



Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts

12.9.2007/30.1.2008

Garðabær

(Leiðrétt 20.8.2008)



Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts

12.9.2007/30.1.2008

(Leiðrétt 20.8.2008)

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð þessari
- Skipulagsuppdrætti (yfirliti) í mkv. 1:2.000 (A0+), dags. 12.9.2007/30.1.2008
- Skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1.000 (A0+), dags. 12.9.2007/30.1.2008
- Skýringaruppdrætti í mkv. 1:1.000 (A0+), dags. 12.9.2007/30.1.2008
- Yfirliti yfir menningarminjar og jarðsprungur í mkv. 1:1.000 (A0+), dags. 12.9.2007/30.1.2008

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

UPPBYGGING DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsgreinargerð þessi skiptist í fjóra hluta:

Inngangur deiliskipulagsins lýsir tildrögum og ferli deiliskipulagsvinnunnar. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er skilgreint og greint frá því hverjir hafa unnið að deiliskipulaginu. Þá er í innganginum greint frá 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 leiðarljósi skipulags og uppbyggingar í Urriðaholti.

Skipulagsákvæði er yfirgrípsmesti hluti deiliskipulagsgreinargerðarinnar. Þar er gerð grein fyrir megininntaki deiliskipulagsins, s.s. um þéttleika byggðar, fjölda íbúða og skiptingu eftir húsagerðum. Þar eru einnig settir fram skilmálar sem segja fyrir um hönnun og frágang bygginga, lóða, gatna og opinna svæða.

GÖGN OG SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur og yfirlitsmynd yfir menningarminjar og jarðsprungur eru birt aftast í greinargerð deiliskipulagsins.

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

..... 2007.

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

..... 2007

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

- Mörk svæðisins á móts við Kaupún breytast lítillega, sem og lega stíga þar.
 - Gerðar eru breytingar á nokkrum húsagerðum.
- Einkum varðar það möguleika á láréttri íbúðarskiptingu húsa í stað lóðréttrar í 3ja hæða raðhúsum sem standa ofan götu við Hraungötu, Kinnargötu og Keldugötu. Afmörkun lóða og byggingarreita breytist, sem og mögulegar íbúðargerðir. Íbúðafjöldi á svæðinu verður 342-374 í stað 349-377.

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag I. áfanga vesturhluta Urriðaholts, sem náði til svæðisins frá Urriðavatni að Holtsvegi (þá nefndur gata A), var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. þann 6. júní 2006 með athugasemdafresti til 18. júlí 2006. Engar athugasemdir bárust.

Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykkti deiliskipulagið 27. september 2006.

Deiliskipulag sem tók yfir allt skipulagssvæði deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. þann 21. febrúar 2007 með athugasemdafresti til 4. apríl 2007. Engar athugasemdir bárust. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti deiliskipulagið 12. apríl 2007. Auk þess að taka yfir stærra svæði en fyrra deiliskipulag, fól það jafnframt í sér tiltekna breytingar varðandi húsagerðir og blöndun húsagerða eftir götum, auk breyttrar staðsetningar leikskóla. Á fundi sínum 16. ágúst 2007 ákvað bæjarstjórn jafnframt að takmarka skipulagssvæði deiliskipulagsins við efri mörk hverfisverndarsvæðisins við Urriðavatn, sem verði gert fyrir sérstakt deiliskipulag.



1. Inngangur	6			
1.1 Skipulagssvæðið	6			
1.2 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6			
1.3 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins	7			
2. Greining og forsendur	8			
2.1 Greining og forsendur	9			
2.1.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt	9			
2.1.2 Landslag	9			
2.1.3 Jarðfræði og vatnafar	10			
2.1.4 Gróðurfar og dýralíf	11			
2.1.5 Menningarminjar	11			
3. Stefna	12			
3.1 Leiðarljós	13			
3.1.1 Umgjörð svæðisins	13			
3.1.2 Veðurfarsmiðað skipulag	13			
3.1.3 Staðarandi	14			
3.1.4 Blandað samfélag	14			
3.1.5 Byggð í hlið	15			
3.1.6 Einkenni byggðar	16			
3.1.7 Meðhöndlun ofanvatns	17			
4. Skipulagsákvæði	18			
4.1 Megininntak	18			
4.2 Götur, yfirlit	20			
4.2.1 Gatnakerfi	20			
4.2.1.1 Almennt	21			
4.2.1.2 Takmörkun umferðarhraða	21			
4.3 Götur, sérákvæði	22			
4.3.1 Safngötur (Holtsvegur og Lindastræti)	22			
4.3.1.1 Almennt	23			
4.3.1.2 Þverun opinna svæða	23			
4.3.1.3 Meðhöndlun ofanvatns	23			
	6	4.3.2 Húsagötur		24
	6	4.3.2.1 Almennt		25
	6	4.3.2.2 Þverun opinna svæða		25
	7	4.3.2.3 Meðhöndlun ofanvatns		25
	8	4.4 Opin svæði, yfirlit		26
	9	4.4.1 Landslag og opin svæði		26
	9	4.4.1.1 Almennt		26
	10	4.4.1.2 Náttúruverndarsvæði við Urriðavatn		27
	11	4.4.1.3 Stígar		27
	11	4.4.1.4 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum		27
	12			
	13	4.5 Opin svæði, sérákvæði		28
	13	4.5.1 Útivistarsvæði við Urriðavatn		28
	13	4.5.2 Grænn geiri norðan byggðar		30
	14	4.5.3 Grænn geiri sunnan byggðar		32
	14	4.5.4 Urriðakotsstígur		33
	15	4.5.5 Bæjarhóll Urriðakots		34
	16	Sniðmyndir af skipulagssvæðinu		36
	17	4.6 Hús og lóðir; almennir skilmálar		37
	18	4.6.1 Almennir lóðarskilmálar		37
	18	4.6.1.1 Bílastæði		37
	20	4.6.1.2 Forgæðar húsa ofan götu		37
	20	4.6.1.3 Forgæðar húsa ofan götu		37
	21	4.6.1.4 Girðingar		37
	21	4.6.1.5 Gróður á lóðarmörkum		37
	22	4.6.1.6 Lóðarmörk og lóðarfrágangur		37
	22	4.6.1.7 Ofanvatn		38
	23	4.6.1.8 Sérnotafletir lóða		38
	23	4.6.1.9 Skjólveggir		38
	23	4.6.1.10 Smáhýsi		38

Ath: Blaðsíður 64-119 hafa verið teknar út úr þessu skjali þar sem viðkomandi skilmálum raðhúsa og fjölbýlishúsa hefur verið breytt frá upprunalegri útgáfu.

EFNISYFIRLIT

4.6.1.11	Sorpgeymslur	38	4.7.6	E2 Einbýlishús	54	4.7.37	F13 Fjölbýlishús	114
4.6.1.12	Stoðveggir	39	4.7.7	E3 Einbýlishús	56	4.7.38	F14 Fjölbýlishús	116
4.6.2	Almennir byggingarskilmálar	40	4.7.8	E4 Einbýlishús	58	4.7.39	F15 Fjölbýlishús	118
4.6.2.1	Aðalinngangur	40	4.7.9	E5 Einbýlishús	60	4.7.40	Leikskóli (L)	120
4.6.2.2	Byggingarefni	40	4.7.10	E6 Einbýlishús	62	4.7.41	Grunnskóli (GS)	121
4.6.2.3	Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	41	4.7.11	R1 Raðhús	64	4.7.42	Símstöð og fjarskipti	122
4.6.2.4	Byggingarreitir	41	4.7.12	R2 Parhús	66	4.7.43	Móttaka efnis til endurvinnslu	122
4.6.2.5	Bilgeymslur	41	4.7.13	R3 Raðhús	68	4.7.44	Spennistöð	123
4.6.2.6	Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum	41	4.7.14	R4 Parhús	70	4.7.45	Þjónustubygging á útivistarsvæði	123
4.6.2.7	Gervihnattadiskar	41	4.7.15	R5A Raðhús	72	4.8	Yfirlitstafla yfir húsagerðir	124
4.6.2.8	Gluggar	41	4.7.16	R5B Raðhús	74		Heimildir	131
4.6.2.9	Hljóðvist	42	4.7.17	R5C Raðhús	76		Uppdrættir	133
4.6.2.10	Hæð húsa og vegg hæðir	43	4.7.18	R5D Raðhús	78		Skipulagsuppdráttur	135
4.6.2.11	Jarðskjálftahönnun	43	4.7.19	Bilgeymslur B1	80		Skýringaruppdráttur	137
4.6.2.12	Lyftur	43	4.7.20	Bilgeymslur B2	80		Yfirlitsmynd - Menningarminjar	
4.6.2.13	Kjallarar	43	4.7.21	F1 Fjölbýlishús	82		og jarðsprungur	139
4.6.2.14	Reykháfar	43	4.7.22	F2 Fjölbýlishús	84			
4.6.2.15	Skyggni	43	4.7.23	F3A Fjölbýlishús	86			
4.6.2.16	Sorpgeymslur	43	4.7.24	F3B Fjölbýlishús	88			
4.6.2.17	Veggvalir	43	4.7.25	F3C Fjölbýlishús	90			
4.6.2.18	Vindbrjotar	43	4.7.26	F3D Fjölbýlishús	92			
4.6.2.19	Þakform	41	4.7.27	F3E Fjölbýlishús	94			
4.6.2.20	Þaksvalir	41	4.7.28	F4 Fjölbýlishús	96			
4.7	Hús og lóðir, sérskilmálar	45	4.7.29	F5 Fjölbýlishús	98			
4.7.1	Húsagerðir og íbúðafjöldi	45	4.7.30	F6 Fjölbýlishús	100			
4.7.2	E1A Einbýlishús	46	4.7.31	F7 Fjölbýlishús	102			
4.7.3	E1B Einbýlishús	48	4.7.32	F8 Fjölbýlishús	104			
4.7.4	E1C Einbýlishús	50	4.7.33	F9 Fjölbýlishús	106			
4.7.5	E1D Einbýlishús	52	4.7.34	F10 Fjölbýlishús	108			
			4.7.35	F11 Fjölbýlishús	110			
			4.7.36	F12 Fjölbýlishús	112			

I.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

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

Skipulagssvæði deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts er eins og nafnið ber með sér vestasti hluti fyrirhugaðrar byggðar í Urriðaholti, sem liggur í vesturhlíð holtsins að Urriðavatni.

Skipulagssvæðið er um 28 ha. Innan þess er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í sérbýli og fjölbýli, leikskóla og grunnskóla.

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

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.

I.2 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

Áður en til uppbyggingar kemur, munu Garðabær og Urriðaholt ehf gera með sér samstarfssamning um uppbyggingu svæðisins. Verður samningurinn skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa á svæðinu, eftir því sem við á. Í samstarfssamningi Garðabæjar og landeiganda verður kveðið á um fyrirkomulag uppbyggingar og réttindi og skyldur samningsaðila og væntanlegra lóðarhafa á svæðinu.

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

- **Arkís**
Skipulagshönnun
- **Tekton**
Skipulagshönnun
- **John Thompson and partners**
Skipulagshönnun
- **Landslag**
Landslagsgreining og –hönnun
- **Alan Baxter and Associates**
Ráðgjöf um hönnun gatna og göturýma
- **COWI**
Hönnun sjálfbærra ofanvatnslausna
- **Fjölhönnun**
Ráðgjöf um hönnun gatna, hljóðvist og lagnamál
- **Alta**
Verkefnisstjórn, skipulags- og umhverfisráðgjöf, samráð

INNGANGUR

I.3 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagstillagan, sem felur í sér breytingu á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, var samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn Garðabæjar þann 18. október 2007.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann 28. október 2007 með athugasemdafresti til 9. janúar 2008.

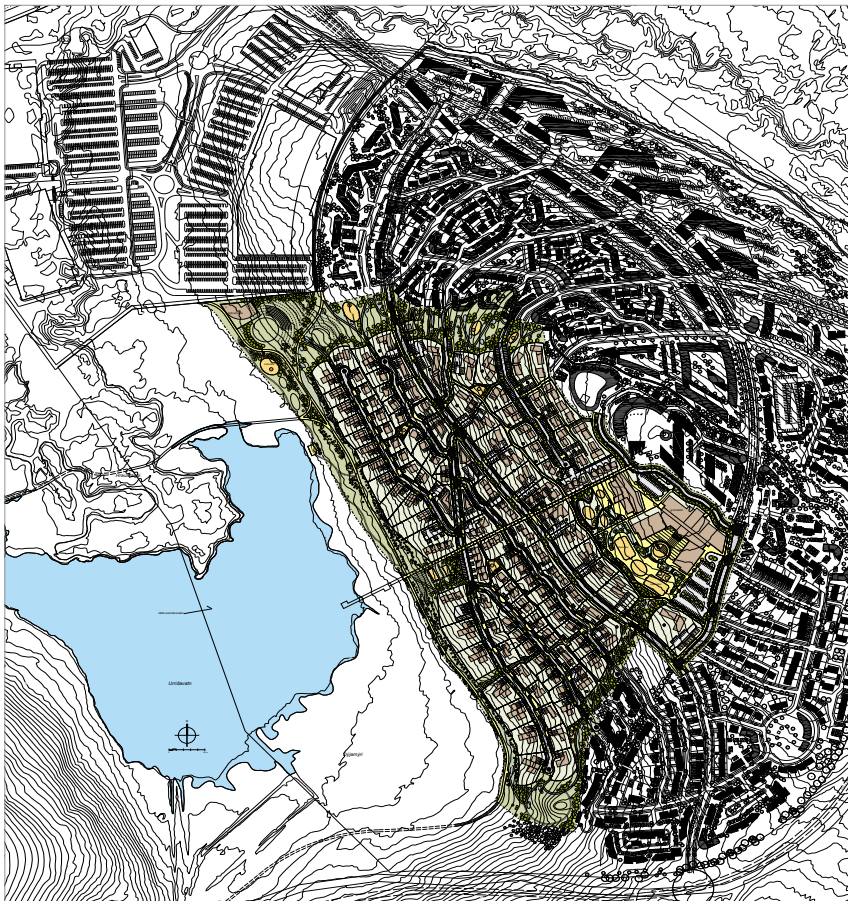
Á kynningartíma bárust engar athugasemdir.

Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins þann 7. febrúar 2008, að loknum kynningartíma, voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu:

Vegna nýrra upplýsinga hefur kafla 4.6.1.3 um fornleifar, yfirlitsmynd um menningarminjar á bls. 11 og yfirlitsupprætti yfir menningarminjar og jarðsprungur verið breytt.

Kafla 4.6.2.9 um hljóðvist hefur verið aðlagður að niðurstöðum nýrra hljóðvistarútreikninga.

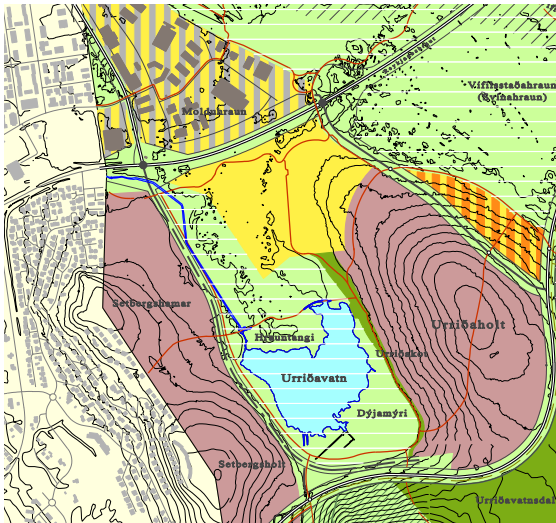
Bætt hefur verið inn ákvæði um hæð stoðveggjar við forgarða bygginga sem standa ofan við Holtsveg. Breytingin er til samræmis við forsendur hljóðvistarútreikninga.



Skipulagssvæði deiliskipulagsins (litað) og skýringarmynd rammaskipulags fyrir Urriðaholt.



GREINING OG FORSENDUR



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

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 vesturhluta Urriðaholts.

2.1.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt

Í aðalskipulagi Garðabæjar er mörkuð stefna um blandaða byggð í Urriðaholti þar sem áhersla verði á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð og samspil byggðar við náttúru svæðisins.

Stefna aðalskipulagsgins fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt rammaskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í sérþýli og fjölþýli auk grunnskóla á skipulagssvæði deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts. Rammaskipulagið gerir einnig ráð fyrir leikskóla við suðausturjaðar skipulagssvæðisins. Rammaskipulagið skilgreinir einnig græna geira nyrst og syðst á skipulagssvæði deiliskipulagsgins, sem ganga niður að náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn. Þá er í rammaskipulaginu mörkuð stefna um sjálfbærar ofanvatnslausnir, sem felast í ofanvatnsrásum í byggðinni sem leiða ofanvatn til Urriðavatns. Í rammaskipulaginu er einnig ítarleg umfjöllun um þau leiðarljós sem hafa skal í heiðri við deiliskipulag byggðar í Urriðaholti, en útdrátt úr þeim er að finna í 3. kafla þessarar greinargerðar. Í rammaskipulaginu er einnig fjallað um umhverfisáhrif skipulags í Urriðaholti.

2.1.2 Landslag

Urriðavatn er hraunstíflað vatn sem liggur í um 30 m h.ý.s., umlukið hæðum á þrjá vegu. Urriðaholt stendur austan við vatnið og er skipulagssvæði deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts í hlíð sem hallar mót vestsuðvestri og niður að Urriðavatni. Skipulagssvæði deiliskipulagsins liggur hæst upp á háhæð Urriðaholts í 87 m h.ý.s. Skipulagið tekur einnig til hluta Urriðavatns og votlendissvæðis næst vatninu, en þar er gert ráð fyrir náttúruverndar- og útivistarsvæði.

Fallegt útsýni er frá skipulagssvæðinu, m.a. yfir á Hrauntangi, sem er hrauntunga sem teygir sig frá norðri inn í Urriðavatn og er áberandi og fallegt landslagseinkenni séð frá skipulagssvæði deiliskipulagsins. Hrauntangi, Urriðavatn og votlendið og hæðirnar umhverfis vatnið mynda fallega landslagsheild. Innan skipulagssvæðisins eru bæjarstæði Urriðakots, túngarður og gömul tún umhverfis bæjarstæðið og Dýjakrókahóll, sem er grjóthóll syðst á svæðinu, mest áberandi landslagseinkenni.

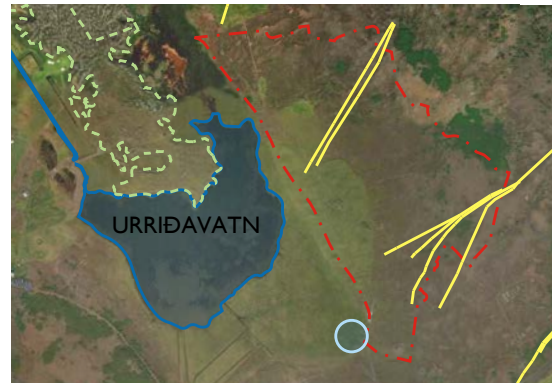
2.1 GREINING OG FORSENDUR

2.1.3 Jarðfræði og vatnafar

Líkt og í öðrum hlutum Urriðaholts er yfirborð skipulagssvæðisins að miklu leyti ósamfelldur jökulruðningur, en næst Urriðavatni að mestu mýrarjarðvegur og votlendi.

Tvær jarðsprungur liggja niður Urriðaholt og í gegnum skipulagssvæðið (Línuhönnun 6.2.2006, 5.5.2006 og 10.5.2006). Sprungurnar hafa stefnu frá norðaustri til suðvesturs. Önnur liggur um norðurhluta svæðisins og hin um syðsta hluta þess. Við austurmörk skipulagssvæðisins klofnar syðri sprungan, þannig að þrjár sprungur, auk einnar minni brotalínu, ganga í gegnum skipulagssvæðið. Þar sem þessar sprungur hafa hreyfst á síðustu 10.000 árum er gert ráð fyrir að þær geti hreyfst við eldsumbrot og jarðskjálfta. Tekið hefur verið tillit til niðurstaðna sprunguleitar við skipulag svæðisins og skal það áfram gert við hönnun bygginga á svæðinu (sjá yfirlitsmynd yfir menningarmínjar og jarðsprungur).

