 í parhúsum og 89 í fjölbýlishúsum, þar af eru 14 íbúðir minni en 80 m² (birt stærð) í fjölbýlishúsum.

Bílastæði verða áfram á lóðum húsa og í götu.

Við fjölbýlishúsin verða bílageymslur. Bílastæðum fjölga í samhengi við fjölgun íbúða. Alls verða 233 bílastæði í hverfishlutanum, þar af 135+ stæði í götu. Meðalfjöldi bílastæða á hverja íbúð er 2,31 stæði. Fyrir breytingu voru bílastæði 170 og meðalstæðafjöldi á íbúð með gestastæðum í götu var 2,15 stæði.

Viðmiðunarbyggingarmagn eykst um 2.181 m² m.a. vegna stækkunar á bílageymslum og fylgirýmum neðanjarðar. Almennir skilmálar um Mosagötu gilda áfram. Einni lóð neðan götunnar, í enda hennar, er breytt í leiksvæði. Gangstéttar eru meðfram götunni og gangstéttar tengjast stígum sem liggja ofan og neðan húsaraðanna með stígum milli húsanna.



Húsagerðir fyrir breytingu



Húsagerðir eftir breytingu

DEILISKIPULAGSBREYTING

YFIRLIT BREYTINGA Á SÉRSKILMÁLUM

HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR, YFIRLIT BREYTINGA

Nýir sérskilmálar eru settir fram fyrir öll hús og lóðir við Mosagötu. Skilmálar fyrir eftirfarandi hús og lóðir í deiliskipulagi vesturhluta falla úr gildi. Þar með falla út úr deiliskipulagi vesturhluta fjölbýlishúsagerðir F6, F7, F8, F9, F10 og F11. Raðhúsum að gerð R5d fækkar um tvö.

Eftirfarandi nýir sérskilmálar gilda fyrir hús og lóðir við Mosagötu:

Við Mosagötu er gert ráð fyrir 101 íbúð, þar af 12 í parhúsum og 89 í fjölbýlishúsum.

Rað- og parhús

Húsagerð:	Fjöldi húsa:	Fjöldi íbúða:
R6	8	8

Sjá kafla 4.7.46.

Fjölbýlishús

Húsagerð:	Fjöldi húsa:	Fjöldi íbúða:
F16	1	3
F17	2	44
F18	2	46

Sjá kafla 4.7.48 til 4.7.50.

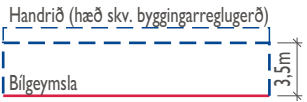
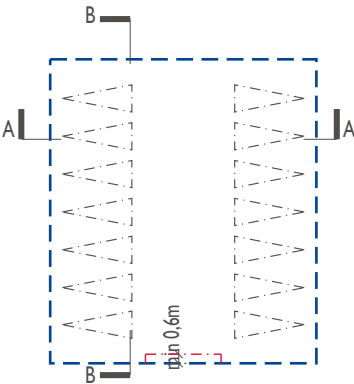
Settir eru fram breyttir sérskilmálar fyrir B2 bílageymslur. Sjá kafla 4.7.20.

Settir eru fram nýir sérskilmálar fyrir B3 bílageymslur. Sjá kafla 4.7.47.

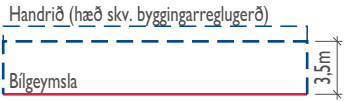
Yfirlitstöflur fyrir allar húsagerðir eru aftast í kaflanum 4.8.

B2

Bílgeymsla



B2 - Sneiðing A-A

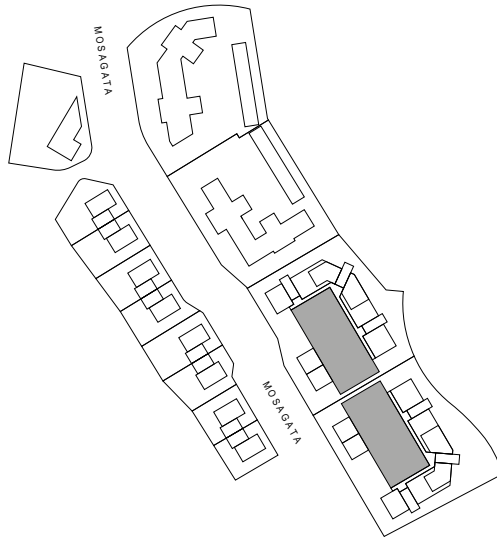


B2 - Sneiðing B-B

- SKÝRINGAR
- Bundin byggingalína aðkomuhæð
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir bílgeymslu
 - Byggingarreitir innreginnar hæðarþaksvalir
 - Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
 - Krafa um innregna bílgeymsluhurð
 - Gólfliötur
 - Dæmi um pakkhalla
 - Bílastæði úti
 - Bílastæði yfirbyggð

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR



4.7.20 B2 STAKSTÆÐAR BÍLGEYMSLUR

Lóðarskilmálar:

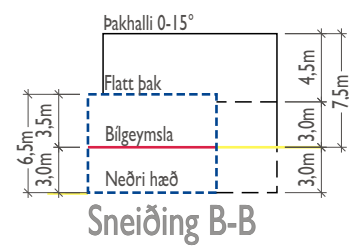
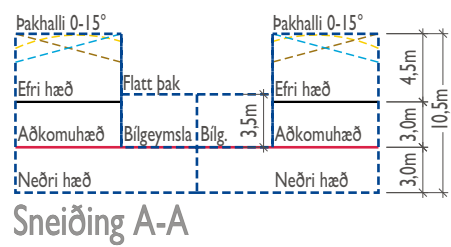
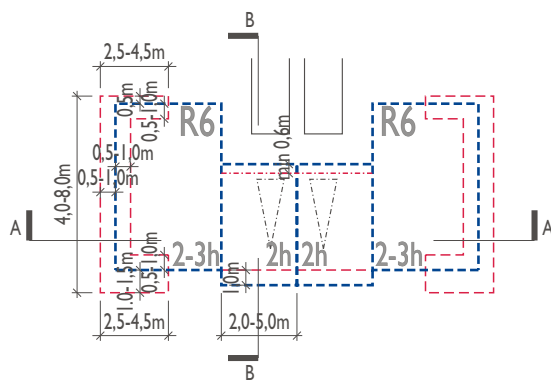
Á lóðum fjölbýlishúsa af húsagerð F18 skal vera stakstæð bílgeymsla, sem skal vera sameiginleg fyrir íbúðir viðkomandi fjölbýlishúss.

