



Deiliskipulag Urriðaholts viðskiptastræti, 1. áfangi

Garðabær

Urriðaholt ehf

Tillaga 5.12.2007



Urriðaholt viðskiptastræti, I. áfangi - Deiliskipulag

Urriðaholt ehf

Tillaga 5.12.2007

GÖGN OG SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð þessari
- Skipulagsuppdráttum í mkv. 1:1.000 (A0+)
- Skýringaruppdrætti í mkv. 1:1.000 (A0+)
- Jarðsprunguuppdrætti í mkv. 1:1000 (A0+)

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

UPPBYGGING DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsgreinargerð þessi skiptist í fimm hluta:

Inngangur deiliskipulagsins lýsir tildrögum og ferli deiliskipulagsvinnunnar. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er skilgreint og greint frá því hverjir hafa unnið að deiliskipulaginu. Þá er gerð grein fyrir afgreiðsluferli deiliskipulagsins.

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

Í kaflanum **Stefna** er gerð grein fyrir meginmarkmiðum skipulags og uppbyggingar í Urriðaholti.

Kaflinn **Skipulagsákvæði** er yfirgripsmesti hluti deiliskipulagsgreinargerðarinnar. Þar er gerð grein fyrir megininntaki deiliskipulagsins, s.s. um yfirbragð byggðar og byggingarmagn. Þar eru settir fram skilmálar sem segja fyrir um hönnun og frágang bygginga, lóða, gatna og opinna svæða.

Í kaflanum **Umhverfismat** er lagt mat á umhverfisáhrif deiliskipulagsins og settar fram upplýsingar fyrir tilkynningu Urriðaholtsstrætis til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum.

Skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur og jarðsprunguuppdráttur eru birtir aftast í greinargerð deiliskipulagsins í smækkaðri mynd.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann:

.....

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

.....



1. Inngangur	6			
1.1 Skipulagssvæðið	6	4.3.1.1	Bílastæði	22
1.2 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6	4.3.1.2	Gróður	22
1.3 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins	7	4.3.1.3	Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir	22
2. Greining og forsendur	8	4.3.1.4	Lýsing	22
2.1 Greining og forsendur	9	4.3.1.5	Ofanvatn	22
2.1.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt	9	4.3.1.6	Skilti	23
2.1.2 Landslag	11	4.3.1.7	Sorpgeymslur	23
2.1.3 Jarðfræði og vatnafar	11	4.3.2	Almennir byggingarskilmálar	24
2.1.4 Gróðurfar og dýralíf	11	4.3.2.1	Aðalinngangur	24
2.1.5 Menningarminjar	11	4.3.2.2	Byggingarefni	24
3. Stefna	12	4.3.2.3	Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	24
3.1 Leiðarljós	13	4.3.2.4	Byggingarreitir og hönnun bygginga	25
3.1.1 Umgjörð svæðisins	13	4.3.2.5	Bílgeymslur	25
3.1.2 Veðurfarsmiðað skipulag	14	4.3.2.6	Gluggar	25
3.1.3 Staðarandi	14	4.3.2.7	Hljóðvist	25
3.1.4 Einkenni og yfirbragð byggðar	15	4.3.2.8	Hæð húsa og veggghæðir	25
3.1.5 Tengsl við náttúru	15	4.3.2.9	Kjallarar	25
4. Skipulagsákvæði	16	4.3.2.10	Notkun/starfsemi	26
4.1 Megininntak	16	4.3.2.11	Skilti	26
4.1.1 Megininntak deiliskipulagsins	16	4.3.2.12	Sorpgeymslur	27
4.2 Götur, torg, stígar og opin svæði	17	4.3.2.13	Veggsvallir	27
4.2.1 Almenn	17	4.3.2.14	Vindbrjótur	27
4.2.2 Aðkomugata að lóðum 5-I I	17	4.3.2.15	Þakform	27
4.2.3 Urriðaholtsstræti og Jónasartorg	18	4.3.2.16	Þaksvallir	27
4.2.4 Holtsvegur	20	4.4	Hús og lóðir, sérskilmálar	29
4.2.5 Lynggata	20	4.4.1	Yfirlit	29
4.2.6 Opin svæði við hraunjaðar	21	4.4.2	Urriðaholtsstræti 1-3	30
4.2.7 Önnur opin svæði	21	4.4.3	Urriðaholtsstræti 5	32
4.3 Hús og lóðir, almennir skilmálar	22	4.4.4	Urriðaholtsstræti 7	34
4.3.1 Almennir lóðarskilmálar	22			

EFNISYFIRLIT

4.4.5	Urriðaholtsstræti 9	36	5.4	Niðurstaða	51
4.4.6	Urriðaholtsstræti 11	38	Heimildir		53
4.4.7	Urriðaholtsstræti 2-4	40	Uppdrættir		55
4.4.8	Urriðaholtsstræti 6-8	42	Skipulagsuppdráttur		57
4.4.9	Urriðaholtsstræti 10-12	44	Skýringaruppdráttur		59
4.7.10	Spennistöð	??	Skýringaruppdráttur með jarðsprungum		61
5. Umhverfismat		46	Sneiðingar		62
5.1	Yfirlit	46			
5.1.1	Mats- og tilkynningaskylda	46			
5.1.2	Fyrirliggjandi gögn	46			
5.1.3	Samræmi við skipulagsáætlanir	46			
5.1.4	Samráð og kynning	46			
5.2	Lýsing á framkvæmdum	47			
5.2.1	Urriðaholtsstræti - lýsing	47			
5.2.2	Efnispörf	47			
5.2.3	Framkvæmdatími	47			
5.2.4	Rekstur	47			
5.2.5	Frágangur	47			
5.2.1	Urriðaholtsstræti - lýsing	47			
5.3	Lýsing á áhrifasvæði og umhverfisáhrif	48			
5.3.1	Afmörkun á áhrifasvæði	48			
5.3.2	Þættir sem geta orðið fyrir áhrifum	48			
5.3.3	Samgöngur og umferðaröryggi	48			
5.3.4	Hljóðvist	48			
5.3.5	Loftgæði	50			
5.3.6	Landslag og sjónræn áhrif	50			
5.3.7	Jarðfræði og vatnafar	51			
5.3.8	Gróðurfar og dýralíf	51			
5.3.9	Menningarminjar	51			
5.3.10	Mannlíf og útivist	51			
5.3.11	Landnotkun og skipulag	50			

Hér er settur fram I. áfangi deiliskipulags Urriðaholtstrætis í Urriðaholti í Garðabæ. Deiliskipulagið er útfært á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

I.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Fyrsti áfangi deiliskipulags Urriðaholtssrætis tekur til neðsta hluta viðskiptastrætis í Urriðaholti, við innkomu í Urriðaholtshverfi, ofan við Kauptún. Til framtíðar mun deiliskipulag Urriðaholtssrætis taka til alls strætisins og lóða beggja vegna þess, allt frá innkomu í hverfið ofan Kauptúns að vestanverðu, að gatnamótum Urriðaholtssrætis og Elliðavatnsvegar í austri. Skipulagssvæði deiliskipulags Urriðaholtssrætis markar jafnframt norðurjaðar byggðar í Urriðaholti að hraunbreiðunni norðan holtisins.

Skipulagssvæði I. áfanga deiliskipulags Urriðaholtssrætis er 6,2 ha og innan þess er gert ráð fyrir Urriðaholtssræti, sem er aðalaðkomugata inn í byggðina í Urriðaholti og byggingum fyrir skrifstofur ásamt tengdri þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa í Urriðaholtshverfi.

Aðkoma að svæðinu er frá Reykjanesbraut í fyrstu, en síðar mun Urriðaholtssræti einnig tengjast Elliðavatnsvegi í austri.

I.2 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

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

Garðabær og Urriðaholt ehf hafa gert með sér samstarfssamning um uppbyggingu svæðisins. Samningurinn var undirritaður þann 20. apríl 2007 og er skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa á svæðinu, eftir því sem við á.

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

- **Alta**
Skipulagsráðgjöf og hönnun, umhverfismat, samráð
- **Arrowstreet**
Rýni skipulagshönnunar deiliskipulags
- **Arkís**
Skipulagshönnun
- **COWI**
Ráðgjöf um hönnun sjálfbærra ofanvatnslausna
- **Landslag**
Landslagsgreining og hönnun
- **Tekton**
Skipulagshönnun

INNGANGUR

I.3 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn Garðabæjar þann 200.....

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann 200.... með athugasemdafresti til..... 200.....

Á kynningartíma bárust athugasemdir.

Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins (dags.) að loknum kynningartíma voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu



Skipulagssvæði deiliskipulagsins (litad) og skýringarmynd rammaskipulags fyrir Urriðaholt.



GREINING OG FORSENDUR

2

2.1 GREINING OG FORSENDUR

Í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar og gildandi skipulag. Hér að neðan er stiklað á því sem sérstaklega varðar skipulagssvæði deiliskipulags Urriðaholtsstrætis.

2.1.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt

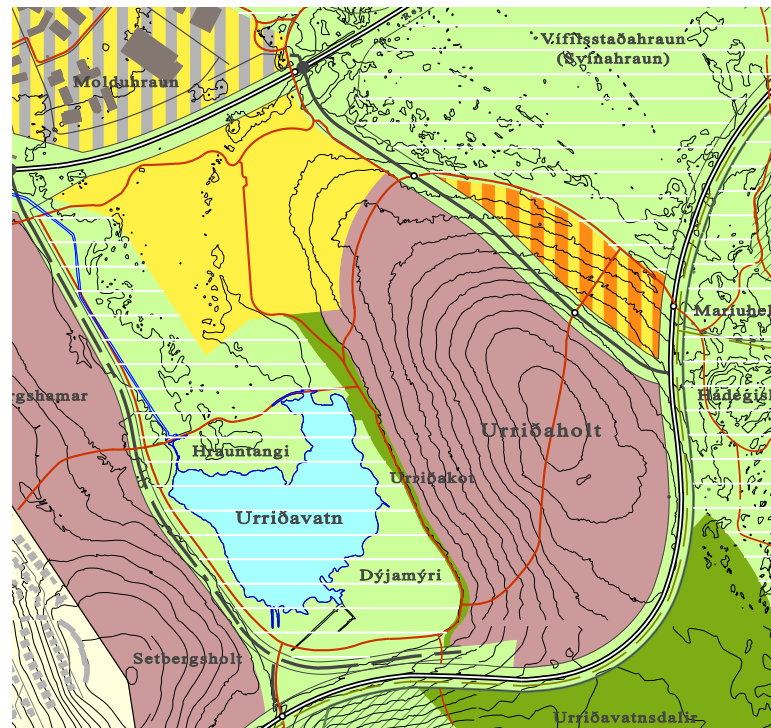
Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 er mörkuð stefna um blandaða byggð í Urriðaholti með áherslu á samfélagsuppbyggingu, þétta, blandaða byggð og gott samspil byggðar við náttúru svæðisins. Urriðaholtsstræti (nefnt Urriðaholtsbraut í gildandi aðalskipulagi) er skilgreint sem tengibraut í aðalskipulagi og er því háð ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 90 þús. m² atvinnuhúsnæðis í norðanverðu Urriðaholti sem henti fyrir rannsóknar- og þróunarsetur og starfsemi í þekkingar-, tækni- og viðskiptageiranum, auk annarrar þjónustu- og skrifstofustarfsemi.

Stefna aðalskipulagsins fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi. Samkvæmt því er gert ráð fyrir að Urriðaholtsstræti verði breiðstræti með atvinnuhúsnæði beggja vegna, auk hugsanlegrar íbúabyggðar á efri hæðum sunnanmegin við strætið. Hugmynd rammaskipulagsins um Urriðaholtsstræti byggir á tveimur grundvallar hugmyndum, annarsvegar um gönguvæna götu með fyrirtækjum á báðar hendur og hinsvegar að tillit sé tekið til náttúru svæðisins, meðal annars með sjálfbærum ofanvatnslausnum og göðum tengslum milli opinna svæða.

Í rammaskipulaginu er ítarleg umfjöllun um þau leiðarljós sem hafa skal í heiðri við deiliskipulag byggðar í Urriðaholti, sjá útdrátt úr þeim er a í 3. kafla.

Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016*

Miðsvæði / verslunarkjarnar	
Þjónustustofnanir	
Blönduð byggð (íbúðir, verslun og þjónusta, þjónustustofnanir og opin svæði til sérstakra nota)	
Útivistarsvæði, golfvöllur	
Óbyggð svæði, hverfisvernduð	



* Gildandi aðalskipulagsuppráttur - tillaga að aðalskipulagsbreytingu hefur verið lögð fram og er hún auglýst samhliða deiliskipulagi þessu.



Svipmyndir frá Urriðaholti

GREINING OG FORSENDUR

2.1 GREINING OG FORSENDUR

2.1.2 Landslag

Einn helsti styrkur Urriðaholts er nálægð við náttúru og útivistarsvæði – Urriðavatn, hraunið, golfvelli og útivistarsvæðin í Vífilstaðahlíð og Heiðmörk.

Urriðaholtsstrætið sveigir upp Urriðaholtið að norðanverðu. Þaðan er mikið útsýni til norðurs, yfir hraunið og yfir til Vífilstaðahlíðar og til Esju.

2.1.3 Jarðfræði og vatnafar

Líkt og annarsstaðar í Urriðaholti er yfirborð skipulagssvæðisins að miklu leyti ósamfelldur jökulruðningur úr grágrýti, en neðan við holtið að norðanverðu tekur við Búrfellshraun. Þarna rann hraunið á leið sinni úr Búrfellsgjá, annarsveggar til sjávar og hinsveggar í sveig um Urriðaholt þar til það endaði í hraunstíflu vestan holtsins sem myndaði Urriðavatn. Bæjarstjórn Garðabæjar stefnir að friðlýsingu hraunsins.

Ein jarðsprunga þverar skipulagssvæðið í norðausturhluta þess (Línuhönnun 6.2.2006, 5.5.2006 og 10.5.2006) með stefnu frá norðaustri til suðvesturs. Þar sem sprungur í Urriðaholti hafa hreyfst á síðustu 10.000 árum er gert ráð fyrir að þær geti hreyfst við eldsumbrot og jarðskjálfta. Engar byggingar verða staðsettar við sprunguna.

Urriðavatn er vestan Urriðaholts. Á vatnasviði Urriðavatns eru ákvæði um notkun sjálfbærra ofanvatnslausna til að viðhalda vatnsbúskap Urriðavatns og draga úr hættu á mengun þess. Skipulagssvæði deiliskipulags Urriðaholtsstrætis liggur utan vatnasviðs Urriðavatns. Engu að síður er gert ráð fyrir sambærilegum lausnum varðandi meðhöndlun ofanvatns í öllu hverfinu í Urriðaholti til að hafa sem minnst áhrif á vatnsbúskap svæðisins í heild og gæta samræmis varðandi yfirbragð hverfisins.

2.1.4 Gróðurfar og dýralíf

Norðurhlíð Urriðaholts einkennist af algengum holta- og heiðagróðri, auk þess sem nokkuð hefur verið plantað af trjám og lúpínu. Neðan og norðan holtsins, utan skipulagssvæðisins, er úfið hraun með lautum og lægðum sem í þrífst ýmis kjarr-, lyng- og mosagróður. Vestan Urriðaholts og umhverfis Urriðavatn eru votlendissvæði með fjölbreyttum gróðri.

Fuglalíf við Urriðaholt er fjölbreytt, en tengist mest Urriðavatni og votlendinu umhverfis það.

2.1.5 Menningarminjar

Fornleifar í Urriðaholti hafa verið skráðar. Nokkuð er um búsetuminjar í vestur- og suðurhlíðum holtsins, tengt Urriðakotsbænum sem stóð skammt ofan Urriðavatns og herbúðum sem stóðu sunnan í Urriðaholti í seinni heimsstyrjöldinni. Engar menningarminjar hafa hinsvegar fundist í þeim hluta holtsins sem deiliskipulag Urriðaholtsstrætis tekur til.

Þekkt örnefni á skipulagssvæði deiliskipulags Urriðaholtsstrætis eru Brekkutögl, Moldarbrekkur og Moldargötur, sem öll eiga við vestasta hluta skipulagssvæðisins, nærri aðkomutorgi Urriðaholtsstrætis, skammt ofan Kaupþúns.



STEFNA 3



Svipmyndir frá Urriðaholti og nágrenni.

3.1 LEIÐARLJÓŠ

Við Urriðaholtsstræti, viðskiptastræti Urriðaholts, er fyrirhugað að skapa umhverfi sem laðar að fjölbreytt fyrirtæki, til að mynda á sviði þekkingariðnaðar og rannsókna. Urriðaholt býður upp á marga kosti fyrir framsýn og öflug fyrirtæki. Nálægðin við Reykjanesbraut tryggir góð tengsl við höfuðborgarsvæðið og Keflavíkurflugvöll.

Deiliskipulagið er byggt á eftirtöldum meginmarkmiðum, sem byggðar eru á rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

3.1.1 Umgjörð svæðisins

Einn helsti styrkur svæðisins er hið náttúrulega umhverfi sem umlykur það með góðu útsýni til norðurs yfir hraunið, Víflsstaðahlíð og Esjuna.

Starfsfólk og gestir fyrirtækja geta nýtt sér stíga í Víflsstaðahlíð og Heiðmörk og golfvelli sem eru skammt undan til afþreyingar.

3.1 LEIÐARLJÓŠ

3.1.2 Veðurfarsmiðað skipulag

Náttúruöflin hafa margvísleg áhrif á lífsgæði í þéttbýli hér á landi, ekki síst að vetrarlagi. Byggðin norðan Urriðaholtsstrætis verði skipulögð þannig að byggingar skýli strætinu eins og kostur er fyrir austanvindum, sem er ríkjandi vindátt að vetrarlagi, og köldustu sumarvindum sem eru norðvestlægir.

Gert er ráð fyrir að byggingar verði hannaðar þannig að form þeirra og yfirborð brjóti vind, með skjólsæl rými á milli. Aðkomutorg við strætið, Jónasartorg, opnast mót suðri þannig að starfsfólk og gestir geti notið sólar og yls á góðviðrisdögum. Einnig er gert ráð fyrir trjám og öðrum gróðri í miðeyju Urriðaholtsstrætis sem mun milda veðurfar í strætinu og brjóta vind.

Hæð húsa skal miðast við að halda skuggavarpi í lágmarki, viðhalda útsýni og spilla ekki nærveðurfari.

3.1.3 Staðarandi

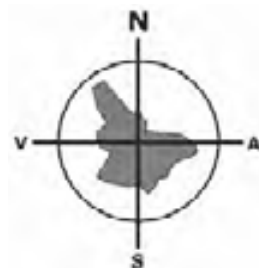
Eftirsótt og aðlaðandi borgarhverfi hafa oft mótast á löngum tíma. Þar er fjölbreytni og þróttur sem byggir á samspili mismunandi bygginga og efnisnotkunar, gróðurs og mannlífs, sem saman mótar staðaranda viðkomandi hverfis, sem laðar að atvinnustarfsemi, íbúa og gesti.

Við skipulag nýrrar byggðar þarf að búa til umgjörð fyrir staðaranda hverfisins. Eftirfarandi atriði hafa verið höfð að leiðarljósi í þessu tilliti:

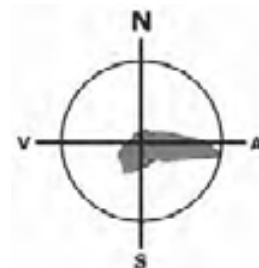
- Að skipulag byggðar tryggi góðar og öruggar samgöngur mismunandi ferðamáta.
- Að yfirbragð byggðar sá áhugavert og taki mið af aðstæðum á svæðinu.

Blöndun fjölbreyttrar starfsemi og landnotkunar dregur úr notkun einkabíla. Markvisst skipulag byggðar og umferðarleiða getur þannig stuðlað að því að umferð fólks, gangandi og akandi, beinist á tiltekna staði innan hverfis öðrum fremur.

Áhersla verði lögð á að hafa yfirbragð Urriðaholtsstrætis sem breiðstrætis í anda svokallaðs borgarmiðaðs umferðarskipulags þar sem stefnt er að samnýtingu rýmis í stað aðskilnaðar milli byggðar og umferðar akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda.



Vindrós - sumar.



Vindrós - vetur.



