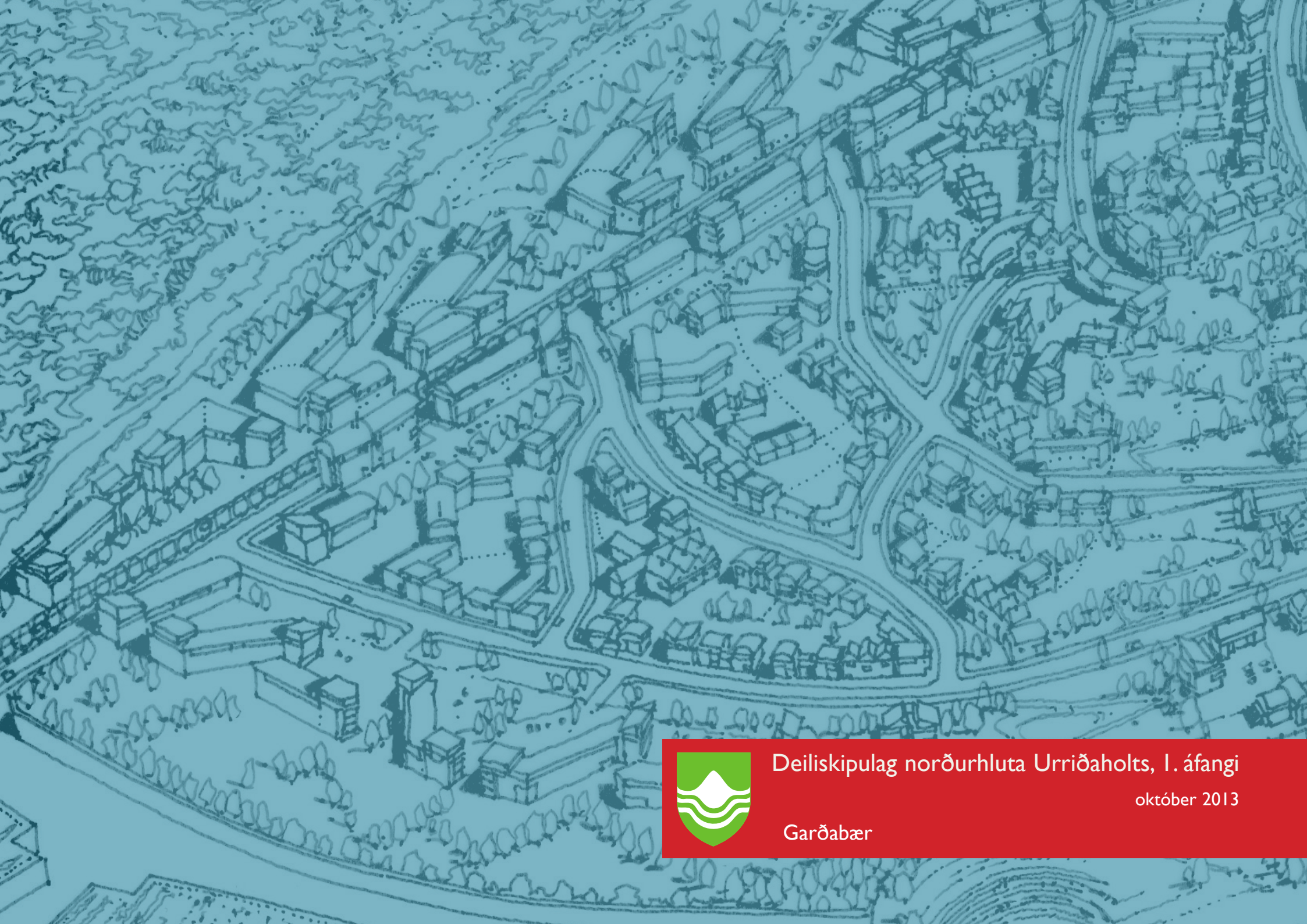




Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, I. áfangi

október 2013

Garðabær



Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, I. áfangi

Október 2013

GÖGN OG SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð þessari
- Skipulagsupprætti í mkv. 1:1.000 (A0+), dags. 24.10.2013.
- Skýringarupprætti í mkv. 1:1.000 (A0+), dags. 24.10.2013.
- Yfirliti yfir jarðsprungur í mkv. 1:1.000 (A0+), dags. 24.10.2013.
- Snið - Holtsvegur 2-6
- Snið - Holtsvegur 8-12
- Snið - Holtsvegur 20
- Snið - Holtsvegur / Lynggata

UPPBYGGING DEILISKIPULAGSINS

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

Skipulagsgreinargerð þessi skiptist í fjóra hluta:

Inngangur deiliskipulagsins lýsir tildrögum og ferli deiliskipulagsvinnunnar. Skipulagssvæðið er skilgreint og greint frá því hverjir hafa unnið að deiliskipulaginu. Þá er í innganginum greint frá afgreiðsluferli deiliskipulagsins.

Greining og forsendur fjallar um 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 yfirlit yfir mestu hluti deiliskipulagsgreinargerðarinnar og inniheldur bæði almenn ákvæði og sérskilmála. Þar er meðal annars gerð grein fyrir megininntaki deiliskipulagsins, þéttleika byggðar og fjölda íbúða. Þar eru einnig settir fram skilmálar sem segja fyrir um hönnun og frágang bygginga,

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

lóða, gatna og opinna svæða. **Skipulagsuppráttur, skýringaruppráttur og yfirlitsmynd yfir jarðsprungur** eru birt aftast í greinargerð deiliskipulagsins.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann 20.....

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.....

Engar eldri samþykktir eru í gildi.