Bílgeymsluna skal fella inn í land, þannig að þakflötur bílgeymslu falli að landi og verði hluti lóðar. Á þaki bílgeymslu skal vera sameiginlegt dvalar,leik- og garðsvæði, auk akfærra aðkomustíga að stigahúsum.

Byggingarskilmálar:

Bílgeymslan getur verið opin eða lokuð. Ef valin er lokuð lausn skal draga innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Hámarkshæð bílgeymslu er 3,5 m. Þar sem fallhætta skapast við þakkanta og -brúnir skal gera ráð fyrir handriði skv. almennum byggingarskilmálum um handrið í kafla 4.6.2. Að öðru leyti gilda almennir lóðarskilmálar og byggingarskilmálar, sérskilmálar húsagerða og ákvæði byggingarreglugerðar.

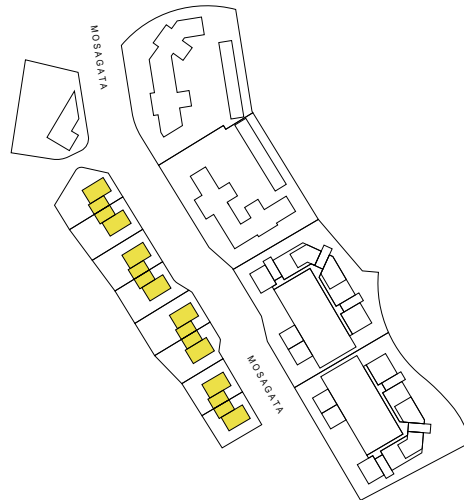
R6



- SKÝRINGAR
- Bundin byggingalina aðkomuhæð
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir bilgeymslu
 - Byggingarreitir innreginnar hæðar/paksvalir
 - Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
 - Krafa um innregna bilgeymsluhurð
 - Gólfstödur
 - Dæmi um þakhalla
 - Bilastæði úti
 - Bilastæði yfirbyggð

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR



4.7.46 R6 PARHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Í bílastæði skal vera á hverri lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk í almenns stæðis í götu.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

kafla 4.6.1.

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

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.6.2.

Bilgeymsla: Í bílastæði skal vera í hverri bilgeymslu sbr. skilmálateikningu og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bilgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum að götu en 7,0m.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpleti efni sem hafa skaðleg efnaáhrif á jarðvatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. og mæliblað.

Fjöldi íbúða: Í íbúð skal vera á hverri lóð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt eða á lokunarhlið milli eignahluta. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5m², að frátöldum gluggum í anddyri. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir, aðkomuhæð, efri og / eða neðri hæð, sjá skilmálateikningu.

Skyggni: Skyggni skal vera yfir aðalinngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

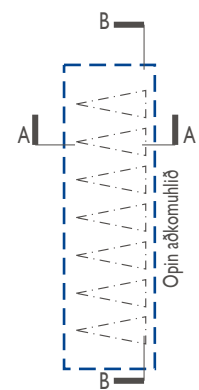
Veggssvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

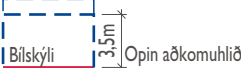
Þakform og þakssvalir: Þak íbúðarhluta skal vera 0-15°, með frjálsri mænisstefnu og þak bilgeymslu skal vera flatt, eins og sýnt er á skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

B3

Bílskýli



Handrið (hæð skv. byggingarreglugerð)



B3 - Sneiðing A-A

Handrið (hæð skv. byggingarreglugerð)



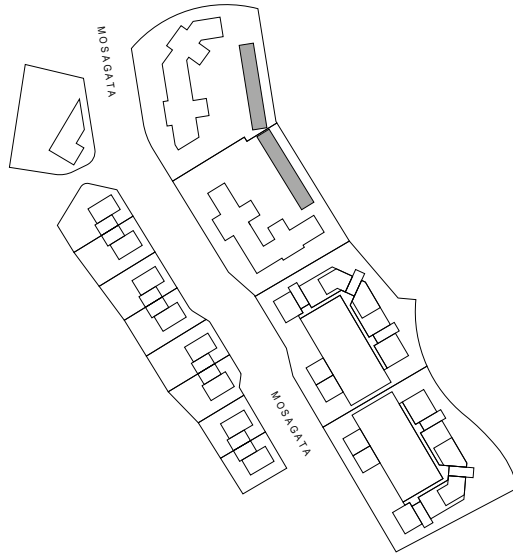
B3 - Sneiðing B-B

SKÝRINGAR

- Bundin byggingalína aðkomuhæð
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bilgeymslu
- Byggingarreitir inndreginnar hæðar/paksvallir
- Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
- Gólfliður
- Dæmi um pakkhalla
- Bílastæði úti
- Bílastæði yfirbyggð

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR



4.7.47 B3 STAKSTÆÐ BÍLSKÝLI

Lóðarskilmálar:

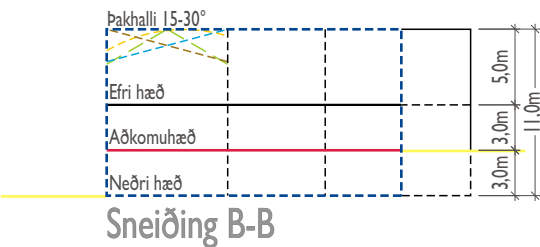
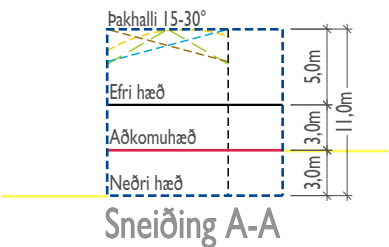
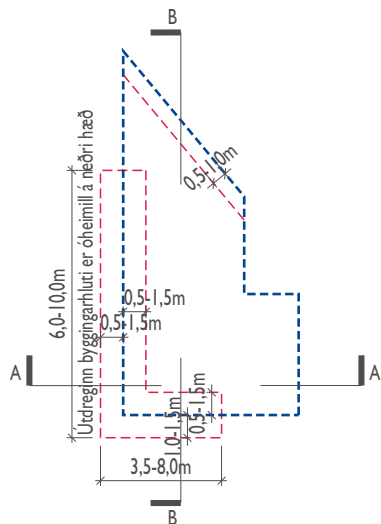
Á lóðum fjölbýlishúsa af húsagerð F17 skal hafa stakstætt opið bílskýli, sem skal vera sameiginlegt fyrir íbúðir viðkomandi fjölbýlishúss.