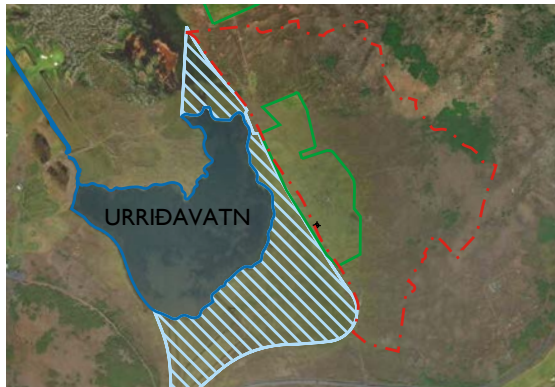
Urriðavatn, alls um 13 hektarar að stærð, er vestast á skipulagssvæðinu auk víðfeðms votlendissvæðis norðan og sunnan við vatnið. Skipulagssvæðið er allt á vatnasviði Urriðavatns. Talið er að meirihluti vatns sem berst til Urriðavatns eigi uppruna sinn innan vatnasviðsins, annað hvort sem yfirborðsvatn eða um lindir í votlendinu að sunnanverðu og að aðeins lítill hluti aðrennslis berist sem grunnvatn lengra að. Mikilvægt er að raska sem minnst náttúrulegu rennslí úrkomuvatns innan vatnasviðsins, til að viðhalda vatnsbúskap Urriðavatns.



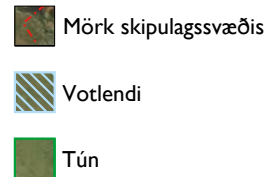
Jarðfræði og vatnafar

-  Mörk skipulagssvæðis
-  Lindir
-  Sprungur
-  Hraunjaðar

GREINING OG FORSENDUR



Gróðurfar



2.1.4 Gróðurfar og dýralíf

Í miðju deiliskipulagssvæðisins eru gömul tún með túngróðri, í kringum þann stað þar sem Urriðakotsbærinn stóð áður. Umhverfis túnin og ofar í holtinu einkennist gróðurfar helst af ýmsum heiðagróðri, auk þess sem töluvert hefur verið plantað af lúpínu til uppgræðslu.

Í Urriðavatni er að finna fjölbreytt lífríki. Háplöntur eru ríkjandi gróður í vatninu og bera uppi frumframleiðsluna, en lítið er af svifþörungum. Norðan og sunnan við Urriðavatn er votlendi með fjölbreyttum gróðri. Líkt og nafnið gefur til kynna er urriði í Urriðavatni, auk hornsíla. Smádýralíf í vatninu er fjölbreytt, bæði hvað varðar tegunda- og einstaklingsfjölda.

Fuglalíf við Urriðavatn og nágrenni þess er fjölbreytt. Yfir 20 tegundir fugla sjást þar öðru hverju eða hafa þar reglulega búsetu.

2.1.5 Menningarminjar

Innan skipulagssvæðisins eru nokkrar menningarminjar. Helst ber að nefna bæjarstæði Urriðakots, þar sem trúlega var búið frá upphafi 16. aldar og fram á miðja síðustu öld. Bæjarstæðið er staðsett nokkurn veginn fyrir miðju skipulagssvæðinu. Þar eru enn greinilegar rústir bæjar- og útihúsa, kálgarðs með hlöðnum vegg, réttar og hlaðins túngarðs. Umhverfis bæjarstæðið eru greinileg gömul tún sem nú eru í órækt. Að auki segja heimildir að álagablettur sé rétt austan Urriðavatns, sem kallaður er Fitin. Dýjakrókahóll, sem er sagður vera bústaður álfa, er syðst á svæðinu. Neðan hans eru leifar af vatnsbrunni sem nýttur var af herbúðum sunnan í Urriðaholti í seinni heimsstyrjöldinni. Ofarlega í hlíðinni er varða sem kölluð er Stórarvarða.

Í deiliskipulaginu er tekið tillit til framangreindra menningarminja eins og kostur er (sjá yfirlitsmynd yfir menningarminjar og jarðsprungur).

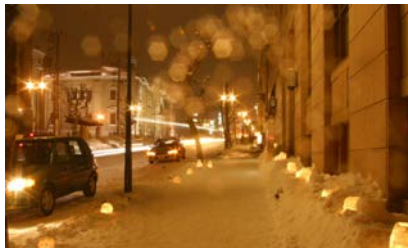


Menningarminjar (úrklippa úr uppdrætti yfir jarðsprungur og menningarminjar)





STEFNA 3



Umgjörð svæðisins og veðurfarsmiðað skipulag



3.1 LEIÐARLJÓÐ Deiliskipulagið er byggt á eftirtöldum meginhugmyndum, en þeim er nánar lýst í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

3.1.1 Umgjörð svæðisins

Urriðaholt er einstakt byggingarland þar sem saman fara sérstök náttúra og góð tengsl við aðra hluta höfuðborgarsvæðisins. Frá holtinu er tilkomumikið útsýni út á haf og til fjalla og nálægð við náttúruperlur eins og Urriðavatn, Búrfellshraun og Heiðmörk. Skipulag byggðar í Urriðaholti þarf að taka tillit til og byggja á þessari umgjörð.

3.1.2 Veðurfarsmiðað skipulag

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

3.1 LEIÐARLJÓŠ

3.1.3 Staðarandi

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

Eftirfarandi atriði hafa verið höfð að leiðarljósi í þessu tilliti:

- Að byggðin skapi tilfinningu fyrir afmörkuðum rýmum.
- Að skipulag byggðar tryggi góðar og öruggar samgöngur mismunandi ferðamáta.
- Að hugað sé að yfirbragði byggðar hvað varðar hæð og stærð húsa og sjónarrönd hverfis.

3.1.4 Blandað samfélag

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



Dæmi um staðaranda

STEFNA



Dæmi um byggð í hlíð

3.1 LEIÐARLJÓS

3.1.5 Byggð í hlíð

Landhalli í Urriðaholti hefur mikil áhrif á skipulag svæðisins.

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

- Útsýni
Tilhögun og skipulag gönguleiða, útivistarsvæða og íbúðarlóða þarf að taka mið af þeim gæðum sem felast í útsýni frá svæðinu.

- Umferð
Við skipulag byggðar í hlíð þarf að gæta að fyrirkomulagi gatnakerfis, þannig að götur verði ekki of brattar. Gönguleiðir geta orðið brattari en þá þarf einnig að tryggja að hugað sé að áningarstöðum fyrir gangandi vegfarendur.

3.1 LEIÐARLJÓŠ

3.1.6 Einkenni byggðar

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

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

Byggingarstíll byggðar í Urriðaholti þarf að endurspegla þá nálgun sem valin er við skipulag hverfisins. Gæta þarf þess að jafnvægi sé á milli annarsvegar sérstöðu einstakra bygginga og hinsvegar þess samræmis sem nauðsynlegt er að ná í byggðinni til að hún öðlist sinn staðaranda og heildaryfirbragð. Tala má um þörf á að skapa samræmi án einhæfni.

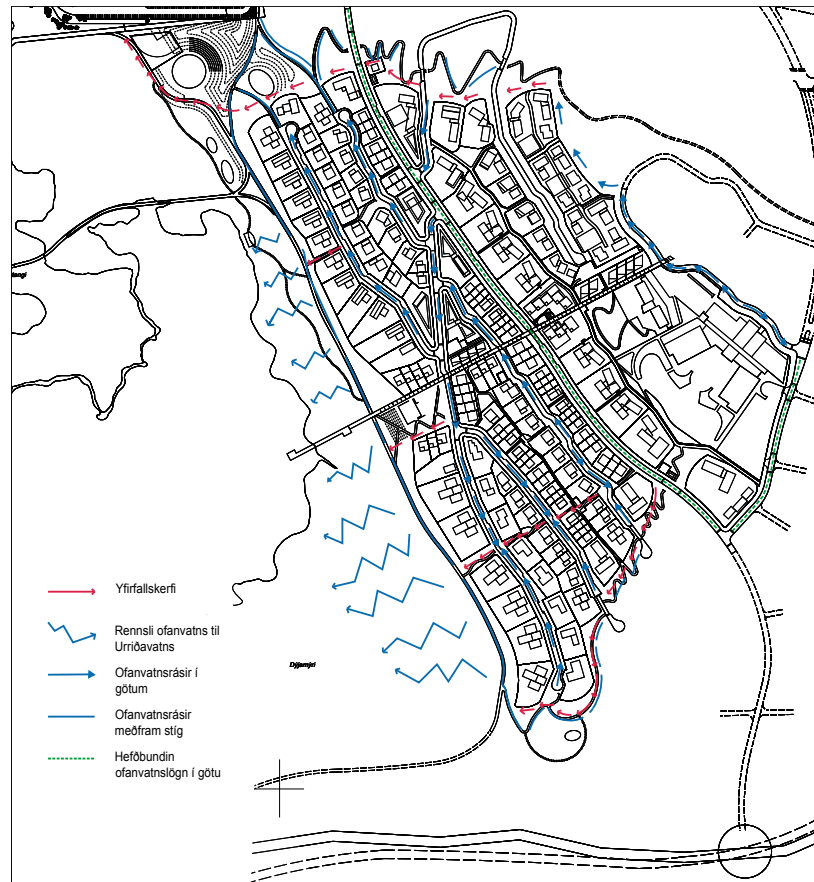


Dæmi um einkenni byggðar

STEFNA



Dæmi um sjálfbærar ofanvatnslausnir



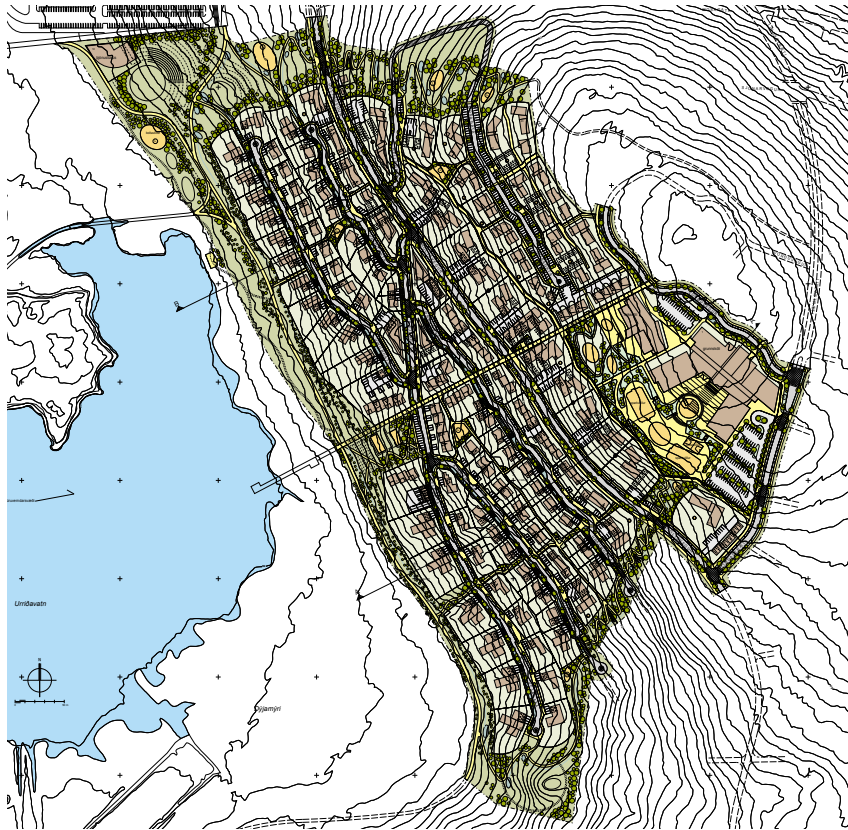
Ofanvatnslausnir í Urriðaholti

3.1 LEIÐARLJÓŠ

3.1.7 Meðhöndlun ofanvatns

Hafa skal eftirfarandi að leiðarljósi við hönnun og uppbyggingu svæðisins:

- Meðhöndla skal ofanvatn á sem náttúrulegastan hátt, í því skyni að viðhalda náttúrulegu aðstreymi úrkomuvatns til Urriðavatns. Nota skal opnar ofanvatnsrásir og lautir, í bland við pípur þar sem það á við, sem þjóna því hlutverki að taka við, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga.
- Innan hverfis skal ofanvatni beint um þar til gerðar ofanvatnsrásir og til opinna grænna svæða á yfirborði, þar sem vatn getur safnast og sigið ofan í jarðveg, sem jafnframt þjónar tilgangi við hreinsun mengunarefna.
- Ofanvatnsrásir skulu staðsettar við götur og bílastæði og mynda hluta af grænu umhverfi byggðarinnar. Beina skal þakvatni í jörð innan lóða. Því vatni sem ekki sigur í jarðveg í ofanvatnsrásum, skal beint um farveg til opinna svæða.
- Gert er ráð fyrir að ofanvatnsrásir og tjarnir geti tekið við vatni í miklum rigningum og/eða leysingum og að tryggt sé að ofanvatn valdi ekki flóðum og sé nægilega hreinsað þegar það berst til Urriðavatns. Þegar þurrt er mynda ofanvatnsrásir og lautir hluta af grænu landslagi svæðisins.
- Í deiliskipulagi þessu eru ákvæði um bann við notkun byggingarefna sem geta valdið mengun af ofanvatni. Forðast skal notkun efna á svæðinu sem haft geta áhrif á gæði ofanvatns.



Skýringaruppráttur deiliskipulagsins



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4. I MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts tekur til um 28 ha svæðis.

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

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

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

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

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

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

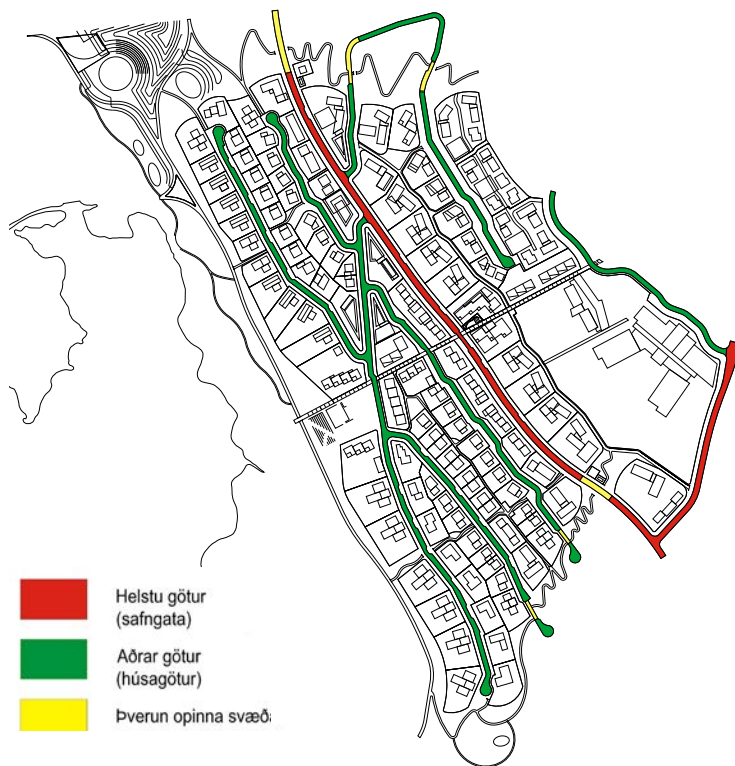
Í skipulagi skólalóða er leitast við að byggingar falli vel að landi og yfirbragði íbúðarbyggðarinnar umhverfis, auk þess sem skólabyggingarnar móti afmarkaða og skýra götumynd og myndi skjólsæl og sólrík svæði innan skólalóðanna.

Grunnskólanum er ætlað að þjóna allri byggð í Urriðaholti, en samkvæmt aðal- og rammaskipulagi er gert ráð fyrir allt að 1625 íbúða byggð í holtinu öllu.

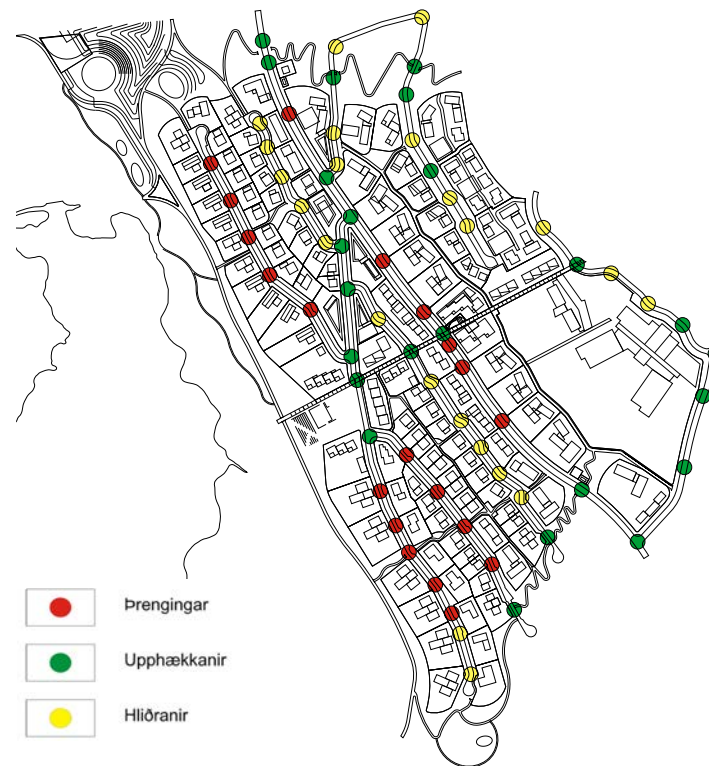
Miðað við þann íbúðafjölda og forsendur aðalskipulags Garðabæjar um fjölda skólabarna, má gera ráð fyrir 700 nemendum á grunnskólaaldri í hverfinu. Leikskólinn er einn af þremur leikskólum hverfisins skv. rammaskipulagi, en í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að hann geti verið allt að 6 deilda skóli.

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

4.2.1 GATNAKERFI



Gatnakerfi



Takmörkun umferðarhraða

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.2 GÖTUR, YFIRLIT

4.2.1 GATNAKERFI

4.2.1.1 Almenn

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

Helstu götur (safngötur):

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

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

Aðrar götur (húsagötur):

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

Þverun opinna svæða:

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

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

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

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

4.2.1.2 Takmörkun umferðarhraða

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

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

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

Þrengingar:

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

Upphækkunar:

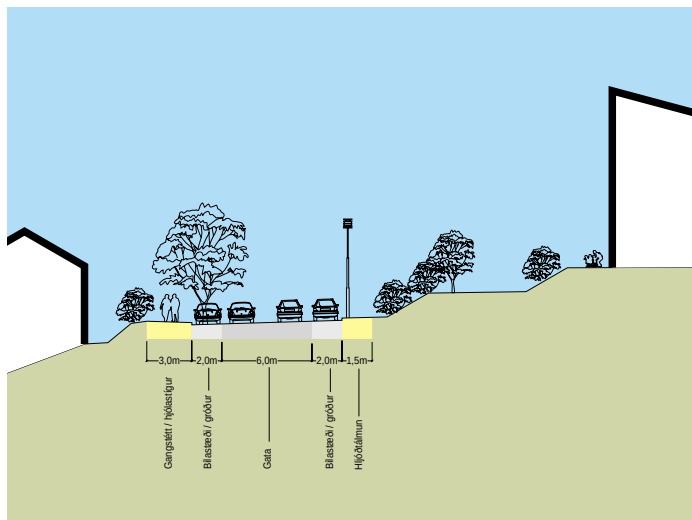
Í Bæjargötu, sem gengur niður að gamla bæjarstæði Urriðakots, er gert ráð fyrir hækkun yfirborði götunnar við gatnamót og á þeim stöðum þar sem gangstígar þvera götuna. Einnig er almennt gert ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum á skipulagssvæðinu og þar sem götur fara yfir græna geira og þar sem megingönguleiðir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

Hliðranir:

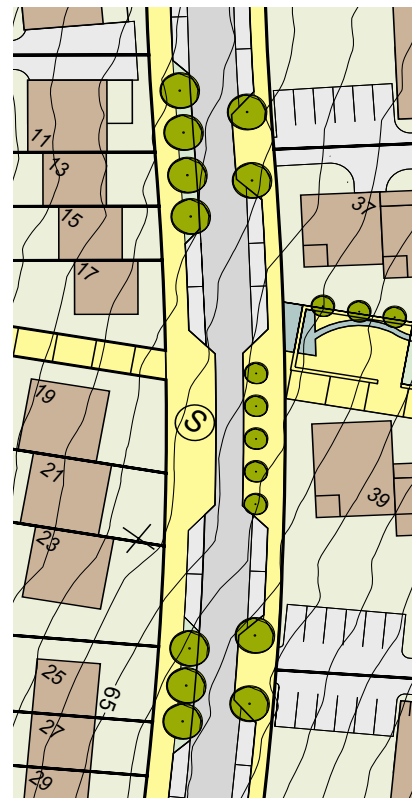
Í Keldugötu, Hraungötu, Vörðuvegi og Mosagötu er gatan sveigð þannig að hún liggja í bugðum. Staðsetning húsa meðfram götunni fylgir sveigjum í götunni. Staðsetning sveigja í götunni er hönnuð með öðrum þáttum í göturýminu, s.s. staðsetningu og fyrirkomulagi bílastæða, ofanvatnsrásar og gangstétta.