EFNISYFIRLIT

1. Inngangur	6	4.5 Almennir lóðarskilmálar	24	4.7 Hús og lóðir, sérskilmálar	29
1.1 Skipulagssvæðið	6	4.5.1 Bílastæði	24	4.7.1 Yfirlit	29
1.2 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6	4.5.2 Girðingar	24	4.7.2 Holtsvegur 2, 4 og 6	31
1.3 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins	7	4.5.3 Gróður á lóðarmörkum	24	4.7.3 Holtsvegur 8, 10 og 12	33
		4.5.4 Leikssvæði á fjölbýlishúsalóðum	24	4.7.4 Holtsvegur 14, 16 og 18	35
2. Greining og forsendur	9	4.5.5 Lóðarmörk og lóðarfrágangur	24	4.7.5 Holtsvegur 20	37
2.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt	9	4.5.6 Ofanvatn	24		
2.2 Landslag	9	4.5.7 Sérnotafletir lóða	25	Heimildir	39
2.3 Jarðfræði og vatnafar	9	4.5.8 Skjólveggir	25		
2.4 Gróðurfar	9	4.5.9 Sorpgeymslur	25	Uppdrættir	41
2.5 Menningarminjar	9	4.5.10 Stoðveggir	25	Skipulagsuppdráttur	43
		4.6 Almennir byggingarskilmálar	26	Skýringaruppdráttur	44
3. Stefna	11	4.6.1 Inngangar	26	Yfirlitsmynd - Jarðsprungur	47
3.1 Umgjörð svæðisins	11	4.6.2 Bílgeymslur	26	Snið - Holtsvegur 2-6	48
3.2 Veðurfarsmiðað skipulag	11	4.6.3 Byggingarefni	26	Snið - Holtsvegur 8-12	48
3.3 Staðarandi	12	4.6.4 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	26	Snið - Holtsvegur 20 1h.	50
3.4 Blandað samfélag	12	4.6.5 Byggingarreitir	26	Snið - Holtsvegur 20 1-2h.	50
3.5 Byggð í hlíð	13	4.6.6 Fjarlægð húsa	26	Snið - Holtsvegur / Lynggata	51
3.6 Einkenni byggðar	14	frá lóðarmörkum	27		
3.7 Meðhöndlun ofanvatns	15	4.6.7 Gervihnattadiskar	27		
		4.6.8 Gluggar	27		
4. Skipulagsákvæði	17	4.6.9 Hljóðvist	27		
4.1 Megininntak deiliskipulagsins	17	4.6.10 Hæð húsa og vegghæðir	27		
4.2 Götur, yfirlit	19	4.6.11 jarðskjálftahönnun	27		
4.2.1 Almennt	19	4.6.12 Lyftur	27		
4.2.2 Takmörkun umferðarhraða	19	4.6.13 Kjallarar	27		
4.3 Götur, sérákvæði	20	4.6.14 Reykháfar	27		
4.3.1 Holtsvegur safngata	20	4.6.15 Skyggni	27		
4.3.2 Húsagötur	21	4.6.16 Sorpgeymslur	27		
4.4 Opin svæði	22	4.6.17 Veggisvalir	27		
4.4.1 Alment	23	4.6.18 Vindbrjótar	27		
4.4.2 Gróður	23	4.6.19 Þakform	27		
4.4.3 Stígar	23	4.6.20 Þaksvalir	27		
4.4.4 Meðhöndlun ofnavatns á opnum svæðum	23				

Hér er sett fram deiliskipulagstillaga I. áfanga norðurhluta Urriðaholts í Garðabæ. Deiliskipulagstillagan er útfærð á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

I.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæði I. áfanga norðurhluta Urriðaholts er nyrsti hluti fyrirhugaðrar íbúðabyggingar í Urriðaholti. Svæðið liggur í norðvesturhlíð holtsins.

Til vesturs afmarkast svæðið af verslunarsvæði í Kaupúni, til norðurs af verslunar- og þjónustulóð við Urriðaholtsstræti, til austurs af Holtsvegi og til suðurs af grænum geira sem aðskilur norðurhlutann frá íbúðarbyggð í vesturhluta Urriðaholts.

Skipulagssvæðið er um 2,6 hektarar að stærð og þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í fjölbýli auk leikskóla. Aðalaðkoma að I. áfanga norðurhlutans verður um Holtsveg, sem tengist Urriðaholtsstræti í norðri og Elliðavatnsvegi í suðri.

I.2 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

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

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

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins voru ráðgjafarfyrtækið Alta og arkitektastofan Arkís.

Deiliskipulagið byggir á upphaflegu rammaskipulagi fyrir Urriðaholt en auk ofangreindra komu að því arkitektastofan John Thompson and Partners í Bretlandi, arkitektastofan Tekton, ráðgjafarfyrtækið Alan Baxter and Associates í Bretlandi, verkfræðistofan Cowi í Noregi, landslagsarkitektarnir Landslag og verkfræðifyrtækið Verkís.

INNGANGUR

I.3 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn Garðabæjar þann 20.....

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann 20..... með athugasemdafresti til 20.....

Á kynningartíma bárust athugasemdir.

Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins 20..... að loknum kynningartíma voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu

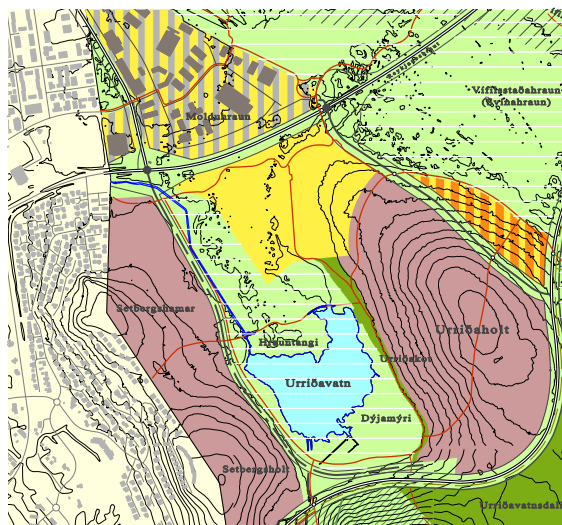


Skipulagssvæði deiliskipulagsins (lítað) og skýringarmynd rammaskipulags fyrir Urriðaholt.



GREINING OG FORSENDUR

2



Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016



2 GREINING OG FORSENDUR

Í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar, gildandi skipulagsáætlanir og fleira. Hér að neðan er fjallað um það sem sérstaklega varðar skipulagssvæði deiliskipulags norðurhluta Urriðaholts.

2.1 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 og náttúru svæðisins. Stefna aðalskipulagsins hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt rammaskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í sérbýli og fjölbýli auk leikskóla í norðurhluta Urriðaholts. Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðum í fjölbýli auk leikskóla vestan Holtsvegar; þ.e. á skipulagssvæði 1. áfanga norðurhluta holtsins.