Bílskýlið skal fella inn í land, þannig að þakflötur sé gróin þekja, falli að og verði hluti lóðar.

Byggingarskilmálar:

Hámarkshæð bílskýlis er 3,5 m. Þar sem fallhætta skapast við þakkanta og -brúnir skal gera ráð fyrir handriði skv. almennum byggingarskilmálum um handrið í kafla 4.6.2. Að öðru leyti gilda almennir lóðarskilmálar, almennir byggingarskilmálar, sérskilmálar húsagerða og ákvæði byggingarreglugerðar.

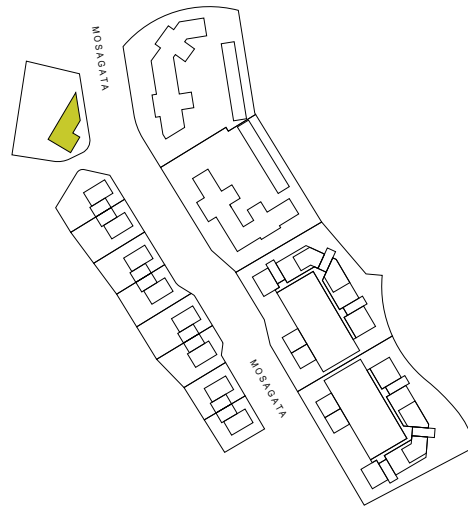
F16



- SKÝRINGAR
- Bundin byggingalina aðkomuhæð
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir bilgeymslu
 - Byggingarreitir inndreginnar hæðar/paksvalir
 - Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
 - Krafa um inndregna bilgeymsluhurð
 - Gólfhlötur
 - Dæmi um þakhalla
 - Bilastæði úti
 - Bilastæði yfirbyggð

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR



4.7.48 F16 FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Engin bílastæði eru á lóð, en gert er ráð fyrir 6 almennum stæðum í götu, skv. almennum lóðarskilmálum í kafla 4.6.1.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúð á jarðhæð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

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

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla og -skýli skal vera innan byggingarreits, en sorpgerði má staðsetja utan byggingarreits á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum.

Bilgeymsla: Ekki er gert ráð fyrir bilgeymslu, skv. skilmálateikningu og mæliblaði.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpflæti efni sem hafa skaðleg efnaáhrif á jarðvatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (allt að 8,0m inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu skilmálateikningar. Óheimilt

er að byggja útbyggingarluta á bakhlið húss á neðri hæð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 3 íbúðir, ein á hverri hæð hússins.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss og íbúða, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt eða á lokunarhlið milli eignahluta. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 3 hæðir, með miðhæð sem aðkomuhæð frá götu, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

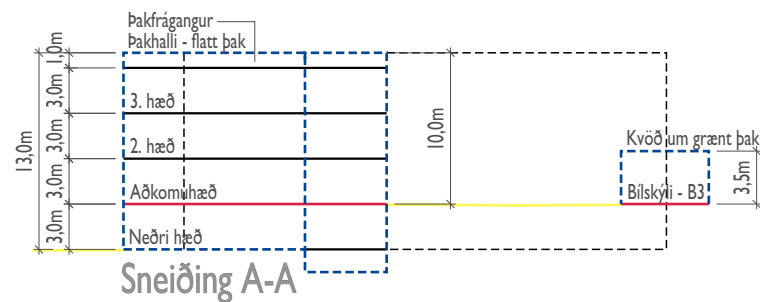
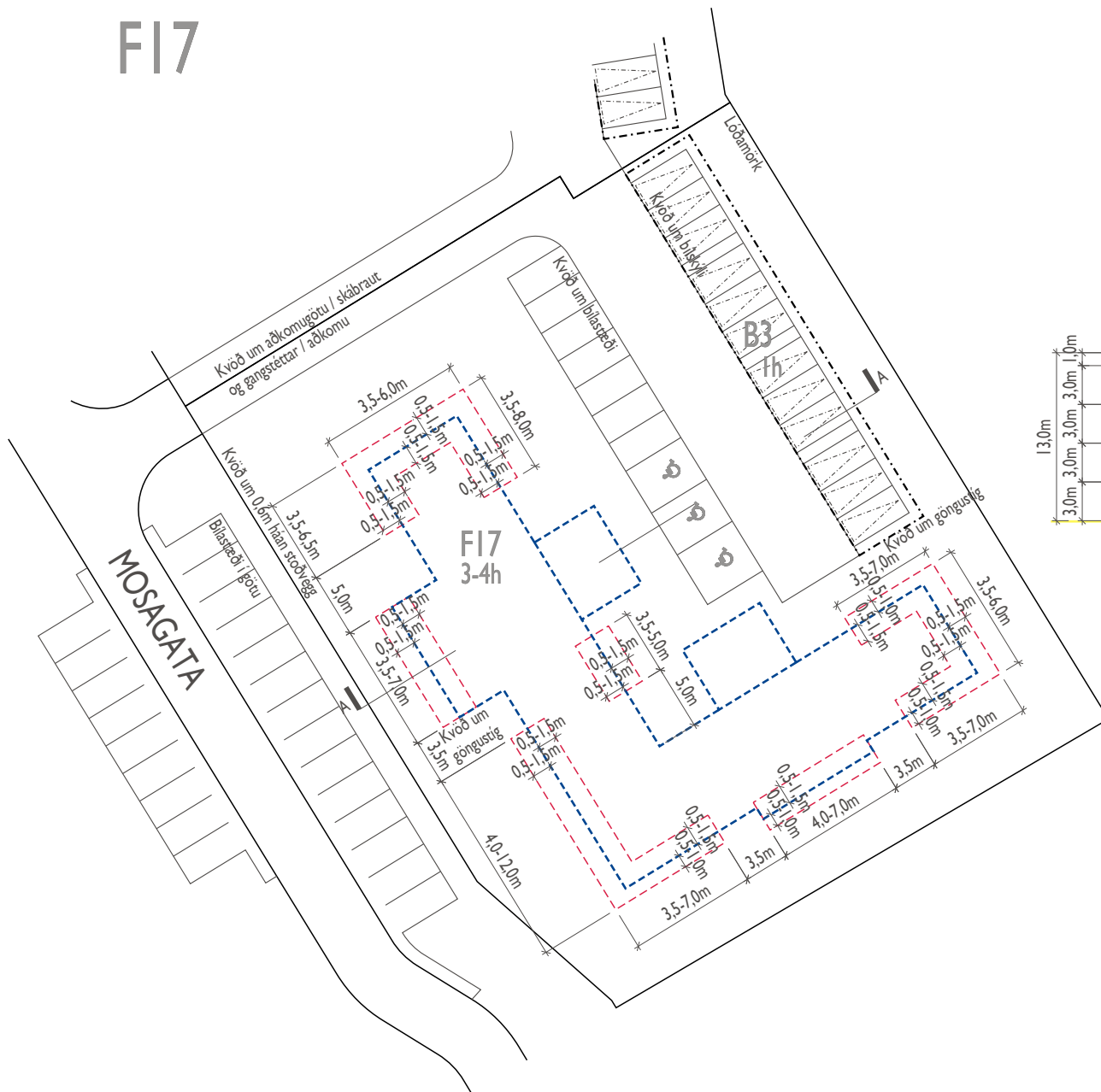
Skyggni: Skyggni skal vera yfir aðalinngangi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvaflir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvaflir: Þak skal vera 15°-30° eins og sýnt er á skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