STEFNA



3.1 LEIÐARLJÓŠ

3.1.4 Einkenni og yfirbragð byggðar

Urriðaholtsstræti mun feta sig upp hæðina í stórum boga og opnast upp í torgum efst og neðst. Jónasartorg, neðst á Urriðaholtsstræti, myndar nokkurskonar fordyri byggðarinnar í Urriðaholti, þar sem tekið er á móti fólki þegar það kemur inn í hverfið frá Reykjanesbraut.

Byggingar beggja vegna strætisins munu mynda nokkurs konar tröppugang meðfram strætinu. Hækkun strætisins kemur í veg fyrir langar einsleitar raðir bygginga sem gefur því sérstakt yfirbragð.

Byggingar verði að mestu þriggja til fimm hæða og móti aðlaðandi umgjörð meðfram strætinu og skýli gangandi vegfarendum fyrir veðri og vindum.

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

Aðkoma að byggingum verði annars vegar beint frá Urriðaholtsstræti og hins vegar frá bílastæðum.

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

3.1.5 Tengsl við náttúru

Yfirbragð Urriðaholtsstrætis verður formlegt og í anda borgarbyggðar. Þannig mun trjáröð í miðri götunni til að mynda gefa henni sérstakt yfirbragð.

Neðan götunnar á milli bygginga verður hins vegar lögð áhersla á að tengja saman óspillta náttúruna og byggðina þannig að skil byggðar og náttúru falli sem best saman. Þess verði gætt að svæði milli bygginga verði hönnuð á fjölbreyttan hátt og gert verði ráð fyrir ofanvatnsmeðhöndlun í samræmi við ákvæði þar um og fullnægjandi tengingum stíga og ofanvatnsrása við nærliggjandi svæði.

Fyrir mannlíf í Urriðaholtshverfi er mikilvægt að gönguleiðir tengi saman alla helstu staði hverfisins. Um Urriðaholt munu liggja stígar milli opinna svæða, meðfram götum og að háholtinu. Gert er ráð fyrir áningar- og útsýnisstöðum við gönguleiðir, bæði með náttúrulegu yfirbragði og meiri borgarbrag.

Frá Urriðaholtsstræti verður mikið útsýni yfir Búrfellshraun, Vífilsstaðahlíð og til Esjunnar. Til að styrkja tengsl byggðarinnar við náttúruna umhverfis, skulu byggingar meðfram strætinu staðsettar þannig að á milli þeirra verði sjónlínur frá strætinu til norðurs og austurs og göngutengingar verði tryggðar.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.1 MEGININTAK



Skýringaruppdráttur deiliskipulagsins

4.1.1 MEGININTAK DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag I. áfanga Urriðaholtsstrætis tekur til um 6,2 ha svæðis við aðkomu inn í Urriðaholtshverfið frá Reykjanesbraut.

Á svæðinu er gert ráð fyrir Urriðaholtsstræti sem er útfært og hannað sem breiðstræti. Urriðaholtsstræti er aðalaðkomugata að byggð í Urriðaholti þar sem gert er ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins.

Til grundvallar skipulagi svæðisins liggja hugmyndir um gönguvænt og aðlaðandi viðskiptaumhverfi og gætt er að tengslum við náttúru.

Byggðin við Urriðaholtsstræti mun einkennast af vandaðri hönnun bygginga og göturýmis. Vandað skal til efnisvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsæl og sólrík rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar.

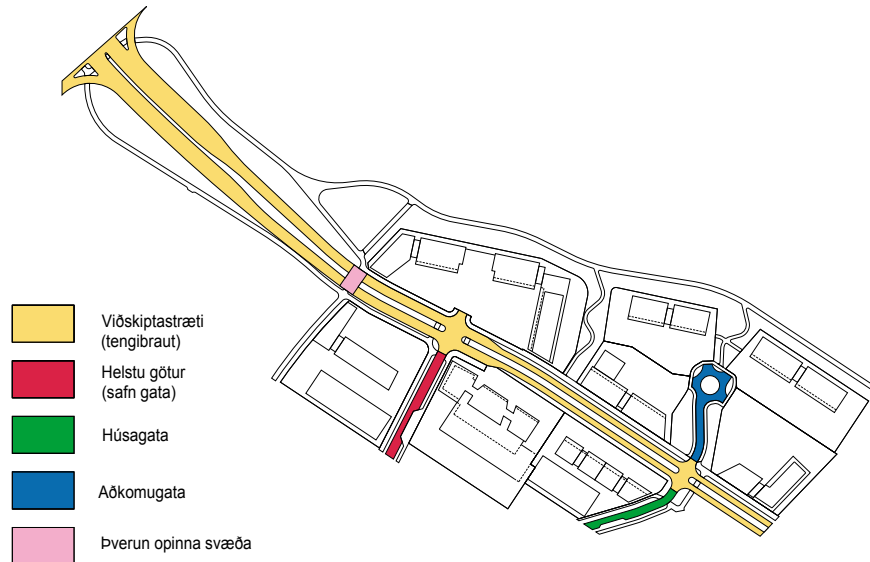
Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 27.000 m² atvinnuhúsnæði í 3-5 hæða byggingum sem afmarka Jónasartorg og göturými Urriðaholtsstrætis.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 25 m² atvinnuhúsnæðis, nema að um annað sé getið í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir. Bílastæði eru í bílastæðakjöllurum, á bílastæðapöllum og á lóðum. Auk þess er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum norðan við strætið, þangað til af hugsanlegri fjölgun akreina verður, við Lynggötu og Holtsveg.

Gert er ráð fyrir biðstöðvum strætisvagna við Jónasartorg, neðst á Urriðaholtsstræti, og við Holtsveg.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.2 GÖTUR, TORG, STÍGAR OG OPIN SVÆÐI - ALMENNIR SKILMÁLAR



Yfirlit yfir gatnakerfi.

4.2.1 ALMENNT Deiliskipulagið tekur til I. áfanga Urriðaholtsstrætis. Á skipulagssvæðinu eru Jónasartorg, Urriðaholtsstræti, Lynggata og aðkomugata að húsum við Urriðaholtsstræti 5-11.

Opið svæði og útivistarstígur eru á jaðri byggðarinnar til norðurs, við hraunjaðar. Þaðan liggja göngustígar um græn svæði á milli bygginga að Urriðaholtsstræti.

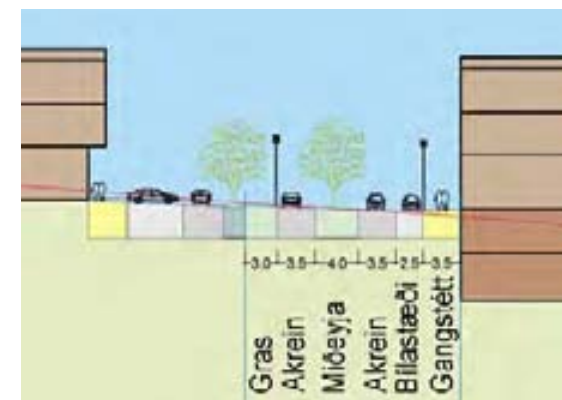
Í skipulagi Urriðaholts, þ.m.t. Urriðaholtsstrætis, er lögð áhersla á að tryggja greiða og örugga bílaumferð um leið og tryggt er að umhverfi og byggð séu aðlaðandi fyrir aðra vegfarendur.

Á skipulagssvæði Urriðaholtsstrætis er gert ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum í bland við hefðbundnar lausnir. Almenn hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þétu yfirborði byggðarinnar, hægja á rennsli ofanvatns (e. retention), stuðla að niðursigi ofanvatns (e. infiltration) og hreinsun.

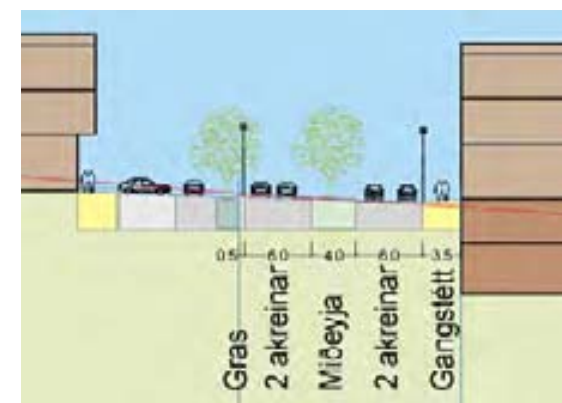
4.2.2 AÐKOMUGATA AÐ LÓÐUM 5 - 11 **Akreinar:** Ein akrein skal vera í hvora átt, og skal hvor þeirra vera 2,5 m breið. **Efnisval:** Akreinar skulu vera malbikaðar. **Hringtorg:** Aðkomugata skal enda í hringtorgi (5-arma) með innkeyrslum á fjórar lóðir. **Ofanvatn:** Ofanvatni af aðkomugötu skal leiða í ofanvatnsrás neðan hringtorgs.



Urriðaholtsstræti.



Urriðaholtsstræti með tveimur akreinum.

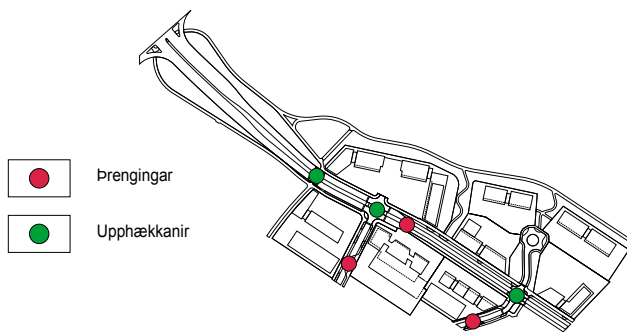


Urriðaholtsstræti, möguleg útfærsla með fjórum akreinum.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.2 GÖTUR, TORG, STÍGAR OG OPIN SVÆÐI - ALMENNIR SKILMÁLAR

4.2.3 URRIÐAHOLTSSTRÆTI OG JÓNASARTORG



Yfirlit yfir hraðatakmarkandi aðgerðir.

Akreinar: Akreinar skulu vera 3 m breiðar. Tvær akreinar skulu vera í hvora átt neðan gatnamóta Urriðaholtsstrætis og Holtsvegjar, en ofan gatnamótanna þrengist gatan í eina 3,5 m akrein í hvora átt. Ef umferð kallar á fjölgun akreina ofan Jónasartorgs geta akreinar orðið 2 í hvora átt, 3 m hver akrein.

Bílastæði: Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum meðfram akrein norðan strætis, en að sunnanverðu er ekið af akrein inn á bílastæðarein framan við byggingar. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum meðfram akbrautum Urriðaholtsstrætis á Jónasartorgi, þar verða bílastæði fyrir framan byggingar.

Efnisval: Akreinar skulu hafa malbiksyfirborð. Yfirborð bílastæða í götu og á lóð skal vera gegndræpt, að stæðum á palli undanskildum. Gangstéttar skulu vera með gegndræpu yfirborði, til dæmis stein- eða hellulagðar. Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt.

Gatnamót Urriðaholtsstrætis og Holtsvegjar:

Gatnamót Urriðaholtsstrætis og Holtsvegjar skulu vera ljósastýrð og án beygjureina.

Gróður: Tré og runnagróður skal vera í miðeyju Urriðaholtsstrætis og í ofanvatnsrásum. Tré á miðeyju skulu t.d. vera reynivíður og / eða álmur. Einnig skal planta trjám á opnunum á milli bílastæða.

Götugögn: Við nánari hönnun og útfærslu göturýma skal þess gætt að götugögn séu samræmd.

Ofanvatn: Gert er ráð fyrir ofanvatnsrás sunnan strætisins, sem ætlað er að fanga ofanvatn af bílastæðum framan bygginga.

Miðað er við að ofanvatn af akreinum Urriðaholtsstrætis verði leitt til sjávar um hefðbundið lagnakerfi.

Taka skal tillit til eftirfarandi við hönnun ofanvatnsrása:

- Undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Gras er æskilegasta

yfirborð ofanvatnsrása. Til viðbótar má þar vera annar gróður, s.s. tré og runnar.

- Breidd ofanvatnsrása skal almennt taka mið af rúmmálsþörf og áætluðu magni ofanvatns sem beint er í rásina. Breidd rása má vera breytileg svo framarlega sem nauðsynlegt heildarrúmmál rásarinnar er tryggt.
- Dýpt ofanvatnsrása skal almennt vera 20 sm að lágmarki og skal neðri hluti rásarinnar vera flatur (láréttur) í þversniði þar sem því verður við komið. Langhalli ofanvatnsrása skal vera sem minnstur og ef nauðsynlegt reynist skal stalla rásina til að minnka langhallann.
- Ofanvatnsrásir mega hlykkjast og beygja, eins og best á við frá útlitslegu sjónarmiði.
- Í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast niðurgrafinni lögn, sem beinir ofanvatni til viðtaka (ofanvatnslauta eða -tjarna) á opnum svæðum.

Umferðarhraði og hraðahindrandi aðgerðir:

Hámarkshraði á Urriðaholtsstræti skal vera 30 km/klst. Til að halda hraða bílaumferðar lágum, bæta yfirbragð svæðisins og tryggja öryggi gangandi skal gera ráð fyrir hraðahindrandi aðgerðum í strætinu, s.s. með breytilegum yfirborðsefnum, lit og hækkuðu yfirborði. Gæta þarf að gönguleiðir séu vel færar barnavögnum og fötluðum. Miðað skal hönnun torgs og strætis við að göngutengingar séu þvert á akbrautir með jöfnu millibili.

Strætisvagnar: Gert er ráð fyrir strætisvagnaleið um Urriðaholtsstræti og skal gera ráð fyrir strætisvagnabíðstöð við Jónasartorg.

4.2.4 HOLTSVEGUR

Akreinar: Akreinar skulu vera 3 m breiðar. Ein akrein skal vera í hvora átt.

Bílastæði: Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum meðfram akreinum í báðar áttir.

Efnisval: Akreinar skulu hafa malbiksyfirborð. Yfirboð bílastæða í götu skal vera gegndræpt. Gangstéttir skulu vera með gegndræpu yfirborði, til dæmis stein- eða hellulagðar. Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt.

Gatnamót: Gatnamót Urriðaholtsstrætis og Holtsvegur skulu vera ljósastýrð og án beygjureina.

Gróður: Trjágróðri við götu, ásamt yfirborðsefnum götu, er ætlað að gefa götunni auðkenni, auk þess sem þau eru hluti aðgerða til að takmarka umferðarhraða.

Götugögn: Við nánari hönnun og útfærslu göturýma skal þess gætt að götugögn séu samræmd.

Ofanvatn: Ofanvatni af Holtsvegi skal leitt til sjávar.

Umferðarhraði og hraðahindrandi aðgerðir: Til að halda hraða bílaumferðar lágum, bæta yfirbragð svæðisins og tryggja öryggi gangandi skal gera ráð fyrir hraðahindrandi aðgerðum í götunni, s.s. með breytilegum yfirborðsefnum, lit og hækkuðu yfirborði og þrengingum. Gæta þarf að gönguleiðir séu vel færar barnavögnum og fötluðum.

Strætisvagnar: Gert er ráð fyrir strætisvagnaleið um Holtsveg með strætisvagnabiðstöð í námunda við Jónasartorg. Við biðstöðina þrengist gatan í eina akrein.

4.2.5 LYNGGATA

Akreinar: Akreinar skulu vera 2,5 m breiðar. Ein akrein skal vera í hvora átt.

Bílastæði: Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum meðfram akreinum.

Efnisval: Akreinar skulu hafa malbiksyfirborð. Yfirborð bílastæða í götu skal vera gegndræpt. Gangstéttar skulu vera með gegndræpu yfirborði, til dæmis stein- eða

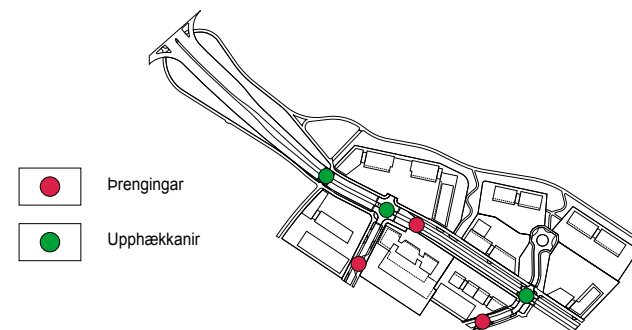
hellulagðar. Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt.

Gróður: Trjágróður er notaður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna.

Götugögn: Við nánari hönnun og útfærslu göturýma skal þess gætt að götugögn séu samræmd.

Ofanvatn: Ofanvatni af Lynggötu skal beint í ofanvatnsrás sem liggur meðfram götu. Einnig má eftir atvikum beina ofanvatni af aðliggjandi bílastæðum, gangstígum og innkeyrslum í sömu ofanvatnsrás, svo og hluta ofanvatns af þökum aðliggjandi húsa. Sjá nánar um hlutverk og útfærslu ofanvatnslausna í skilmálum fyrir Urriðaholtsstræti, sjá kafla 4.2.3.

Umferðarhraði og hraðahindrandi aðgerðir: Hraði bílaumferðar skal takmarkaður með ýmsum aðgerðum, s.s. þrengingum og hækkuðu og breyttu yfirborði.



Yfirlit yfir hraðatakmarkandi aðgerðir.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.2 GÖTUR, TORG, STÍGAR OG OPIN SVÆÐI - ALMENNIR SKILMÁLAR

4.2.6 OPIN SVÆÐI VIÐ HRAUNJAÐAR

Milli hrauns og byggðar, norðan Urriðaholtsstrætis liggur stofnstígur, útivistarstígur, sem nær allt frá sjávarströnd í Garðabæ að útivistarsvæði í Heiðmörk. Við Jónasartorg tengist stígurinn öðrum útivistarstíg sem liggur meðfram brekkubrúninni ofan lóða í Kaupþúni, í átt að Urriðavatni. Einnig tengist stígurinn byggð í Urriðaholti með stígum sem liggja að Urriðaholtsstræti með reglulegu millibili. Stígurinn þverar strætið á ljósum við gatnamót þess og Kaupþúns og á upphækkun framan við Jónasartorg. Stígur skal vera malbikaður og upplýstur.

Stígurinn verður lagður eins nálægt hraunjaðri og unnt er og felldur í landhæð hraunmegin. Við það myndast svigrúm fyrir ofanvatnsrás, sem gert er ráð fyrir milli stígs og hlíðarfótar. Ofanvatnsrásin endar í ofanvatnslaut í lægð neðan Jónasartorgs. Gera má ráð fyrir að ofanvatn frá byggðinni geti safnast fyrir í lautinni í úrkomutið og asahláku. Að öllu jöfnu mun vatnið síga niður í jarðveginn, en yfirfall tengt lögn til sjávar mun tryggja að vatnsborð hækki ekki upp fyrir þá hæð sem ákveðin verður í tengslum við nánari hönnun gatna, stíga og landmótunar. Lega stíga á skipulagsuppráttum er fest í megindráttum en nákvæm lega þeirra getur breyst við endanlega hönnun. Gæta þarf að því að skerða ekki hraunjaðar við framkvæmdir við stíginn. Milli ofanvatnsrásarinnar og lóðarmarka verður land mótað og gróðursett í þeim tilgangi að milda ásjúnd á aðliggjandi byggingar.

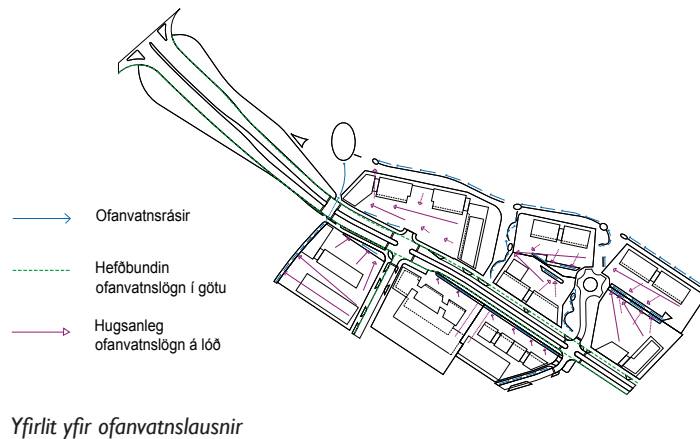
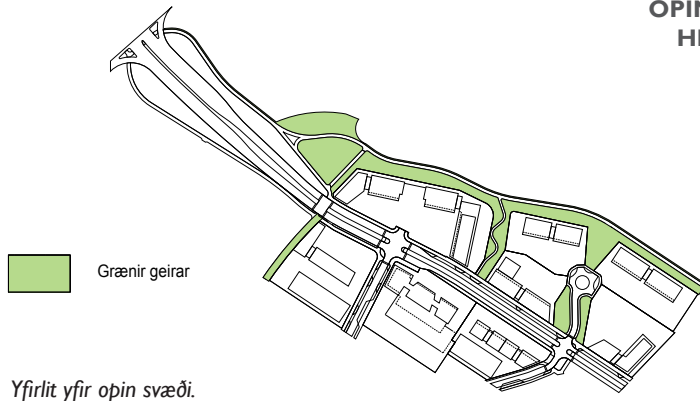
Áningarstöðum með bekkjum, borðum, upplýsingaskiltum og sorplátum verður komið fyrir hraunmegin við stíginn. Svæðin verði hellu- eða steinlögð og þau gjarnan afmörkuð með lágu hraunhleðslum.