Samkvæmt rammaskipulaginu er gert ráð fyrir grænum geira sunnan við svæði deiliskipulagstillögunnar, sem gengur niður að náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavötn.

Þá er í rammaskipulaginu mörkuð stefna um sjálfbærar ofanvatnslausnir, sem felast í ofanvatnsrásum í byggðinni sem leiða ofanvatn til Urriðavatns.

Í rammaskipulaginu má einnig finna ítarlega stefnu (leiðarljós) um fyrirkomulag byggðar í Urriðaholti, en útdrátt úr stefnunni er að finna í 3. kafla þessarar greinargerðar. Auk þess er í rammaskipulaginu fjallað um umhverfisáhrif skipulags í Urriðaholti.

2.2 Landslag

Urriðaholt stendur austan við Urriðavötn og liggur deiliskipulagssvæði 1. áfanga norðurhluta Urriðaholts í þeirri hlíð holtsins sem hallar mót norðvestri. Í 1. áfanga norðurhlutans er sá hluti sem liggur neðst í hlíðinni. Útsýni er frá skipulagssvæðinu, m.a. yfir Hrauntanga, Urriðavötn, votlendi í kringum vatnið og hæðirnar umhverfis það. Auk þess má sjá vel yfir þá byggð sem fyrir er í Garðabæ.

2.3 Jarðfræði og vatnafar

Líkt og í öðrum hlutum Urriðaholts er yfirborð lands í norðurhluta að miklu leyti ósamfelldur jökulruðningur. Öryggissvæði einnar jarðsprungu liggur í jaðri skipulagssvæðis 1. áfanga við norðvesturhluta þess með stefnu frá norðaustri til suðvesturs. Mikill hluti skipulagssvæðisins er á vatnasviði Urriðavatns. Talið er að meirihluti vatns sem berst í Urriðavötn eigi uppruna sinn innan vatnasviðsins, annað hvort sem yfirborðsvatn sem fellur á jörðina sem rigning eða sem ferskvatn sem sprettur upp um lindir í votlendinu. Talið er að aðeins lítill hluti aðrennslis að vatninu sé grunnvatn sem berst lengra að. Til að viðhalda vatnsbúskap Urriðavatns er því mikilvægt er að raska sem minnst náttúrulegu rennslí úrkomuvatns innan vatnasviðsins.

2.4 Gróðurfar

Yfirborð deiliskipulagssvæðisins einkennist helst af ýmsum heiðagróðri, auk þess sem töluvert hefur verið plantað af lúpínu til uppgræðslu.

2.5 Menningarminjar

Ekki er vítað til þess að menningarminjar sé að finna innan skipulagssvæðisins.



STEFNA 3



3.1 UMGJÖRÐ SVÆÐISINS

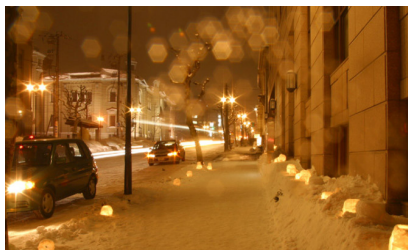
Deiliskipulagið er byggt á eftirtöldum meginhugmyndum, en þeim er nánar lýst í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

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

3.2 VEÐURFARSMIÐAÐ SKIPULAG

Veðurfar hefur margvísleg áhrif á lífsgæði í þéttbýli á norðurslóðum, ekki síst að vetrarlagi. Við skipulag á Íslandi er því mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl svæði þar sem njóta má útiveru. Meðal þess sem huga þarf að er að rými njóti sólar og að form og staðsetning bygginga veiti skjól.

Auk þess þarf að sjá til þess að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir.



Umgjörð svæðisins og veðurfarsmiðað skipulag

3.3 STAÐARANDI

Það er vandasamt viðfangsefni að skapa nýrri byggð staðaranda, 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 skipulag byggðar tryggi góðar og öruggar samgöngur mismunandi ferðamáta.
- Að hugað sé að yfirbragði byggðar hvað varðar hæð og stærð húsa og sjónarrönd hverfis.

3.4 BLANDAÐ SAMFÉLAG

Við skipulag nýrrar byggðar er mikilvægt að skapa fjölbreyttar 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, jafnvel þó að aðstæður þess og þarfir fyrir íbúðarhúsnæði breytist.



Dæmi um staðaranda

STEFNA



Dæmi um byggð í hlið

- 3.5 BYGGÐ Í HLIÐ** Landhalli í Urriðaholti hefur mikil áhrif á skipulag svæðisins. Hér að neðan má finna nokkur atriði sem hafa þarf í huga í tengslum við landhallann.
- Ásýnd byggðarinnar
Þegar byggt er í hlið þarf að hafa í huga hvernig byggðin lítur út, bæði innan svæðisins (þegar horft er upp eða niður hliðina) og frá öðrum svæðum. Þá skipta mestu máli hæð húsa, sjónarrönd byggðarinnar, gróður, landmótun og efnis- og litaval.
 - Útsýni
Tilhögun og skipulag gönguleiða, útivistarsvæða og íbúðarlóða þarf að taka mið af þeim gæðum sem felast í útsýni frá svæðinu.
 - Umferð
Við skipulag byggðar í hlið 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 þolminni gangandi vegfarendur.

3.6 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.

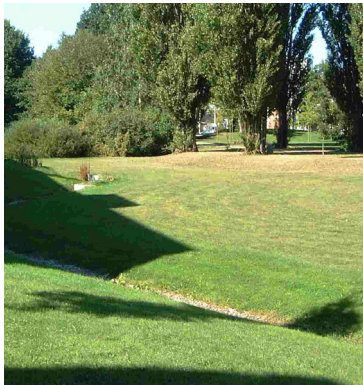
Skipulag byggðar í Urriðaholti fellur vel að hugmyndum um óreglulegt form í skipulagi, ekki síst vegna landhallans í holtinu. Óreglulegt form byggðar í Urriðaholti fellur einnig vel að því landslagi og náttúru sem umlykur svæðið.