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

4.3.1 SAFNGÖTUR (HOLTSVEGUR OG LINDASTRÆTI)



Holtsvegur



Þrenging akbrautar í Holtsvegi



Upphækkun Holtsvegur um grænan geira

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.3 GÖTUR, SÉRÁKVÆÐI

4.3.1 SAFNGÖTUR (HOLTSVEGUR OG LINDASTRÆTI)



Dæmi um götur

4.3.1.1 Almennt

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

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

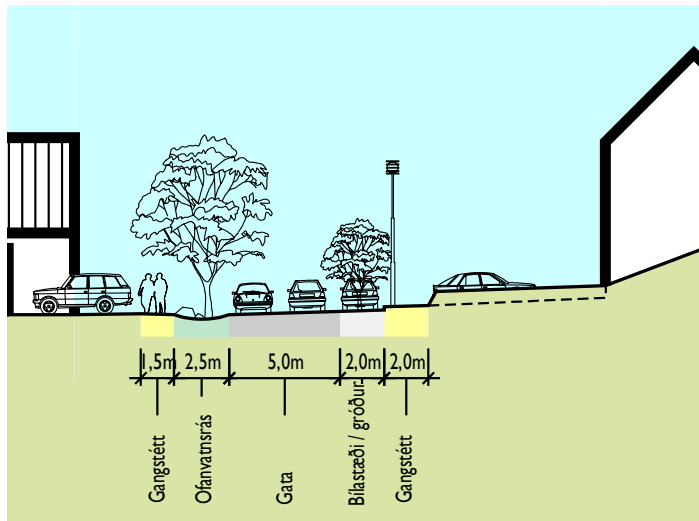
4.3.1.2 Þverun opinna svæða

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

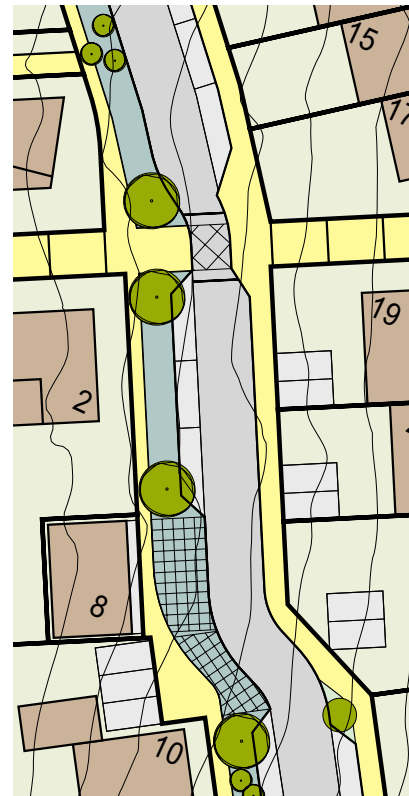
4.3.1.3 Meðhöndlun ofanvatns

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

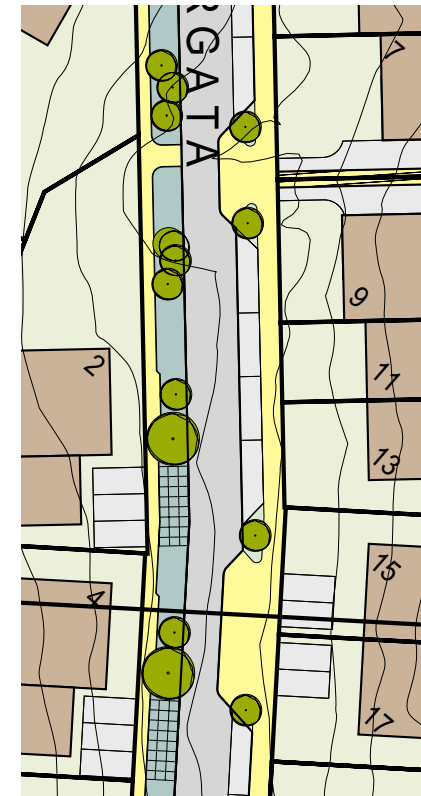
4.3.2 HÚSAGÖTUR



Dæmi um húsagötu



Hliðrun akbrautar í húsagötu



Þrenging akbrautar í húsagötu

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.3 GÖTUR, SÉRÁKVÆÐI



Dæmi um húsagötur

4.3.2 HÚSAGÖTUR

4.3.2.1 Almennt

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

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

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

4.3.2.2 Þverun opinna svæða

Þar sem húsagötur þvera opin svæði, er gert ráð fyrir að yfirbragð gatna breytist þannig að hægt sé á umferð og að yfirbragð græna svæðisins sé ráðandi. Umhverfismótun þarf að vera þannig úr garði gerð að ökumenn skynji breytingu á yfirbragði og hraða. Þetta skal gert með þrengingu gatna, breytingu á stefnu gatna og breyttum yfirborðsefnum.

4.3.2.3 Meðhöndlun ofanvatns

Í deiliskipulaginu er gengið út frá því að ofanvatni af húsagötum verði almennt beint í ofanvatnrásir sem liggja meðfram götum. Einnig má beina ofanvatni af aðliggjandi bílastæðum, gangstígum og innkeyrslum í sömu ofanvatnrásir, svo og hluta ofanvatns af þökum aðliggjandi húsa. Hlutverk ofanvatnrásra er annars vegar niðursig ofanvatns til Urriðavatns (e. infiltration) og hins vegar hreinsun mengunarefna úr ofanvatni (e. treatment). Taka skal tillit til eftirfarandi við hönnun ofanvatnrásra:

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

4.4.1 LANDSLAG OG OPIN SVÆÐI

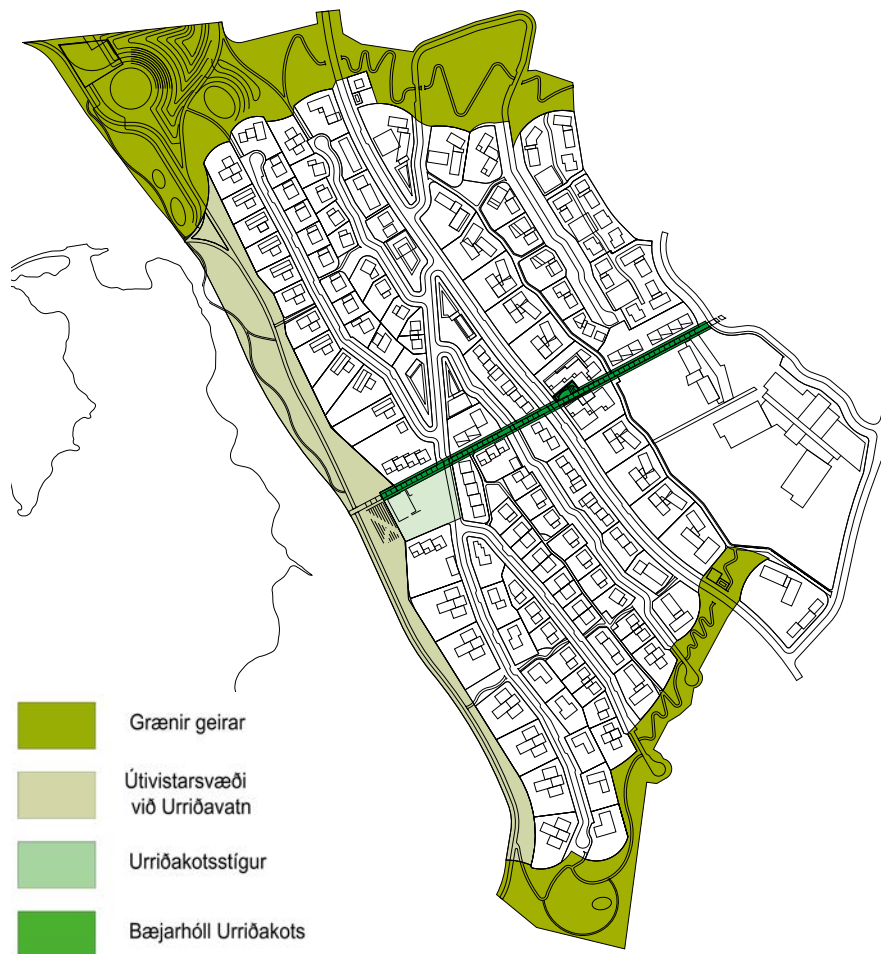
4.4.1.1 Almenn

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

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

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

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



Yfirlit yfir opin svæði

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 OPIN SVÆÐI, YFIRLIT

4.4.1 LANDSLAG OG OPIN SVÆÐI

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

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

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

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

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

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

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

Hverfisverndarákvæði Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016 eru eftirfarandi:

- „Urriðavatn, Dýjamýri, Hrauntangi, Urriðavatnslækur. Urriðavatn er hraunstíflað vatn með votlendisfláku að sunnan og norðanverðu og er þar mikið fuglalíf. Aðrennsli er aðallega úr uppsprettum, kaldavermslum, í Dýjamýri og læk úr Oddsmýrardal, en útfall um Stórákrókslæk, en hann sameinast Hamarskotslæk í Hafnarfirði. Hrauntangi gengur fram í vatnið norðanvert. Svæðið nýtur hverfisverndar vegna lífríkis og útivistargildis.
- Lagt er til að Urriðavatn, hrauntanginn og votlendið umhverfis vatnið verði friðlýst sem friðland skv. lögum nr. 44/1999 um náttúruvernd. (Sjá enn fremur greinargerð um breytingu aðalskipulags í Urriðaholti, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar 4.5.2005, og er hluti af aðalskipulagsáætlun þessari.)
 - Við friðlýsingu svæðisins verður kveðið á um byggingu hvers konar mannvirkja í þágu útivistar, svo sem um upplýsingaskýli, skilti, bryggjur, stíga og göngubrýr. Gert er ráð fyrir stíg umhverfis vatnið, þar sem gamla leiðin að Urriðakoti verður endurvakin sem hluti af hringleið. Jafnframt verður kveðið á um umgengnisreglur, til dæmis takmörkun umferðar á varptíma og fleira. Hugað verður að færslu Urriðavatnslækjar í náttúrulegan farveg.“

4.4.1.3 Stígar

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

4.4.1.4 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

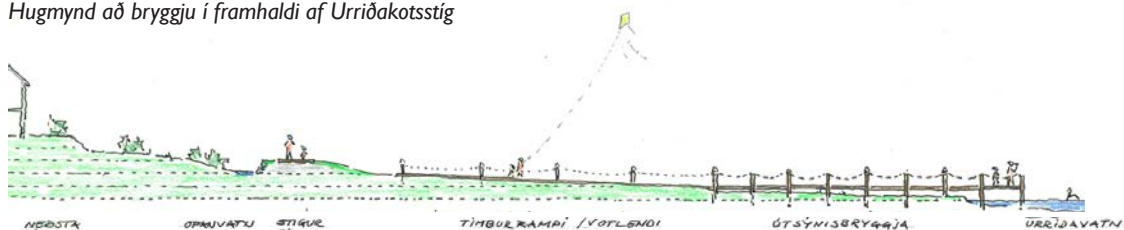
Grænir geirar og opin svæði sem liggja í gegnum skipulagssvæðið þjóna tilgangi við meðhöndlun ofanvatns frá byggð þegar kemur til mikilla rigninga og/eða leysinga. Vatn sem ekki nær að síga niður í ofanvatnsrásum meðfram götum, þarf að hafa farveg að svæðum í grænu geirunum þar sem það getur safnast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

Taka skal tillit til þessa við landslagsmótun grænna svæða, með gerð safnlauta fyrir ofanvatn, stalla og lækjarfarvega eins og við á, en þó þannig að komið sé í veg fyrir rof af völdum vatns. Tryggja skal að viðkomandi svæði séu aðlaðandi, bæði þegar vatn er á yfirborði og þegar þurr er. Nota má niðurgögnar lagnir í bland við opna ofanvatnsfarvegi ef þurfa þykir.

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



Hugmynd að bryggju í framhaldi af Urriðakotsstíg



Sniðmynd

Garðabær



Dæmi um stíga á útivistarsvæðum

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 OPIN SVÆÐI, SÉRÁKVÆÐI



4.5.1 ÚTIVISTARSVÆÐI VIÐ URRIÐAVATN

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

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

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

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

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

Græna svæðið er skilgreint sem útivistarsvæði

4.5.2 GRÆNN GEIRI NORDAN BYGGÐAR



Grænn geiri norðan byggðar



Sniðmynd niður græna geirann



Útivistarsvæði geta verið fjölbreytt og nýst á margvislegan hátt eftir árstíðum



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 OPIN SVÆÐI, SÉRÁKVÆÐI



Grænn geiri norðan byggðar

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 1. Þjónustubygging | 5. Leiksvæði, boltavellir |
| 2. Hvammur, útileikhús | 6. Upphækkuð gata |
| 3. Leiksvæði | 7. Votlendi |
| 4. Leikjaflöt, sleðabrekka | |

4.5.2 GRÆNN GEIRI NORÐAN BYGGÐAR

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

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

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

Þar sem götur þvera græna geirann skal beita hraðahindrandi aðgerðum.

4.5.3 GRÆNN GEIRI SUNNAN BYGGÐAR

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

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

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

1. Leiksvæði
2. Útsýnisstaður
3. Dýjakrókahóll
4. Ofanvatnslaut
5. Ofanvatnsrás
6. Stofnstígur
7. Votlendi (Dýjamýri)



Grænn geiri sunnan byggðar

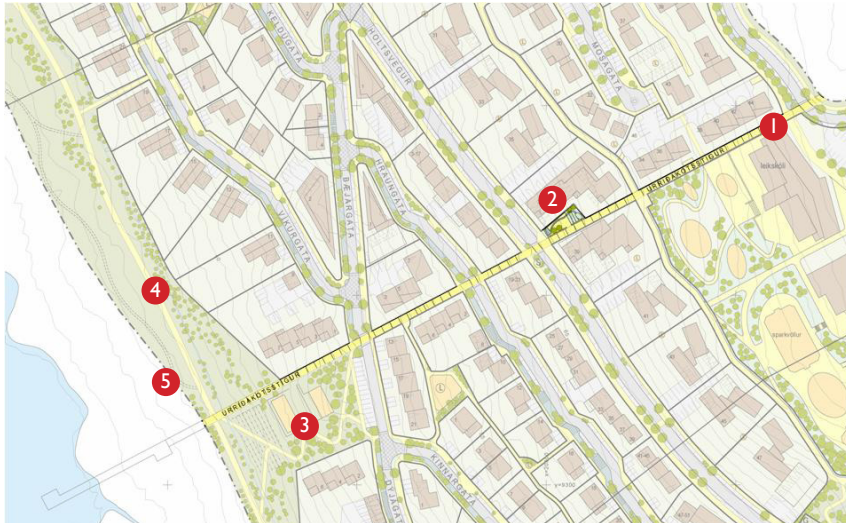
SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 OPIN SVÆÐI, SÉRÁKVÆÐI

4.5.4 URRIÐAKOTSSTÍGUR

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

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



Urriðakotsstígur.

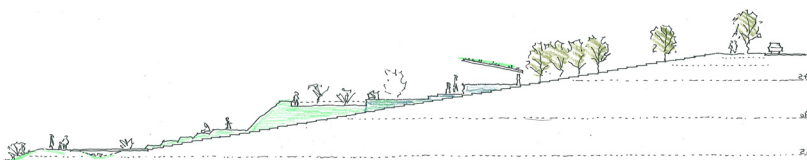


Dæmi um tröppuleiðir í hlíð

4.5.5 BÆJARHÓLL URRIÐAKOTS



Hugmynd að útfærslu garðs á bæjarhólnum



Sniðmynd frá bæjarhólnum niður að vatni



Urriðakot

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 OPIN SVÆÐI, SÉRÁKVÆÐI

4.5.5 BÆJARHÓLL URRIÐAKOTS

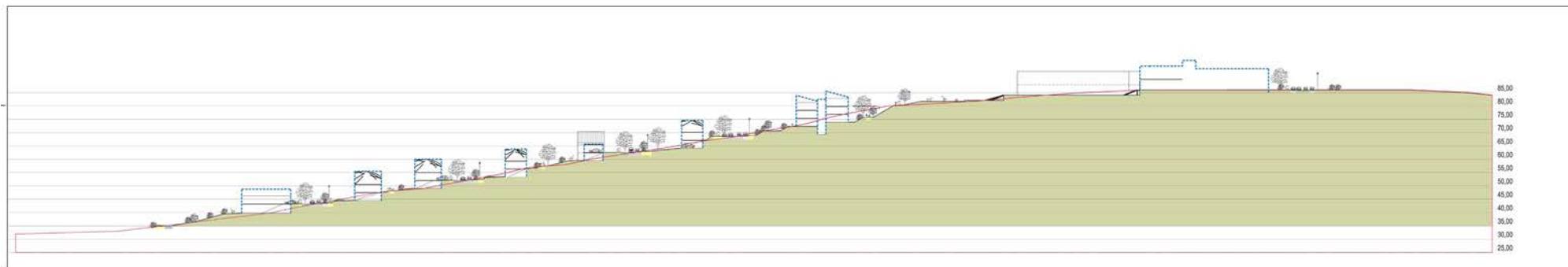
Bæjarhóll Urriðakots er í öndvegi skipulagsins og tengir saman íbúðarbyggð og útivistarsvæðið við Urriðavatn. Bæjarhóllinn er neðarlega í hlíðinni, en þaðan er þó fagurt útsýni yfir votlendið, vatnið og Hrauntanga. Bæjarhóllinn er greinilegur sem og kartöflugarðurinn framan við bæjarstæðið. Með markvissri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

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

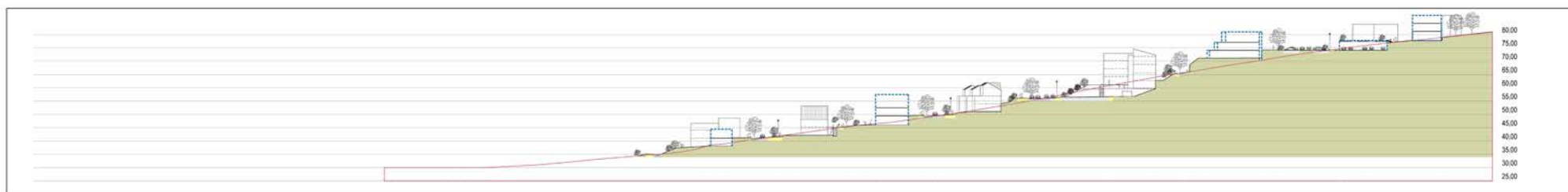


Bæjarhóll Urriðakots

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



SNEIDING A-A
A0+) 1:1.000



SNEIDING B-B
A0+) 1:1.000

Sniðmyndir af skipulagssvæðinu

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.6 HÚS OG LÓÐIR, ALMENNIR SKILMÁLAR



Dæmi um sameiginlega aðkomu að bílgeymslum

4.6.1 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

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

4.6.1.1 Bílastæði

1 bílastæði skal vera fyrir íbúðir í fjölbýli minni en 80 m², 2 stæði fyrir íbúðir í fjölbýli stærri en 80 m², 2 stæði fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum og 3 stæði fyrir hverja íbúð í einbýli, auk gestastæða í götu. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum og/eða í götu eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra húsagerða og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílgeymslum eða bílastæðum par-, rað- eða fjölbýlishúsa skulu hlutaðeigandi lóðarhagar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Bílastæði á íbúðarhúsaloðum skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

4.6.1.2 Forgáðar húsa ofan götu

Aðkomuhæð húsa ofan götu verður almennt frá 0,9 m yfir götuhæð og skulu forgáðar þeirra húsa að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum viðkomandi húsagerðar. Forgáðar húsa sem standa ofan Holtsvagar skulu að jafnaði vera 1,2 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Hæðarmunur gangstéttar og lóðar skal tekinn upp með stoðvegg, þar sem það á við og skal hann vera steinsteyptur eða byggður upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum. Ofan við stoðvegg skal afmarka garð með limgerði eða lágum runnagróðri. Tröppur eða skábraut upp á lóð skal liggja frá gangstétt og vekja athygli á aðalinngangi, t.d. með lágrí lýsingu.