4.2.7 ÖNNUR OPIN SVÆÐI

Á milli lóða og meðfram aðkomuvegi norðan/neðan Urriðaholtsstrætis eru græn svæði sem fyrst og fremst eru ætluð fyrir ofanvatnsrásir og gróður, sem skýli fyrir

vindi og mildi umhverfið.

Ofanvatnsrásirnar hlykkjast um svæðin til að lágmarka lengdarhalla í þeim og stuðla þannig að því að sem mest af ofanvatni sígi niður í jarðveginn. Yfirborð svæðanna er að jafnaði þakið grasi en a.m.k. 40% þeirra skal þakið runnum og trjágróðri.



Dæmigert snið í átt að hrauni.

4.3.1 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar fyrir einstakar lóðir eru birtir aftan við almenna skilmála. Jafnframt ber að taka tillit til leiðbeininga um umhverfismál í Urriðaholti (Umhverfisáherslur í Urriðaholti - Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka) sem Garðabær hefur samþykkt og gefið út.

4.3.1.1 Bílastæði

Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 25 m² atvinnuhúsnæðis, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum viðkomandi lóðar.

Bílastæðum skal komið fyrir í bílakjöllurum og á lóðum eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum og skilmálateikningum einstakra lóða og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

Bílastæði eiga að afmarkast af trjáröðum. Yfirborð bílastæða skal vera með undirbyggðu grasi eða öðru gegndræpu yfirborði, s.s. hellulögn eða grassteini, og þau hönnuð þannig að þau falli vel að ásynd náttúrunnar umhverfis. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hættu er á að dreifist.

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílageymslum eða bílastæðum skulu hlutaðeigandi lóðarhafar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast jafnt á milli lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Að minnsta kosti 1% stæða skulu merkt fötluðum.

4.3.1.2 Gróður

Gróðursett skal á lóð og skal að lágmarki helmingur (50%) af lóð, að frádregnum grunnflötum byggingar og

bílastæða, vera þakin trjá- og/eða runnagróðri.

Nýta skal trjá- og runnagróður á bílastæðum til skjólmyndunar og til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða,

4.3.1.3 Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og mæliblaði. Á aðaluppráttum skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang lands, bílastæði og trjágróður.

Ekki er heimilt að girða á lóðarmörkum, nema þar sem þess er krafist vegna hæðarmunar.

Ef er hæðarmunur á milli gangstéttar og lóðar skal hann tekinn upp með stoðvegg, og skal bygging hans vera á hendi lóðarhafa. Þar sem það á við skal hann vera steinsteypdur eða byggður upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteypum einingum.

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.

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteypum lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð.

Steinsteyptir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og viðkomandi hús og koma fram á aðal- og séruppráttum.

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, sem lóðarhafa ber að fara eftir) skv. mæli- og hæðarblaði. 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. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli. Sama hátt skal hafa á þar sem lóðir liggja að opnum svæðum og ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innar 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.

4.3.1.4 Lýsing

Lýsing á lóð skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

4.3.1.5 Ofanvatn

Meðhöndlun ofanvatns í Urriðaholti miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðsvatns. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal almennt leitast við að hægja á rennsli ofanvatns sem næst upptökum sínum og geyma það í jörð á afmörkuðum stöðum innan lóða og beina því síðan á opin svæði þar sem það getur sitrað ofan í jarðveg. Að minnsta kosti 40% af ofanvatni síast niður á lóð.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.3. HÚS OG LÓÐIR - ALMENNIR SKILMÁLAR

4.3.1 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvaðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákvæðin munu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á nauðsynlegri rýmd ofanvatnslausna innan hverfisins.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

Ýmsar leiðir koma til greina varðandi ofanvatnsmeðhöndlun innan lóða og til að uppfylla ákvæði þar um. Æskilegt er að meðhöndla ofanvatn sem næst upptökum sínum til að koma í veg fyrir mikla uppsöfnun vatns á einstökum svæðum. Gróður á þökum (græn þök) stuðlar m.a. að því að hægja á og draga úr rennsli ofanvatns frá þéttu yfirborði. Einnig er hægt að koma fyrir lágpunktum eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka gróid yfirbragð byggðarinnar. Yfirfall slíkra lágpunkta skal tengjast lögn í götu.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenlagnir húsa skulu tengjast yfirfallskerfi ofanvatns á lóð og þannig tengjast lögn í götu. Götulögnin opnast síðan út í ofanvatnsrásir og lautir sem liggja í átt að hraunjaðri.

Þar sem vatn er meðhöndlað á yfirborði, s.s. í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast lögn í götu, sem beinir ofanvatni til viðtaka (ofanvatnslauta eða -tjarna) á opnum svæðum.

Ákveða skal ofanvatnslausnir og útfærslu þeirra, s.s. stærð og rúmmál ofanvatnsrása, lauta og jarðvegsfyllinga í samráði við sérfræðinga á því sviði.

4.3.1.6 Skilti

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

Uppsetning skilta er háð leyfi byggingarnefndar Garðabæjar, sbr. 72. gr. byggingarreglugerðar.

4.3.1.7 Sorpgeymslur

Almennt er gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu í byggingum. Þar sem sorpilát eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal einnig staðsetja og hanna samhliða byggingu og tryggja að þau séu aðgengileg sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.



Dæmi um sjálfbærar ofanvatnslausnir (COWI).

4.3.2 ALMENNIR BYGGINGAR-SKILMÁLAR

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um öll hús á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar fyrir einstakar lóðir eru birtir aftan við almenna skilmála. Jafnframt ber að taka tillit til leiðbeininga um umhverfismál í Urriðaholti (Umhverfisáherslur í Urriðaholti - Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka) sem Garðabær hefur samþykkt og gefið út.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Lóðarhafi þarf að gæta þess að grunnvatnsstaða breytist ekki við framkvæmdir.

4.3.2.1 Aðalinngangur

Aðalinngangar skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur frá Urriðaholtsstræti, sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð.

4.3.2.2 Byggingarefni

Veggir:

Litir yfirborðsefna skulu vera dempaðir. Yfirborðsefni útveggja skulu vera sjónsteypa eða steinsteypa, múrhúðuð, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. leirflísar og glerklæðningu) eða álklæðningu. Ef um er að ræða notkun speglaglers á byggingar skal gera sérstaklega grein fyrir því. Skipulagsnefnd Garðabæjar getur að undangenginni neikvæðri umsögn hönnuða deiliskipulagsins hafnað notkun speglagers á byggingar. Ekki er heimilt að nota speglagler á jarðhæð. Heimilt er að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja.

Leitast skal við að vinna með náttúru efni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa

að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásýnd bygginga sem snúa að aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarstíg og verndarsvæði norðan byggðarinnar.

Þök:

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

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

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

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

Handrið:

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

Lýsing:

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

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa:

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort

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

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

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

4.3.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

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

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

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.3. HÚS OG LÓÐIR - ALMENNIR SKILMÁLAR

4.3.2 ALMENNIR BYGGINGAR-SKILMÁLAR

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

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

4.3.2.4 Byggingarreitir og hönnun bygginga

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti sýna hámarksgrunnflöt bygginga og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar.

Brjóta skal upp veggfleti byggingar með lit, áferð, efni og/ eða útbýggingum eða innskotum í því skyni að draga úr áhrifum af stærð byggingar, ýta undir fjölbreytni og fella þær að mælikvarða og yfirbragði svæðisins. Heimilt er að nýta allt að 50% af útbýggingareit bygginga. Langhliðar bygginga skal brjóta upp með innskoti eða útbýggingu að minnsta kosti einu sinni. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss.

Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum

byggingareits, er afmörkun byggingarreits sýnd sem bundin byggingarlína á skipulagsuppdrætti. Byggingin skal fylgja a.m.k. 80% af lengd bundinnar byggingarlínu.

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

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

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

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

4.3.2.5 Bílageymslur

Við hönnun bílageymsla í bílakjöllurum skal gæta sérstaklega að ásýnd þeirra frá aðliggjandi svæðum og öryggi og vellíðan notenda. Mælt er með því að bílageymslur séu með opnum útveggjum og gróðurumgjörð í því skyni að draga úr neikvæðum áhrifum á aðliggjandi umhverfi og hleypa birtu og fersku lofti inn.

Innbyggð bílageymsla telst ekki með í heildarflatarmáli byggingar.

Byggingarreitir bílageymsla eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti.

4.3.2.6 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga. Gluggar skulu vera að lágmarki 15% af göflum bygginga og 30% af lang- og götuhliðum.

4.3.2.7 Hljóðvist

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

4.3.2.8 Hæð húsa og veggghæðir

Hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga eru tilgreind í sérskilmálum um hverja lóð.

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 loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

4.3.2.9 Kjallarar

Kjallarar eru heimildir en frárennsli frá þeim er ekki tryggt. Frárennsli, s.s. dælur, frá kjöllum er á kostnað lóðarhafa. Gluggalausir kjallarar reiknast ekki inn í heildarflatarmál bygginga.

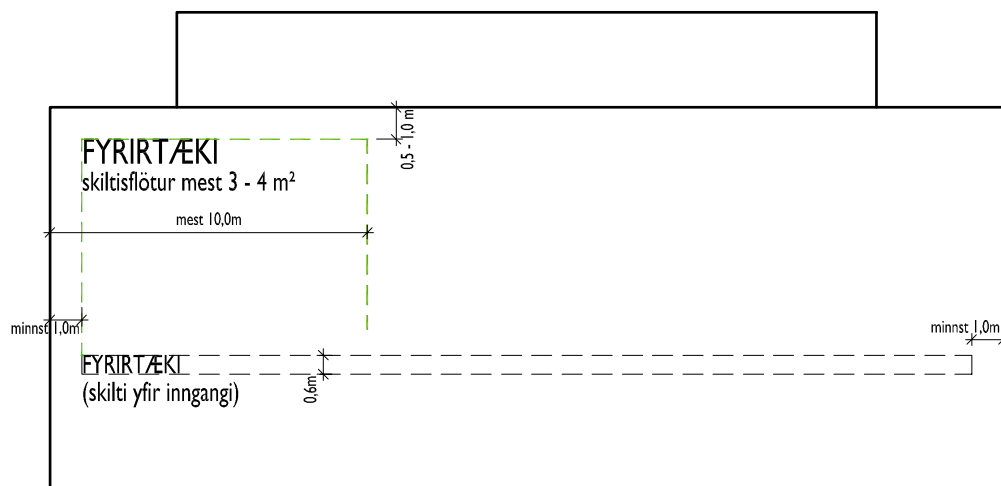
Lóðarhafi þarf að gera ráð fyrir að grunnvatnsstaða nái upp á kjallara.

4.3.2.10 Notkun/starfsemi:

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



Yfirlit yfir mögulegar staðsetningar skilta.



Leyfileg staðsetning skilta á veggfleti.

4.3.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

4.3.2.1 I Skilti

Fyrirtækjaskilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar. Slíkt skilti má einungis vera á einum stað en möguleiki er að velja á milli nokkurra staðsetninga sem fram koma á skýringarmynd eða ofan við inngang byggingar. Skiltið skal vera að hámarki 3 til 4 m² að stærð. Ef aðstæður gefa tilefni til er skipulagsnefnd Garðabæjar heimilt að auka leyfilega stærð skiltis, enda falli þá skilti vel að viðkomandi byggingu.

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

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

Upplýsingaskilti

Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti um starfsemi á jarðhæð. Sé slíkt skilti sett upp skal það falla innan skilgreindra hæðartakmarka sem fram koma á skýringarmynd (að hámarki 60 cm hátt). Slíkt skilti mega einungis vera á veggfleti sem tilheyrir viðkomandi fyrirtæki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.3. HÚS OG LÓÐIR - ALMENNIR SKILMÁLAR

4.3.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign.

Skilti við innganga

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

4.3.2.12 Sorpgeymslur

Sjá almenna lóðarskilmála.

4.3.2.13 Veggvalir

Veggvalir eru heimilar.

4.3.2.14 Vindbrjótar

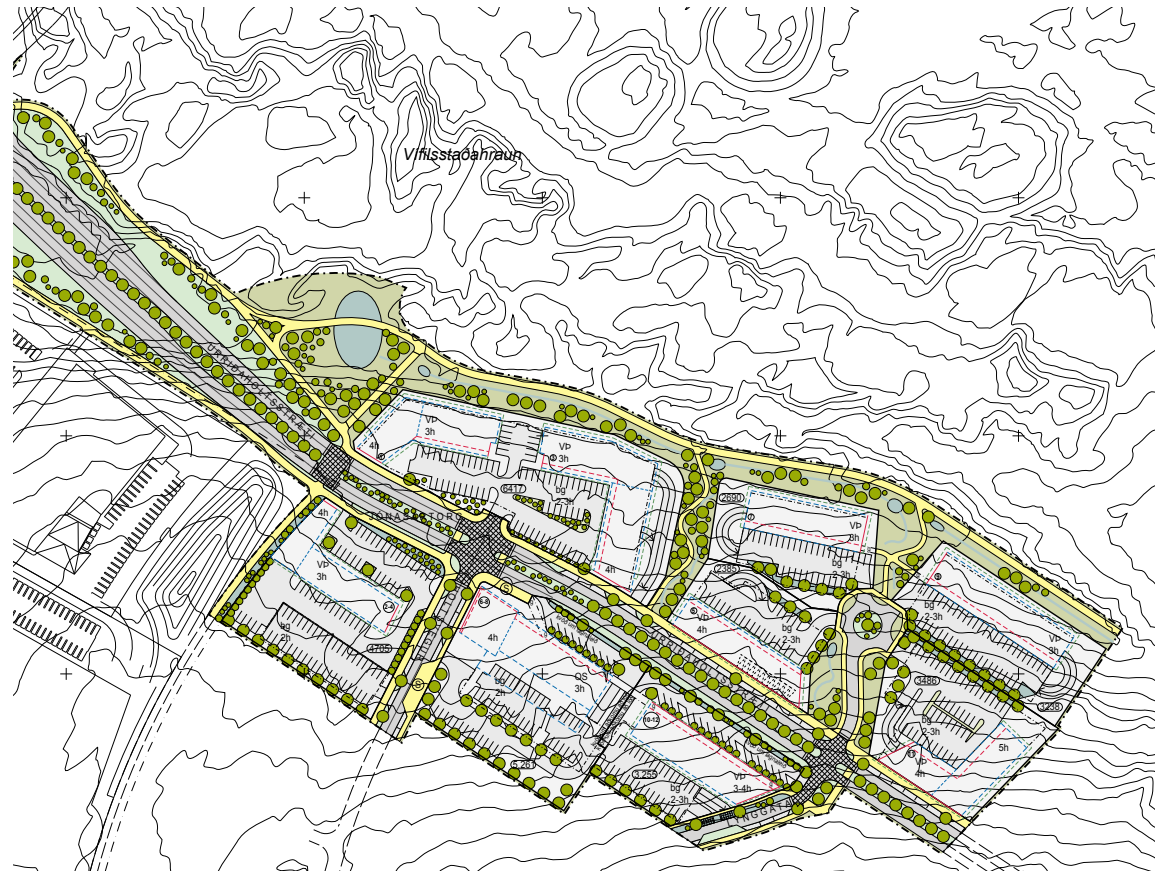
Við hönnun bygginga skal leitast við að brjóta vindstrengi og hlífa lykilrýmum utandyra fyrir ríkjandi vindáttum. Vindbrjótar eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti. Þeir mega að hámarki ná 1,5 m út fyrir byggingarreit og skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og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

4.3.2.15 Þakform

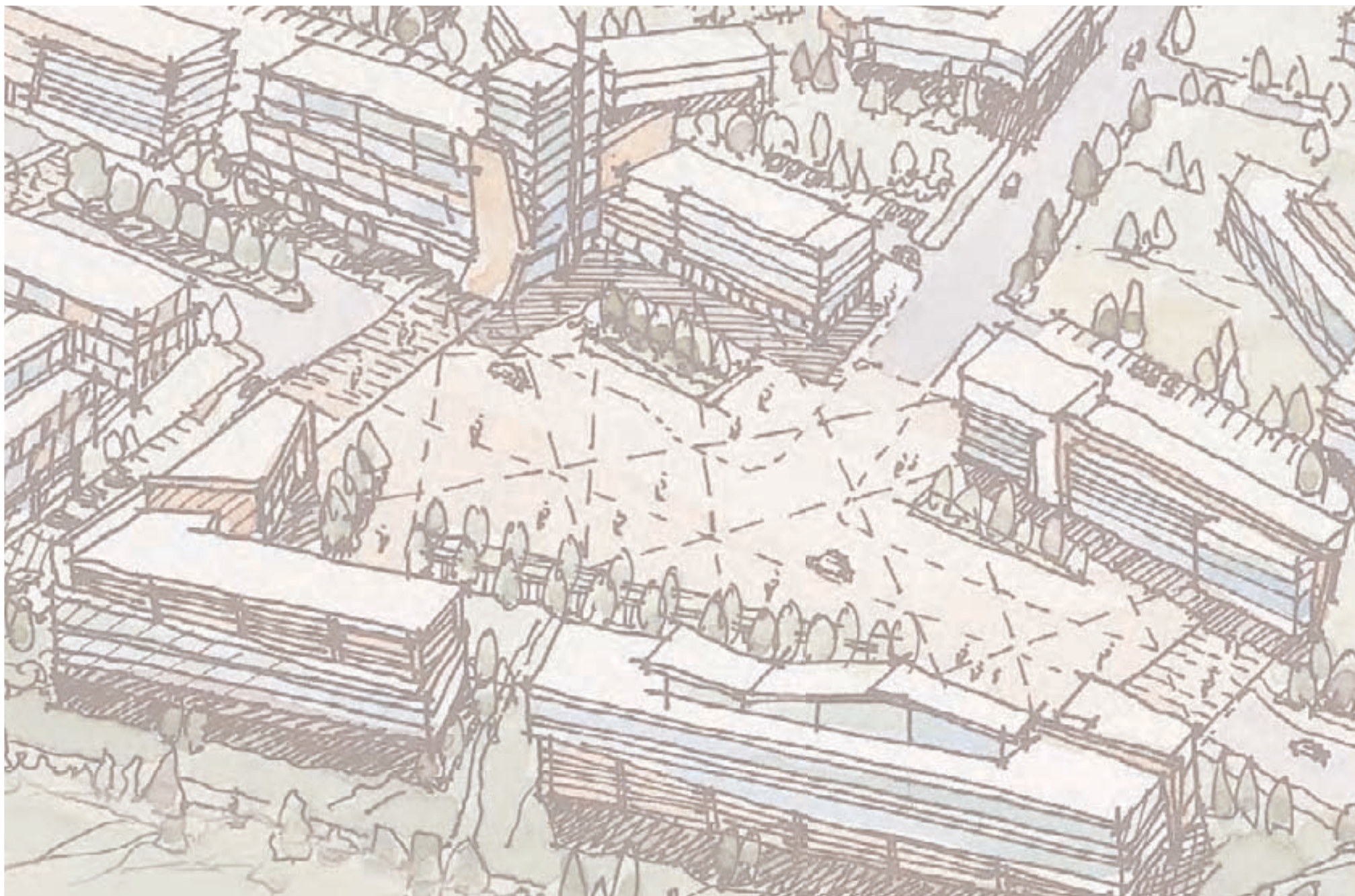
Þakform er frjálst. Leitast skal við að brjóta upp þakform með mismunandi hæð og þaksvölum.

4.3.2.16 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilar á þaki bygginga. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir.



Skipulagsuppráttur deiliskipulagsins.