Byggingarstíll byggðar í Urriðaholti þarf að endurspegla þá nálgun sem valin er við skipulag hverfisins. Gæta þarf þess að jafnvægi sé á milli sérstöðu einstakra bygginga og þess samræmis sem nauðsynlegt er að ná í byggðinni til að hún öðlist sinn sérstaka staðaranda og heildaryfirbragð.

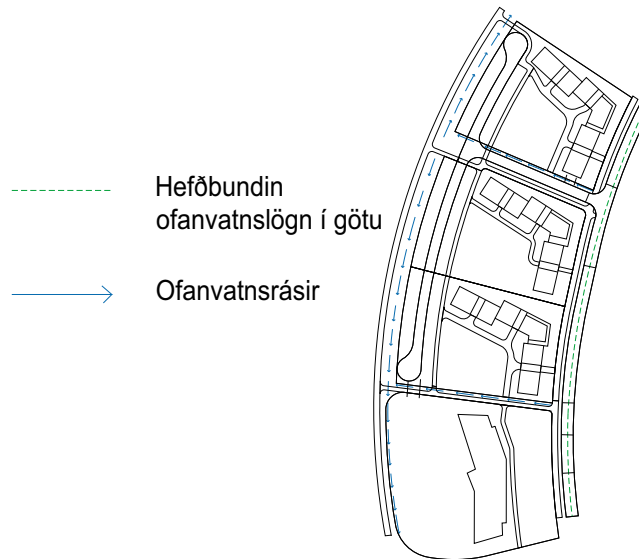


Dæmi um einkenni byggðar

STEFNA



Dæmi um sjálfbærar ofanvatnslausnir



Ofanvatnslausnir í Urriðaholti

3.7 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Í ljósi náttúrulegra aðstæðna og nálægðar við Urriðavatn er mikilvægt að hafa eftirfarandi að leiðarljósi við hönnun og uppbyggingu svæðisins:

- Meðhöndla skal ofanvatn á sem náttúrulegastan hátt, í því skyni að viðhalda náttúrulegu aðstreymi úrkomuvatns í Urriðavatn. Nota skal opnar ofanvatnsrásir og lautir, í bland við lagnir 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. Því vatni sem ekki sigur í jarðveg í ofanvatnsrásum, skal beint um til opinna svæða. Beina skal þakvatni í jörð innan lóða.
- 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.
- Forðast skal notkun efna á svæðinu sem haft geta áhrif á gæði ofanvatns.



SKIPULAGSÁKVÆÐI



Í þessum kafla er að finna almenn ákvæði deiliskipulagsins. Ítarlegri ákvæði um einstakar lóðir eru í sérskilmálum í kafla 5. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum gilda sérskilmálar.

4.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSINS

Skipulagssvæði deiliskipulags 1. áfanga norðurhluta Urriðaholts er nyrsti hluti fyrirhugaðrar íbúðabyggingar í Urriðaholti. Svæðið liggur í norðvesturhlíð holtsins. Til vesturs afmarkast svæðið af verslunarsvæði í Kaupúni, til norðurs af verslunar- og þjónustulóð við Urriðaholtsstræti, til austurs af Holtsvegi og til suðurs af grænum geira sem aðskilur norðurhlutann frá íbúðarbyggð í vesturhluta Urriðaholts. Þegar síðari áfangar norðurhluta verða fullbyggðir mun íbúðarbyggðin ná að fyrirhugaðri byggð á háholti Urriðaholts.

Aðalaðkoma að deiliskipulagssvæði 1. áfanga norðurhlutans verður um Holtsveg, sem tengist Urriðaholtsstræti í norðri og Elliðavatnsvegi í suðri. Í deiliskipulaginu eru alls 66-72 íbúðir í þremur fjölbýlishúsum auk 1 til 2 hæða leikskóla. Íbúðarhúsin eru öll 3 til 5 hæðir og standa þau við Holtsveg.

Í deiliskipulaginu er leitast við að skapa góð tengsl bygginga við göturými Holtsvegar. 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 útsýnis frá Urriðaholti. Leitast er við að skapa skjólsæl og sólríki útirými með gatnaskipulagi, afstöðu og formi bygginga og gróðri. Góðar stígatengingar meðfram götum og milli lóða tengja byggðina við útivistarsvæði og byggð annarsstaðar í Urriðaholti.

Bílastæðakröfur fyrir einstakar lóðir er að finna í sérskilmálum. Að gestastæðum meðtöldum, er gert ráð fyrir að meðaltali 2,4 bílastæðum á hverja íbúð á skipulagssvæðinu.



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.2 GÖTUR, YFIRLIT

4.2 GÖTUR, YFIRLIT

4.2.1 Almenn

Innan deiliskipulagssvæðisins eru tvær götur, Holtsvegur, sem er safngata, og aðkomugata að baklóðum við Holtsveg 2-18.

Holtsvegur þverar austasta hluta skipulagssvæðisins frá norðri til suðurs. Gatan er ein af megin aðkomuleiðum byggðar í Urriðaholti og liggur frá Urriðaholtsstræti í norðri að Elliðavatnsvegi í suðri.

4.2.2 Takmörkun umferðarhraða

Á skipulagssvæðinu, eins og á öðrum svæðum í Urriðaholti, hefur verið unnið markvisst að því að takmarka umferðarhraða. Taka slíkar aðgerðir bæði til Holtsvegar og bílastæðis á baklóðum.

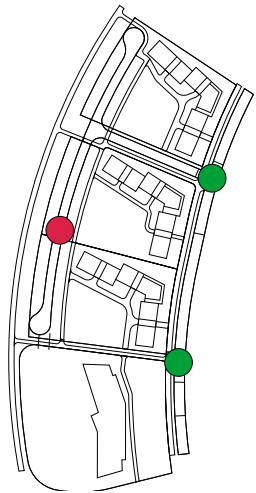
Hraðatakmarkandi aðgerðum er beitt með um það bil 40 metra millibili í göturými Holtsvegar. Breytileikinn felst einkum í upphækkunum með breyttu yfirborðsefni. Ein þrenging er á bílastæði á milli lóða Holtsvegar 8-12 og 14-18.

Þrengingar:

Þrengingar eru hannaðar sem hluti af götum og falla þannig að hönnun annarra þátta þeirra, s.s. bílastæða, gróðursvæða og gangstétta.