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

4.6.1.3 Fornleifar

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

4.6.1.4 Girðingar

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

4.6.1.5 Gróður á lóðarmörkum

Gera skal ráð fyrir limgerði eða runnagróðri á lóðarmörkum að götu.

Gæta skal þess að gróður varpi ekki skugga á dvalarsvæði aðliggjandi lóða.

Eigendur samliggjandi lóða skulu hafa samráð um gróðursetningu á lóðarmörkum.

4.6.1.6 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði.

Sjá einnig um bílastæði, forgáða, girðingar og gróður á lóðarmörkum að ofan og um stoðveggi að neðan.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðarupprætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang lands, skjólveggi og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G-tölur og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa ber að fylgja

4.6.1 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

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

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

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal grjóthlaðinn flái ekki vera brattari en 1:1,5 og flái með grasi eða gróðri ekki vera brattari en 1:2. Öll stöllum lóðar skal gerð innan lóðarmarkna. Lóðarhafi skal hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

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

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

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

4.6.1.7 Ofanvatn

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

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

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

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

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Vatni í drenrörum skal beint að ofanvatnsrásum og dældum í grænum geirum sem liggja í

gegnum byggðina, t.d. um yfirfallslagnir í götum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

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

4.6.1.8 Sérnotareitir lóða

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

4.6.1.9 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Varast skal að þeir skyggi á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Skjólveggir skulu aldrei ná lengra en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum.

4.6.1.10 Smáhýsi

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

4.6.1.11 Sorpgeymslur

Þar sem sorpílát eru á lóð við sérþýli skal byggja

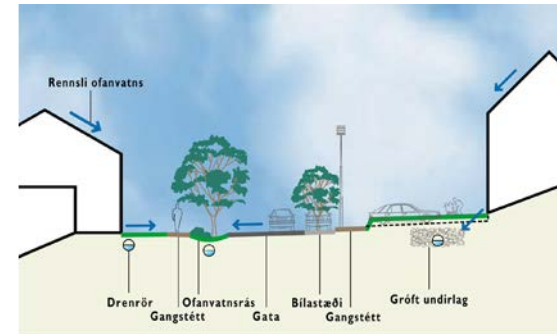
SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.6 HÚS OG LÓÐIR, ALMENNIR SKILMÁLAR

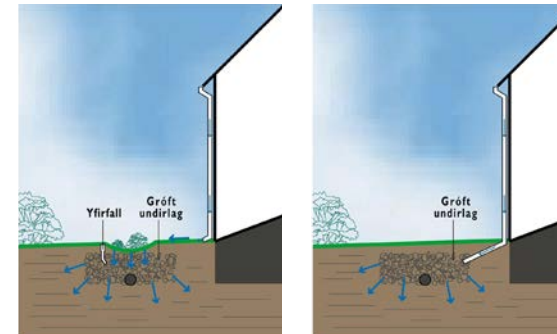
skýliskassa utan um sorpílát og skulu þeir staðsettir og hannaðir samhliða hönnun byggingar og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð og séu aðgengilegir. Sorpkassar við sérþýli skulu rúma a.m.k. 2 tonn. Þeir skulu staðsettir a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum sem snúa að götu. Framhlið má ekki snúa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

4.6.1.12 Stoðveggir

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



Dæmi um ofanvatnslausnir



Vatni beint í grjót- / malarfyllingu á tvennan hátt

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

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

4.6.2.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur einbýlis-, par- og raðhúsa sem standa samsíða götu skal vera á götuhlið húss.

Í öllum fjölbýlishúsum er mælt með að inngangar séu úteða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið.

Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni við aðalinngang, til að veita skjól og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.6.2.2 Byggingarefni

Veggir:

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

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

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

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

Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Hurðir (þ.m.t.



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

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.6 HÚS OG LÓÐIR, ALMENNIR SKILMÁLAR

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

bílskúrshurðir) skulu vera úr áli, gleri eða viði.

Handrið:

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

Handrið skal aldrei vera hærra en skv. lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

Lýsing:

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

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa:

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

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

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

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

4.6.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

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

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

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

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

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

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

4.6.2.4 Byggingarreitir

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

Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingareits, er afmörkun byggingarreits sýnd sem

bundin byggingarlína á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningum. Byggingin skal fylgja a.m.k. 60% af lengd bundinnar byggingarlínu.

Á skilmálateikningum einstakra húsagerða eru jafnframt settar kvaðir og heimildir um útdreginn eða inndreginn hluta byggingar, frá byggingarlínu byggingarreits. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss. Útdreginn og inndreginn hluti bygginga frá byggingarreit skal aldrei vera lengri en 6 m hver. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti.

4.6.2.5 Bilgeymslur

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

4.6.2.6 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

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

4.6.2.7 Gervihnattadiskar

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

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

4.6.2.8 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga (nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt sbr. 75. gr. byggingarreglugerðar). Þannig er leitast við að opna byggingar gagnvart götum og umhverfi. Á götuhlið húsa sem standa neðan götu skulu gluggar á aðkomuhæð vera minnst 2,5 m², að frátöldum gluggum í anddyri.

4.6.2.9 Hljóðvist

Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar. Hljóðstig frá umferð um aðkomugötu deiliskipulagssvæðisins (Holtsveg) hefur verið reiknað af verkfræðistofunni Fjölhönnun. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 4.500 íbúum. Gert er ráð fyrir 5.400 bíla umferð á sólarhring um götuna og 30 km hraða á klst. Miðað við þær forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa við götuna (sjá yfirlitsmynd yfir reiknað hljóðstig við Holtsveg, Fjölhönnun 11.02.2008).

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



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



Dæmi um þarhús ofan götu við Kinnargötu

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.6 HÚS OG LÓÐIR, ALMENNIR SKILMÁLAR

4.6.2 ALMENNIR BYGGINGAR- SKILMÁLAR

4.6.2.10 Hæð húsa og vegghæðir

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

Salarhæð skal vera að lágmarki 3 metrar nema um annað sé getið í sérskilmálum, en salarhæð efstu hæðar, sem er oft þakhæð, getur þó verið breytileg. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutur 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.

4.6.2.11 Jarðskjálftahönnun

Þekktar jarðsprungur og skilgreind öryggissvæði umhverfis þær (byggingarfrí svæði) eru sýnd á skýringarmynd aftast í þessari greinargerð. Í yfirlitstöflu yfir húsagerðir (kafla 4.8) eru auðkenndar þær lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, en það eru þær lóðir þar sem byggingarreitir liggja inn á eða við jaðar öryggissvæða jarðsprungna.

Á framangreindum lóðum skulu byggingar vera á fyllingarpúða og byggingarhlutar sem fara inn á öryggissvæði vera sjálfstæðar einingar með þenslurauf við aðalhluta byggingar. Byggingarhlutar sem fara yfir sprungur þurfa að vera sérstyrktir. Íverurými íbúðarhúsa skulu ekki liggja innan skilgreindra öryggissvæða umhverfis jarðsprungur. Stigahús, bílgeymslur og útbyggingar (þ.e. útdregnir hlutar bygginga, sem ekki ná niður á jörð/grunn) mega ná inn á öryggissvæðin.

Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa á eða næst jarðsprungum, ber að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast. Á mæliblaði er heimilt að hnika til byggingarreit

frá því sem sýnt er á deiliskipulagssupprætti, sé það nauðsynlegt vegna nánari upplýsinga um afmörkun sprungna.

4.6.2.12 Lyftur

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

4.6.2.13 Kjallarar

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

4.6.2.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.6.2.15 Skyggni

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

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

4.6.2.16 Sorpgeymslur

Sjá almenna lóðarskilmála.

4.6.2.17 Veggsvaflir

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

4.6.2.18 Vindbrjótur

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

4.6.2.19 Þakform

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

4.6.2.20 Þaksvaflir

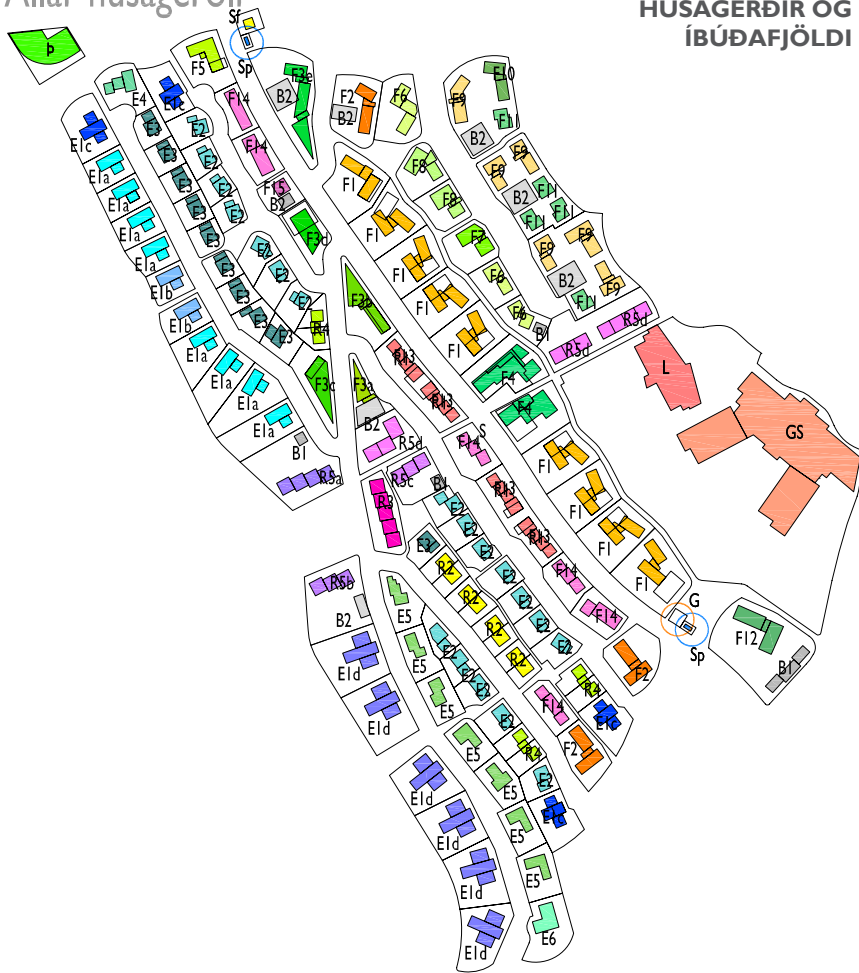
Þaksvaflir eru almennt heimilir á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar húss. Nánari ákvæði um hvar heimilt eða skylt er að hafa þaksvaflir koma fram í sérskilmálum einstakra húsagerða. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvöllum og skulu þeir vera gegnsæir. Sjá nánar í kafla 4.6.2.2. um byggingarefni.



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Allar húsagerðir



4.7.1 HÚSAGERÐIR OG ÍBÚÐAFJÖLDI

Í deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir 342-374 íbúðum, þar af eru 58 í einbýli, 41-57 í rað- og parhúsum og 227-275 í fjölbýli.

Einbýlishús

Húsagerð:	Fjöldi húsa/íbúða:
E1a	8
E1b	2
E1c	4
E1d	6
E2	19
E3	10
E4	1
E5	7
E6	1

Samtals fjöldi íbúða í einbýlishúsum: 58

Rað- og parhús

Húsagerð:	Fjöldi húsa:	Fjöldi íbúða:
R1*	4	16
R2	4	8
R3	1	5
R4	3	6
R5a	1	5
R5b	1	4
R5c	1	3
R5d	4	10

Samtals fjöldi íbúða í rað- og parhúsum: 41-57

Fjölbýlishús

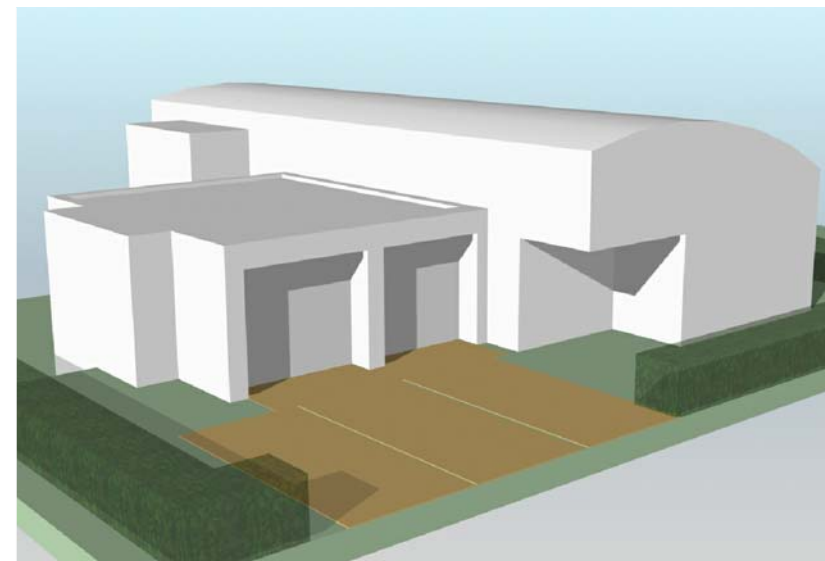
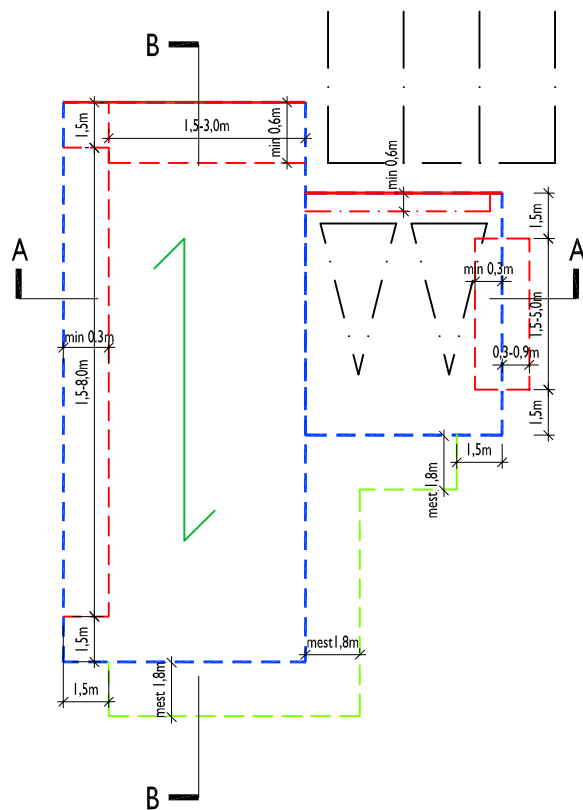
Húsagerð:	Fjöldi húsa:	Fjöldi íbúða:
F1	9	54-73
F2	3	18
F3a	1	3
F3b	1	7-8
F3c	1	4-8
F3d	1	6
F3e	1	12
F4	2	25
F5	1	3
F6	3	12-14
F7	1	4-6
F8	2	8-12
F9	6	24
F10	1	6
F11	5	10
F12	1	10
F13*	2	16
F14	6	19
F15	1	2

Samtals fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum: 227-275

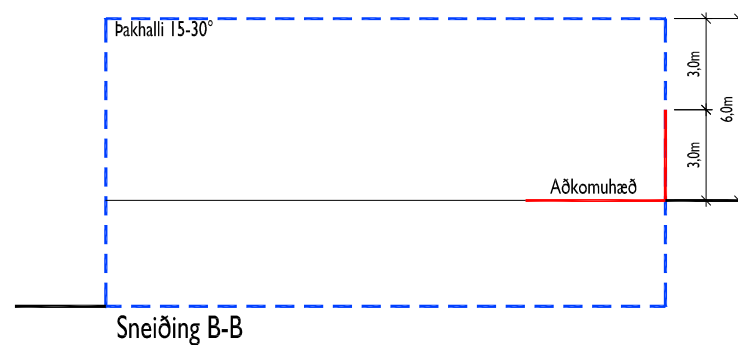
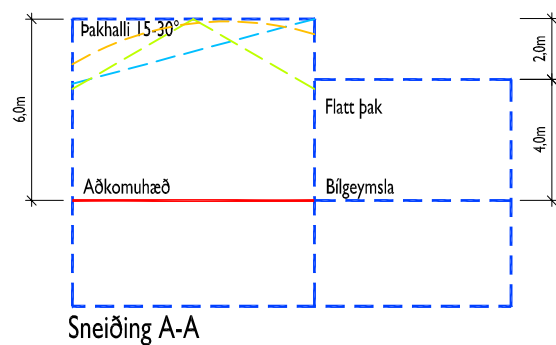
Auk íbúðarhúsa er gert ráð fyrir leikskóla (L), grunnskóla (GS), þjónustuhúsi á útivistarsvæði (Þ), spennistöðvum (Sp), símstöð (Sf) og lóð fyrir endurvinnslumóttöku (G).

* Á þeim lóðum þar sem gert er ráð fyrir húsagerðum R1 og F13 er val um hvort byggt er raðhús af gerð R1 eða fjölbýlishús af gerð F13, eða byggingar útfærðar með blöndu ákvæða R1 og F13.