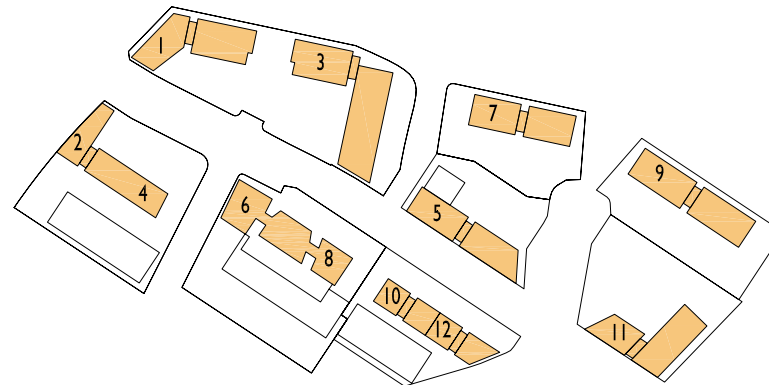


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

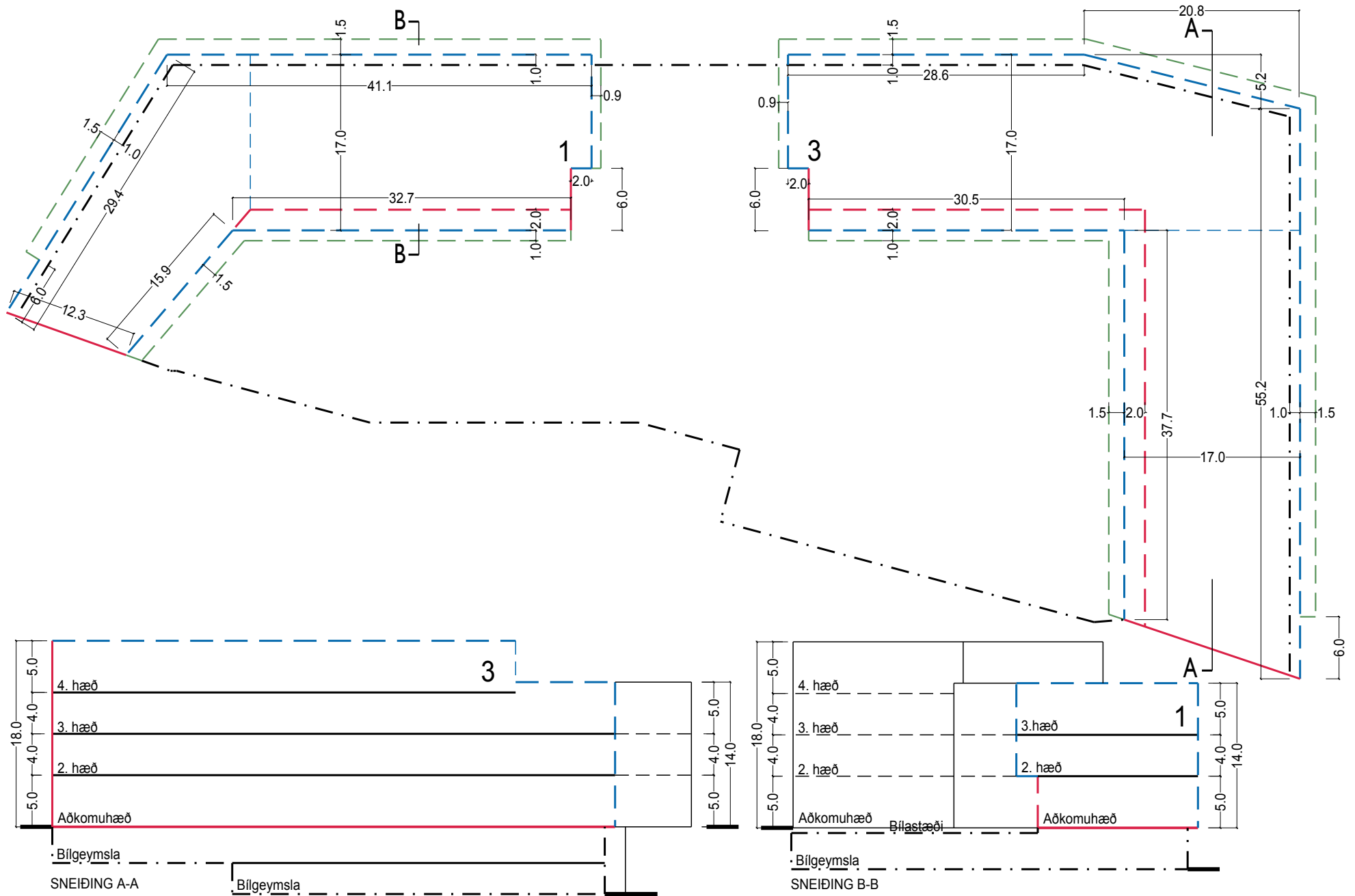
Yfirlit bygginga við Urriðaholtsstræti

4.4.1 YFIRLIT Hér eru settir fram skilmálar sem eru frábrugðnir eða ítarlegri en almennir skilmálar. Um önnur atriði er vísað í almenna lóða- og byggingarskilmála að framan.



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- - - Byggingarreitur
- - - Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- - - Byggingarreitur útbygginga
- - - Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- · - · - Byggingarreitur bilgeymslu
- Gólfliötur
- ◁ ▷ Bílastæði á 1. hæð byggingar

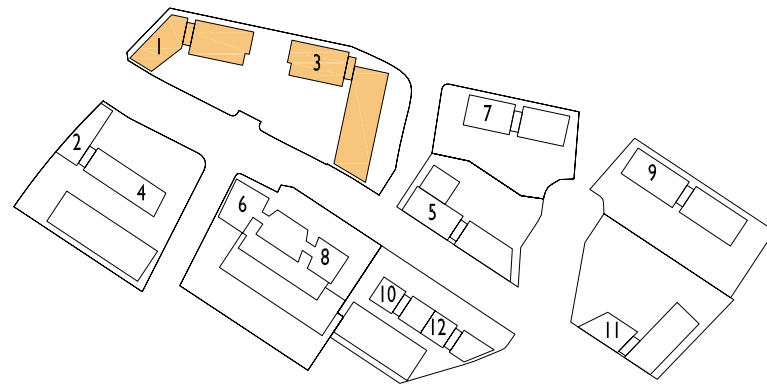


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 1 - 3

4.4.2 URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 1-3



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þakvalir
- Byggingarreitur bílageymslu
- Gólfliötur
- < > Bílastæði á 1. hæð byggingar

4.4.2.1 Lóðarskilmálar:

Bílageymslur: Almennt er gert ráð fyrir að bílageymslur séu opnar til norðurs, í átt að hraunjaðri, með vegg, a.m.k. 1,2 metra háum (sjá umfjöllun og snið í kafla 4.2.6).

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

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

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir að ofanvatni sé beint í ofanvatnsrásir vestan við Jónasartorg, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.2.2 Byggingarskilmálar:

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits. Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 8.025 m².

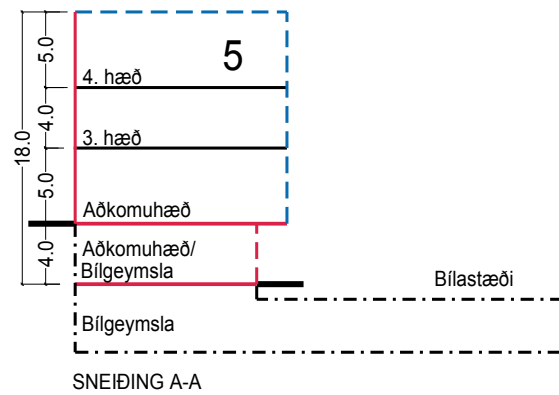
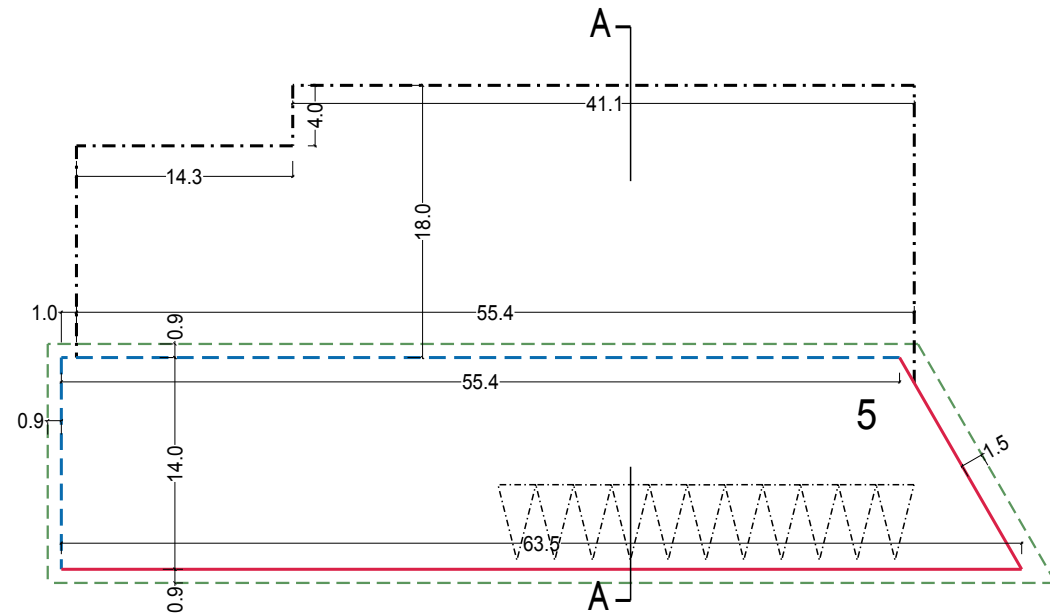
Byggingarreitir: Aðkomuhæðir bygginga sem snúa að Jónasartorgi skulu vera inndregnar að lágmarki 2m. Ef byggingarnar ná ekki út fyrir byggingarlinur inndreginna 1. hæða á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem standa að lágmarki 1,5 m til 2,0 m út fyrir byggingarnar.

Bílageymslur skulu vera inndregnar um 1 metra frá byggingarreit aðalbyggingar.

Hæð húsa og veggshæðir: Byggingar skulu vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Jónasartorgi, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Hæð bygginga næst götu skulu vera 4 hæðir, talið frá aðkomuhæð.

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

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

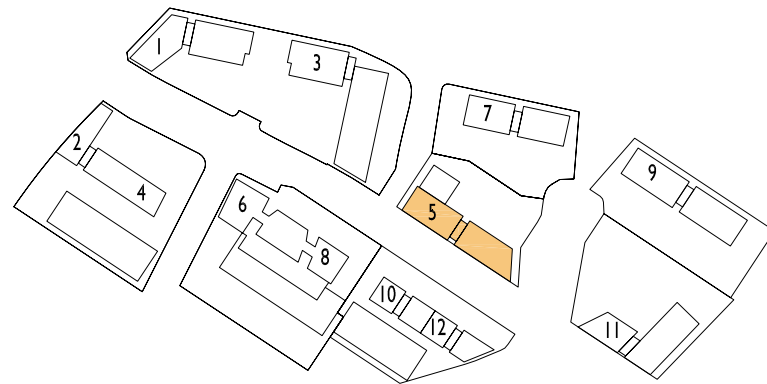


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 5

4.4.3 URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 5



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- - - Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvallir
- Byggingarreitur bílageymslu
- Gólfliótur
- < > Bílastæði á 1. hæð byggingar

4.4.3.1 Lóðarskilmálar:

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Heimilt er að sameina lóðir 5 og 7. Einnig er heimilt að sameina lóðir 5, 7, 9 og 11 í eina lóð.

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

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir; sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.3.2 Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá Urriðaholtsstræti og frá bílastæðum á lóð neðan við bygginguna (norðanmegin).

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits.

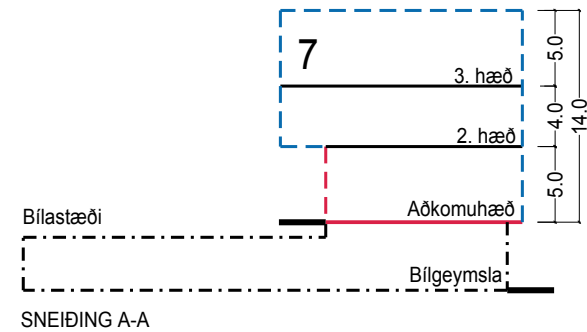
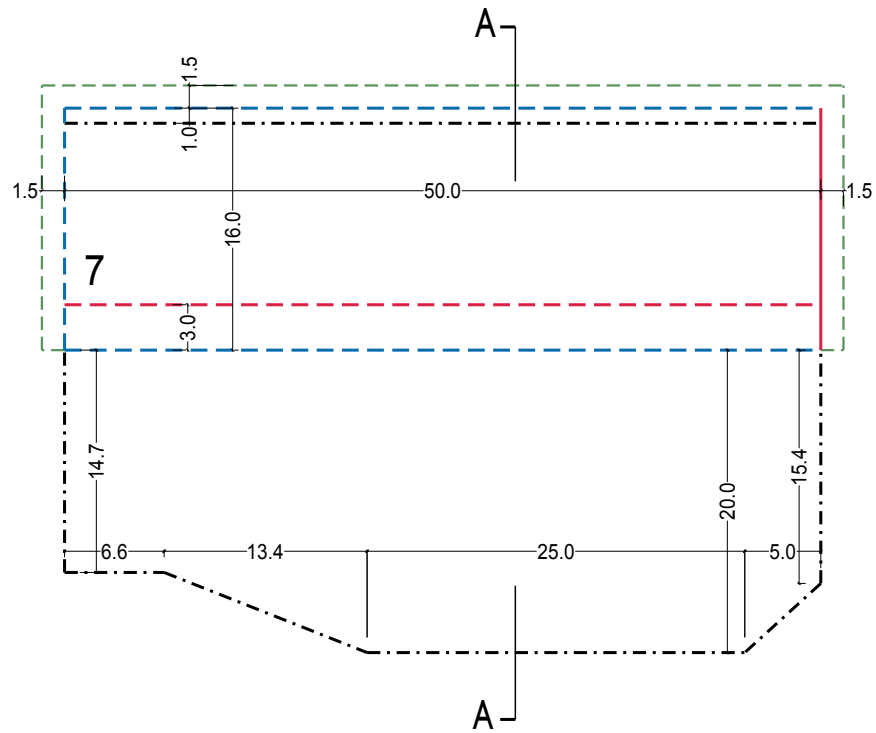
Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 2.200 m².

Byggingarreitur: Jarðhæð byggingar sem snýr að bílastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 2 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m til 2,0 m út fyrir byggingu.

Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera 3 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti.

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

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

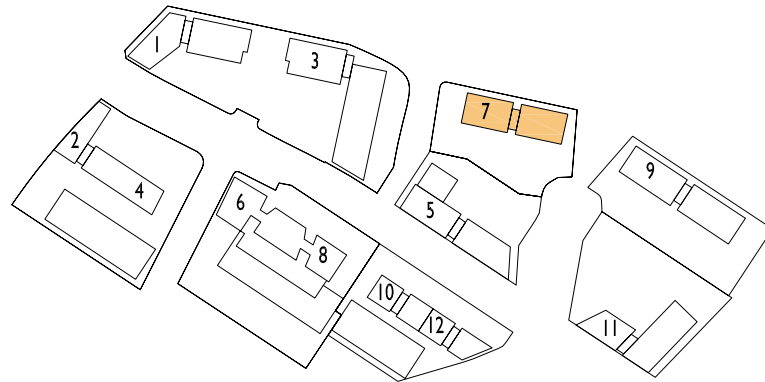


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 7

4.4.4 URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 7



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þakvalir
- Byggingarreitur bílageymslu
- Gólfliótur
- < > Bílastæði á 1. hæð byggingar

4.4.4.1 Lóðarskilmálar:

Bílageymslur: Almennt er gert ráð fyrir að bílageymslur séu opnar til norðurs, í átt að hraunjaðri, með vegg, a.m.k. 1,2 metra háum (sjá umfjöllun og snið í kafla 4.2.6).

Bílastæði: Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Heimilt er að sameina lóðir 5 og 7. Einnig er heimilt að sameina lóðir 5, 7, 9 og 11 í eina lóð.

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

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

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.4.2 Byggingarskilmálar:

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits. Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 2.325 m².

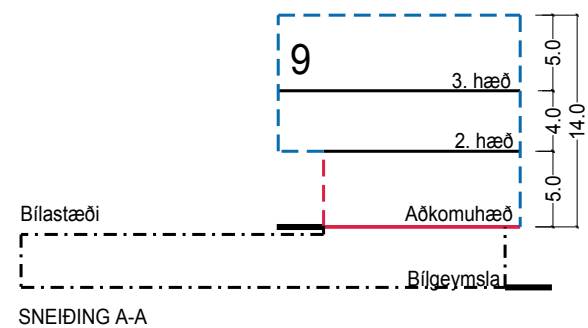
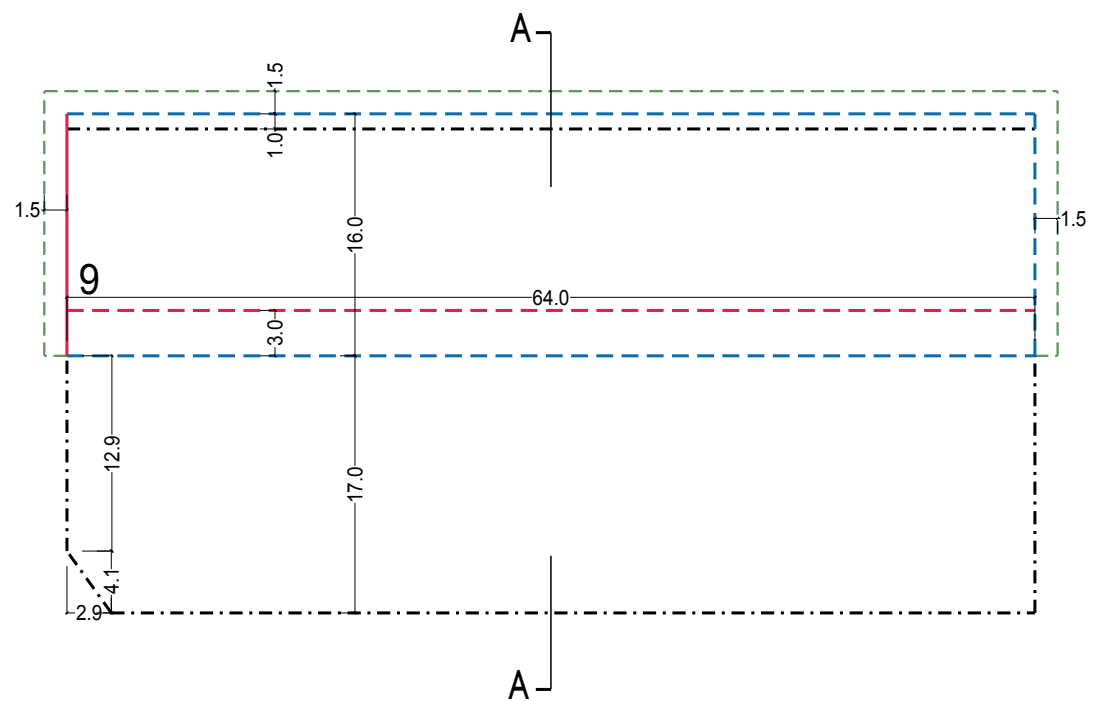
Byggingarreitir: Aðkomuhæð byggingar sem snýr að bílastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 3 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m til 2,0 m út fyrir byggingu.

Bílageymslur skulu vera inndregnar um 1 metra frá byggingarreit aðalbyggingar.

Hæð húsa og veggshæðir: Bygging skal vera 3 hæðir talið frá aðkomuhæð, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.

Bygging skal ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

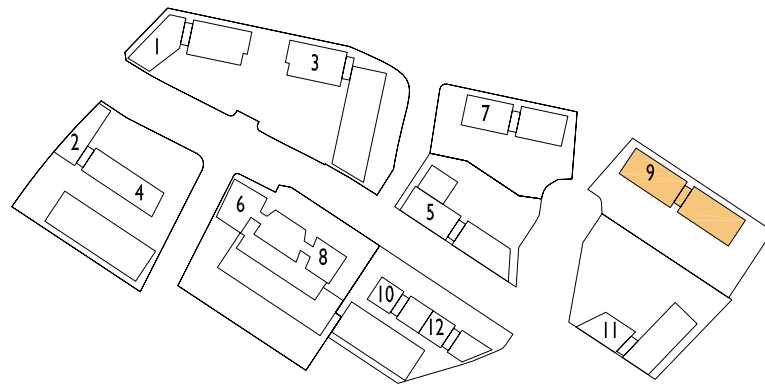


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 9

4.4.5 URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 9



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þakvalir
- Byggingarreitur bílageymslu
- Gólfliötur
- Bílastæði á 1. hæð byggingar

4.4.5.1 Lóðarskilmálar:

Bílageymslur: Almennt er gert ráð fyrir að bílageymslur séu opnar til norðurs, í átt að hraunjaðri, með vegg, a.m.k. 1,2 metra háum (sjá umfjöllun og snið í kafla 4.2.6).