Upphækkanir:

Gert er ráð fyrir upphækkunum á gatnamótum. Á upphækkun er gert ráð fyrir að notað sé sama yfirborðsefni og á gangstéttum meðfram götu.



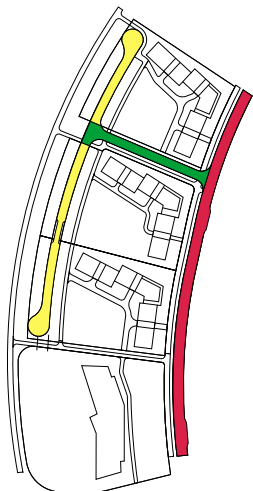
Takmörkun umferðarhraða



Þrengingar



Upphækkanir



Gatnakerfi



Helstu götur
(safngötur)



Aðrar götur
(húsagötur)



Bílastæðagötur

GÖTUR, SÉRÁKVÆÐI

4.3

4.3.1 Holtsvegur - Safngata

Almennt: Holtsvegur er aðalaðkomuleið að deiliskipulagssvæðinu. Við hönnun götunnar þarf að tryggja lágan umferðarhraða, til að stuðla að góðri hljóðvist og öryggi. Í deiliskipulagi I. áfanga norðurhluta er bílastæðum komið fyrir á baklóðum íbúðarhúsa sem ekið er inn á frá aðkomugötu sem tengist Holtsvegi. Aðkoma að leikskóla er frá Holtsvegi. Einnig eru samsíða bílastæði við Holtsveg.

Óvarin umferð: 2 m breið gangstétt er ofan götu, en 3 m breiður stígur neðan götu sem ætlaður er hjólandi og gangandi.

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

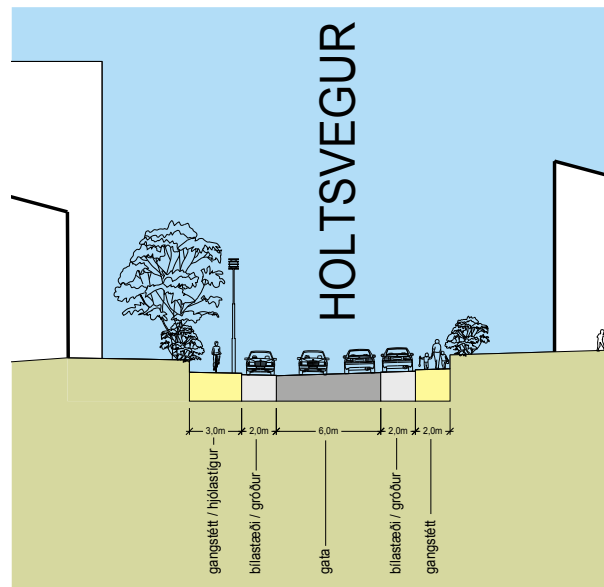
Bílastæði: Samsíða bílastæði eru meðfram akreinum í báðar áttir. Bílastæði í götu skulu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni.

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

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

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

Ofanvatn: Ekki er gert ráð fyrir ofanvatnsrás meðfram Holtsvegi, sökum halla í götunni. Við slíkar aðstæður er erfitt að beina ofanvatni niður í jarðveg. Auk þess er líklegt að meiri mengun, s.s. vegsalt, berist af þessari götu en af húsagötum. Ofanvatni af Holtsvegi skal þess í stað beint í hefðbundna regnvatnslögn og gert ráð fyrir að það verði leitt til sjávar.

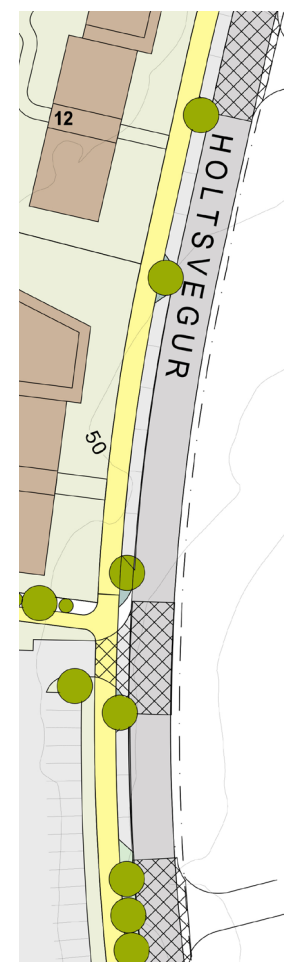


Sniðmynd af Holtsvegi.

Umferðarhraði og hraðahindrandi aðgerðir:

Til að halda hraða bílaumferðar niðri, bæta yfirbragð svæðisins og tryggja öryggi gangandi skal gera ráð fyrir hraðahindrandi aðgerðum í götunni, s.s. með breytilegum yfirborðsefnum, lit, hækkuðu yfirborði og þrengingum. Gæta þarf að gönguleiðir séu vel færar barnavögnum og fötluðum. Upphækkanir skulu vera á gatnamótum, þar sem aðalgönguleiðir þvera Holtsveg og þar sem gatan liggur yfir grænan geira.

Strætisvagnar: Reiknað er með að strætisvagnaleið liggja um Holtsveg.



Holtsvegur.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.3 GÖTUR, SÉRÁKVÆÐI



Dæmi um götur

4.3 GÖTUR, SÉRÁKVÆÐI

4.3.2 Húsagötur

Almennt: Ein aðkomugata tengir bílastæði á baklóðum við Holtsveg. Gatan nær að lóðamörkum.

Hellulögð gangstétt skal liggja meðfram götunum.

Gangstéttir skal tengja við göngustíg sem liggur neðan við bílastæðin.