Ela



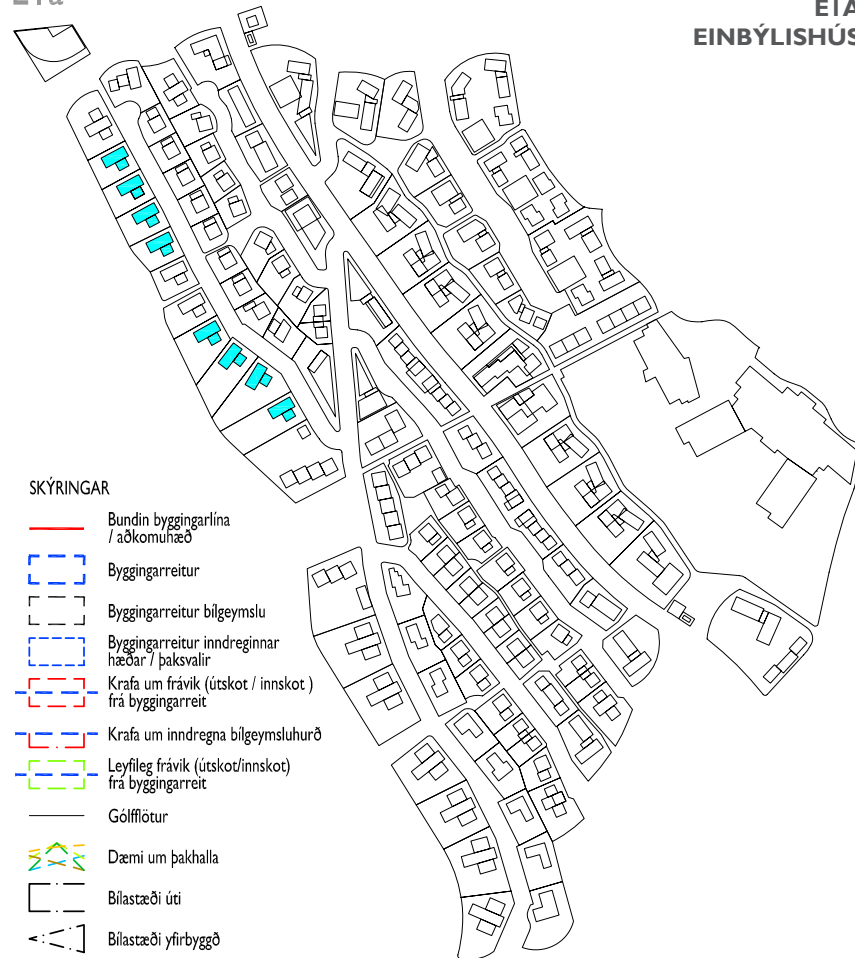
Dæmi



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Ela



4.7.2 EIA EINBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bílgeymsla: 2 bílastæði skulu vera í bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera sýnilegir frá náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, þ.m.t. á hliðarvegg og bakhlið bílgeymslu, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir; sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

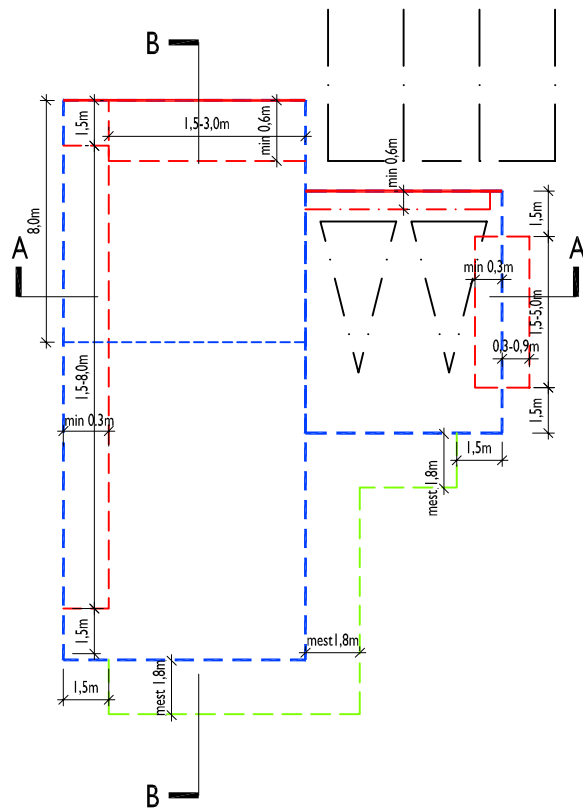
Veggvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

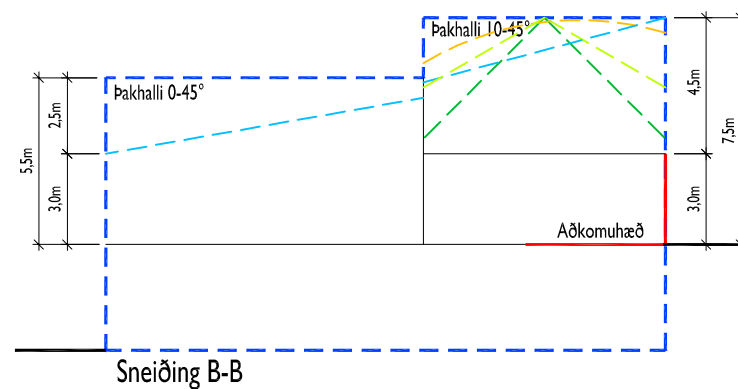
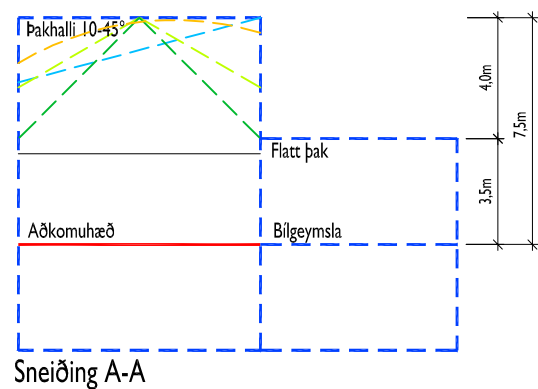
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi, 15-30°, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Mænisstefna er bundin, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Heimilt er að nýta þakflöt bílgeymslu sem þaksvalir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

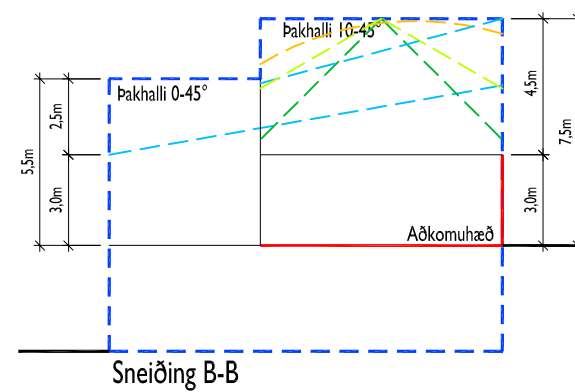
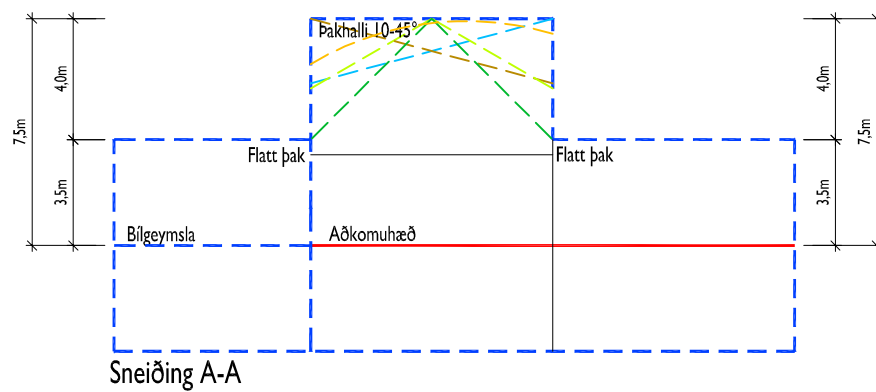
Á lóðum með húsagerð E1a er heimilt að fylgja skilmálum fyrir húsagerð E1b.

E1b



Dæmi

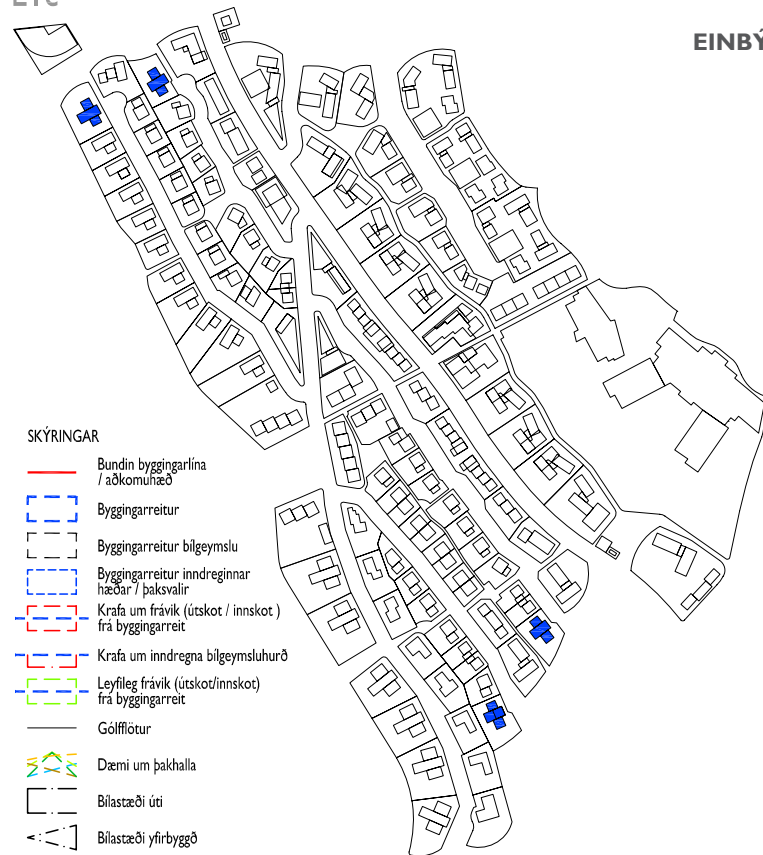




SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Elc



4.7.4 EIC EINBYLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsuppdætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorþgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgeymsla: 2 bílastæði skulu vera í bilgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, þ.m.t. á hliðarvegg og bakhlið bilgeymslu, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum.

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir og skal þriðja hæðin vera innan byggingarreits inndreginnar þriðju hæðar, sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdætti og mæli- og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

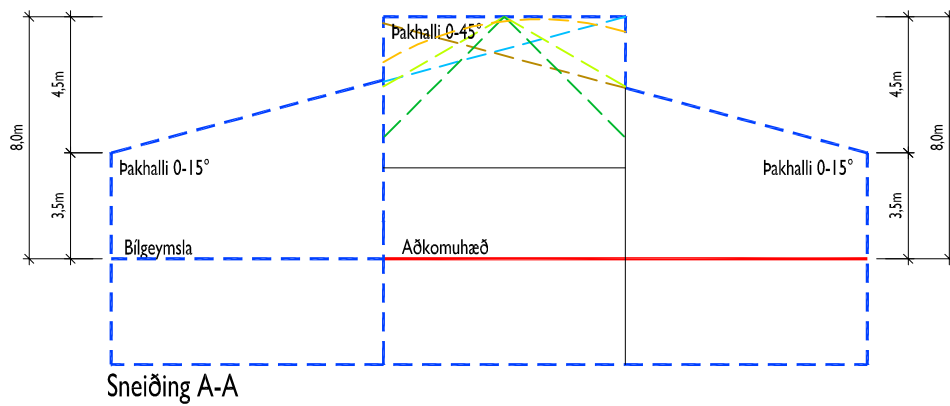
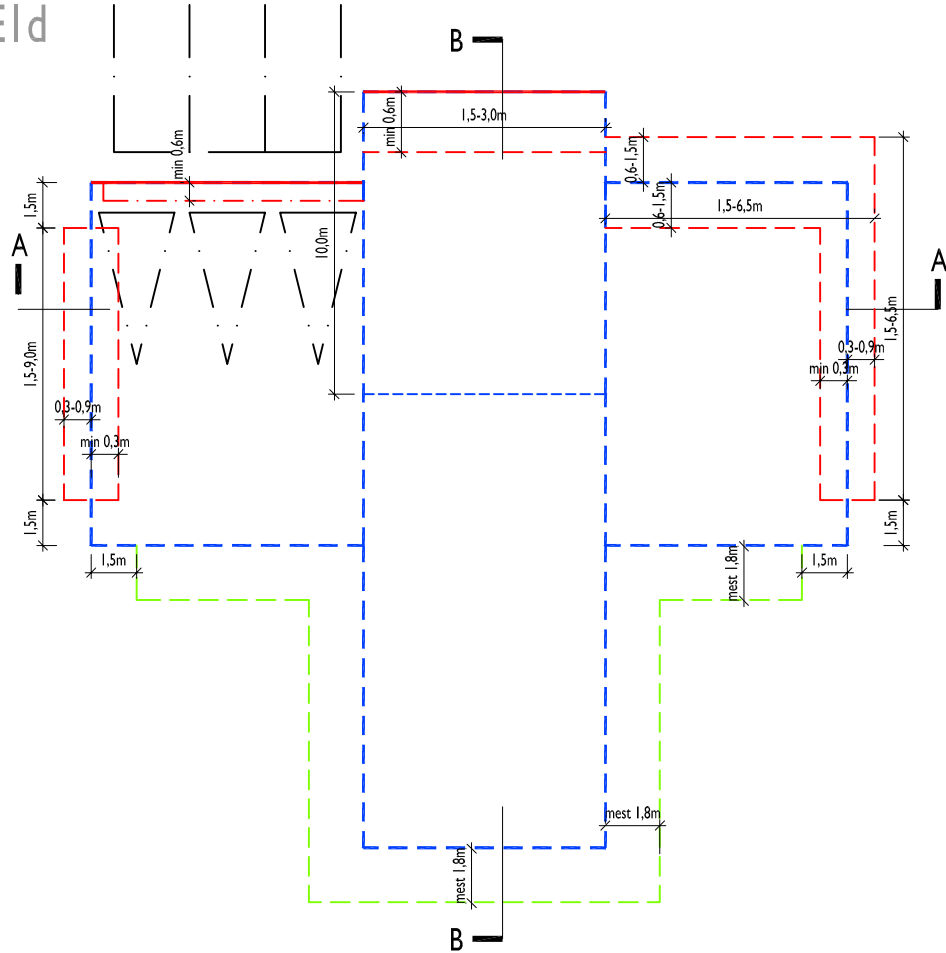
Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvallir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

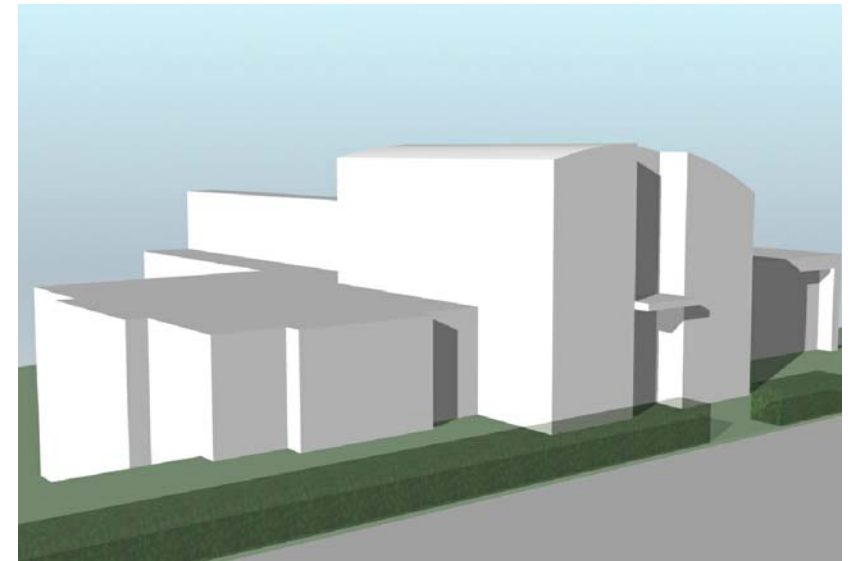
Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvallir: Þak þriggja hæða byggingarhluta skal vera hallandi, 10-45°, þak á langhlið skal að öðru leyti vera með 0-45° halla og frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Hliðarálmur skulu vera með flötu þaki og er heimilt að nýta þakflöt bilgeymslu sem þaksvallir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

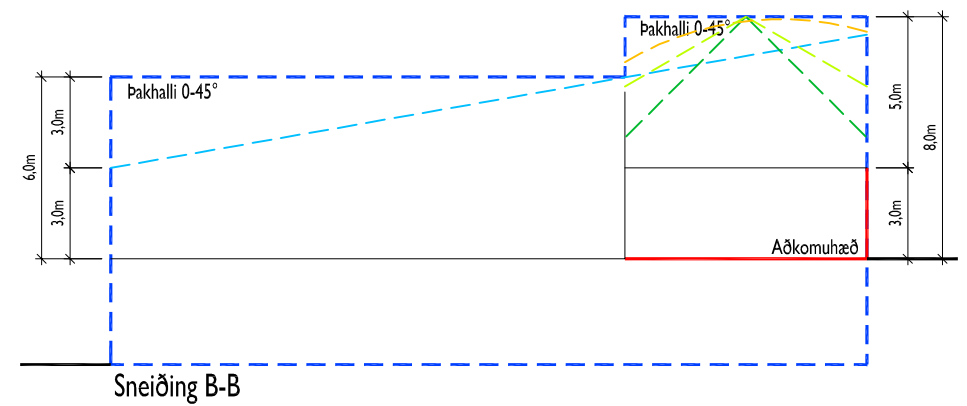
Eld



Garðabær



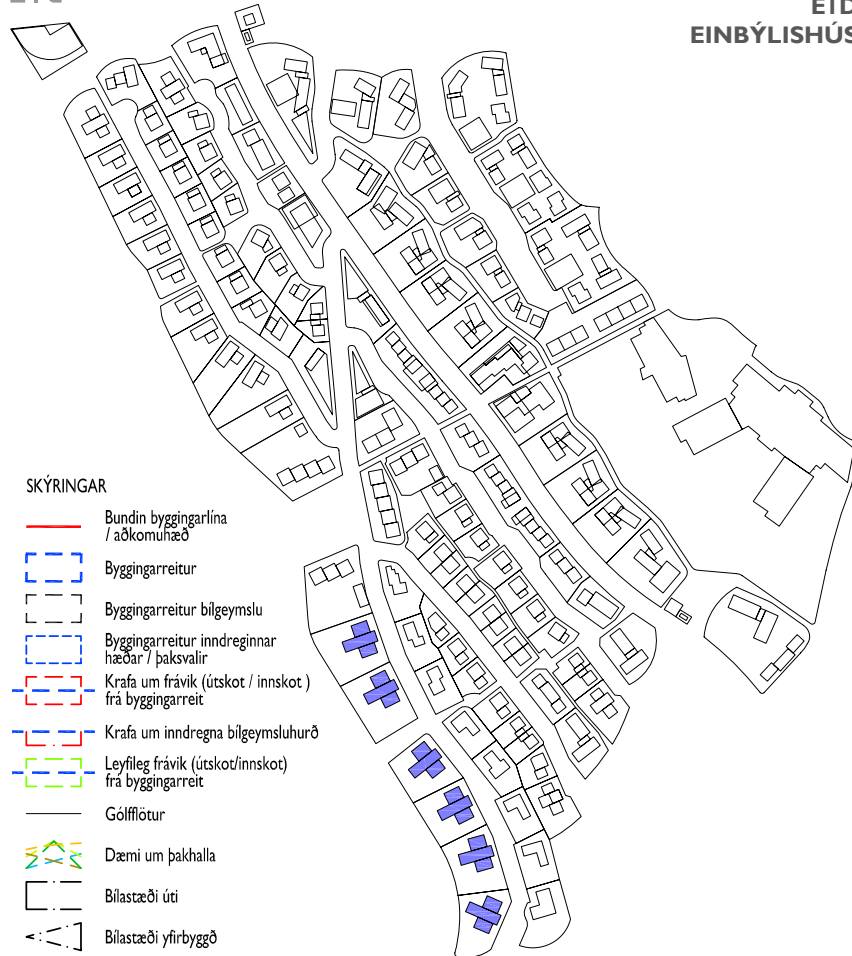
Dæmi



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Eld



4.7.5 EID EINBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorþgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgeymsla: 2-3 bílastæði skulu vera í bilgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit, bindandi byggingarlínu og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Hver inn- eða útdreginn hluti útveggjar skal ekki vera lengri en 6 m. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu almennt ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera sýnilegir frá náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, þ.m.t. á hliðarvegg og bakhlið bilgeymslu, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum.