Bílastæði: Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Heimilt er að sameina lóðir 9 og 11. Einnig er heimilt að sameina lóðir 5, 7, 9 og 11 í eina lóð.

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

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

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir; sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.5.2 Byggingarskilmálar:

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits.

Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 2.700 m².

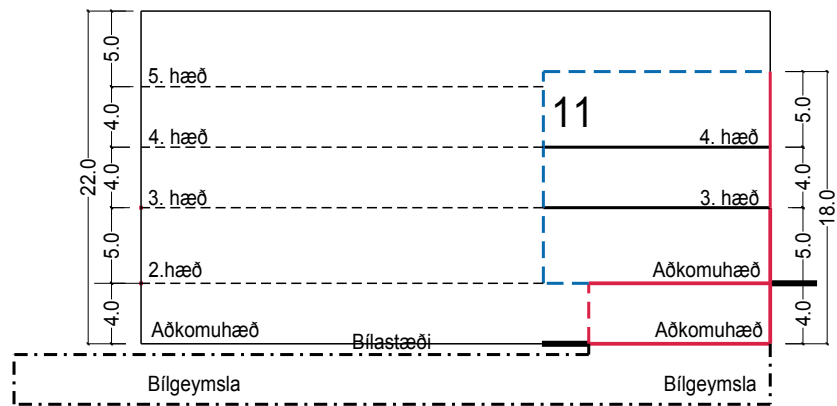
Byggingarreitir: Aðkomuhæð byggingar sem snýr að bílastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 3 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m til 2,0 m út fyrir byggingu.

Bílageymslur skulu vera inndregnar um 1 metra frá byggingarreit aðalbyggingar.

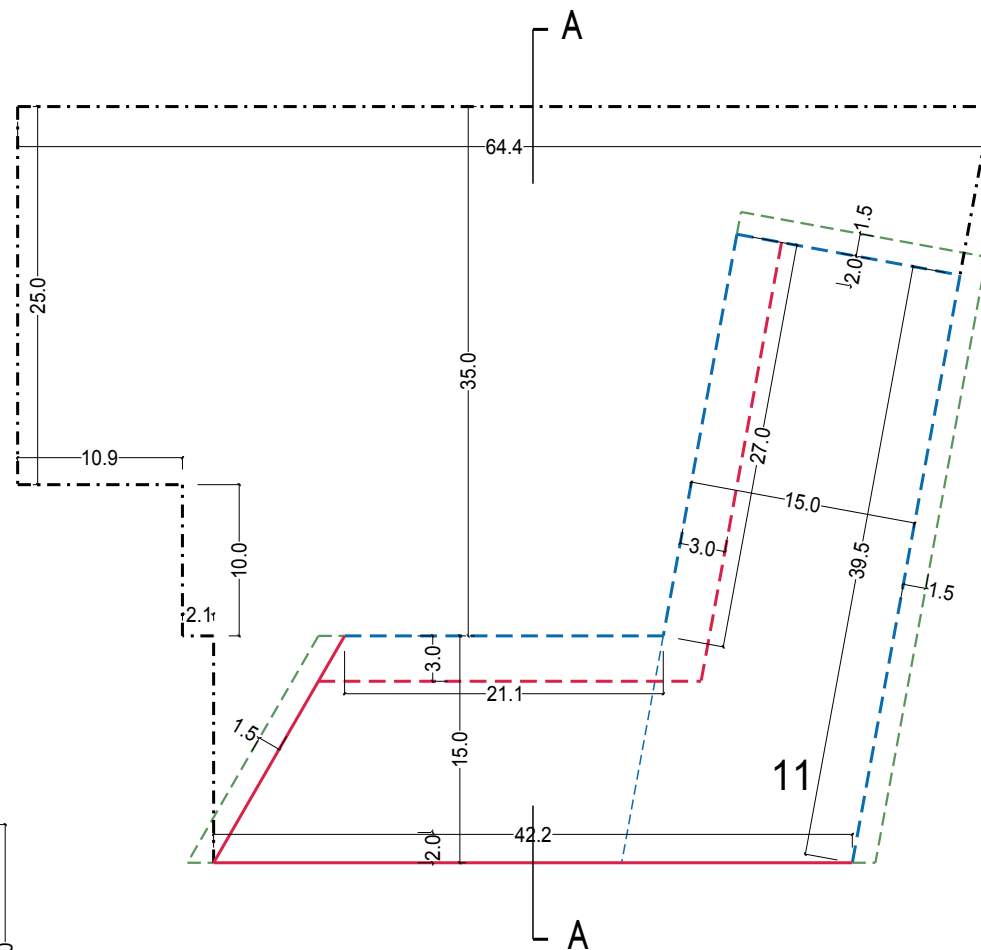
Hæð húsa og veggshæðir: Bygging skal vera 3 hæðir talið frá aðkomuhæð, sjá skipulagsupphæð og skilmálateikningu.

Bygging skal ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2



SNEIDING A-A

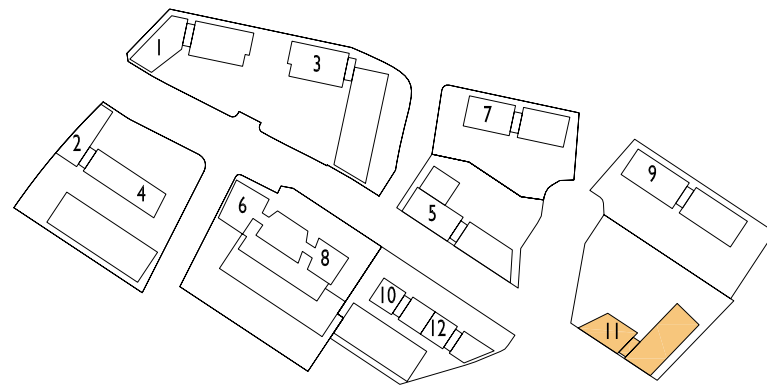


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti II

4.4.6 URRIÐAHOLTSSTRÆTI II



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þakvalir
- Byggingarreitur bílageymslu
- Gólfliótur
- < > Bílastæði á 1. hæð byggingar

4.4.6.1 Lóðarskilmálar:

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Heimilt er að sameina lóðir 9 og 11. Einnig er heimilt að sameina lóðir 5, 7, 9 og 11 í eina lóð.

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

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir; sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.6.2 Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Byggingar skulu hafa inngang frá Urriðaholtsstræti og frá bílastæðum á lóð neðan við bygginguna (nordanmegin).

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits.

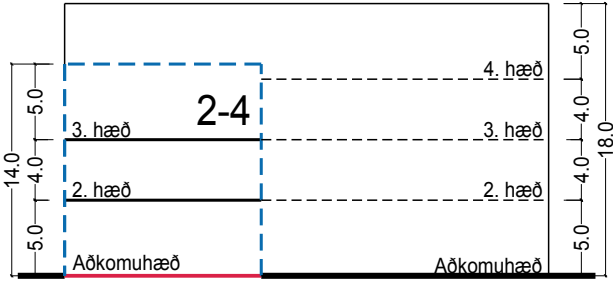
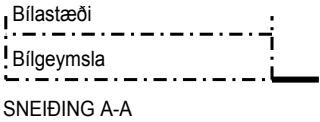
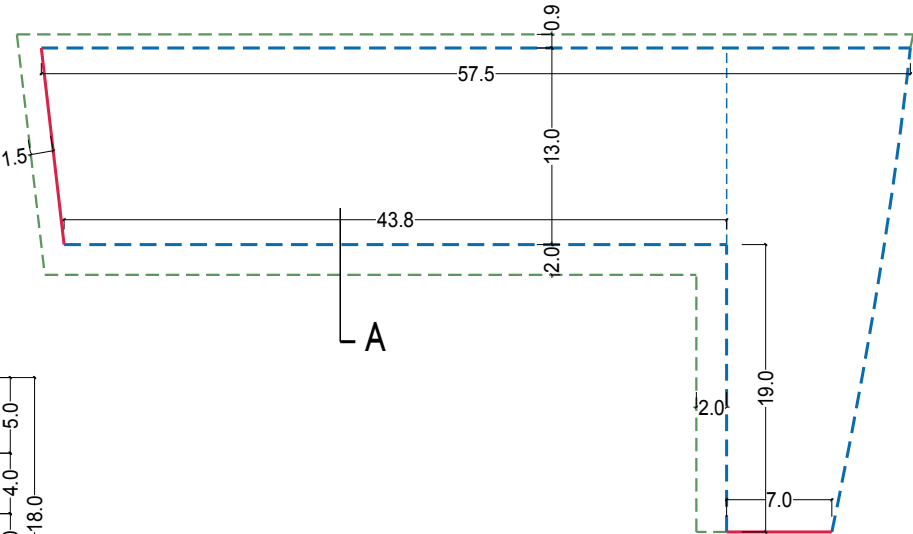
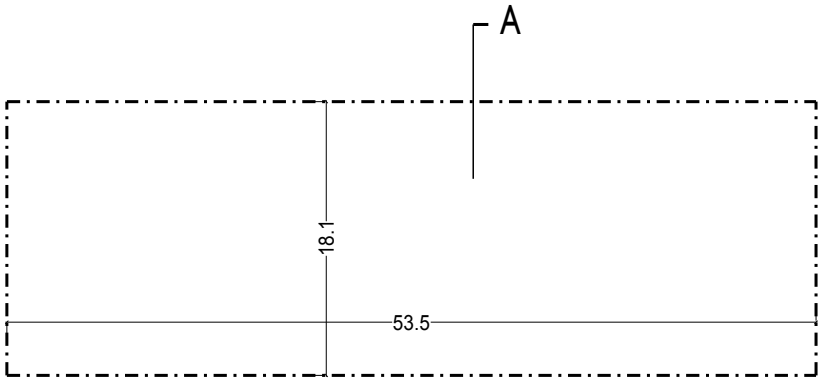
Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 3.100 m².

Byggingarreitir: Jarðhæð byggingar sem snýr að bílastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 3 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlinu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m til 2,0 m út fyrir byggingu.

Hæð húsa og veggshæðir: Byggingar skulu vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, eða 4-5 hæðir frá neðri aðkomuhæð frá bílastæðum, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu.

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

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

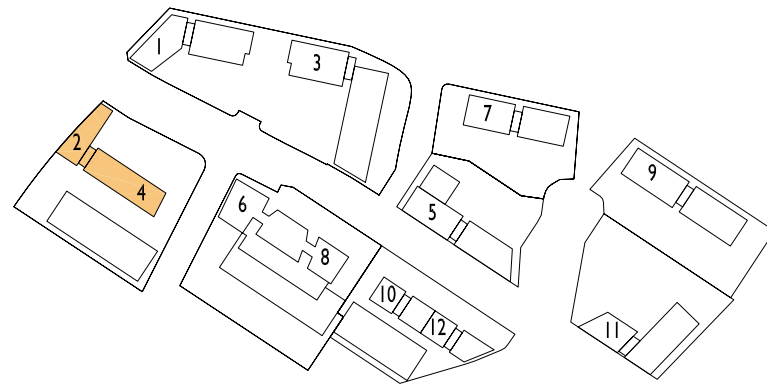


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 2 - 4

URRIÐAHOLTSSTRÆTI 2-4



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- - - Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- - - Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þakvalir
- · - · - Byggingarreitur bilgeymslu
- Gólfliotur
- Bilastæði á 1. hæð byggingar

4.4.7

4.4.7.1 Lóðarskilmálar:

Bilastæði: Við hönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.

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

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

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.7.2 Byggingarskilmálar:

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits.

Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 3.275 m².

Byggingarreitir: Skyggni, fyrir ofan fyrstu hæð, skal vera á þeirri hlið sem snýr að Jónasartorgi. Skyggnið skal ná 1,5 metra til 2,0 metra út frá byggingu.

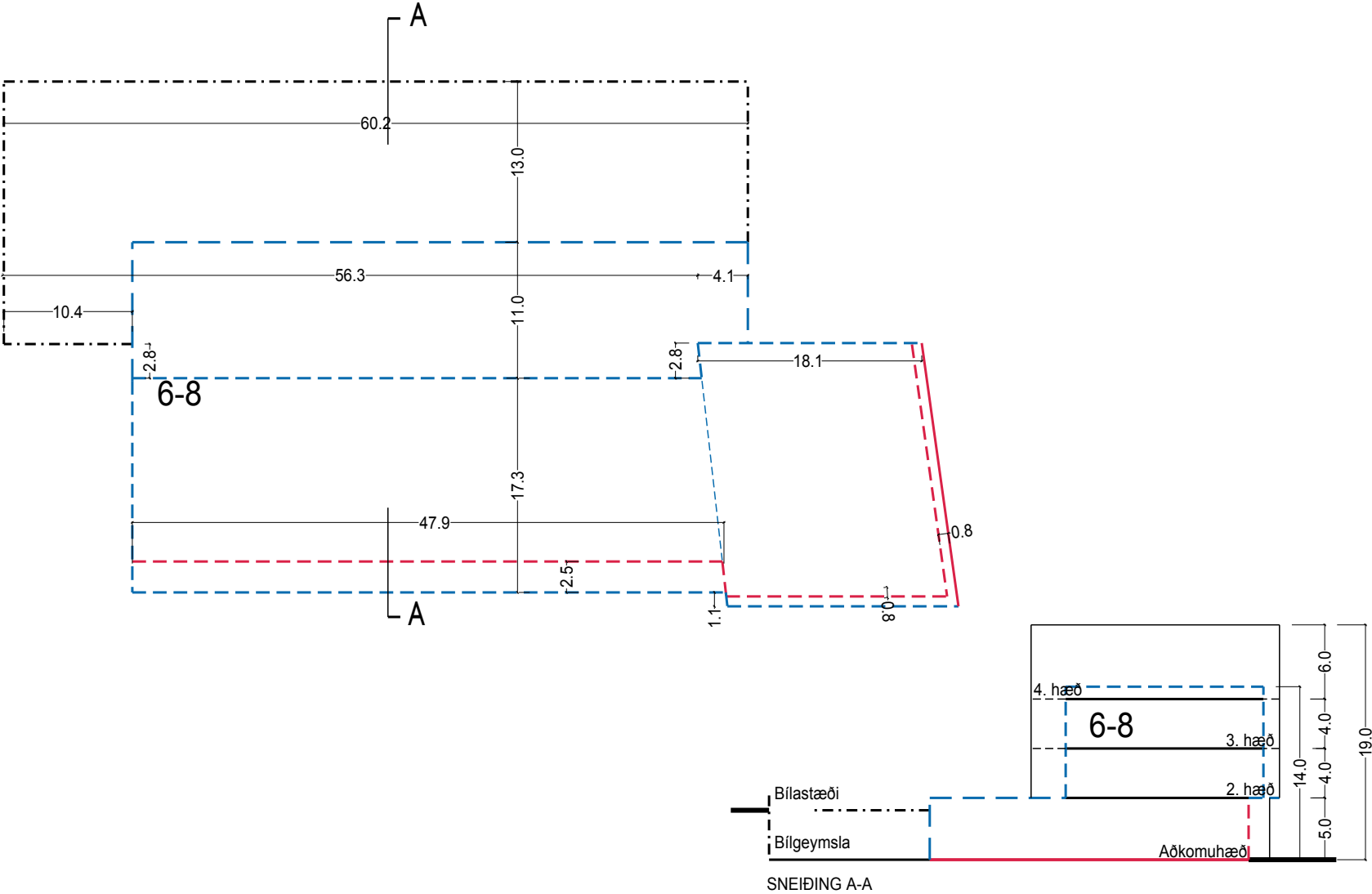
Hæð húsa og veggghæðir: Byggingin skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Jónasartorgi, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Hluti byggingar, næst Kaupþúni og Urriðaholtsstræti, skal vera 4 fjórar hæðir.

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

Notkun/starfsemi: Fyrsta hæð byggingar skal nýtt undir verslun og/eða þjónustu.

Aðgengi flutningabíla: Tryggja skal aðgengi flutningabíla

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

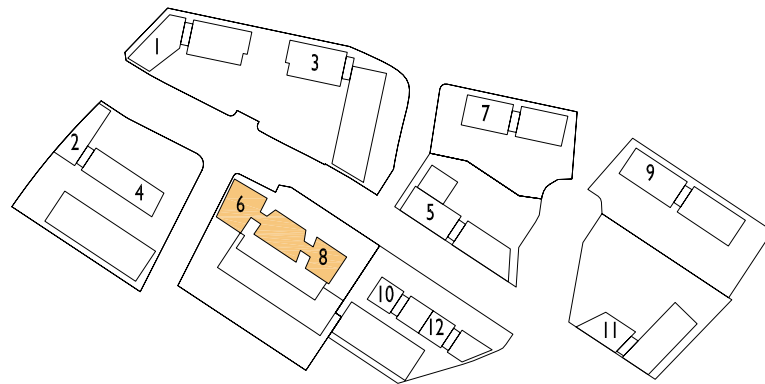


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 6 - 8

URRIÐAHOLTSSTRÆTI 6-8



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- - - Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þaksvalir
- Byggingarreitur bilgæmslu
- Gólfliótur
- < > Bilastæði á 1. hæð byggingar

4.4.8

4.4.8.1 Lóðarskilmálar:

Bilastæði: Að minnsta kosti 80 bílastæði skulu vera innan lóðar.

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

Gæta skal samræmis á milli lóða 6 og 8 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urriðaholtsstræti.

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

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

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

Kvöð um sameiginlega innkeyrslu í bilageymslur á baklóð: Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu í bilageymslur með byggingu við Urriðaholtsstræti 10-12. Lóðarhafar skipti með sér kostnaði vegna innkeyrslu til helminga.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.8.2 Byggingarskilmálar:

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

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af hámarkshæð byggingar og stærð byggingarreits.

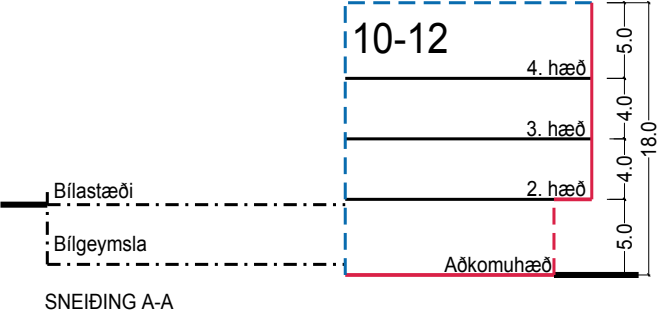
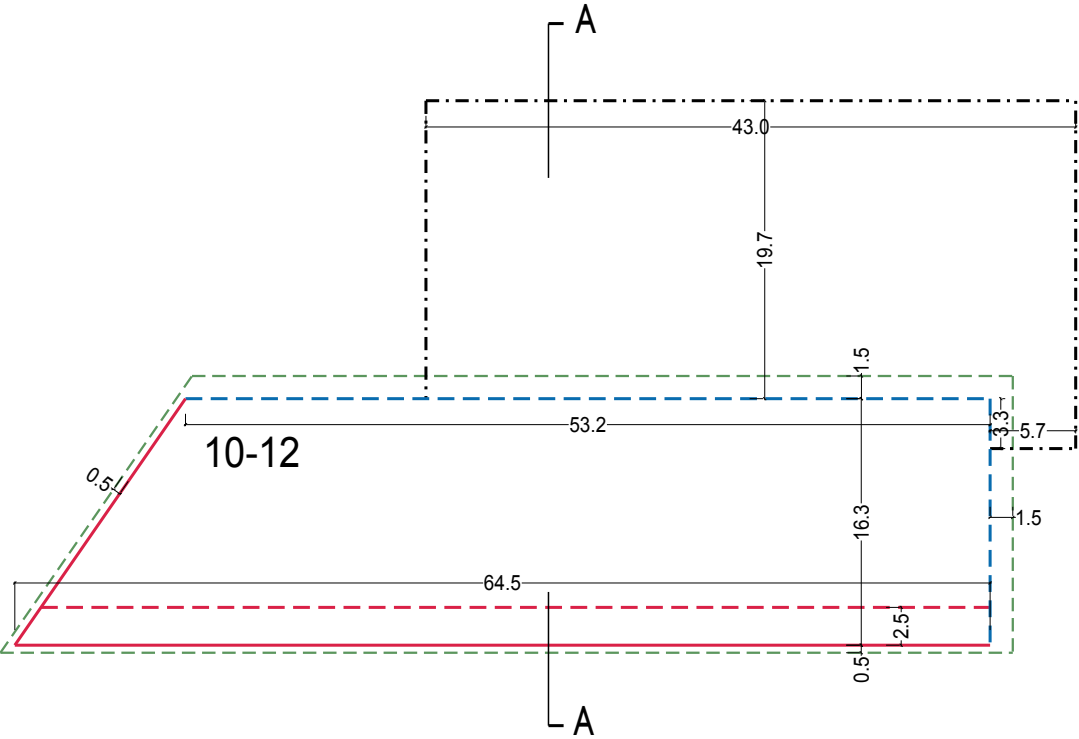
Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 3.600 m².