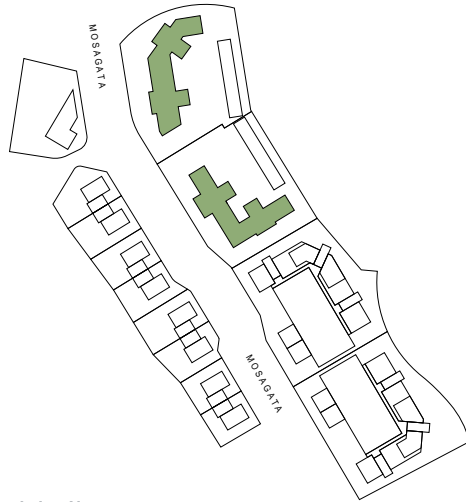
F17



- SKÝRINGAR
- Búndin byggingalína aðkomuhæð
 - [] Byggingarreitir
 - [] Byggingarreitir bilgeymslu
 - [] Byggingarreitir inndreginnar hæðar/pakshallar
 - [] Byggingarreitir fyrir inn-útdreginn byggingarhluta
 - [] Kröfu um inndregna bilgeymsluhurð
 - Gólfliótur
 - [] Dæmi um þakhalli
 - [] Bilastæði úti
 - [] Bilastæði yfirbyggð

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR



4.7.49 F17 FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Aðkomugata, gangstétt og stígar: Kvöð er um sameiginlega aðkomugötu með gangstéttum beggja vegna á lóðarmörkum F17 lóða, skv. lóðarblöðum. Halli götu skal vera 1:10 að hámarki. Kostnaður hönnunar, rekstur og viðhald götu og gangstétta við götu skal deilast jafnt á hvorn lóðarhafa. Kvöð er um stíg frá aðkomuhlið að opinberum stíg, austan lóða. Gera skal stíg frá götuhlið að stigagöngum. Samráð skal haft milli lóðarhafa um hönnun sameiginlegra byggingarþátta.

Bílastæði: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð, að hámarki 22 stæði. Þar af skulu 12 bílastæði vera í opnu bílskýli, skv. sérskilmálum B3, skipulagsupprætti og mæliblaði. Önnur bílastæði íbúða, skv. almennum lóðarskilmálum, skulu vera í götu, að hámarki 18 stæði.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sameiginlegt leiksvæði skal vera á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og aðliggjandi útisvæðum og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

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

Smáhýsi: Smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla og -skýli skal vera innan byggingarreits, en sorpgerði má staðsetja utan byggingarreits á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangar stigahúsa skulu vera frá bílastæðum, með gegnumgang niður að götuhlið frá kjallarahæð. Svalgangar eru ekki heimilir. Sjá nánar almenns byggingarskilmála.

Bilgeymsla: Opið sameiginlegt bílskýli með 12 bílastæðum skal vera á lóð skv. lóðarblöðum og sérskilmálum B3.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa skaðleg efnaáhrif á jarðvatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitir: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreiti og kröfur og heimildir til frávika (allt að 8,0m inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu, sbr. skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 22 íbúðir. að hámarki, þar af a.m.k. 4 íbúðir undir 80m² birt stærð. Íbúðir skulu vera á neðstu hæð, að götu.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss og íbúða, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt eða á lokunarhlið milli eignahluta. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Fjölbýlishús skal vera 3-4 hæðir, þ.e. 3 íbúðarhæðir frá aðkomu hlið, auk neðri hæðar sem snýr að götu. Bílskýli (B3) skal vera 1 hæð, sjá skilmálateikningar og lóðarblöð.

Lyftur: Kvöð er um lyftur í stigagöngum fjölbýlishúss.