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir. Þegar hús er þriggja hæða, skal þriðja hæðin vera innan byggingarreits inndreginnar þriðju hæðar, sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæli- og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

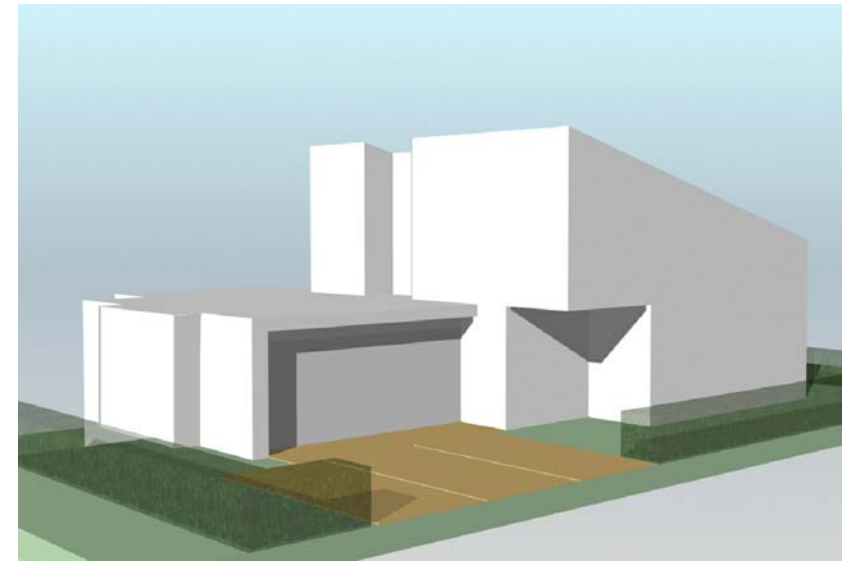
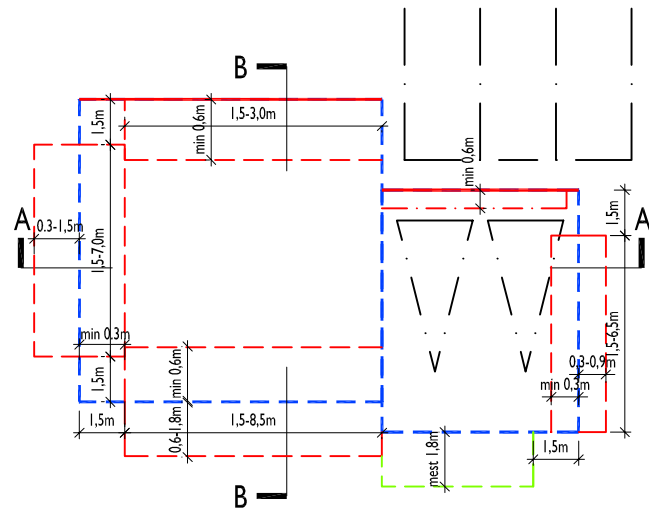
Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvaflir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

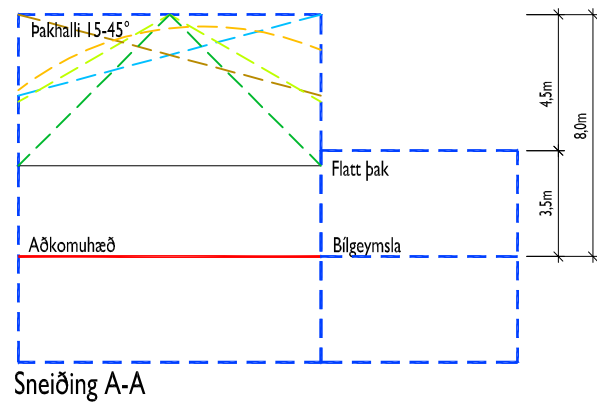
Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-45° með frjálstri mænisstefnu. Þak hliðarálma skal vera með 0-15° þakhalla. Brjóta skal upp þakflöt með hæð og/eða mænisstefnu. Sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Heimilt er að nýta flata þakfleti bilgeymslu og tveggja hæða húshluta sem þaksvalir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

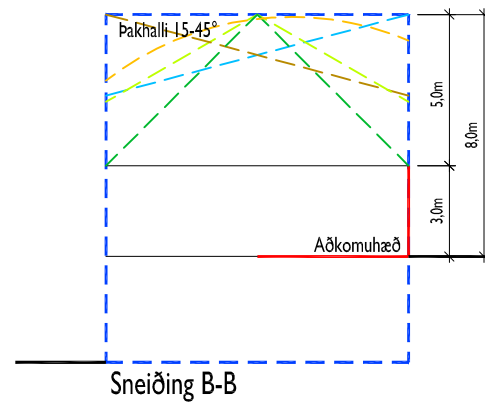
E2



Dæmi



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

E2

4.7.6 E2 EINBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bílgeymsla: 1-2 bílastæði skulu vera í bílgeymslu, sbr. skipulagsupprætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir, sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

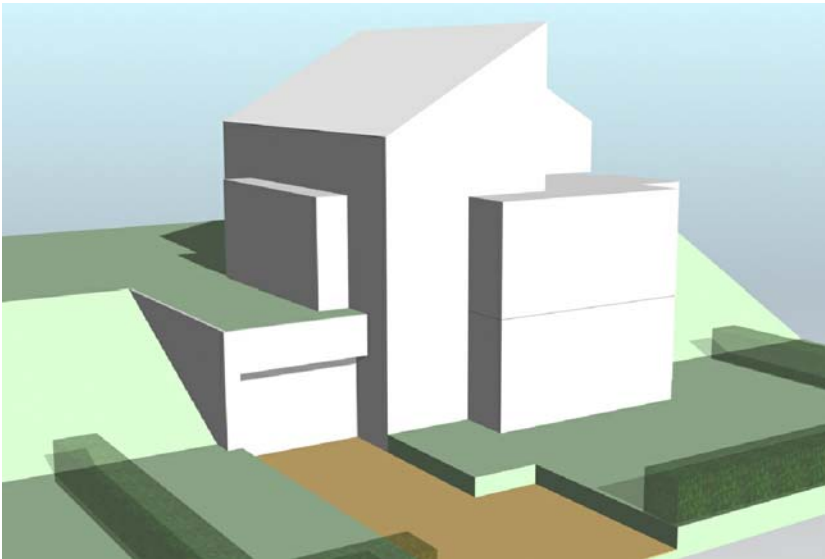
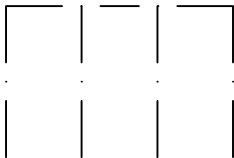
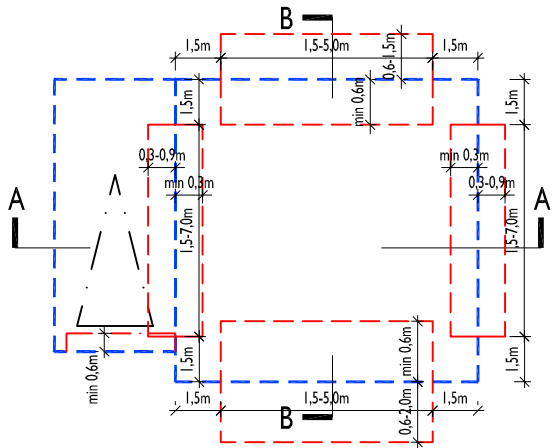
Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvallir: Þak skal vera hallandi, 15-45° með frjálstri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Heimilt er að nýta þakflöt hennar sem þaksvallir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

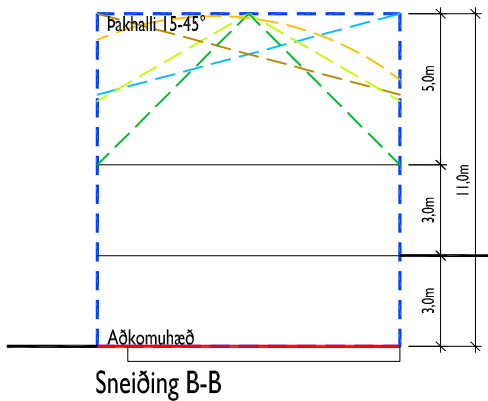
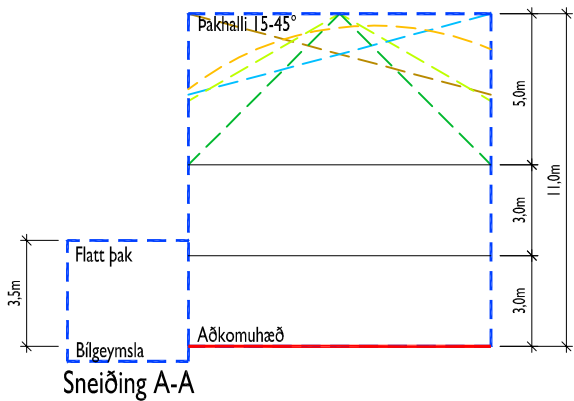
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingarlína / aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bílgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar / þaksvallir
-  Krufa um frávik (útskot / innkot) frá byggingarreit
-  Krufa um inndregna bílgeymsluhurð
-  Leyfileg frávik (útskot/innkot) frá byggingarreit
-  Gólfliotur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð

E3



Dæmi



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

E3

4.7.7 E3 EINBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Sjá nánar um efnisval og frágang í almennum lóðarskilmálum.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorþgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bílgeymsla: 1-2 bílastæði skulu vera í bílgeymslu, sbr. skipulagsupprætti og mæliblað. Staðsetja má bílgeymslu innar í lóð og fella inn í land innan þeirra marka sem byggingarreitur bílgeymslu gefur kost á. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 6 m.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir, sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykhláfur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

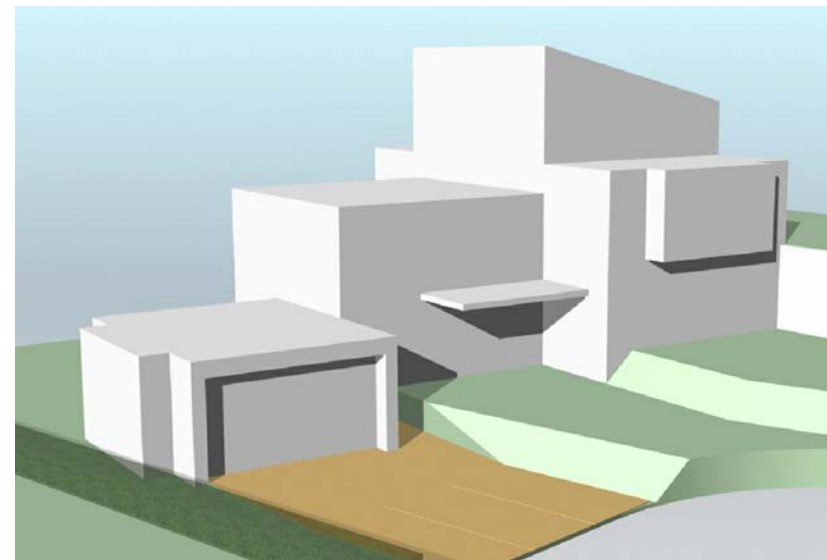
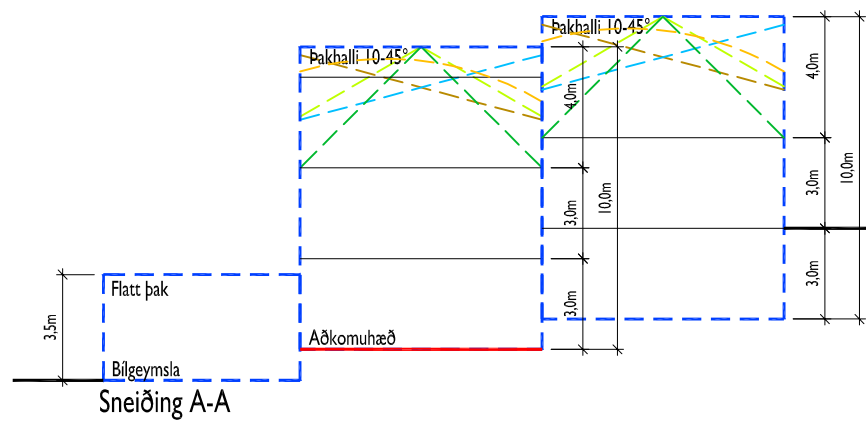
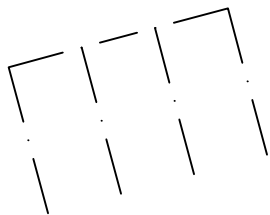
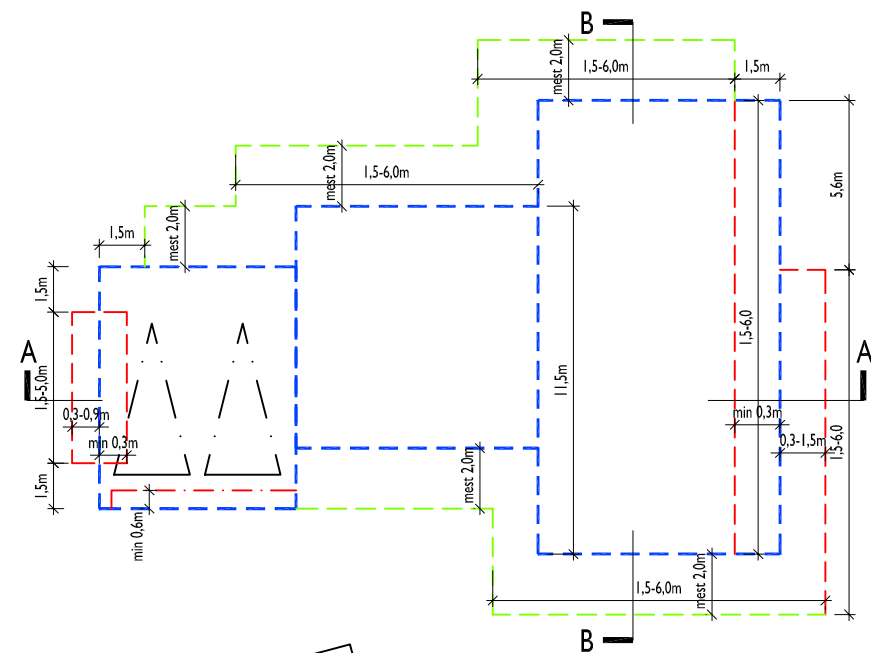
Veggvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

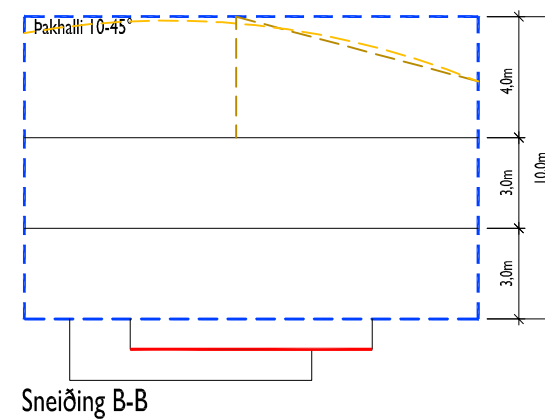
Þakform og þakvalir: Þak skal vera hallandi, 15-45° með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Heimilt er að nýta þakflöt hennar sem þakvalir sem fella má að lóð aftan bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

SKÝRINGAR

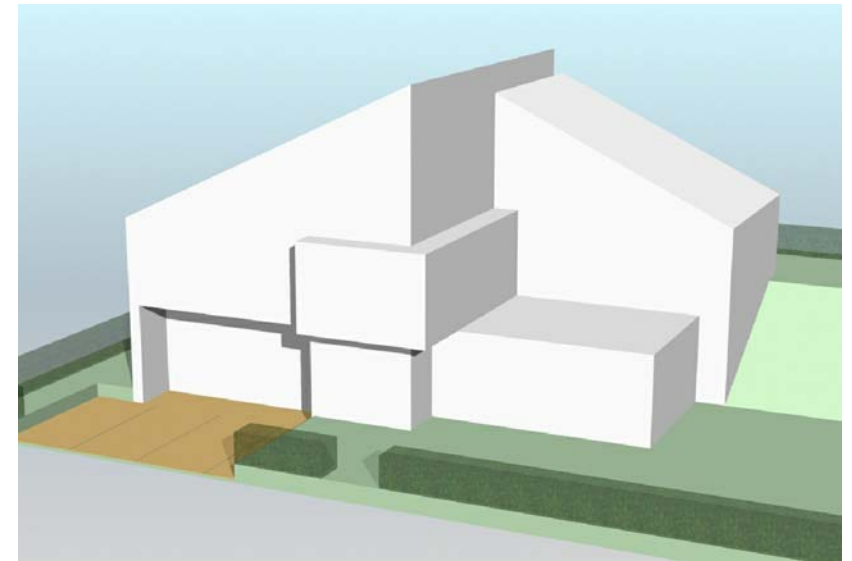
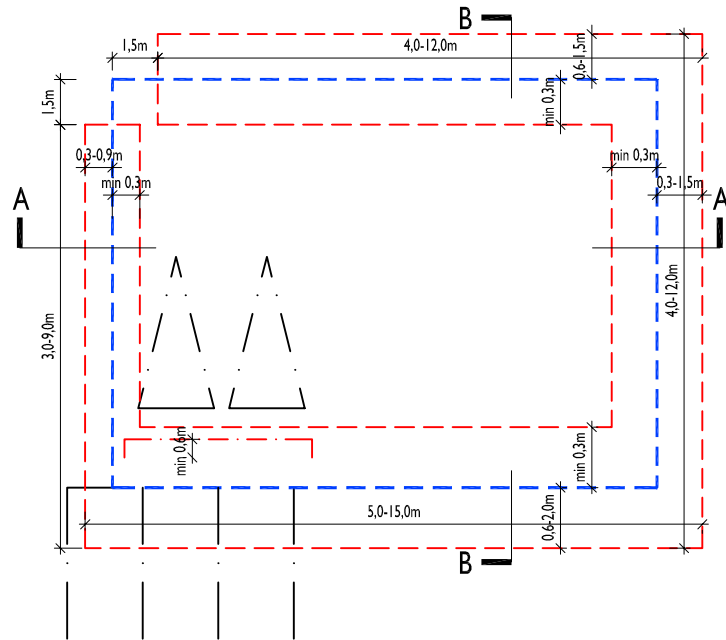
-  Bundin byggingarlína / aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bílgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar / þakvalir
-  Krifa um frávík (útskot / innkot) frá byggingarreit
-  Krifa um inndregna bílgeymsluhurð
-  Leyfileg frávík (útskot/innkot) frá byggingarreit
-  Gólfliotur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð



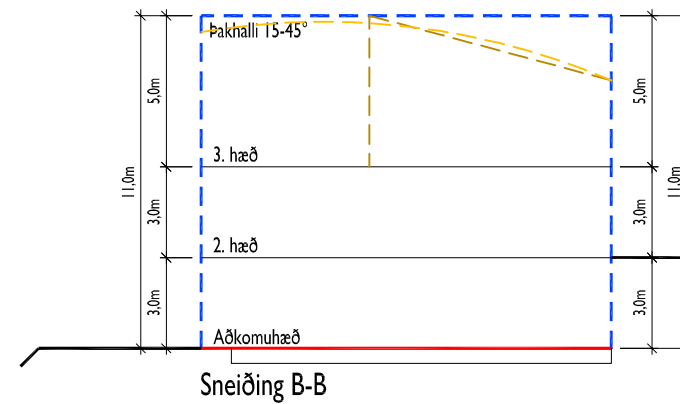
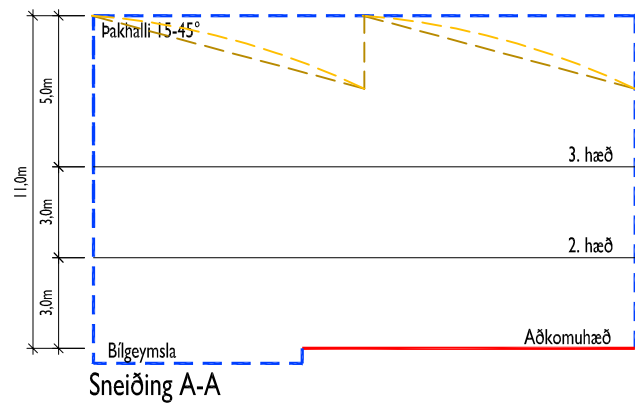
Dæmi



E5



Dæmi



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

E5

4.7.9 E5 EINBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bílgeymsla: 2 bílastæði skulu vera í innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað.

Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 6 m.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit, bindandi byggingarlínu og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Hver inn- eða útdreginn hluti útveggjar skal ekki vera lengri en 8 m. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, þ.m.t. á hliðarvegg bílgeymslu, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum.