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

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

Notkun/starfsemi: Bygging skal vera fyrir opinbera stofnun (Náttúrufræðistofnun Íslands).

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

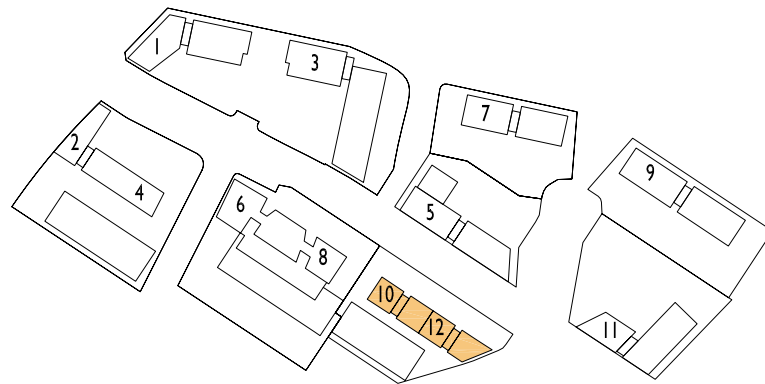


SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Urriðaholtsstræti 10 - 12

URRIÐAHOLTSSTRÆTI 10-12



SKÝRINGAR

- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar / þakvalir
- Byggingarreitur bílageymslu
- Gólfliótur
-  Bílastæði á 1. hæð byggingar

4.4.9

4.4.9.1 Lóðarskilmálar:

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

Gæta skal samræmis á milli lóða 6 og 8 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urriðaholtsstræti.

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

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

Kvöð um lagnaleið:

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

Kvöð um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslu á baklóð:

Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslu með byggingu við Urriðaholtsstræti 6-8. Lóðarhafar skipti með sér kostnaði vegna innkeyrslu til helminga.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir; sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.9.2 Byggingarskilmálar:

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

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25 m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits.

Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 1875 m².

Byggingarreitir: Aðkomuhæð byggingar sem snýr að Urriðaholtsstræti skal vera inndregin að lágmarki 2,5 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m til 2,0 m út fyrir byggingu.

Hæð húsa og veggshæðir: Bygging skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.

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

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

5.1 YFIRLIT

5.1.1. Inngangur

Í þessum kafla er fjallað um umhverfisáhrif deiliskipulags Urriðaholtsstrætis og þeirra framkvæmda sem í því felast í samræmi við lög um umhverfismat áætlaða. **Auk þess** þjónar kaflinn hlutverki greinargerðar sem lögð er fram með tilkynningu um framkvæmd Urriðaholtsstrætis sem er tengibraut og hluti af deiliskipulagi þessu, en tengibrautir eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar samkvæmt skv. 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum.

Í kaflanum er því fjallað um umhverfisáhrif deiliskipulagsins í heild og umhverfisáhrif tengibrautar Urriðaholtsstrætis auk þess sem framkvæmdum við tengibrautina er lýst. Eftir því sem við á er vísað til upplýsinga í öðrum köflum deiliskipulagsgreinargerðarinnar, einkum varðandi staðhætti á svæðinu og framkvæmd tengibrautarinnar.

Framkvæmdaraðili Urriðaholtsstrætis er Garðabær.

5.1.2 Mats- og tilkynningaskylda

Urriðaholtsstræti er tengibraut skv. aðalskipulagi Garðabæjar og er af þeim sökum tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, sbr. 2. viðauka laganna, lið 10c. Skipulagsstofnun tekur ákvörðun um hvort framkvæmdir við lagningu götunnar skuli háðar mati á umhverfisáhrifum skv. þeim lögum, byggt á umfjöllun um framkvæmdina og líklegum umhverfisáhrifum hennar, sem fjallað er um í þessum kafla. Vegna tengibrautarinnar er þetta deiliskipulag Urriðaholtsstrætis háð ákvæðum laga um umhverfismat áætlaða og því þarf að meta umhverfisáhrif þess.

5.1.3 Fyrirliggjandi gögn

Yfirlit yfir fyrirliggjandi skipulagsáætlanir að þessu

deiliskipulagssvæði er að finna í kafla 2.1.1 í þessari greinargerð. Önnur gögn sem liggja fyrir og lögð hafa verið til grundvallar umhverfismatinu eða höfð til hliðsjónar eru:

- Umferðarspá fyrir Urriðaholt miðað við 2012 og 2024, unnin af VST.
- Hljóðvistarútreikningar fyrir Urriðaholtsbraut (Urriðaholtsstræti) miðað við fullbyggt hverfi 2024, unnin af Fjölnönnun.
- Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016, sem auglýst er samhliða deiliskipulagi þessu.
- Einnig hefur verið höfð hliðsjón af fyrirliggjandi umhverfismati rammaskipulags Urriðaholts.

5.1.4 Samræmi við skipulagsáætlanir

Deiliskipulagstillagan sem hér er auglýst, þ.m.t. framkvæmd Urriðaholtsstrætis, fellur að helstu markmiðum Aðalskipulags Garðabæjar 2004 – 2016 og er í fullu samræmi við tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 sem auglýst er samhliða þessari deiliskipulagstillögu.

Í aðalskipulaginu er mörkuð stefna um blandaða byggð í Urriðaholti þar sem áhersla verði á samfélagsuppbyggingu, þetta og blandaða byggð, gott samspil byggðar við náttúru svæðisins og gróður inni í byggð. Þar er gert ráð fyrir tengibraut á umræddum stað, sem liggur um byggð í Urriðaholti á milli blandaðrar byggðar sunnan megin og byggðar verslunar og þjónustu norðan megin götu (sjá mynd af aðalskipulaginu í kafla 2.1.1). Þarna í norðanverðu holtinu gerir aðalskipulagið ráð fyrir uppbyggingu allt að 90 þúsund fermetra atvinnuhúsnæðis sem henti fyrir

rannsóknar- og þróunarsetur og starfsemi í þekkingar-, tækni- og viðskiptageiranum, auk annarrar þjónustu- og skrifstofustarfsemi.

Í fyrirliggjandi tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar felst að helgunarsvæði Urriðaholtsstrætis breytist úr 60 m í 30 m. Breytingin gerir ráð fyrir að áfram verði hægt að koma fyrir fjórum akreinum ef umferðarmagn gefur tilefni til. Breytingin er í samræmi við þá almennu stefnu Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016 að helgunarsvæði tengibrauta sé a.m.k. 30 m breitt. Í tillögu að breytingu að aðalskipulagi er jafnframt lagt til að á stuttum hluta við aðkomutorg Urriðaholtsstrætis (Jónasartorg) sé heimilt að þrengja helgunarsvæðið niður í allt að 26 m, til þess að afmarka betur innkomu í hverfið og hægja á umferð. Lega stofnstígs yfir strætið norðvestanvert breytist lítillega og felld eru út tvenn undirgöng í samræmi við breytta hönnun strætisins. Enn fremur eru gerðar smávægilegar breytingar á afmörkun skipulagssvæða, með hliðsjón af nýrri mælingu á hraunjaðri norðan skipulagssvæðisins. Ofangreindar breytingar á aðalskipulagi eru í samræmi við stefnu sem fram kemur í samþykktu rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. (sjá nánar meðfylgjandi breytingu að aðalskipulagi).

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þær áherslur rammaskipulags sem einkum eiga við Urriðaholtsstrætið snúa að mótun aðlaðandi og lifandi viðskiptastrætis, stefnu um landnotkun, notkun sjálfbærna ofanvatnslausna, umferð bifreiða, fótgangandi og almenningsvagna og skipulagshönnun sem tekur tillit til sólar og veðurfars.

Deiliskipulagsvæði Urriðaholtsstrætis liggur að norðausturhluta verslunarsvæðisins í Kaupúni, þar sem

UMHVERFISMAT

fyrir liggur samþykkt deiliskipulag, síðast breytt 7. febrúar 2008. Ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir önnur svæði sem liggja að Urriðaholtsstræti.

Varðandi samræmi við aðra gildandi stefnu er vísað í forsendukafla rammaskipulags fyrir Urriðaholt.

5.1.5 Samráð og kynning

Við undirbúning og vinnslu skipulags í Urriðaholti hefur verið leitast við að hafa viðtækt samráð við stjórnvöld, íbúa Garðabæjar og aðra hagsmunaaðila, með það að markmiði að skipulag svæðisins geti sem best mætt þörfum samfélagsins. Helstu áhersluatriði sem komið hafa fram í samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila í skipulagsferlinu hafa verið lögð til grundvallar við skipulagsgerð í Urriðaholti.

Haft hefur verið samráð við Vegagerðina varðandi legu Urriðaholtsstrætis og tengingar þess við gatnamót Reykjanesbrautar annars vegar og gatnamót Elliðavatnsveggar hins vegar, sem báðar eru stofnbrautir skv. aðalskipulagi Garðabæjar.

Umhverfismat þetta verður kynnt almenningi samhliða auglýsingu fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu fyrir Urriðaholtsstræti og sem hluti hennar. Auk tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016, sem einnig er aulýst samhliða deiliskipulaginu.

5.2 LÝSING Á FRAMKVÆMDUM

5.2.1 Mörk framkvæmdasvæðis og lýsing á framkvæmd Urriðaholtsstrætis

Framkvæmdir við Urriðaholtsstræti eru hluti af viðtækari uppbyggingu byggðar í Urriðaholti sbr. rammaskipulagið. Jafnframt tengir strætið Reykjanesbraut og Elliðavatnsveg sem eru báðar skilgreindar sem stofnbrautir í aðalskipulagi Garðabæjar.

Mörk Urriðaholtsstrætis sem tilkynnt er undir lögum um mat á umhverfisáhrifum ná frá gatnamótum þess við Reykjanesbraut að gatnamótum við Elliðavatnsveg (sjá mynd 1). Gatnamótin við sitthvorn enda Urriðaholtsstrætis teljast ekki til þessarar framkvæmdar, heldur sem hluti af þeim stofnbrautum sem gatan tengir saman. Urriðaholtsstræti, frá gatnamótum við Kaupþún að gatnamótum á Elliðavatnsvegi verður um 1000 m langt.

Þegar hefur verið komið á tengingu frá Reykjanesbraut að gatnamótum við Kaupþún vegna þeirrar verslunarstarfsemi sem er hafin í Kaupþúni. Var hún hluti þeirra mislægu gatnamóta sem komin eru.

Staðsetning gatnamóta Urriðaholtsstrætis og Elliðavatnsveggar var ákveðin að höfðu samráði við Vegagerðina. Gert er ráð fyrir einföldum gatnamótum við Elliðavatnsveg í fyrstu, sem nú er 1+1 vegur. Staðsetning gatnamótanna tekur þó mið af því að nægjanlegt rými verði þar til framtíðar ef Elliðavatnsvegi verður breytt úr 1+1 vegi í 2+2 veg.

Framkvæmdasvæði Urriðaholtsstrætis liggur í veghelgunarsvæði þess sem er 30 m breitt belti. Meðal breidd götusvæðis eru 24 m auk gangstétta sitthvornu megin við. Framkvæmdasvæðið liggur á milli lóðarmarka beggja vegna götunnar. Framkvæmdir við lóðir og byggingar innan skipulagssvæðisins fara svo fram á lóðum sitthvornu megin götunnar. Í kafla 4.2.3 í greinargerðinni er fjallað nánar um útfærslu Urriðaholtsstrætis, s.s. akreina, bílastæða, gróður, frágang, ofanvatnsmeðhöndlun o.fl.

Umhverfisáhrif Urriðaholtsstrætis verða annars vegar á framkvæmdatíma vegna lagningar brautarinnar og hins vegar í kjölfarið vegna notkunar og viðhalds hennar. Öllu framkvæmdasvæðinu verður raskað á framkvæmdatíma hverfisins, sem er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi þar sem það er allt skilgreint sem byggingarland. Mikil áhersla er lögð á að yfirborðsfrágangur sé vandaður og að honum ljúki að fullu innan tilgreinds tíma.

5.2.2 Efnispörf

Við framkvæmd Urriðaholtsstrætis er gert ráð fyrir að fjarlægja þurfi um 15 m² af lausum jarvegi af yfirborði vegstæðisins, fyrir hvern lengdarmetra strætisins. Ef miðað er við 24 m meðalbreidd götustæðis sem þarf að grafa upp úr og lengd þess sem er um 1000 m, þá er laus jarðvegur sem þarf að fjarlægja af yfirborði áætlaður um 15.000 m². Því til viðbótar gæti þurft að losa klöpp á vissum stöðum. Því má gera ráð fyrir að um 15-20.000 m² efnis falli til við uppgröft úr götustæðinu. Gert er ráð fyrir að hluti þess efnis verði nýttur sem fyllingarefni við lagningu götunnar og við yfirborðsfrágang en öðru verði ekið á viðurkenndan jarðvegstípp á eða í nágrenni við höfuðborgarsvæðið.

Efnispörf vegna framkvæmdar við götuna er áætluð um 25 m² á lengdarmetra og því í heild um 25.000 m² af fyllingarefni (neðra og efra burðarlag) miðað við 1000 m lengd götunnar. Gert er ráð fyrir að efni í framkvæmdina verði sótt í viðurkenndar námur á eða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Þó verður hægt að nota nokkuð af því efni sem grafið verður upp úr vegstæðinu til framkvæmdarinnar auk efnis sem fellur til við nærliggjandi framkvæmdir í Kaupþúni í Garðabæ, þar sem talsvert magn af klöpp fellur til sem verður m.a.



Mynd 1. Yfirlitskort. Myndin sýnir staðsetningu og legu deiliskipulagssvæða Urriðaholtsstrætis í Urriðaholti í Garðabæ. Það umhverfismat sem hér er gert grein fyrir nær til I. áfanga deiliskipulags Urriðaholtsstrætis, í samræmi við lög um umhverfismat áætlaða. Auk þess er fjallað um framkvæmd tengibrautar Urriðaholtsstrætis (dökkblá lína), sem mun ná frá Reykjanesbraut að Elliðavatnsvegi, vegna tilkynningaskyldu skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.

UMHVERFISMAT

unnin í fyllingarefni fyrir Urriðaholtsstræti.

5.2.3 Framkvæmdatími

Stefnt er að því að uppbygging atvinnuhúsnæðis innan fyrsta áfanga deiliskipulagssvæðisins hefjist í mars árið 2008. Framkvæmdir við tengibraut Urriðaholtsstrætis munu þá hefjast á svipuðum tíma eða eitthvað fyrr. Gert er ráð fyrir að gatan verði í fyrstu lögð frá gatnamótum við Kaupún að eystri mörkum fyrsta áfanga deiliskipulagssvæðisins og svo framlengd í áföngum eftir því sem byggðin færir sig ofar á holtið (sjá mynd 1).

5.2.4 Rekstur

Garðabær mun sjá um rekstur Urriðaholtsstrætis og almenningssvæða umhverfis götuna, s.s. göngustíga. Annar rekstur á svæðinu er í samræmi við eignarhald lóða og ábyrgð eigenda og lóðarhafa.

5.2.5 Frágangur

Lögð er áhersla á vandaðan og aðlaðandi yfirborðsfrágang á svæðinu í samræmi við áherslur rammaskipulags um yfirbragð svæðisins og að yfirborðsfrágangi sé að fullu lokið innan skilgreinds tíma frá því að framkvæmdir hefjast.

5.3.1 Staðhættir

Almennt er fjallað um staðhætti á svæði deiliskipulagsins í Urriðaholtsstrætis í kafla 2.1 í þessari deiliskipulagsgreinargerð. Auk þess er vísað í viðeigandi undirkafla greinargerðarinnar í umfjöllun um umhverfisáhrif hér að neðan, eftir því sem við á.

5.3.2 Afmörkun á áhrifasvæði

Eftirfarandi umfjöllun um áhrifasvæði og möguleg umhverfisáhrif er tvíþætt. Annarsvegar nær umfjöllunin til deiliskipulagssvæðisins sem hér er fjallað um, í tengslum

við umhverfismat skipulagsáætlunarinnar. Hins vegar nær umfjöllunin til fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis Urriðaholtsstrætis.

5.3.3 Þættir sem geta orðið fyrir áhrifum

Deiliskipulagið og lagning og notkun Urriðaholtsstrætis getur haft í för með sér áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti:

- Samgöngur og umferðaröryggi.
- Hljóðvist og loftgæði.
- Landslag og sjónræn áhrif.
- Jarðfræði og vatnafar.
- Gróðurfar og dýralíf.
- Menningarminjar.
- Mannlíf og útivist.
- Landnotkun og skipulag.

Þessum þáttum er lýst nánar hér fyrir neðan eftir atvikum.

5.3.4 Samgöngur og umferðaröryggi

Urriðaholtsstræti mun tengja Reykjanesbraut og Elliðavatnsveg sem eru báðar skilgreindar sem stofnbrautir í aðalskipulagi Garðabæjar. Auk þess tengir Urriðaholtsstræti byggð Urriðaholts við umræddar stofnbrautir. Sá hluti strætisins sem liggur innan 1. deiliskipulagsáfanga Urriðaholtsstrætis, er um 520 m af 1000 m heildarlengd strætisins.

Strætið er nú hannað sem ein akrein í hvora átt með bílastæðum til hliðar og breiðri miðeyju, en 30 m breitt götusvæðið gefur einnig kost á breytingu götunnar í tvær akbrautir í hvora átt ef þörf verður á síðar. Gengið er út frá að gangstéttir séu breiðar og miðeyjan 4 m nú í upphafi. Hraðatakmarktandi aðgerðum verður beitt til að tryggja hægan en jafnan umferðarhraða um strætið sbr. lýsingu í kafla 4.2.3 (hámark 30 km/klst). Með gangstéttum beggja vegna strætisins munu gangandi

vegfarendur eiga þar greiða leið.

Fyrir liggur umferðarspá fyrir Urriðaholt frá febrúar 2006, unnin af VST. Umferðarspáin miðar við áætlaða uppbyggingu á svæðinu skv. rammaskipulagi fyrir svæðið og skipulagstölur í janúar 2006. Umferð var áætluð miðað við gefnar forsendur um uppbyggingu fyrir árin 2012 og 2024. Miðað var við að hverfið væri að hluta til byggt árið 2012, þ.m.t. að um þriðjungur atvinnuhúsnæðis við Urriðaholtsstræti væri risinn (um 30 af 90 þús m²). Áætlun fyrir árið 2024 miðar við fullbyggt hverfi, þ.m.t. fullbyggt Urriðaholtsstræti. Umferðarspáin tekur mið af umferð um nærliggjandi stofnbrautir í samræmi við það sem gert er ráð fyrir í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Niðurstöður umferðarspár eru í töflu 1 og á myndum 2 og 3.

5.3.5 Hljóðvist

Hávaði er af tvennum toga, annarsvegar á framkvæmdatíma vegna vinnu við lagningu götunnar og hinsvegar vegna umferðar ökutækja um hana þegar hún hefur verið lögð.

Um umferðarhávaða í íbúðarbyggð gildir reglugerð nr. 933/1999 um hávaða. Samkvæmt henni eru viðmiðunarmörk 55 dB (A) fyrir utan opnanlegan glugga í íbúðabyggð. Hins vegar gilda engin viðmiðunarmörk um umferðarhávaða við atvinnuhúsnæði.