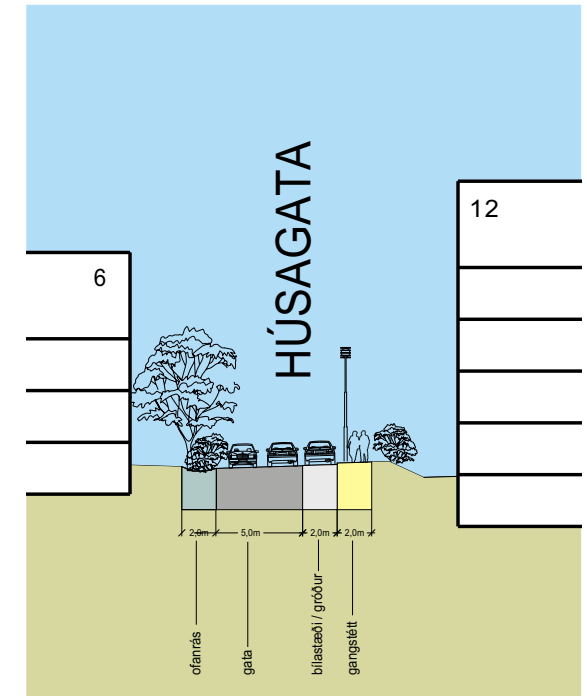
Bílastæði: Bílastæði í götu skulu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni. Bílastæði skulu vera 6 m að lengd og 2,5 m að breidd.

Akreinar: Ein akrein skal vera í hvora átt, og skal hvor þeirra vera 2,5 m breið. Kvöð er um snúningshausa með 6 m rás í hvorum enda. Snúningshausar skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi.

Gróður: Trjágróðri við götu og á milli bílastæða er ætlað að bæta ásýnd bílastæða, auk þess sem gróðrinum er ætlað að takmarka umferðarhraða.

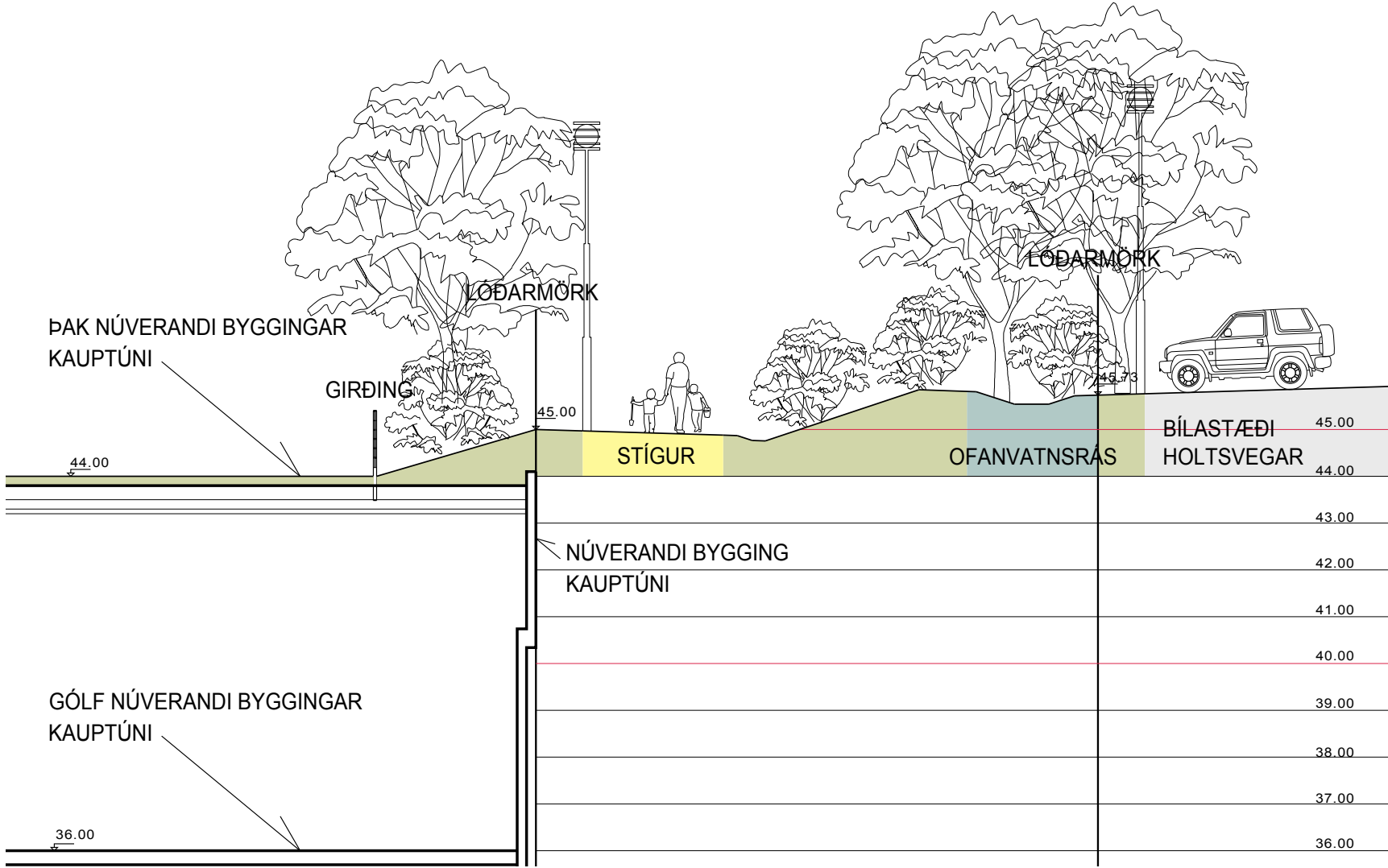
Efnisval: Akreinar skulu vera malbikaðar. Yfirboð bílastæða í götu skal vera gegndræpt. Gangstétt skal vera með gegndræpu yfirborði, til dæmis stein- eða hellulögð. Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt.

Ofanvatn: Ofanvatni af aðkomugötu skal leiða í ofanvatnsrás.



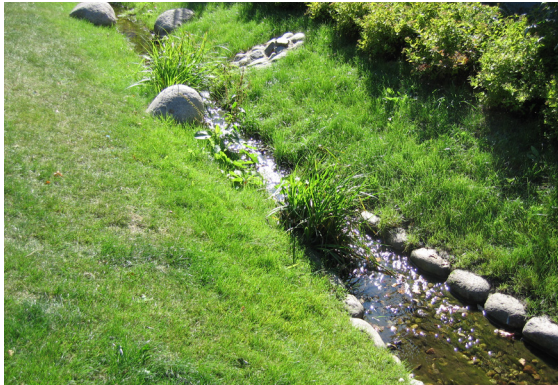
Sniðmynd af aðkomugötu (húsagötu).