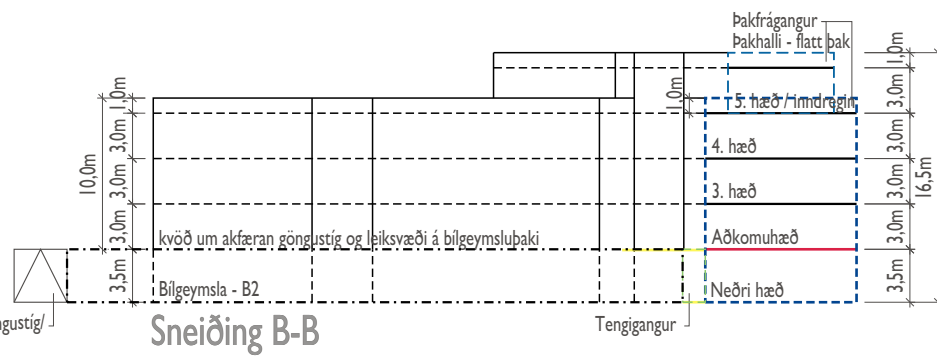
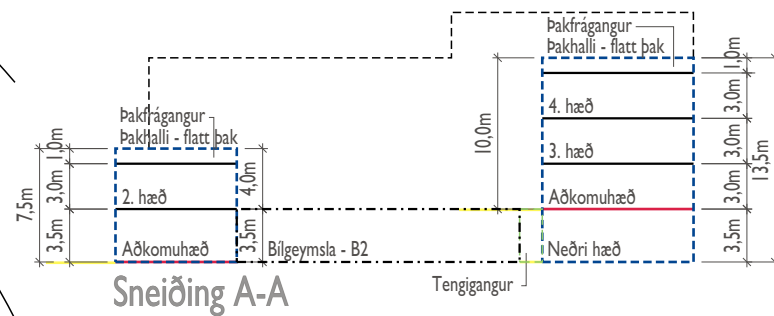
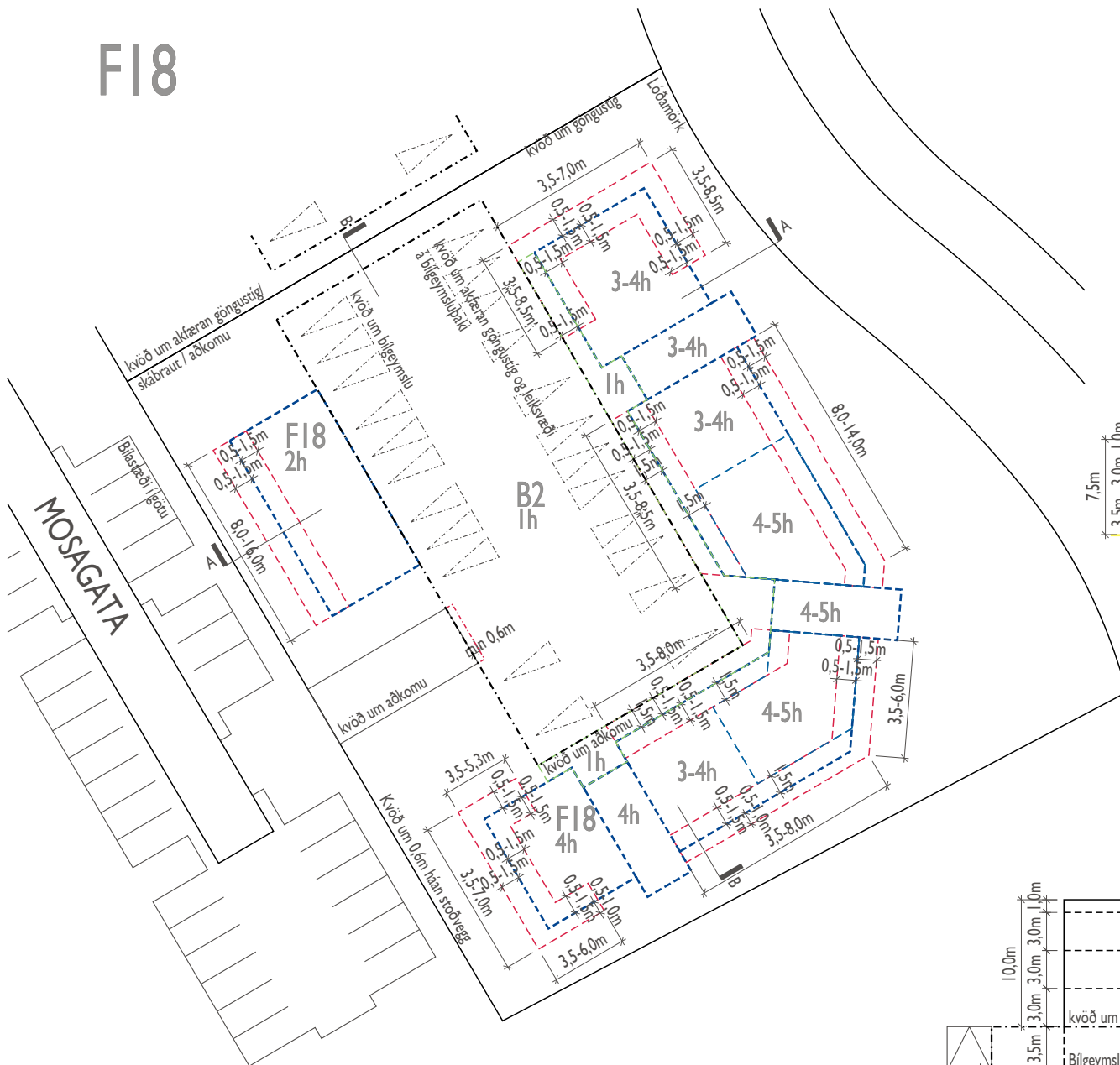
Skyggni: Skyggni skal vera yfir aðalinngöngum. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvaflir: Svalir skulu a.m.k. vera á aðkomuhlið. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

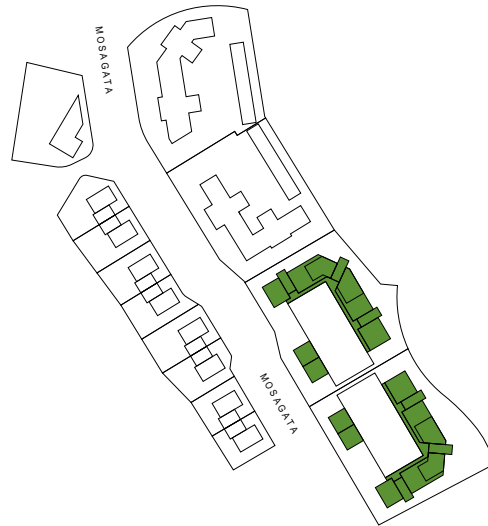
Þakform og þaksvaflir: Þök skulu vera flöt eins og sýnt er á skilmálateikningu. Þak bílskýlis skal vera með gróinni þekju og falla að lóð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. og sérskilmála B3.

F18



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR



4.7.50 F18 FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Á lóð eru fjölbýlishús með 3 stigagöngum, parhús með séringöngum og sameiginleg bílgeymsla. Um alla eignarhluta lóðar gilda lög um fjöleignahús.

Aðkomugata, gangstétt og stígar: Kvöð er um sameiginlegan akfæran göngu- og þjónustustíg á lóðarmörkum F18 lóða, frá götu upp á bílgeymslupök skv. lóðarblöðum. Halli akfærs stíg skal ekki vera meiri en 15% og vera með snjóbræðslu. Kvöð er um sameiginlegan göngustíg á lóðarmörkum F18 lóða, frá bílgeymslupökum að bakliggjandi göngustíg við Vörðuveg, austan lóða. Kostnaður hönnunar, rekstur og viðhald sameiginlegra stíga skal deilast jafnt á lóðarhafa. Samráð skal haft milli lóðarhafa um hönnun sameiginlegra byggingarþátta.