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir, sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæli- og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

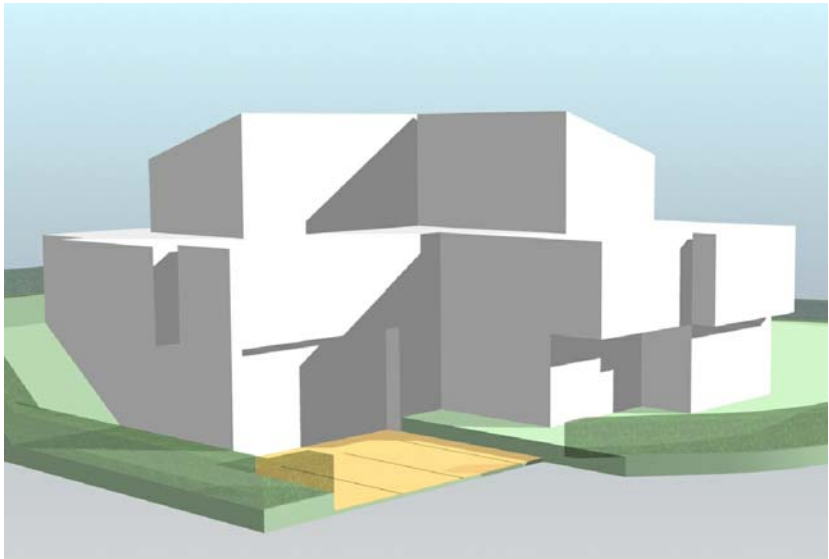
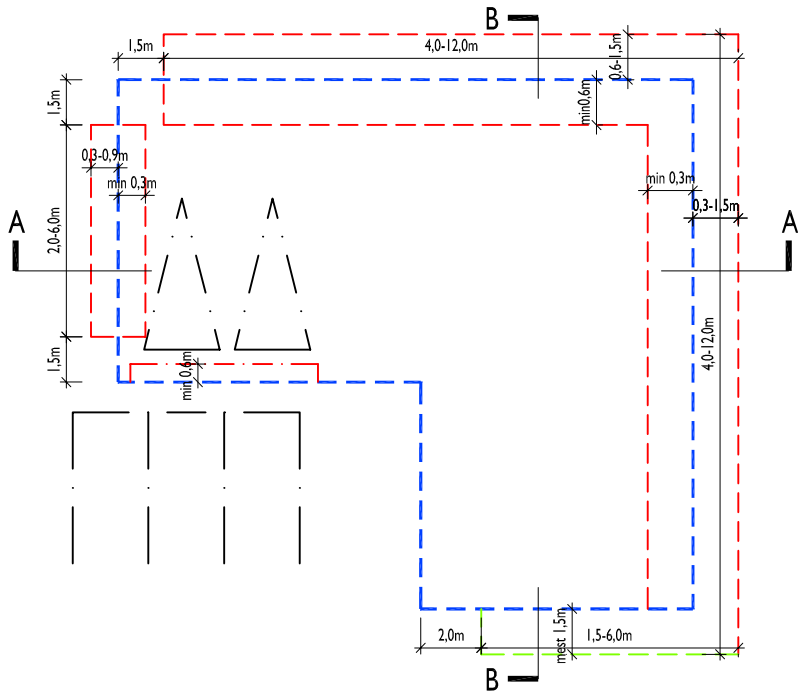
Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þakvalir: Þak skal vera hallandi 15-45°, og með frjálsri mænisstefnu. Sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

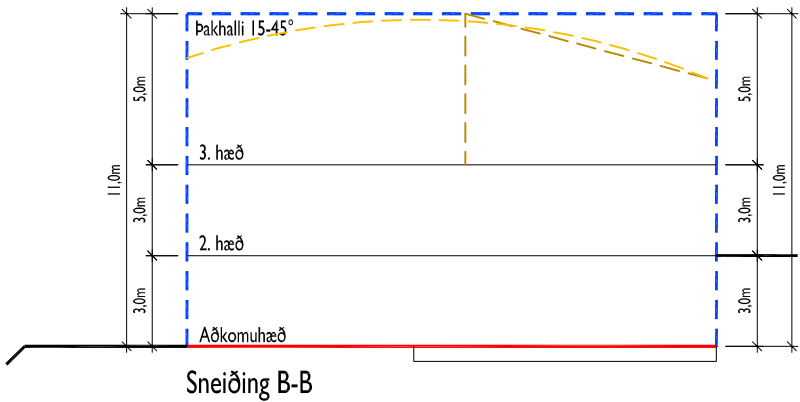
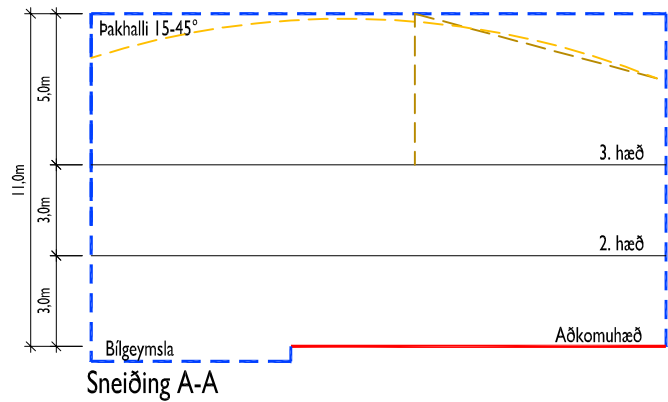
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingarlína / aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bílgeymslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar / þakvalir
-  Krafa um frávik (útskot / innkot) frá byggingarreit
-  Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
-  Leyfileg frávik (útskot/innkot) frá byggingarreit
-  Gólfliótur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð

E6



Dæmi



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

E6

4.7.10 E6 EINBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgæmsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgæmsla: 2 bílastæði skulu vera í innbyggðri bilgæmslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað.

Draga skal innkeyrsludyr að bilgæmslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bilgæmslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 6 m.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit, bindandi byggingarlínu og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Hver inn- eða útdreginn hluti útveggjar skal ekki vera lengri en 6 m. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Fjöldi íbúða: 1 íbúð.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, þ.m.t. á hliðarvegg bilgæmslu, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum.

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir, sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæli- og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

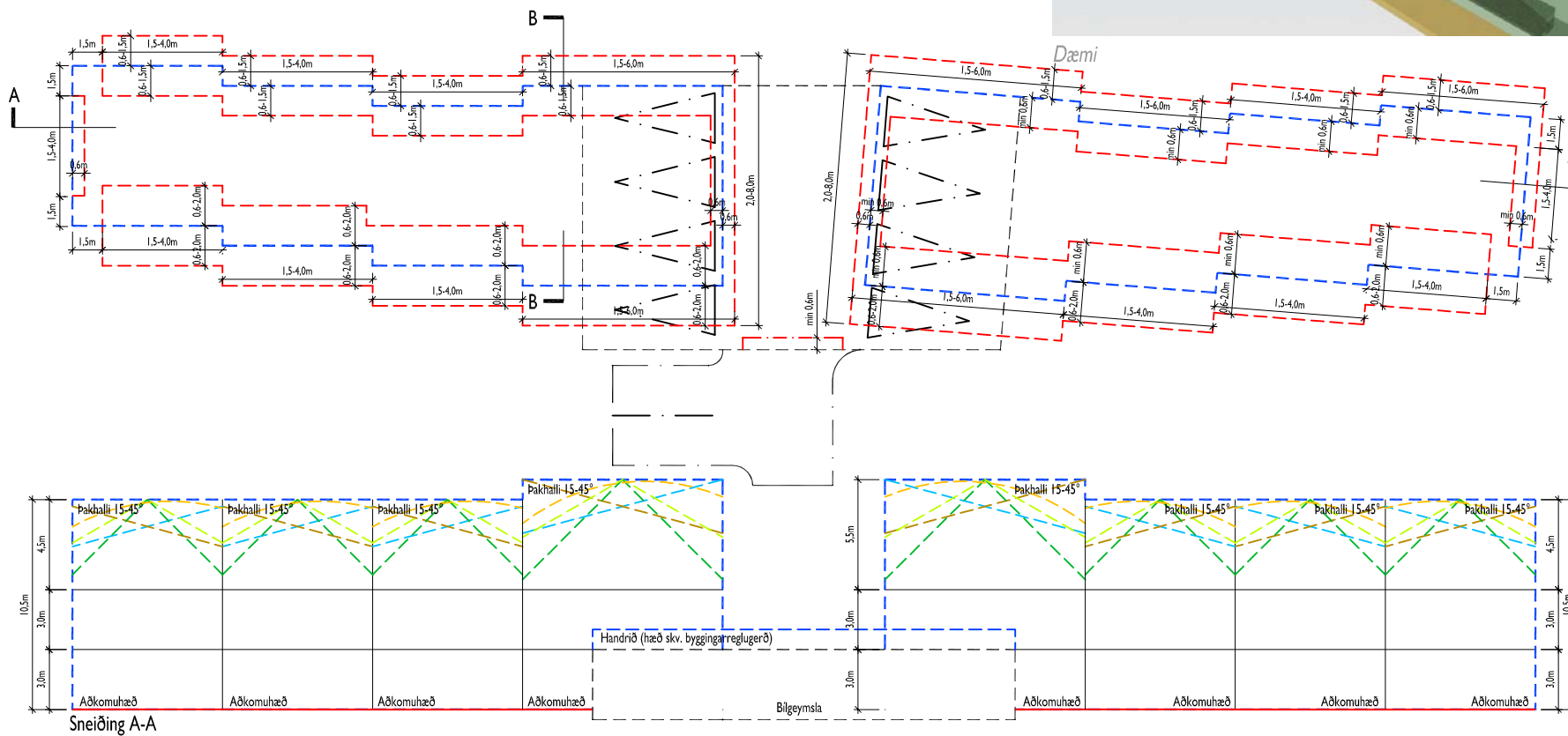
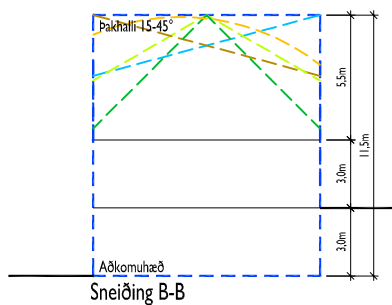
Vindbrjótur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þakvalir: Þak skal vera hallandi 15-45° með frjálsri mænisstefnu. Sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

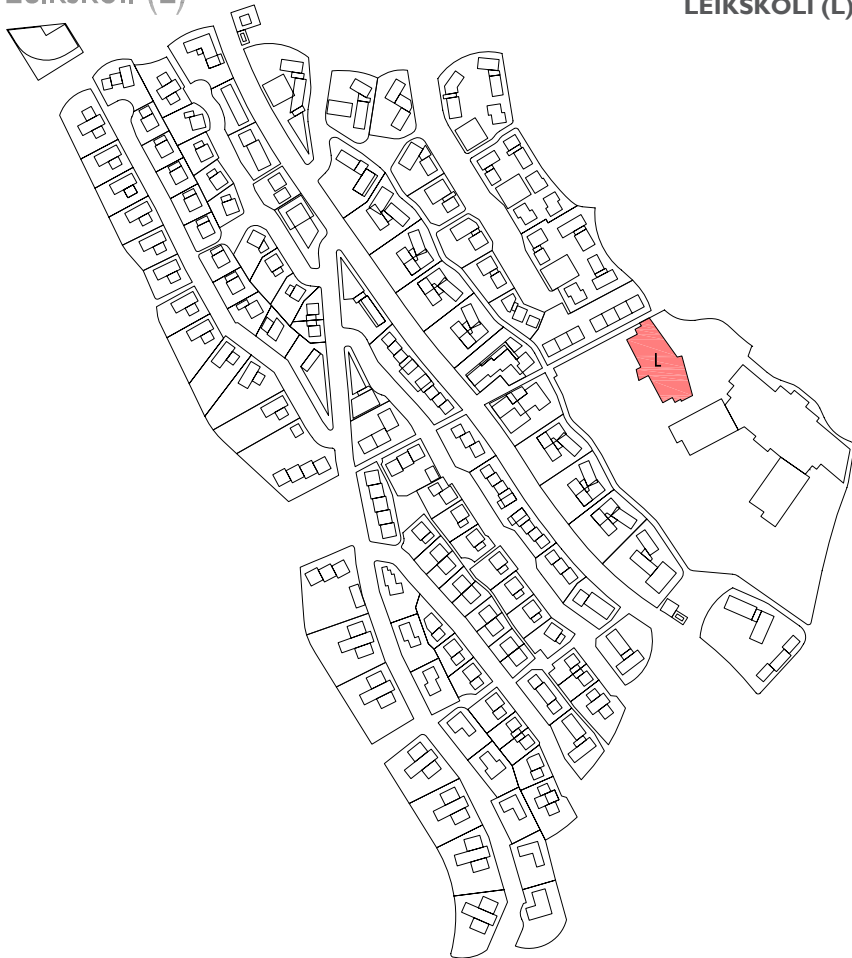
SKÝRINGAR

-  Bundin byggingarlína / aðkomuhæð
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bilgæmslu
-  Byggingarreitur inndreginnar hæðar / þakvalir
-  Krafa um frávik (útskot / innskot) frá byggingarreit
-  Krafa um inndregna bilgæmsluhurð
-  Leyfileg frávik (útskot/innskot) frá byggingarreit
-  Gólfliótur
-  Dæmi um þakhalla
-  Bílastæði úti
-  Bílastæði yfirbyggð

RI



Leikskóli (L)

4.7.40
LEIKSKÓLI (L)

Gert er ráð fyrir allt að 6 deilda leikskóla á 1-2 hæðum. Við staðsetningu byggingar á lóð og hönnun byggingar skal sérstaklega gætt að afmörkun göturýma og ásynd frá Vörðuvegi og Urriðakotsstíg og að bygging falli vel að landi, auk þess að mynda sólrik og skjólsæl rými á lóð fyrir ríkjandi vindáttum (sjá skýringarupprátt). Gróðursetja skal við vestur- og norðurlóðarmörk og móta lóð að Urriðakotsstíg með gróðri og landmótun. Við hönnun leikskólalóðar þarf einnig að taka tillit til almennrar gönguleiðar sem liggur milli leikskóla og grunnskóla og er hluti af almennri gönguleið frá Urriðavatni, upp syðri græna geirann, að háholtinu. Bílastæði og aðkoma framan við leikskóla skulu útfærð þannig að svæðið myndi aðlaðandi torgsvæði, skýlt með gróðri og öruggum gönguleiðum.

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Á lóð skal koma fyrir 30 bílastæðum, auk þess sem samnýta skal stæði leikskóla og grunnskóla.

Girðingar: Girða skal umhverfis leiksvæði og skal girðingin vera með a.m.k. 50% gegnsæi.

Gróður á lóðarmörkum: Gróðursetja skal við vestur- og norðurlóðarmörk og móta lóð að Urriðakotsstíg með gróðri og landmótun.

Lóð: Grunnskóli og leikskóli eru á sameiginlegri lóð og skulu útisvæði hvors skóla aðskilin með girðingu. Lóðin skal vera opin fyrir almenning eftir skólatíma og um helgar. Milli grunn- og leikskóla er kvöð um almenna gönguleið eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Að öðru leyti skal fylgja almennum lóðarskilmálum fyrir íbúðarhús í kafla 4.6.1 eftir því sem við getur átt.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Skyggni skal vera yfir inngöngum, nema að þeir séu inndregnir frá vegglinu.

Byggingarefni: Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni, sjá kafla 4.6.2.

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

Byggingarreitur: Sjá skipulagsupprátt og mæliblað. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála fyrir íbúðarhús í kafla 4.6.2.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 1-2 hæðir. Hámarkshæð húss frá gólfkóta aðalinngangs (aðkomuhæðar frá götu) er 6 m. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

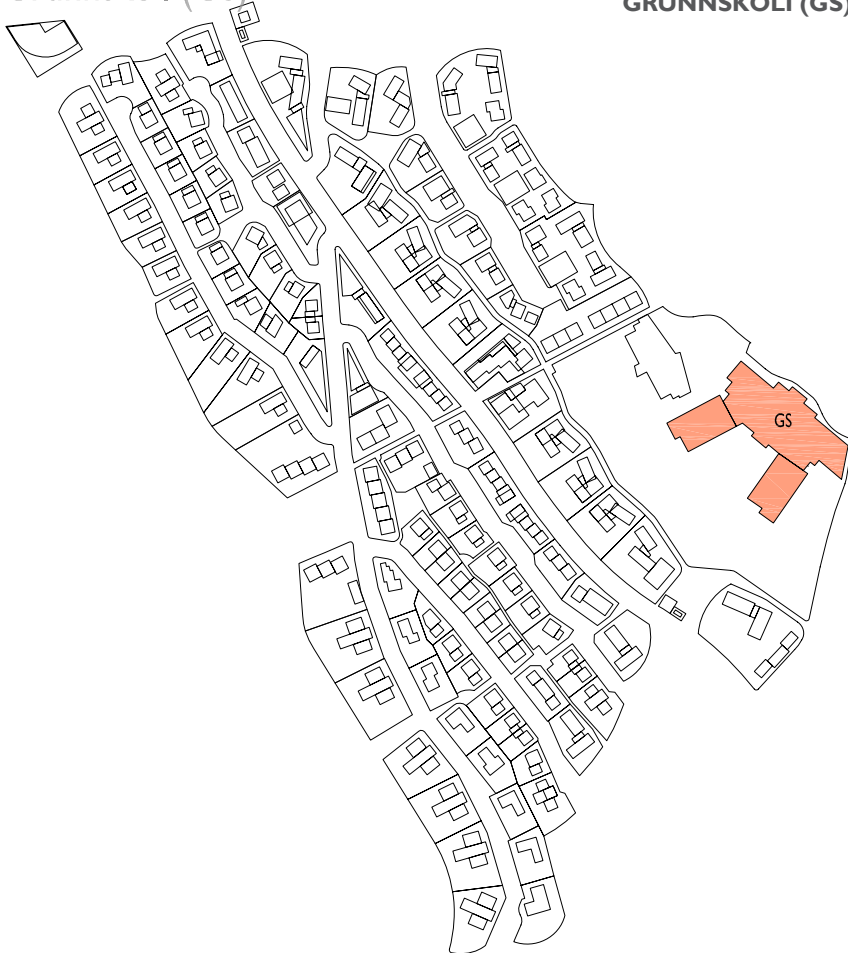
Þakform: Þakform er frjálst. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Að öðru leyti skal fylgja almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús í kafla 4.6.2 eftir því sem við getur átt.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Grunnskóli (GS)



4.7.41 GRUNNSKÓLI (GS)

Gert er ráð fyrir grunnskóla fyrir allt að um 700 nemendur (þriggja hliðstæðu skóla). Skipulagshönnun skólalóðar miðar við að koma megi fyrir skólabyggingu á 2-3 hæðum með opnum og sveigjanlegum kennslurýmum og öllum hefðbundnum sérkennslurýmum, utan að ekki er gert ráð fyrir sundlaug. Gert er ráð fyrir að aðstaða fyrir sundkennslu verði í hverfissundlaug sem staðsett verði nálægt skólalóðinni. Skipulag skólalóðar miðar við að ýmis rými og aðstaða skólans, s.s. fjölnotasalur og bókasafn, auk íþróttasalar geti einnig nýst íbúum hverfisins utan skólatíma og tengst fyrirhugaðri menningar- og félagsstarfsemi við torg á háholtinu (sbr. Rammaskipulag fyrir Urriðaholt). Við staðsetningu byggingar á lóð og hönnun byggingar skal sérstaklega gætt að afmörkun göturýma og ásynd frá Vörðuvegi og Lindastræti, auk þess að mynda sólrik og skjólsæl rými á skólalóð fyrir ríkjandi vindáttum (sjá skýringarupprátt). Gróðursetja skal við lóðarmörk. Við hönnun skólalóðar þarf einnig að taka tillit til almennrar gönguleiðar sem liggur milli skóla- og leikskólalóðar og er hluti af almennri gönguleið frá Urriðavatni, upp syðri græna geirann, að háholtinu. Bílastæði á skólalóð við Lindastræti skulu stölluð í land og ásynd þeirra milduð með trjá- og runnagróðri. Aðkoma að skólahúsnæðinu skal bæði vera frá bílastæði við Lindastræti og frá bílastæði framan við leikskóla (frá Vörðuvegi), sem tengist einnig gönguleiðum frá íbúðarbyggðinni og gönguleið að fyrirhuguðu torgi á háhæðinni skv. rammaskipulagi.

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: Á lóð skal koma fyrir 100 bílastæðum að meðtöldum sleppistæðum, auk þess sem samnýta skal stæði grunnskóla og leikskóla.

Girðingar: Ef girt er umhverfis leiksvæði skal girðingin vera með a.m.k. 50% gegnsæi.

Gróður á lóðarmörkum: Gróðursetja skal við lóðarmörk.

Lóð: Grunnskóli og leikskóli eru á sameiginlegri lóð og

skulu útisvæði hvors skóla aðskilin með girðingu. Á lóðinni skal koma fyrir tveimur afgirtum gervigrasvöllum (battavöllum). Lóðin skal vera opin fyrir almenning eftir skólatíma og um helgar. Milli grunn- og leikskóla er kvöð um almenna gönguleið eins og fram kemur á skipulagsupprátti og mæliblaði.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Að öðru leyti skal fylgja almennum lóðarskilmálum fyrir íbúðarhús í kafla 4.6.1 eftir því sem við getur átt.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Skyggni skal vera yfir inngöngum, nema að þeir séu inndregnir frá vegglinu.

Byggingarefni: Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni, sjá kafla 4.6.2.

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

Byggingarreitur: Sjá skipulagsupprátt og mæliblað. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála fyrir íbúðarhús í kafla 4.6.2.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 2-3 hæðir. Hámarkshæð húss frá gólfkóta aðalinngangs (aðkomuhæðar frá Vörðuvegi) er 12 m. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform: Þakform er frjálst. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Að öðru leyti skal fylgja almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús í kafla 4.6.2 eftir því sem við getur átt.

Símstöð (Sf) / Grenndarstöð (G)



4.7.42 SÍMSTÖÐ OG FJARSKIPTI (SF)

Lóð fyrir símstöð og fjarskiptamastur er við Holtsveg nr. 21, við nyrðri græna geirann. Á henni er heimilt að reisa byggingu og mastur fyrir símstöð og fjarskiptabúnað og er lóðinni ætlað að hýsa búnað þeirra þjónustuaðila sem veita síma- og fjarskiptaþjónustu á svæðinu.