4.4
OPIN SVÆÐI



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.4 OPIN SVÆÐI



Dæmi um ofanvatnslausnir

4.4 OPIN SVÆÐI

4.4.1 Almenn

Íbúðarbyggð í norðurhluta Urriðaholts mun njóta alls þess besta sem holtið og nálæg svæði hafa upp á að bjóða, svo sem útsýnis, góðrar afstöðu til sólar og ekki síst nálægðar við fjölbreytta náttúru og útivistarsvæði. Í skipulagi holtsins er unnið markvisst með þau gæði sem felast í nálægð þess við Urriðavatn, votlendið umhverfis það og hraunjaðra í Hrauntanga.

Helsta opna svæðið innan skipulagssvæðis 1. áfanga norðurhluta er grænt belti sem fylgir vesturmörkum skipulagssvæðisins, á milli bygginga í Kaupúni og baklóða fjölbýlishúsa við Holtsveg. Græna beltið tengir saman útivistar- og verndarsvæðin við Urriðavatn og í Vífilstaðahrauni norðan Urriðaholts. Innan opna svæðisins er göngustígur (aðalstígur) og ofanvatnsrás.

4.4.2 Gróður

Gróður skal nota markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Gróðursetja skal fjölbreyttar tegundir runna og plantna sem eru mismunandi að hæð og gerð. Gefa skal ofanvatnsrásum og opnum svæðum sem náttúrulegast yfirbragð með gróðursetningu og umhirðu.

4.4.3 Stígar

Aðalstígur fylgir vesturmörkum skipulagssvæðisins, á milli bygginga í Kaupúni og baklóða fjölbýlishúsa og leikskóla við Holtsveg. Göngustígurinn tengir göngustíga norðan Urriðaholts við Urriðavatn og nærsvæði þess. Við hönnun hans skal sérstaklega gætt að öryggi vegfarenda, einkum í tengslum við hæðarmun á milli stígs og þaks aðliggjandi byggingar í Kaupúni, sjá sniðmynd sem sýnir mögulega útfærslu.

Stígar skulu vera með malbiki með steinsallayfirborði. Lega stíga um útivistarsvæði er leiðbeinandi, en nákvæmlega þeirra ákvarðast samhliða hönnun ofanvatnslausna og gatna. Leitast skal við að hafa stíga ekki brattari en 1:20 og aldrei skal hafa stíga brattari en 1:10. Almennir

stígar skulu vera upplýstir.

4.4.4 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Meðfram stíg ofan Kaupúns skal vera ofanvatnsrás, sem getur tekið við ofanvatni frá stórum hluta norðurhluta Urriðaholts og leitt það í átt að grænum geira sunnan við skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir að rásin og umhverfi stígsins hafi grænt yfirbragð sem verði aðlaðandi jafnt í þurrki og votviðri. Koma skal fyrir yfirföllum í ofanvatnsrásinni, sem beina eiga vatni eftir rásunum í tjarnir á opnum svæðum í mjög miklum leysingum. Rásin verður aftur á móti undir flestum kringumstæðum þurr. Ofanvatnsrásir skulu einnig vera meðfram aðkomugötu og skulu þær beina vatni í átt að ofangreindri ofanvatnsrás meðfram stíg ofan Kaupúns. Vatn sem ekki nær að síga niður í jarðveg í ofanvatnsrásum meðfram götum, þarf að hafa farveg að svæðum í græna geiranum þar sem það getur safnast og/eða runnið smám saman að ofanvatnsrás næst Urriðavatni. Taka skal tillit til þessa við landslagsmótun grænna svæða á skipulagssvæði Urriðaholts, 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 þurrt er. Nota má niðurgrafnar lagnir í bland við opna ofanvatnsfarvegi ef þurfa þykir.

4.5 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar íbúðarhúsaloðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmála fyrir einstakar lóðir er að finna í kafla 5. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum gilda sérskilmálar.

4.5.1 Bílastæði

Tvö bílastæði skulu vera á hverja íbúð. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra lóða og fram kemur á skipulagsuppdætti og mæliblöðum. 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.

4.5.2 Girðingar

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

4.5.3 Gróður á lóðarmörkum

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

4.5.4 Leiksvæði á fjölbýlishúsaloðum

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

4.5.5 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdætti og mæliblaði.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:200. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang og hæðarsetningu lands, leiksvæði, 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.

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. Þetta á einnig við ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar 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 skal hún ná 1 m inná lóð, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal grjóthlaðinn flái ekki vera brattari en 1:1,5 og flái með grasi eða gróðri ekki vera brattari en 1:2. Öll stöllum lóðar skal gerð innan lóðarmarka.

Lóðarhafi skal hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Sé hæðarmunur á lóðarmörkum tekinn upp með stoðveggjum skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús og

koma fram á aðal- og séruppdráttum ásamt þinglýstu samkomulagi við viðkomandi nágrennalóð. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar.

Sjá einnig skilmála um bílastæði, stoðveggi, girðingar og gróður á lóðarmörkum.

4.5.6 Ofanvatn

Meðhöndlun ofanvatns í Urriðaholti miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðsvatns til Urriðavatns. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal almennt beina vatni ofan í jörð innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótpúkk eða sambærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar, sem hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á vetrum þegar frost er í jörðu. 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).
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð; 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 og beinir þangað vatni ef laut yfirfyllist.