Bílastæði: A.m.k. 1 bílastæði skal vera fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² birt stærð í sameiginlegri stakstæðri bílgeymslu, að hámarki 23 stæði og að lágmarki 20 stæði, skv. húsagerð B2. Önnur bílastæði íbúða eru í götu skv. skipulagsupprætti og mæliblaði og almennum lóðarskilmálum í kafla 4.6.1.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur um gegnsæi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sameiginlegt leiksvæði skal vera á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og aðliggjandi útisvæðum og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

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

Smáhýsi: Smáhýsi eru lefyð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla og -skýli skal vera innan byggingarreits, en sorpgerði má staðsetja utan byggingarreits á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangar fjölbýlishúss skulu vera á götuhlið, beint af þakgarði og frá gangi milli íbúðarhúss og bílgeymslu á götuhæð. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum. Inngangar að parhúsa skulu vera beint frá götuhlið.

Bílgeymsla: Í bílgeymslu skal að lágmarki vera 1 stæði fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² birt stærð, að lágmarki 20 stæði og að hámarki 23 bílastæði, eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Bílgeymsla skal vera lokuð að tengigangi. Bílgeymsla getur verið opin eða lokuð. Ef bílgeymsla er lokuð, skal draga innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Burðarvirki bílgeymslu skal taka mið af þyngd og akstri þjónustubíla og gróðurs á þaki. Kvöð er um stigleiðslutengi SHS utan við innkeyrsludyr að bílgeymslum, með lögn í öll stigahús. Sjá einnig sérskilmála B2.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa skaðleg efnaáhrif á jarðvatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreiti og kröfur og heimildir til frávika (allt að 8,0m inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu sbr. skilmálateikningar. Sérstakur byggingarreitur er fyrir tengigang á milli bílgeymslu og fjölbýlishús. Sérstakur byggingarreitur er

fyrir inndregna efstu hæð á hluta fjölbýlishúss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 21 íbúðir í fjölbýlishúsahluta að hámarki, þar af 3 íbúðir allt að 80m² birt stærð og 2 íbúðir í parhúsahluta, alls 23 íbúðir á lóð að hámarki. Íbúðir skulu vera á öllum húshliðum að bílgeymsluþaki.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss og íbúða, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt eða á lokunarhlið milli eignahluta. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Fjölbýlishúsahluti skal vera 4-5 hæðir, með 3-4 íbúðarhæðir og inndregna 5. hæð. Parhúsahluti skal vera 2 hæðir. Bílgeymsla og tengigangur skulu vera 1 hæð, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2

Lyftur: Kvöð er um lyftur í stigagöngum fjölbýlishúss.

Skyggni: Skyggni skal vera yfir aðalinngöngum. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggssvalir: Svalir skulu a.m.k. vera á götuhlið íbúða fjölbýlishúsahluta, að þakgarði yfir bílgeymslu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þakssvalir: Þök íbúðarhúsahluta skulu vera flöt. Inndregin þakhæð skal vera innan skilgreinds byggingarreits, með flötu þaki. Þakssvalir inndreginna íbúða skulu vera a.m.k. 25m². Þak bílgeymslu skal vera með gróinni þekju, stígum, dvalarsvæðum og sameiginlegu leiksvæði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. og sérskilmála B2.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

R6

	Húsagerð	Gata og húsnumér	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samtals
	*		*										
F. breytingu	F8	Mosagata 24	992	332	0	332	906	4-6	3	0	0	9	0
F. breytingu	F8	Mosagata 26	890	308	0	308	802	4-6	3	0	0	9	9
F. breytingu	F7	Mosagata 28	1.006	330	0	330	818	4-6	3	0	0	9	9
F. breytingu	F6	Mosagata 30	740	233	0	233	570	3-4	2-3	0	0	6	6
F. breytingu	F6	Mosagata 32	739	196	56	252	452	3-4	2-3	2	0	4	6
F. breytingu	R5d	Mosagata 34-46	2.436	504	196	700	1.932	7	2-3	7	7	0	14
Alls			6.803	1.903	252	2.155	5.480	25-33	2-3	9	7	37	44

	Húsagerð	Gata og húsnumér	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samtals
	***		**										
E. breytingu	R6	Mosagata 4	486	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 6	463	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 8	438	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 10	436	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 12	493	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 14	439	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 16	363	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
E. breytingu	R6	Mosagata 18	353	77	40	117	311	1	2-3	1	0	1	2
Alls			3.471	616	320	936	2.488	8	2-3	8	0	8	16

* Lóð Mosagötu 34-46 er að hluta sameinuð lóðum ofan götu og að hluta gerð að opnu leiksvæði neðan götu, göturými stækkar, sem minnkar lóðir.

** Mörkum lóða neðan götu og númerum er breytt.

*** Húsagerð R6 er ný. R5d er feld út innan skipulagssvæðisins. Húsagerðir F6, F7 og F8 eru felldar út.

Breyting	-3.332	-1.287	68	-1.219	-2.992	-17-25	-1	-1	-7	-29	-28
----------	--------	--------	----	--------	--------	--------	----	----	----	-----	-----

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.8 YFIRLITSTAFLA FYRIR HÚSAGERÐIR

F16

	Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (femeðrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (femeðrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (femeðrar)	Grunnflötur byggingar reits samts (femeðrar)	Viðmiðunar byggingar magn samts (femeðrar)	ibúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samts
	*												
F. breytingu	F6	Mosagata 22	1.343	295	0	295	869	6	3	0	0	12	12

	Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (femeðrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (femeðrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (femeðrar)	Grunnflötur byggingar reits samts (femeðrar)	Viðmiðunar byggingar magn samts (femeðrar)	ibúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samts
		**	**										
E. breytingu	F16	Mosagata 2	1.184	183	0	183	549	3	3	0	0	6	6

* Húsagerð er eingöngu í Mosagötu og verður felld út á öllum lóðum. Ný húsagerð verður fyrir breytt hús.