Ekki er gert ráð fyrir neinu íbúðarhúsnæði innan fyrsta deiliskipulagsáfanga Urriðaholtsstrætis. Hins vegar er hugsanlegt að gert verði ráð fyrir íbúðum á efri hæðum en atvinnuhúsnæði á neðri hæðum húsnæðis sunnan Urriðaholtsstrætis í síðari deiliskipulagsáföngum Urriðaholtsstrætis þó svo ekki liggi fyrir endanleg ákvörðun um slíkt að svo stöddu.

5.3
LÝSING Á ÁHRIFA-
SVÆÐI OG
UMHVERFISÁHRIF

Hljóðvist hefur verið reiknuð miðað við fyrirliggjandi umferðarspár fyrir árið 2024 miðað við fullbyggt hverfi (sjá umfjöllun um umferðarspár að ofan) og 50 km/klst umferðarhraða (sjá á mynd 4). Skv. útreikningunum fer hávaði nokkuð yfir viðmiðunarmörk fyrir íbúðarhúsnæði við þær byggingar sem standa næst Urriðaholtsstræti. Þar fer hávaði í allt að 65 db(A) skv. útreikningunum, hvort sem er á neðri hæðum eða þeim efri.

Taka verður tillit til þessa við gerð deiliskipulags við síðari áfanga og við hönnun bygginga m.t.t. íbúðarhúsnæðis. Þar sem umferðarhraði verður 30 km/klst má gera ráð fyrir minni umferðarhávaða en gert er ráð fyrir í þessum hljóðvistarreikningum. Hljóðvist verður reiknuð aftur miðað við 30 km/klst áður en ákvörðun verður tekin varðandi möguleika á að reisa íbúðarhúsnæði á efri hæðum, þegar deiliskipulag verður unnið fyrir þann áfanga.

Við suðurhlið þeirra bygginga sem eru fyrirhugaðar sunnan Urriðaholtsstrætis er hljóðvist í öllum tilfellum komin niður fyrir viðmiðunarmörk. Hljóðvistaráhrif við þá íbúðarbyggð sem fyrirhuguð er þar verður því innan viðmiðunarmarka.

Tafla 1. Áætluð umferð um Urriðaholtsstræti miðað við umferðarútreikninga (fjöldi bíla á sólarhring). Sjá staðsetningar umræddra gatnamóta á mynd 1.

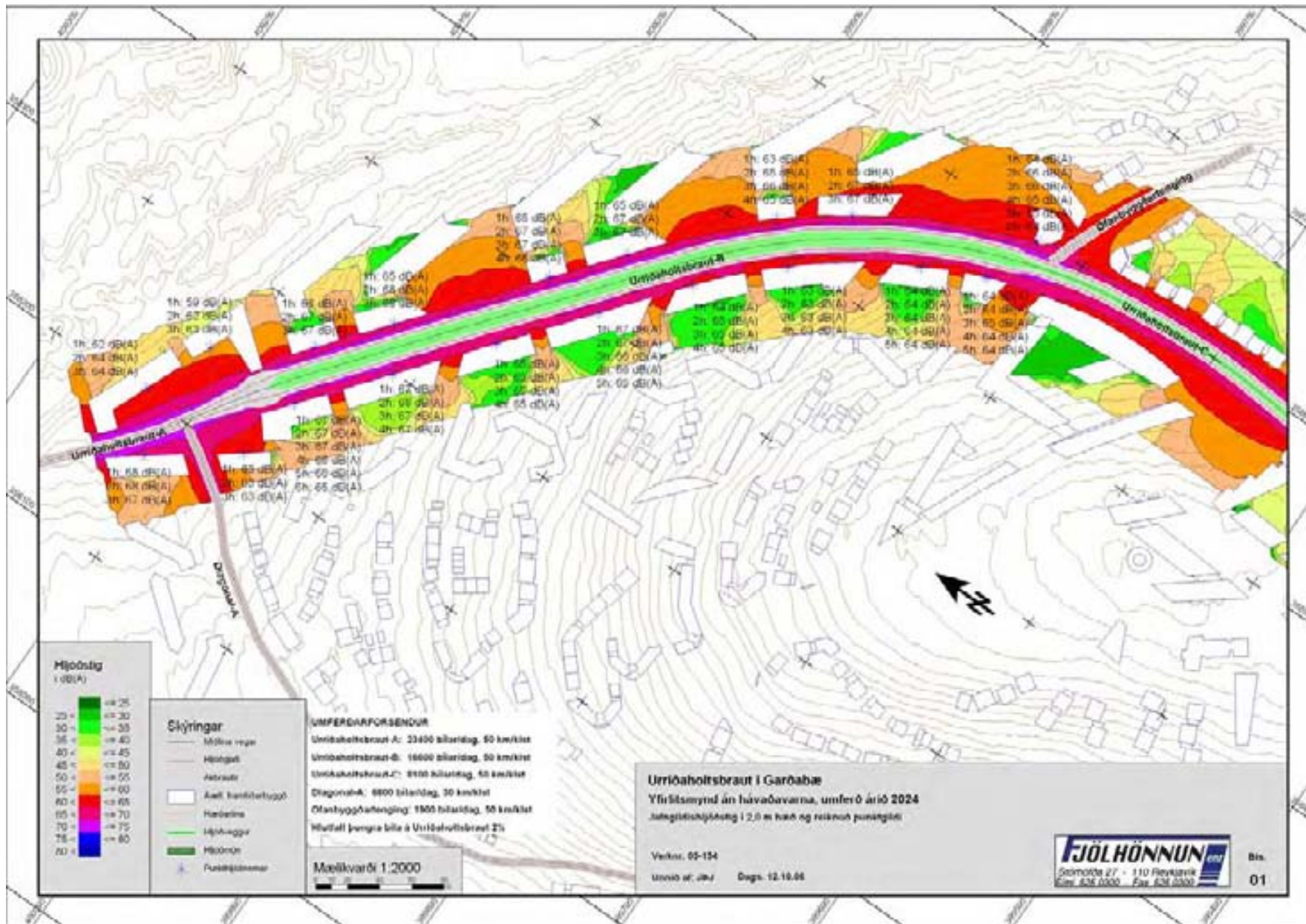
	2012	2024
Frá Kaupúni að gatnamótum við Hlíksveg	15 þús.	23 þús.
Frá gatnamótum við Hlíksveg að gatnamótum við Elldóvalisveg	7 þús.	17 þús.



Mynd 2. Umferðarspá fyrir Urriðaholt fyrir árið 2012. Urriðaholtsstræti er merkt með gulum lit. Reykjanesbraut með rauðum lit.



Mynd 3. Umferðarspá fyrir Urriðaholt fyrir árið 2024 þegar Urriðaholt er fullbyggt. Urriðaholtsstræti er merkt með gulum lit. Reykjanesbraut með rauðum lit.



Mynd 4. Niðurstöður hljóðvistarútreikninga fyrir Urriðaholtsstræti miðað við umferðarspá fyrir árið 2024 (merkt Urriðaholtsbraut A, Urriðaholtsbraut B og Ofanbyggðartenging á mynd). Aðkoma frá Reykjanesbraut er vestan megin á myndinni en gatnamót Elliðavatsnsvegur og Urriðaholtsstrætis rétt austan við enda þess leggs sem merktur er Ofanbyggðartenging.

5.3 LÝSING Á ÁHRIFA- SVÆÐI OG UMHVERFISÁHRIF

5.3.6

Loftgæði

Samfara uppbyggingu svæðisins má gera ráð fyrir aukinni staðbundinni loftmengun samfara umferð vélknúinna farartækja um svæðið. Hins vegar er ekki talið að áhrif á loftgæði verði þannig að þau fari yfir viðmiðunarmörk. Þar er talinn kostur varðandi loftskipti að um hæð í landslagi er að ræða en ekki lægð þar sem meiri hætta er á að mengað loft safnist fyrir.

Framlag umferðar til útblásturs- og svifryksmengunar er að verulegu leyti háð lengd akstursleiða. Í Urriðaholti hefur verið leitast við að blanda byggð og að hafa gatnakerfið þannig úr garði gert að það sé sem “gegndræpast” og akstursvegalengdir í gegnum hverfið þannig sem stytstar. Auk þess er lögð almenn áhersla á gott og aðlaðandi umhverfi fyrir fótgangandi og hjólandi vegfarendur um hverfið, til að draga úr bilaumferð.

5.3.7 Landslag og sjónræn áhrif

Í kafla 2.1.2 er fjallað um landslag í Urriðaholti. Leitast hefur verið við í allri skipulagsvinnu að fella fyrirhugaða byggð og götur sem best að náttúrulegri legu lands.

Í deiliskipulaginu er markvisst unnið að því að hámarka útsýni frá byggðinni sem m.a. nær yfir Búrfellshraun til Esju og að Vífilstaðahlíð. Í köflum 3.1.1 og 3.1.4 um umgjörð svæðisins og einkenni og yfirbragð byggðar er m.a. fjallað um útsýnisáa í gegnum byggðina og hvernig stuðlað er að hámarks útsýni frá byggðinni.

Yfirbragð byggðarinnar er í samræmi við áherslur í rammaskipulagi Urriðaholts. Stuðlað er að grænu yfirbragði svæðisins í góðum tengslum við nærliggjandi landslag, m.a. með trjáröð eftir miðju Urriðaholtsstræti.

Sjálfbærar ofanvatnslausnir stuðla einnig að grænum svæðum innan byggðarinnar, sem annars mun hafa formlegt yfirbragð borgarbyggðar. Uppbygging svæðisins og lagning Urriðaholtsstrætis mun hafa áhrif á landslag á svæðinu miðað við núverandi ástand. Þar er hins vegar lögð áhersla á vandaða byggð og að yfirbragð svæðisins verði aðlaðandi og falli sem best að umhverfi sínu.

5.3.8 Jarðfræði og vatnafar.

Í kafla 2.1.3 er fjallað um jarðfræði og vatnafar svæðisins. Engar byggingar eru á öryggissvæði vegna jarðsprungu.

Í kafla 4.2.3 er m.a. fjallað um ofanvatnsmeðhöndlun við Urriðaholtsstræti. Gert er ráð fyrir ofanvatnsrás sunnan strætisins, sem ætlað er að fanga ofanvatn af bílastæðum framan bygginga. Ofanvatni af akreinum Urriðaholtsstrætis verður veitt til sjávar um hefðbundið lagnakerfi. Að öðru leyti verður beitt náttúrulegum ofanvatnslausnum í bland við hefðbundnari lausnir, í samræmi við ákvæði í rammaskipulagi Urriðaholts, þrátt fyrir að svæðið sé utan vatnasviðs Urriðavatns. Þær lausnir miða að því að meðhöndla ofanvatn að sem mestu leyti í opnum grónum ofanvatnsrásum og lautum þar sem það sitrar ofan í jörðina. Með því er stuðlað að sem náttúrulegustum vatnsbúskap á svæðinu og heildstæðu yfirbragði byggðarinnar í Urriðaholti (sjá nánar rammaskipulag af Urriðaholti).

5.3.9 Gróðurfar og dýralíf.

Í kafla 2.1.4 er fjallað um gróðurfar og dýralíf. Norðurhlíð Urriðaholts, á skipulagssvæði Urriðaholtsstrætis einkennist af algengum holta- og heiðagróðri, auk þess sem nokkuð hefur verið plantað af trjám og lúpínu. Fuglalíf er talsvert í Urriðaholti en þó mest í næsta nágrenni við Urriðavatn og í votlendinu

sem liggur að því. Framkvæmdir á svæðinu munu raska þeim gróðri sem fyrir er enda svæðið fyrirhugað byggingarland. Græn svæði og notkun gróðurs innan og við skipulagssvæðið mun styðja við aukinn líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu, til mótvægis við þau búsvæði sem verða fyrir raski vegna uppbyggingar og framkvæmda.

5.3.10 Menningarminjar.

Fjallað er um menningarminjar í kafla 2.1.5. Samkvæmt fornleifaskráningu fyrir Urriðaholt eru engar fornminjar innan skipulagssvæðis Urriðaholtsstrætis. Þekkt örnefni á svæðinu eru Brekkutögl, Moldarbrekkur og Moldargötur, sem öll eiga við vestasta hluta skipulagssvæðisins, nærri aðkomutorgi Urriðaholtsstrætis skammt ofan Kaupþúns. Við skipulagsvinnu í Urriðaholti hefur verið lögð áhersla á að tengja menningarminjar sem best við fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu sbr. rammaskipulag Urriðaholts.

5.3.11 Mannlíf og útivist.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa aðlaðandi umhverfi sem er gönguvænt og áhugavert til útivistar (sjá kafla 3.1). Með blöndun mismunandi starfsemi og landnotkunar er dregið úr því að fólk sé alfarið háð einkabílum fyrir öll erindi. Það tryggir um leið mannlíf í hverfinu á mismunandi tímum.

Við skipulag svæðisins og rýmismyndun hefur verið leitast við að hámarka aðgengi sólar og draga úr neikvæðum áhrifum vinda með staðsetningu bygginga og skilmálum um vindbrjóta. Þannig er einnig stuðlað að bættum aðstæðum til útiveru innan hverfisins.

Áhersla er á að skapa áhugavert yfirbragð og götumynd

UMHVERFISMAT

5.3 LÝSING Á ÁHRIFA-SVÆÐI OG UMHVERFISÁHRIF

Þar sem gangandi vegfarendur hafa jafnt vægi og bíllinn, með góðum göngutengingum innan svæðisins og við nærliggjandi hverfi, ekki síst þvertengingar yfir Urriðaholtsstrætið.

Fjölbreyttar gönguleiðir tengja Urriðaholtsstrætið við aðra hluta hverfisins og nærliggjandi náttúru. Auk þess er gert ráð fyrir fjölbreyttum áningar- og útsýnisstöðum við gönguleiðir, bæði með náttúrulegu yfirbragði og með borgarbrag.

Gönguleið liggur meðfram Urriðaholti að norðanverðu, neðan við skipulagssvæði Urriðaholtsstrætis. Framkvæmdir við Urriðaholtsstræti munu ekki raska aðgengi þar um og verður sú leið áfram hluti af meginútivistarstígum Garðabæjar.

5.3.12 Landnotkun og skipulag.

Fjallað er um landnotkun í kafla 4.1 í þessari greinargerð. Í Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Sunnan strætisins er skv. aðalskipulagi Garðabæjar heimilt að gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga. Nýtingin er í samræmi við bæði aðalskipulag Garðabæjar 2004 – 2016 og rammaskipulag fyrir Urriðaholt.

5.4 NIÐURSTAÐA

Niðurstaða

Niðurstaða þessa umhverfismats er að þessi deiliskipulagstillaga fyrir Urriðaholtsstræti er í samræmi við fyrirliggjandi skipulagsáætlanir; aðal- og rammaskipulag fyrir svæðið og þau leiðarljós og markmið Garðabæjar sem þar eru sett fram. Tillagan er einnig í samræmi við þá tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016, sem auglýst er samhliða deiliskipulaginu- m.t.t. byggðar í Urriðaholti,

umhverfisþátta og áhrifa á umhverfið.

Urriðaholtsstrætið er hluti þeirrar nýju byggðar sem skipulögð hefur verið í rammaskipulagi fyrir Urriðaholtið í heild. Hún tengir fyrirhugaða íbúðarbyggð í holtinu og starfsemi í þessu viðskiptastræti við stofnbrautir sem liggja að hverfinu og er því órjúfanlegur hluti byggðarinnar. Við skipulag svæðisins var tekið tillit til tengibrautar Urriðaholtsstrætisins og helstu mögulegra umhverfisáhrifa þess, meðal annars hvað varðar mögulega tegund húsnæðis við strætið, hljóðvistaráhrif og mengun vegna ofanvatns. Skipulagið tekur mið af því sbr. kafla hér að framan. Ljóst er að við næstu deiliskipulagsáfangu við strætið mun þurfa að tryggja áfram að skipulag aðliggjandi byggðar við strætið uppfylli hljóðvistar- og mengunarkröfur skv. lögum og reglugerðum.

Ekki er gert ráð fyrir neinu íbúðarhúsnæði innan fyrsta deiliskipulagsáfanga Urriðaholtsstrætis. Hins vegar er hugsanlegt að gert verði ráð fyrir íbúðum á efri hæðum en atvinnuhúsnæði á neðri hæðum húsnæðis sunnan Urriðaholtsstrætis í síðari deiliskipulagsáföngum Urriðaholtsstrætis þó svo ekki liggja fyrir endanleg ákvörðun um slíkt að svo stöddu. Samkvæmt hljóðvistarútreikningum, sem byggja á umferðarspá fyrir fullbyggt hverfi árið 2024, fer hávaði nokkuð yfir viðmiðunarmörk fyrir íbúðarhúsnæði við þær byggingar sem standa næst Urriðaholtsstræti. Taka verður tillit til þessa við gerð deiliskipulags við síðari áfanga og við hönnun bygginga m.t.t. íbúðarhúsnæðis. Þar sem umferðarhraði verður 30 km/klst má gera ráð fyrir minni umferðarhávaða en gert er ráð fyrir í þessum hljóðvistarreikningum. Hljóðvist verður reiknuð aftur miðað við 30 km/klst áður en ákvörðun verður tekin varðandi möguleika á að reisa íbúðarhúsnæði á efri hæðum, þegar deiliskipulag verður unnið fyrir

þann áfanga. Við suðurhlið þeirra bygginga sem eru fyrirhugaðar sunnan Urriðaholtsstrætis er hljóðvist í öllum tilfellum komin niður fyrir viðmiðunarmörk. Hljóðvistaráhrif við þá íbúðarbyggð sem fyrirhuguð er þar verður því innan viðmiðunarmarka.

Övenju umfangsmiklar rannsóknir hafa farið fram á vatnafari í Urriðaholti m.a. til að tryggja að vatnsgæði og vatnshæð Urriðavatns verði viðhaldið um ókomna tíð. Því hafa verið hannaðar sjálfbærar ofanvatnslausnir fyrir ofanvatn sem fellur á vatnasviði Urriðavatns í Urriðaholti, skv. ítrustu umhverfiskröfum þar um, sem tryggja viðhald vatnsgæða og vatnshæðar Urriðavatns. Ofanvatn sem fellur á Urriðaholtsstræti er utan vatnasviðs Urriðavatns og munu vatnsgæði þess þar af leiðandi ekki hafa áhrif Urriðavatnið. Til að hafa sem minnst áhrif vatnsbúskap á því skipulagssvæði sem hér er fjallað um og á því svæði sem Urriðaholtsstræti fer um, verður sjálfbærur ofanvatnslausnum einnig beitt á þessu svæði.

Framkvæmdir á svæðinu munu raska yfirborði lands á deiliskipulagssvæðinu og þeim gróðri sem fyrir er, en eins og fyrr greinir einkennist skipulagssvæði Urriðaholtsstrætis af algengum holta- og heiðagróðri, auk þess sem plantað hefur verið trjám og lúpínu. Því er ekki um upprunalegan gróður að ræða. Lítið fuglalíf er á deiliskipulagssvæðinu. Við uppbygginu skv. deiliskipulaginu er gert ráð fyrir rikulegum grænum svæðum og notkun gróðurs til mótvægis. Áhrif á gróðurfar og dýralíf á svæðinu eru því talin viðunandi.