Á lóðinni má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Hámarksstærð byggingar er 60 m² og hámarkshæð 4 m. Þakform er frjálst. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni (sjá kafla 4.6.2.2 og 4.6.2.3). Byggingin skal felld inn í land.

Á lóðinni má jafnframt reisa allt að 20 m hátt mastur fyrir farsímaloftnet. Mastrið skal standa innan byggingarreits, norðan byggingar á lóðinni. Vanda skal allan frágang lóðarinnar og móta hana með trjám og öðrum gróðri í því skyni að draga úr sjónrænum áhrifum byggingar og annarra mannvirkja á lóðinni á aðliggjandi byggð og útivistarsvæði. Í bílastæði skal vera á lóð.

4.7.43 MÓTTAKA EFNIS TIL ENDURVINNSLU (G)

Grenndarstöð með safngámum fyrir endurvinnslumóttöku (dósir, fernur, pappír o.þ.h.) skal vera við Holtsveg nr. 49, við syðri græna geirann. Á lóð skal koma fyrir 4 bílastæðum, sbr. skipulagsupprætt. Vanda skal allan frágang lóðarinnar og móta umhverfi hennar með trjám og öðrum gróðri.

Einnig kemur til álita að koma fyrir minni endurvinnsluflátum víðar innan hverfisins. Ef sá kostur verður fyrir valinu, verður þeim valinn staður þar sem henta þykir við götur og krafa gerð um vandaðan frágang og gott aðgengi.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Spennistöð (Sp) / Þjónustubygging (Þ)



4.7.44 SPENNISTÖÐVAR (SP) Lóðir fyrir spennistöðvar eru við Holtsveg nr. 21b og 49b. Á þeim má reisa einnar hæðar byggingu, innan byggingarreits skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3 m. Þakform er frjálst. Fylgja skal almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús varðandi byggingarefni. Byggingin skal felld inn í land. Vanda skal allan frágang lóðar og móta með trjám og öðrum gróðri.

4.7.45 ÞJÓNUSTUBYGGING Á ÚTIVISTARSVÆÐI (Þ) Neðst á útivistarsvæðinu í nyrðri græna geiranum (Holtsvegur nr. 10) er gert ráð fyrir möguleika á þjónustubyggingu eða skýli. Byggingin skal vera á einni hæð, innan byggingarreits skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Hún skal felld inn í land, þannig að þak hennar falli inn í grassvæði ofan hennar. Hámarkshæð húss frá gólfkóta er 4 m. Framhlið hússins skal hafa stóra gluggafleti. Heimilt er að reisa húsið úr timbri að hluta. Byggingin skal klædd með náttúrusteini eða timbri. Þak skal klætt torfi, hellum eða timbri.

Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
Einbýlishús												
E1a	Víkurgata 11	1.336	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 13 **	1.389	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 15	1.180	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 17	1.066	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 23	758	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 25	781	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 27	762	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Víkurgata 29	739	148	52	200	400	1	2	2	3		3
E1a	Samtals	8.011					8		16	24		24
E1b	Víkurgata 19	814	148	52	200	464	1	2 - 3	2	3		3
E1b	Víkurgata 21	735	148	52	200	464	1	2 - 3	2	3		3
E1b	Samtals	1.549					2		4	6		6
E1c	Keldugata 15	976	192	52	244	552	1	2 - 3	2	3		3
E1c	Víkurgata 31	1.248	212	52	264	592	1	2 - 3	2	3		3
E1c	Hraungata 28	952	192	52	244	552	1	2 - 3	2	3		3
E1c	Kinnargata 16	1.034	192	52	244	552	1	2 - 3	2	3		3
E1c	Samtals	4.210					4		8	12		12
E1d	Dýjagata 10	1.823	296	108	404	888	1	2 - 3	2 - 3	3		3
E1d	Dýjagata 12	1.815	296	108	404	888	1	2 - 3	2 - 3	3		3
E1d	Dýjagata 14	1.486	296	108	404	888	1	2 - 3	2 - 3	3		3
E1d	Dýjagata 16 **	1.497	296	108	404	888	1	2 - 3	2 - 3	3		3
E1d	Dýjagata 18	1.594	296	108	404	888	1	2 - 3	2 - 3	3		3
E1d	Dýjagata 20	1.468	280	108	388	856	1	2 - 3	2 - 3	3		3
E1d	Samtals	9.683					6		12 - 18	18		18

* Byggingarmagn innan byggingarreits án tilskilna og mögulegra frávíka (innskota og útskota) frá byggingarreit, sbr. kafla 4.6.2.4 og sérskilmála einstakra húsagerða.

** Lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, sbr. kafla 4.6.2.11.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.8 YFIRLITSTAFLA YFIR HÚSAGERÐIR

Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
E2	Keldugata 1 **	610	79	28	107	293	1	2 - 3	1	3		3
E2	Keldugata 3	682	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Keldugata 5	675	100	37	137	374	1	2 - 3	1	3		3
E2	Keldugata 7	486	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Keldugata 9	482	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Keldugata 11	533	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Keldugata 13	666	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Hraungata 10	552	100	58	158	416	1	2 - 3	1 - 2	3		3
E2	Hraungata 12	554	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Hraungata 14	500	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Hraungata 16	590	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Hraungata 18	519	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Hraungata 20	551	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Hraungata 22	602	100	28	128	356	1	2 - 3	1	3		3
E2	Kinnargata 2	527	111	52	163	437	1	2 - 3	1 - 2	3		3
E2	Kinnargata 4	487	100	52	152	404	1	2 - 3	1 - 2	3		3
E2	Kinnargata 6 **	538	100	52	152	404	1	2 - 3	1 - 2	3		3
E2	Kinnargata 8 **	606	100	52	152	404	1	2 - 3	1 - 2	3		3
E2	Kinnargata 14 **	561	99	52	151	401	1	2 - 3	1 - 2	3		3
E2	Samtals	10.721					19		19 - 25	57		57
E3	Víkurgata 4 **	608	105	56	161	371	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 6	564	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 8	535	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 10	505	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 12	491	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 14	517	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 16	506	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 18	506	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Víkurgata 20	537	100	52	152	352	1	2 - 3	2	3		3
E3	Kinnargata 1	518	100	36	136	336	1	2 - 3	1	3		3
E3	Samtals	5.287					10		10 - 11	30		30
E4	Víkurgata 22	1.032	184	52	236	604,0	1	2 - 3	2	3		3
E4	Samtals	1.032					1		2	3		3

* Byggingarmagn innan byggingarreits án tilskilinna og mögulegra frávíka (innskota og útskota) frá byggingarreit, sbr. kafla 4.6.2.4 og sérskilmála einstakra húsagerða.

** Lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, sbr. kafla 4.6.2.11.

Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
E5	Dýlagata 1	928	188	63	251	753,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Dýlagata 3	806	144	63	207	621,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Dýlagata 5	805	180	63	243	729,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Dýlagata 7	794	180	63	243	729,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Dýlagata 9 **	811	180	63	243	729,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Dýlagata 11	806	180	63	243	729,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Dýlagata 13	932	216	63	279	837,0	1	2 - 3	2	3		3
E5	Samtals	5.882					7		14	21		21
E6	Dýlagata 15	1.289	194	63	257	771,0	1	2 - 3	2	3		3
E6	Samtals	1.289					1		2	3		3
Einbýlishús	Samtals	47.664					58		87 - 100	174	0	174

* Byggingarmagn innan byggingarreits án tilskilinna og mögulegra frávíka (innskota og útskota) frá byggingarreit, sbr. kafla 4.6.2.4 og sérskilmála einstakra húsagerða.

** Lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, sbr. kafla 4.6.2.1 l.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.8 YFIRLITSTAFLA YFIR HÚSAGERÐIR

Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
Rað- og parhús												
R1	Hraungata 3-17	1.848	424	275	699	1.819	8	3	8	2	8	18
R1	Hraungata 25-39	1.702	440	260	700	1.820	8	3	8	2	8	18
R1	Samtals	3.550					16		16	4	16	36
R2	Kinnargata 3	371	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 5	354	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 7	333	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 9	367	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 11	337	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 13	318	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 15	309	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Kinnargata 17	315	60	40	100	300	1	2 - 3	1	2		2
R2	Samtals	2.704					8		8	16		16
R3	Bæjargata 11-19	1.265	360	140	500	1.500	5	3	5	10		10
R3	Samtals	1.265					5		5	10		10
R4	Bæjargata 2 **	334	68	28	96	260	1	2 - 3	1	2		2
R4	Bæjargata 4	319	68	28	96	260	1	2 - 3	1	2		2
R4	Hraungata 24	373	68	28	96	260	1	2 - 3	1	2		16
R4	Hraungata 26 **	394	68	28	96	260	1	2 - 3	1	2		10
R4	Kinnargata 10	400	68	28	96	260	1	2 - 3	1	2		10
R4	Kinnargata 12	397	68	28	96	260	1	2 - 3	1	2		2
R4	Samtals	2.217					6		6	12		40
R5a	Vikurgata 1-9	1.336	295	161	456	1.276	5	3	5	10		10
R5a	Samtals	1.336					5		5	10		10
R5b	Dýjagata 2-8	2.198	300	112	412	1.052	4	3	4	8		8
R5b	Samtals	2.198					4		4	8		8
R5c	Hraungata 2-6	1.101	285	70	355	865	3	2 - 3	3		6	6
R5c	Samtals	1.101					3		3		6	6
R5d	Bæjargata 3-7	1.318	276	84	360	1.032	3	2 - 3	3	3		6
R5d	Mosagata 34-46	2.436	504	196	700	1.932	7	2 - 3	7	7		14
R5d	Samtals	3.754					10		7	7		14
Rað- og parhús	Samtals	18.125					41 - 57		54	67	22	140

* Byggingarmagn innan byggingarreits án tilskilinna og mögulegra frávíka (innskota og útskota) frá byggingarreit, sbr. kafla 4.6.2.4 og sérskilmála einstakra húsagerða.

** Lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, sbr. kafla 4.6.2.11.

Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu/ bílskýli	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
Fjölbylishús												
F1	Holtsvegur 27 **	1.467	164	180	344	1.104	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 29 **	1.584	290	180	470	1.104	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 31	1.493	235	196	431	1.093	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 33	1.593	235	196	431	1.093	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 35	1.567	228	196	424	1.069	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 41	1.506	228	196	424	1.069	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 43	1.511	232	196	428	1.093	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 45	1.566	232	196	428	1.093	6 - 8	3 - 4	6	6		12
F1	Holtsvegur 47	2.026	331	254	585	1.247	6 - 9	3 - 4	6	6		12
F1	Samtals	14.313					54-73		54	54		108
F2	Hraungata 53 **	1.362	196	162	358	1.236	6	3 - 4	6	6		12
F2	Kinnargata 27	1.101	196	162	358	1.236	6	3 - 4	6	6		12
F2	Hellagata 31	1.491	306	177	483	1.095	6	3 - 4	6	6		12
F2	Samtals	3.954					18		18	18		36
F3a	Bæjargata 1	776	200	248	448	941	3	4	6		6	12
F3b	Hraungata 1	1.332	289	184	473	1.712	7 - 8	4	7	9		16
F3c	Víkurgata 2	1.245	341	98	439	1.563	4-8	4	5	5		10
F3d	Keldugata 2 **	1.029	194	352	546	1.471	6	4	12			12
F3e	Holtsvegur 23-25	2.227	560	310	870	2.084	12	3 - 4	12	12		24
F3a-e	Samtals	6.609					32-37		42	26	6	74
F4	Holtsvegur 37	1.627	255	706	961	3.486	16	4	24	7	3	34
F4	Holtsvegur 39	1.647	338	457	795	2.110	9	3	15	8	2	25
F4	Samtals	3.274					25		39	15	5	59
F5	Keldugata 20	1.305	257	84	341	981	3	3 - 4	3	6		9
F5	Samtals	1.305					3		3	6		9
F6	Mosagata 22 **	1.343	295		295	869	6	3			8	8
F6	Mosagata 30	740	233		233	570	3 - 4	2 - 3			6	6
F6	Mosagata 32	739	196	56	252	452	3 - 4	2 - 3	2		4	6
F6	Samtals	2.822					12 - 14		2		18	20
F7	Mosagata 28	1.006	330		330	818	4 - 6	3			9	9
F7	Samtals	1.006					4 - 6				9	9
F8	Mosagata 24	992	332		332	906	4 - 6	3			9	9
F8	Mosagata 26	890	308		308	802	4 - 6	3			9	9
F8	Samtals	1.882					8-12				18	18

* Byggingarmagn innan byggingarreits án tilskilna og mögulegra frávika (innskota og útskota) frá byggingarreit, sbr. kafla 4.6.2.4 og sérskilmála einstakra húsagerða.

** Lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, sbr. kafla 4.6.2.11.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.8 YFIRLITSTAFLA YFIR HÚSAGERÐIR

Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu/ bílskýli	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
F9	Mosagata 21 **	2.924	304	310	614	918	4	2	4		4	8
F9	Mosagata 27	2.866	230	354	584	814	4	2	4		4	8
F9	Mosagata 29	(2.866)	228	(354)	228	456	4	2	4		4	8
F9	Mosagata 37	3.441	230	398	628	858	4	2	4		4	8
F9	Mosagata 39	(3.441)	317	(398)	317	634	4	2	4		4	8
F9	Mosagata 41	(3.441)	259	(398)	259	518	4	2	4		4	8
F9	Samtals	9.231					24		24		24	48
F10	Mosagata 23	(2.924)	273	(310)	273	819	6	3	6		6	12
F10	Samtals	0					6		6		6	12
F11	Mosagata 25	(2.924)	154	(310)	154	308	2	2 - 3	2		2	4
F11	Mosagata 31	(2.866)	142	(354)	142	284	2	2 - 3	2		2	4
F11	Mosagata 33	(2.866)	161	(354)	161	322	2	2 - 3	2		2	4
F11	Mosagata 35	(2.866)	154	(354)	154	308	2	2	2		2	4
F11	Mosagata 43	(3.441)	154	(398)	154	308	2	2	2		2	4
F11	Samtals						10		10		10	20
F12	Holtsvegur 51 **	3.436	476	280	756	2.660	10	5 - 6	10	10		20
F12	Samtals	3.436					10		10	10		20
F13	Sjá R1											
F13	Samtals											
F14	Keldugata 8-12	865	180	120	300	900	3	3	3	6		6
F14	Keldugata 14-18	690	144	96	240	720	3	3	3	6		6
F14	Hraungata 19-23	1.021	120	96	216	648	3	3	3	6		6
F14	Hraungata 41-45	815	120	96	216	648	3	3	3	6		6
F14	Hraungata 47-51	829	165	120	285	855	3	3	3	6		6
F14	Kinnargata 19-25	824	120	128	248	744	4	3	4	8		8
F14	Samtals	5.044					19		19	38		38
F15	Keldugata 4-6	635	100	80	180	380	2	3	2	4		4
F15	Samtals	635					2		2	4		4
Fjölbylishús	Samtals	53.511					227-275		229	171	96	475
Grunnskóli GS	Vörðuvegur 1	28.572	10.064		10.064	9.000		2 - 3		100		100
Leikskóli L	Vörðuvegur 3		5.083		5.083	1.500		1 - 2		30		30
Þjónustubygging B	Holtsvegur 10	1.341	1.266		1.266			1				
Simstöð Sf	Holtsvegur 21	270	100		100					1		1
Spennistöð Sp	Holtsvegur 21a	61	14		14			1				
Spennistöð Sp	Holtsvegur 49a	61	14		14			1				
Grenndarstöð G	Holtsvegur 49	100								4		4
Þjónustub.	Samtals									135		135
Samtals		119.300					342-374		370 - 383	547	118	924

* Byggingarmagn innan byggingarreits án tilskilinna og mögulegra frávíka (innskota og útskota) frá byggingarreit, sbr. kafla 4.6.2.4 og sérskilmála einstakra húsagerða.

** Lóðir þar sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga, sbr. kafla 4.6.2.11.

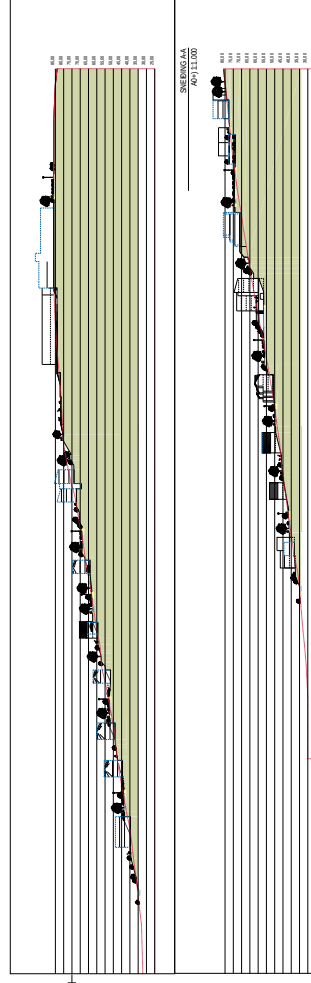
HEIMILDIR

- Alta ehf (2003). Verslun IKEA í landi Urriðaholts: Mat á verndargildi svæðis. Unnið fyrir Þekkingarhúsið ehf. Reykjavík: Alta ehf.
- Árni Hjartarson (2006). Vatnafar við Urriðakotsvatn: Vatnafarsrannsóknir 2005. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. ÍSOR-2006/005. ISBN 9979-780-36-3. Reykjavík: Íslenskar Orkurannsóknir (ÍSOR).
- Bjarni Jónsson (2005). Munnleg heimild: Samtal við Stefán Frey Einarsson í nóvember 2005.
- COWI (2006). SUDS- Urriðaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Fjölhönnun (2008). Yfirlitsmyndir án hávaðavarna, umferð árið 2024, 8.2.2008. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fjölhönnun (2008). Hljóðvist við Holtsveg, Urriðaholt í Garðabæ. Unnið fyrir Urriðaholt ehf í febrúar 2008. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fornleifavernd ríkisins (2007). Umsögn vegna tillögu að deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, dags. 2.mai 2007.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungukönnun í Urriðaholti 6.2.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungur og skipulag byggðar 5.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Garðabær (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/display.asp?cat_id=69
- Garðabær (2005). Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015: Breyting á Urriðaholti. Unnið fyrir Garðabæ. Reykjavík: Alta ehf.
- Garðabær (2005). Stefna í menningarmálum í Garðabæ. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2005). Tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016: Drög til skipulagsnefndar 30. nóv. 2005. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2004). Staðardagskrá fyrir Garðabæ 2004: Markmið og framkvæmdáætlun. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2000). Umhverfisstefna Garðabæjar. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (1998). Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015. Garðabæ: Garðabær.
- Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis (2007). Umsögn vegna tillögu að deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, dags. 16. apríl 2007.
- Helgi Torfason, Árni Hjartarson, Haukur Jóhannesson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson (1998). Berggrunnskort, Elliðavatn 1613 III SV – B, 1:25000. Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Garðabær, Hafnarfjarðabær, Kópavogsbær, Seltjarnanesbær og Reykjavíkurborg.
- Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. 1-06. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.
- Jóhann Óli Hilmarsson (2006). Tölvupóstur dagsettur 25.1.2006 til Stefáns Freys Einarssonar, (stefan@alta.is). [Efni: RE: Urriðavatnið.].
- Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu (2002). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024: Greinargerð með svæðisskipulagi. Reykjavík: Samvinnunefnd um svæðisskipulag á höfuðborgarsvæðinu.
- Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Bygðasafn Skagfirðinga.
- Ragnheiður Traustadóttir (2007). Minnisblað um fornleifarannsókn Urriðakoti, Helstu niðurstöður. Ódagsett (2007).
- Umhverfisstofnun (2007). Umsögn vegna tillögu að deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, dags. 16. maí 2007.
- Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ: Tillaga. Reykjavík: Urriðaholt ehf.
- Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf (2006). Urriðaholt: Umferðarspá miðað við skipulagstölur janúar 2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: VST hf.

UPPDRAETTIR







VERK
DEILSKIPULAG
VESTURHLUTA URRIDAHOLTS
TEKING
SKÝRINGARUPPDRA'TTUR

KVARDI
A0+) 1:1000 / A2+) 1:2.000 - A4+) 1:4.000

DAGS.

TEKNIK NPL

AMN/GHG/pH/EG

(90)1.03