** Húsnúmeri er breytt úr nr. 22 í nr.2 og lóð er minnkuð.

Breyting	-159	-112	0	-112	-320	-3	0	0	0	-6	-6
----------	------	------	---	------	------	----	---	---	---	----	----

F17 F18 B2 B3

	Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samts (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samts (fermetrar)	Íbúða- fjöldi	Hæð- fjöldi	Bílasæði í bil- geymslu / bílskýli	Bílasæði á lóð	Bílasæði í götu	Bílasæði samts
Fyrir breytingu		Mosagata 21-25	2.924	731	310	1.041	2.045	12	2-3	12	0	12	24
	F9	Mosagata 21		304	0	614	918	4	2	4	0	4	8
	F10	Mosagata 23		273	0	273	819	6	3	6	0	6	12
	F11	Mosagata 25		154	0	154	308	2	2-3	2	0	2	4
	B2	Mg 21-25			310								
Fyrir breytingu		Mosagata 27-35	2.866	915	354	1.269	2.184	14	2-3	14	0	14	28
	F9	Mosagata 27		230	0	584	814	4	2	4	0	4	8
	F9	Mosagata 29		228	0	228	456	4	2	4	0	4	8
	F11	Mosagata 31		142	0	142	284	2	2-3	2	0	2	4
	F11	Mosagata 33		161	0	161	322	2	2-3	2	0	2	4
	F11	Mosagata 35		154	0	154	308	2	2	2	0	2	4
	B2	Mg 27-35			354								
Fyrir breytingu		Mosagata 37-43	3.441	960	398	1.358	2.318	14	3-4	14	0	14	28
	F9	Mosagata 37		230	0	628	858	4	2	4	0	4	8
	F9	Mosagata 39		317	0	317	634	4	2	4	0	4	8
	F9	Mosagata 41		259	0	259	518	4	2	4	0	4	8
	F11	Mosagata 43		154	0	154	308	2	2	2	0	2	4
	B2	Mg 37-43			398								
Alls			9.231	2.606	1.062	3.668	6.547	40	2-4	40	0	40	80

	Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samts (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samts (fermetrar)	Íbúða- fjöldi hámark	Hæð- fjöldi	Bílasæði í bil- geymslu / bílskýli hámark	Bílasæði á lóð hámark	Bílasæði í götu	Bílasæði samts
	*		0										
Eftir breytingu	F17, B3	Mosagata 1-3	2.964	650	201	851	2.801	22	1-5	12	10	18	40
Eftir breytingu	F17, B3	Mosagata 5-7	2.713	620	201	821	2.681	22	1-5	12	10	18	40
Eftir breytingu	F18, B2	Mosagata 9-17	2.955	911	761	1.672	3.279	23	1-5	23	0	20	43
Eftir breytingu	F18, B2	Mosagata 19-27	3.162	911	761	1.672	3.279	23	1-5	23	0	20	43
Alls			11.794	3.092	1.924	5.016	12.040	90	1-5	70	20	76	166

* Húsagerðir B3, F17 og F18 eru nýjar. Húsagerðir F9, F10 og F11 eru felldar út.

** Fyrir breytingu var 172m² af kærngöngustígur á milli lóða, sem er nú hluti lóða. Lóðir stækka 285m² inn á grænt svæði til norðurs og 615m² til austurs. Hluti raðhúsaloðar R5d er sameinaður fjölbýlishúsaloðum ofan götu, hluti er nýttur sem aukið rými Mosagötu og hluti verður opið leiksvæði neðan götu. Fjölbýlishúsaloðum er fjölgað úr 3 í 4.

Garðabær

Mismunur	2.563	486	862	1.348	5.493	50	30	20	36	86
----------	-------	-----	-----	-------	-------	----	----	----	----	----

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.8 YFIRLITSTAFLA FYRIR HÚSAGERÐIR

Heildarsamanburður

	Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
F. breytingu	F6	Mosagata 22	1.343	295	0	295	869	6	3	0	0	12	12
F. breytingu	Alls	Mosagata 24-46	6.803	1.903	252	2.155	5.480	33	2-3	9	7	37	44
F. breytingu	Alls	Mosagata 21-43	9.231	2.606	1.062	3.668	6.547	40	2-4	40	0	40	80

Samtals			17.377	4.804	1.314	6.118	12.896	79	2-4	49	7	89	136
Gestasæði í götu, til viðbótar við íbúðasæði												25	
Alls sæði í götu												114	
Alls sæði í hverfishluta												170	
Meðalfjöldi sæða pr. íbúð í hverfishluta												2,15	

	Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
E. breytingu	F16	Mosagata 2	1.184	183	0	183	549	3	3	0	0	6	6
E. breytingu	R6	Mosagata 4-18	3.471	616	320	936	2.488	8	2-3	8	0	8	16
E. breytingu	F17, F18, B2, B3	Mosagata 1-27	11.794	3.092	1.924	5.016	12.040	90	1-5	70	20	76	166

Samtals			16.449	3.891	2.244	6.135	15.077	101	1-5	78	20	90	188
Mismunur			-928	-913	930	17	2.181	22	1-5	29	13	1	52
Gestasæði í götu, til viðbótar við íbúðasæði												45	20
Alls sæði í götu												135	21
Alls sæði í hverfishluta												233	63
Meðalfjöldi sæða pr. íbúð í hverfishluta												2,31	0,16

Breyting

HEIMILDIR

- Alta ehf (2003). Verslun IKEA í landi Urriðaholts: Mat á verndargildi svæðis. Unnið fyrir Þekkingarhúsið ehf. Reykjavík: Alta ehf.
- Árni Hjartarson (2006). Vatnafar við Urriðakotsvatn: Vatnafarsrannsóknir 2005. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. ÍSOR-2006/005. ISBN 9979-780-36-3. Reykjavík: Íslenskar Orkurannsóknir (ÍSOR).
- Bjarni Jónsson (2005). Munnleg heimild: Samtal við Stefán Frey Einarsson í nóvember 2005.
- COWI (2006). SUDS- Urriðaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Fjölhönnun (2008). Yfirlitsmyndir án hávaðavarna, umferð árið 2024, 8.2.2008. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fjölhönnun (2008). Hljóðvist við Holtsveg, Urriðaholt í Garðabæ. Unnið fyrir Urriðaholt ehf í febrúar 2008. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fornleifavernd ríkisins (2007). Umsögn vegna tillögu að deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, dags. 2.mai 2007.
- 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 (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/displayer.asp?cat_id=69
- Garðabær (2005). Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015: Breyting á Urriðaholti. Unnið fyrir Garðabæ. Reykjavík: Alta ehf.
- Garðabær (2005). Stefna í menningarmálum í Garðabæ. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2005). Tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016: Drög til skipulagsnefndar 30. nóv. 2005. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2004). Staðardagskrá fyrir Garðabæ 2004: Markmið og framkvæmdaáætlun. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2000). Umhverfisstefna Garðabæjar. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (1998). Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015. Garðabæ: Garðabær.
- Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis (2007). Umsögn vegna tillögu að deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, dags. 16. apríl 2007.
- 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, Seltjarnarnesbær og Reykjavíkurborg.
- Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. 1-06. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.
- Jóhann Óli Hilmarsson (2006). Tölvupóstur dagsettur 25.1.2006 til Stefáns Freys Einarssonar, (stefan@alta.is). [Efni: RE: Urriðavatnið.].
- Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- 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.
- Ragnheiður Traustadóttir (2007). Minnisblað um fornleifarannsókn Urriðakoti, Helstu niðurstöður. Ódagsett (2007).
- Umhverfisstofnun (2007). Umsögn vegna tillögu að deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, dags. 16. maí 2007.
- 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.