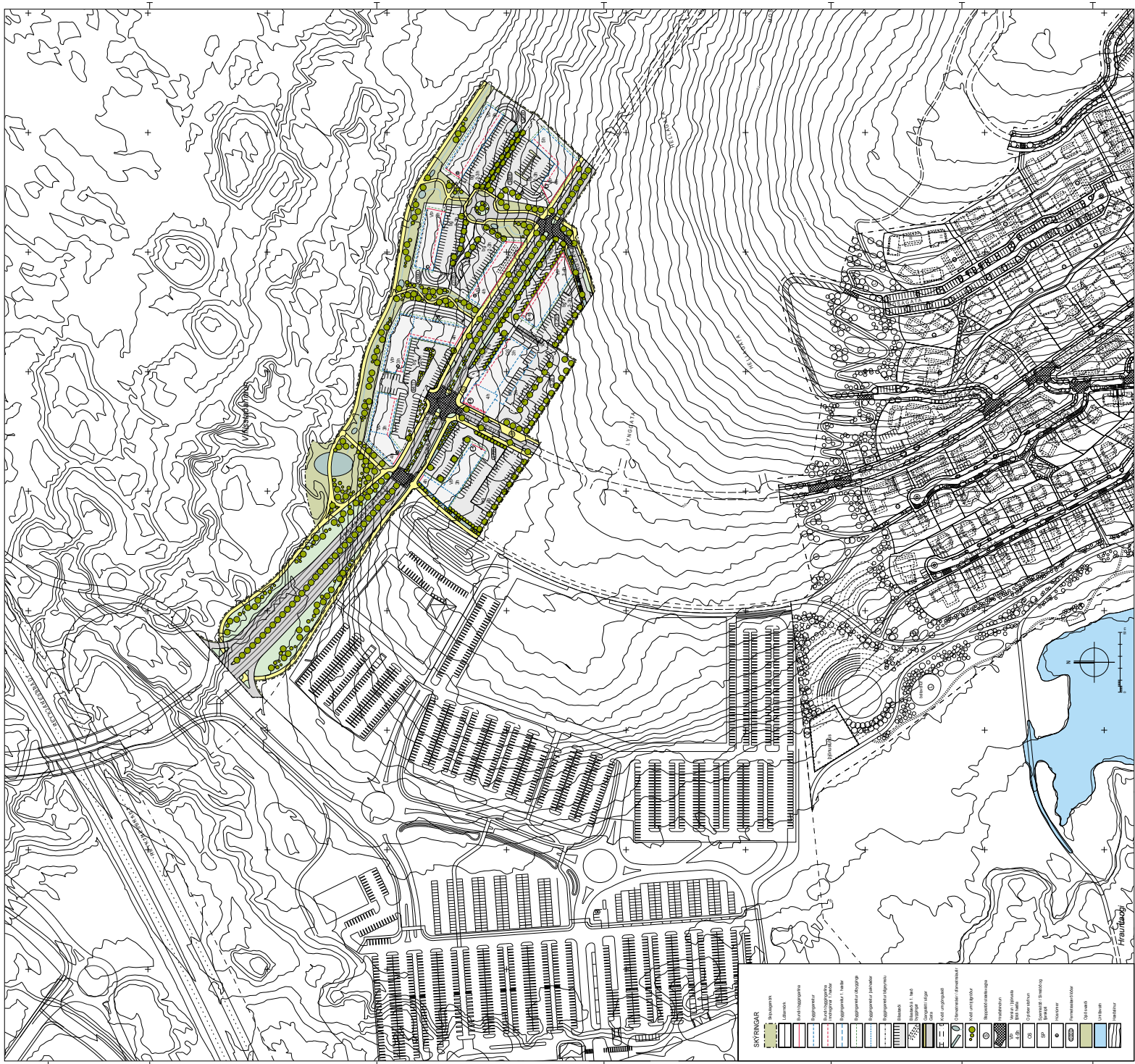
Að þessu gefnu er niðurstaða mats á líklegum umhverfisáhrifum vegna tengibrautarinnar Urriðaholtsstrætis sú, að framkvæmdin er ekki talin hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum skv. lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

HEIMILDIR

- Árni Hjartarson (2006). Vatnafar við Urriðakotsvatn: Vatnafarsrannsóknir 2005. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. ÍSOR-2006/005. ISBN 9979-780-36-3. Reykjavík: Íslenskar Orkurannsóknir (ÍSOR).
- COWI (2006). SUDS- Urriðaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Fjölhönnun (2006). Yfirlitsmynd án hávaðavarna, umferð árið 2024, 17.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fjölhönnun (2006). Yfirlitsmynd án hávaðavarna, umferð árið 2024, 16.8.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fornleifavernd ríkisins (2007). Umsógn 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.
- Garðabær (2007). Tillaga að breytingu aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016: Lögð fram þann 28. nóvember 2007. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/display.asp?cat_id=69
- Garðabær (2005). Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015: Breyting á Urriðaholti. Unnið fyrir Garðabæ. Reykjavík: Alta ehf.
- 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 (2007). Tölvupóstur dagsettur 22.11.2007 til Hauks Björnssonar, (haukur@alta.is). [Efni: Re: Viðskiptastræti í Urriðaholti: Veðurfar].
- 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.
- Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ. Reykjavík: Urriðaholt ehf.
- Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf (2006). Urriðaholt: Umferðarspá miðað við skipulagstölur janúar 2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: VST hf.

UPPDRAETTIR

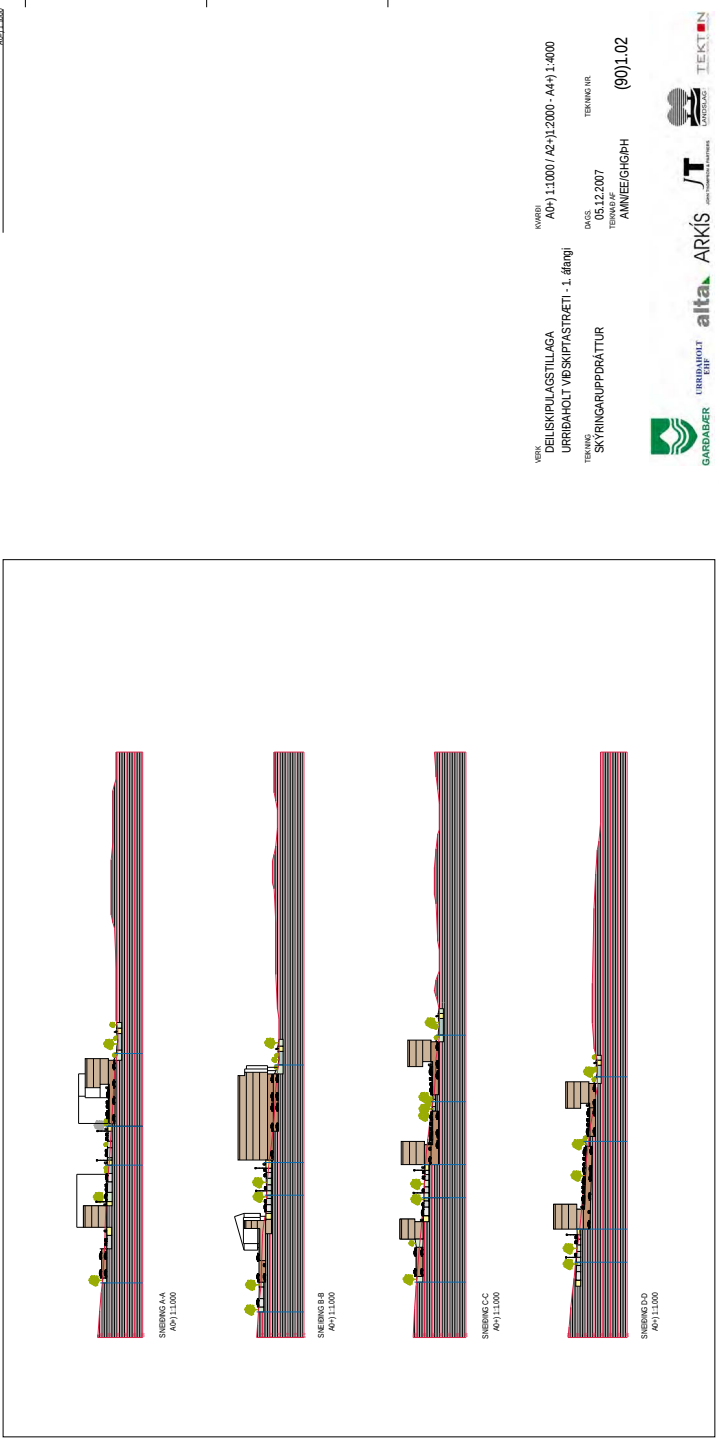
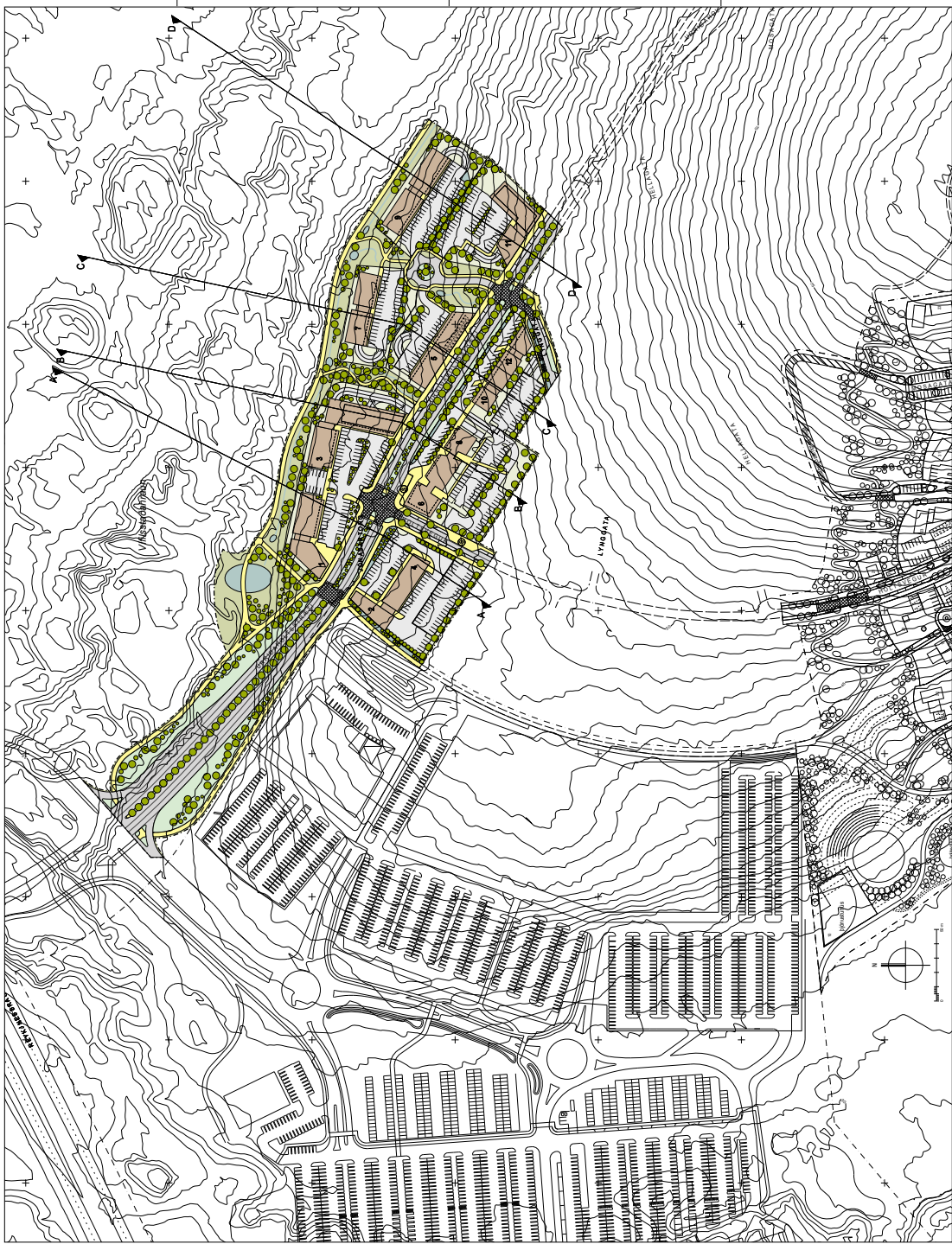




SKÝRINGAR:
 Deiliskipulag þetta er tekið fyrir miðaða skv. 25. § áskilaga
 umhverfisráðgjafarinnar nr. 1200/2003 og er miðaða
 Gæðastærðir þess 1.000 m² og er miðaða
 Skýringarinnar þess 1.000 m².
 Húsi af deiliskipulagi þessu er deiliskipulagsgæðingur lögur
 05.12.2007.

SKÝRINGAR:
 Aðh. 1:1000 / A2-1:2000 - A4+ 1:4000
 URRIÐAHOLT VIÐSKIPTASTRÆTI - 1. áfangi
 DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR
 DÁÐ 05.12.2007
 TEIÐINGUR
 AMNÉE/HGPH (90)1.01





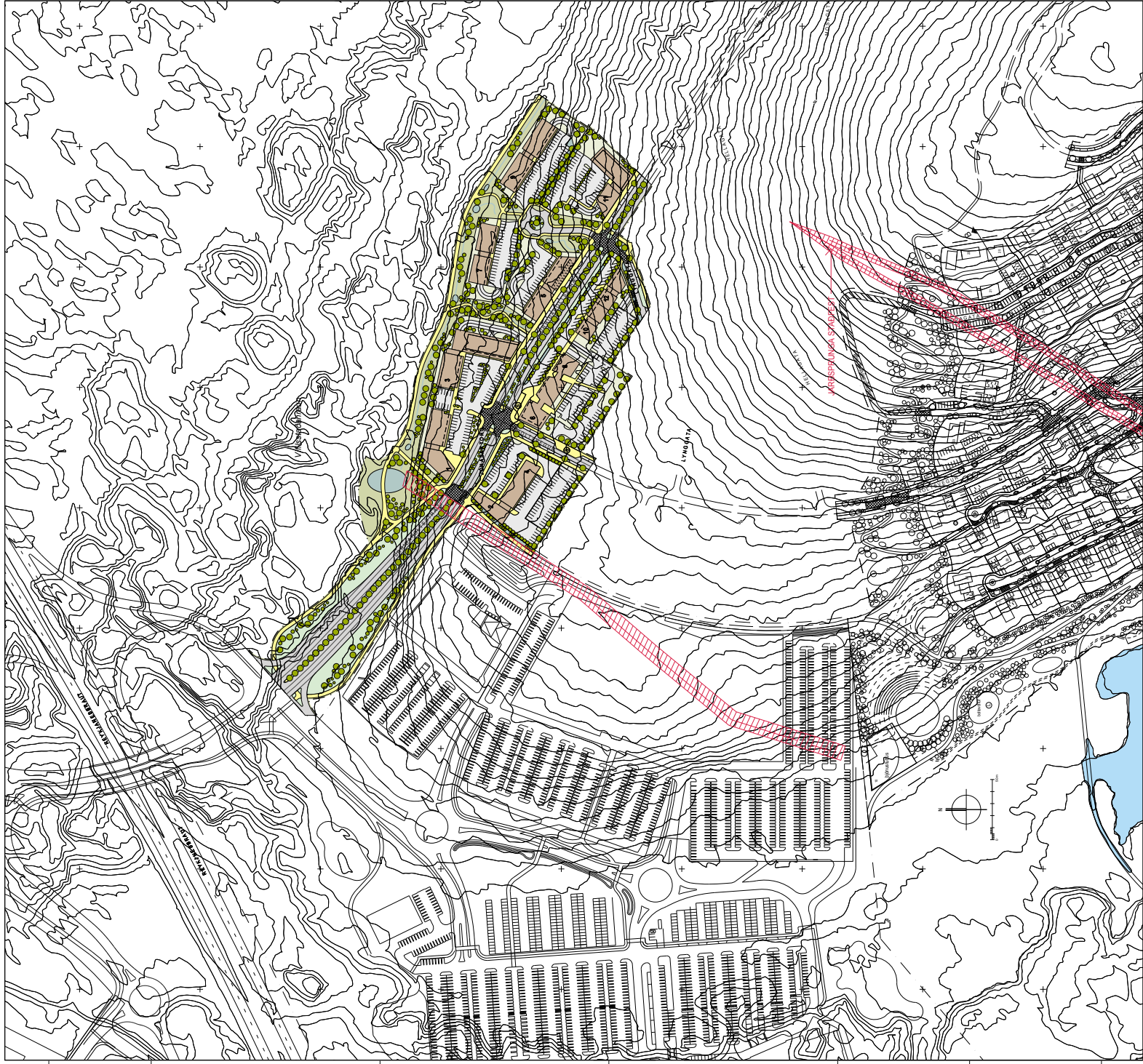
VERK
DELSKIPULAGSTILLAGA
URRIÐAHOLT VIÐSKIPTASTRÆTI - 1. áfangi
SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR

MAÐUR
Aðm) 1:1000 / A2+1:2000 - A4+1:4000
05.12.2007
AMNÉE/GHG/PH

TEKNI
TERNING
TERNING
(90)1.02







VERK
DELSKIPULAGSTILLAGA
URRIÐAHOLT VIÐSKIPTASTRÆTI - 1. áfangi
TEIKNING
SKÝRINGARUPPDRATTUR - JARÐSPRUNGUR
DAGS
TEIKNING
AMNÉGGHGBH
(90)1.03

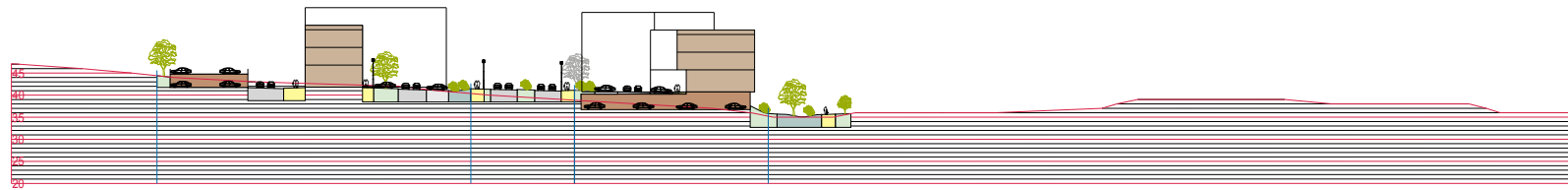
KVÖÐUR
AÞ 1:1000 / A2+1:2000 - A4+1:4000

05.12.2007

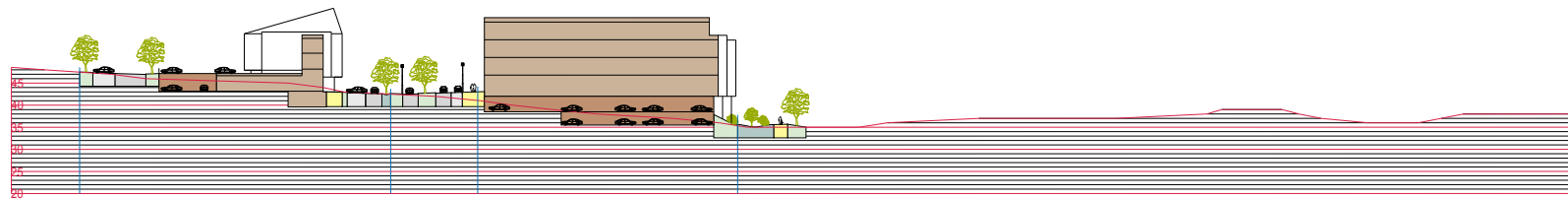
TEIKNING

AMNÉGGHGBH

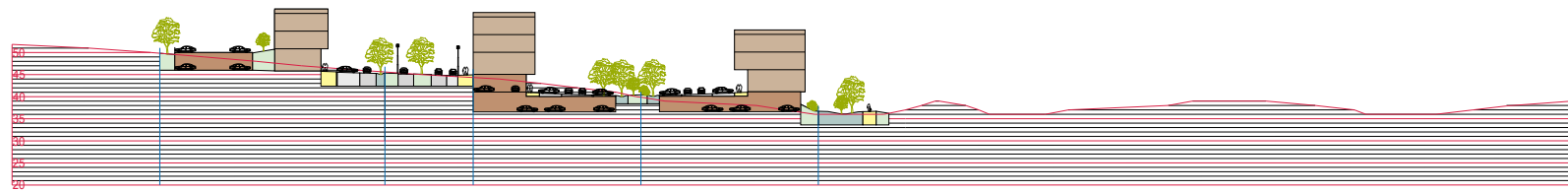
(90)1.03



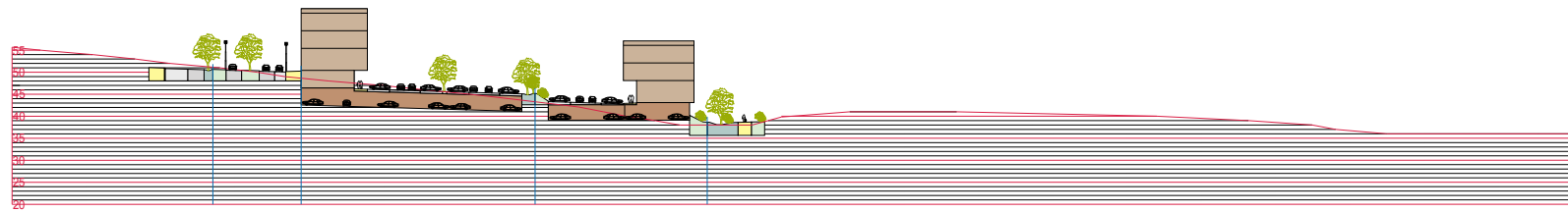
SNEIDING A-A
A0+1 1:500



SNEIDING B-B
A0+1 1:500



SNEIDING C-C
A0+1:500



SNEIDING D-D
A0+1:500