UPPDRAETTIR

DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRÍÐAHOLTS



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007

mkv. 1:1000

Greinargerð
Vegna deiliskipulagsbreytinga á skipulagsmörkum í vesturhluta Urríðaholts:
 Bráðabirgðavegting felur burt og mörk skipulagsins færast við gildistöku deiliskipulags fyrir 2. áfanga norðurhluta Urríðaholts.

breyting á mörkum deiliskipulags



Tilaga að breytingu á deiliskipulagi

mkv. 1:1000

SKÝRINGAR

- Breytt skipulagsmörk
- Skipulagsmörk
- Löðmörk
- Bundin byggingarlína
- Byggingarætur
- Byggingarætur svalanga
- Byggingarætur fyrir inn-útdreginn byggingarhluta
- Byggingarætur fyrir inn-útdreginn byggingarhluta tilgrymsla
- Byggingarætur inn-útdreginnar þakræðar/pakavala
- Byggingarætur útbýgginga
- Byggingarætur inngráfinnar tilgrymslu
- Bundin mánistæða
- Bílastæði
- Bílastæði, yfirbyggð
- Gangstætt
- Gata
- Göngustígur, torg
- Málarsígur
- Kvöld um gönguleið
- Ofanvatnshæð / ofanvatnsdráttur
- Opð svæði
- Urríðavahn
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítið við bakstíg
- Leiksvæði, á fjölbýlishúsað
- Bráðabirgða vegting
- Kvöld um trjágróður
- Stoppistóð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6 Einbýli
- R1-R5d Plan- og raðhús
- F1-F15 Fjölbýli
- B1 Búgrymsla, stakstæð
- B2 Búgrymsla, inngráfin og stakstæð
- G Endurvinnslugámar
- Sp / Sl Spennistöð / Símatöð og ferskpi
- Híðanúmer
- Færmetrastæð lóðar
- Hæðalínur
- Malar síði



Húti af aðalskipulagi Gæðabæjar, samþykkt í bæjarstjórn 16.3.2006

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____

20__ og í _____

þann _____ 20__.

Tilagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERK
 DEILISKIPULAGSBREYTING
 Breyting á mörkum skipulagssvæðis

KVARN
 A1+) 1:1000 / A3+) 1:2000

TEKNI
 VESTURHLUTI URRÍÐAHOLTS

DAGS
 04.11.2014

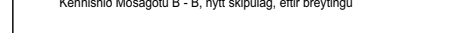
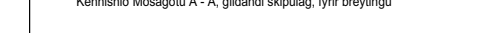
TEKNI
 NR.

TEKNI
 AF

(90)1.01



Figure 1. Schematic representation of the experimental design. The subjects were divided into two groups: T (Training) and C (Control). The T group received a 10-day training program, while the C group received no training. The training program consisted of a 10-day period of training, followed by a 10-day period of testing. The training program was designed to improve the subjects' performance on the task. The control group was used to compare the results of the training group. The subjects were divided into two groups: T (Training) and C (Control). The T group received a 10-day training program, while the C group received no training. The training program consisted of a 10-day period of training, followed by a 10-day period of testing. The training program was designed to improve the subjects' performance on the task. The control group was used to compare the results of the training group.



T

Breyting skipulagsins á við allar lóðir sem eru sunnan við grænan geira í vesturlúta Umhúðahöfn. Um er að ræða breytingar á göttuni sjálfri frá þrengingu á göttuni þar sem hún liggur yfir græna geirann og blástuðum meðfram henni. Einnig nær breyting til lóðastæða, allra byggingarreita og afmórkunar á núverandi deliskipulagssvæði, sem breytest lítillega.

Við breytinguna gilda almennir skipulagsskilmálar áfram með tveimur breytingum. Allir sérskilmálar falla út gildi og nýir munu taka við.

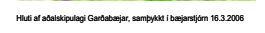
minni en 80 m² (birt flatarmál). Hluti fjölbýlishúsanna er með neðanjarðar bílagæmslur. Neðan götu verða eitt hæða fjölbýlishús með þremur íbúðum og fjögur þarhús með átta íbúðum og innbyggðri bílagæmslu. Bilastæði verða áfram á lóðum húsa og við Mosagötu. Gangstéttir verða áfram meðfram götum og tengjast lóðum og göngustigakeri í miðbænum eftir hálum nám úti á

Við breytinguna verða íbúðir allt að 101 ásamt tilheyrandi bilageymslum þar sem við á. Íbúðum fjölgar því um 22, þarf af verða 12 í þarhúsum og 89 í fjölbýlishúsum. 14 íbúðir í fjölbýlishúsum verða minni en 80 m² (birt flatarmál).

Heildarfjöldi bílastæða á lóðum, í bilageymslum og við Mosagötu eru verða alls 233, þar af 135 í götu og fjólgar því um 98 stæð. Umfram gildandi deiliskipulag. Við breytinguna fjólgar meðalfjöldi bílastæða pr. íbúð innan skipulagshlutans úr 2,15 í 2,31.

Í dag er aðkoma að Mosagötu um bráðabirgðagötu norðan græna geirans sem aðskilur vesturhluta Umriðaholts frá norðurhluta þess. Bráðabirgðagatan verður felld niður samkvæmt fyrirhuguðu deiliskipulagi fyrir 2 dfanga Umriðaholts norður. Hluti göttunnar er samkvæmt fyrirhuguðu deiliskipulagi fyrir 2 dfanga Umriðaholts norður. Hluti göttunnar er

A



skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

20__ og i _____

hann _____ 20__

athugasemdafrestli til _____ 20__ .

Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

lysing	breifing	dogs
--------	----------	------

TEKNING
VESTURHLUTI URRÍÐAHOLTS

TEIKNAD AF
FÓF/EE/EG (90)1.





SKÝRINGARMYNDIR