Stærð og rúmmál fyllinga sem taka eiga við ofanvatni skal ákveðin með nægilega rýmd 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 við aðkomugötu

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.5 ALMENNIR LÓÐASKILMÁLAR

4.5 ALMENNIR LÓÐASKILMÁLAR

(á baklóðum) má beina í ofanvatnsrás meðfram götunni. Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Vatni í drenörum skal beint að ofanvatnsrásum og dældum í grænum geira sunnan við skipulagssvæðið, t.d. um yfirfallslagnir í götum. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

4.5.7 Sérnotareitir lóða

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

4.5.8 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

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

4.5.9 Sorpgeymslur

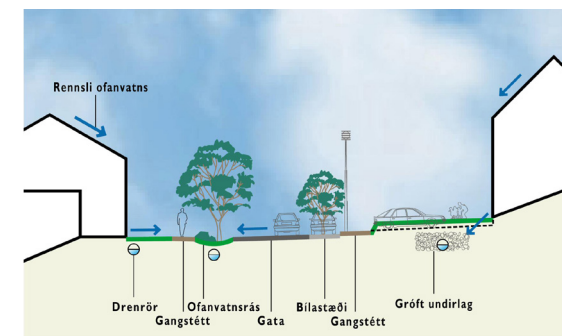
Sorpgeymslur við fjölbýlishús skulu falla vel að byggingum og landi og staðsettar þannig að sorpbílar komist sem næst þeim.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

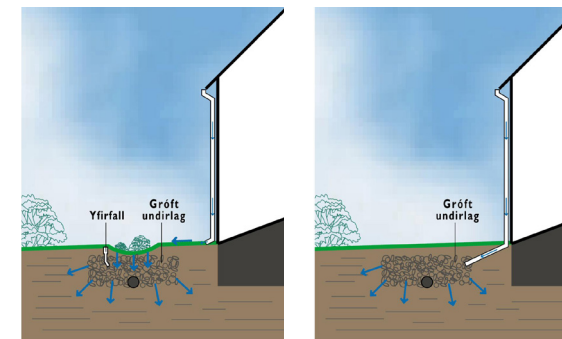
4.5.10 Stoðveggir

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. Þeir skulu koma frá á aðal- og séruppdráttum. Stoðveggir skulu ýmist vera steinsteyptir eða byggðir upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um öll íbúðarhús á skipulagssvæðinu. Sérskilmála fyrir einstakar lóðir er að finna í kafla 5. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum gilda sérskilmálar.



Dæmi um ofanvatnslausnir



Vatni beint í grjót- / malarfyllingu á tvennan hátt

4.6 ALMENNIR BYGGINGAR -SKILMÁLAR

4.6.1 Inngangur

Aðalinngangur húsa sem standa samsíða götu skal vera á götuhlið húss. Inngangar skulu vera út- eða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu vera gegnumgeng, nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum. Það er gert til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishús. Skyggni skal vera yfir aðalinngangi.

4.6.2 Bílgeymslur

Bílgeymslur eru ekki heimilaðar.

4.6.3 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 álkklæðningu. Þá er heimilt að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja. Fyrsta hæð íbúðarhúsa skal klædd með náttúrusteini. Þetta er gert til að draga úr sjónáhrifum af hæð bygginga. **Þök:** Þar sem þök eru hallandi skulu þau vera klædd með álkklæðningu (læstri eða báruáli), torfi eða náttúrusteini. Álkklæðning á þökum skal vera lituð í gráskala. Ef þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk álkklæðningar eða um flöt þök er að ræða eða þaksvalir skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldur með ofangreindum efnum.

Gluggar og hurðir: Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Hurðir skulu vera úr áli, gleri eða viði.

Handrið: Handrið skulu vera úr áli, gleri, járn eða viði. Gegnsæi skal aldrei vera minna en 50%. Handrið skal aldrei vera hærri en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar segja til um.

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

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

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

4.6.4 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

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

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Samræma skal þakform og lita- og efnisval fyrir samtengd hús.

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

lega vatns- og frárennislislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

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

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

4.6.5 Byggingarreitir

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

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

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.6 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR BYGGINGAR -SKILMÁLAR

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

4.6.6 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

Um bil á milli bygginga og eldvarnarveggi gilda ákvæði 9.7.5. gr. og 9.7.4. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012

4.6.7 Gervihnattadiskar

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

4.6.8 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga (nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt sbr. 9.7.5. gr. byggingarreglugerðar). Þannig eru byggingar opnaðar gagnvart götum og umhverfi.

4.6.9 Hljóðvist

Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar. Hljóðstig frá umferð um aðkomugötu deiliskipulags-svæðisins (Holtsveg) hefur verið reiknað af verkfræðistofunni Verkís m.v. forsendur í umferðarspá frá því mars 2006 sem unnin var af sama aðila. Niðurstaðan er að ekki er þörf á sérstökum aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði um hljóðvist.

4.6.10 Hæð húsa og vegghæðir

Hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga eru tilgreind í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Hæð bygginga er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga yfir

viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

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

4.6.11 Jarðskjálftahönnun

Ekki er vitað til þess að sprungur séu á svæði 1. áfanga norðurhluta Urriðaholts. Við allar framkvæmdir á lóðum ber að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast. Á mælibleði er heimilt að hnika byggingarreiti til frá því sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti, sé það nauðsynlegt vegna nánari upplýsinga um sprungur.

4.6.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði 9.6.26. gr. byggingarreglugerðar. Þess utan er tilgreint í sérskilmálum fyrir byggingar á einstökum lóðum, þar sem krafa er um lyftu umfram ákvæði reglugerðarinnar.

4.6.13 Kjallarar

Heimilt er að byggja kjallara, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir.

4.6.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.

4.6.15 Skyggni

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

Skygni skal vera yfir aðalinngangi og má það ná allt að 1,8 m út fyrir byggingu.

4.6.16 Sorpgeymslur

Sjá almenna lóðarskilmála.

4.6.17 Veggssvalir

Veggssvalir skulu vera á öllum íbúðarhúsum. Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimil og skulu vera gegnsæ. Framkvæmdaaðili skal skila inn hönnun svalalokana samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef svalalokanir eru settar upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra.

4.6.18 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.

4.6.19 Þakform

Sjá sérskilmála.

4.6.20 Þakssvalir

Heimilt er að hafa þakssvalir að hámarki 20 m² að stærð á þaki bygginga. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsærir.



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Yfirlit bygginga við Holtsveg 2-20



4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

4.7.1 Yfirlit

Í deiliskipulagi 1. áfanga norðurluta Urriðaholts er gert ráð fyrir 66-72 íbúðum í þremur fjölbýlishúsum sem standa munu við Holtsveg 2-18 auk leikskóla við Holtsveg 20.

Gata/húsnúmer	Fjöldi íbúða
Holtsvegur 2-6	22-24
Holtsvegur 8-12	22-24
Holtsvegur 14-18	22-24
Samtals fjöldi íbúða	66-72

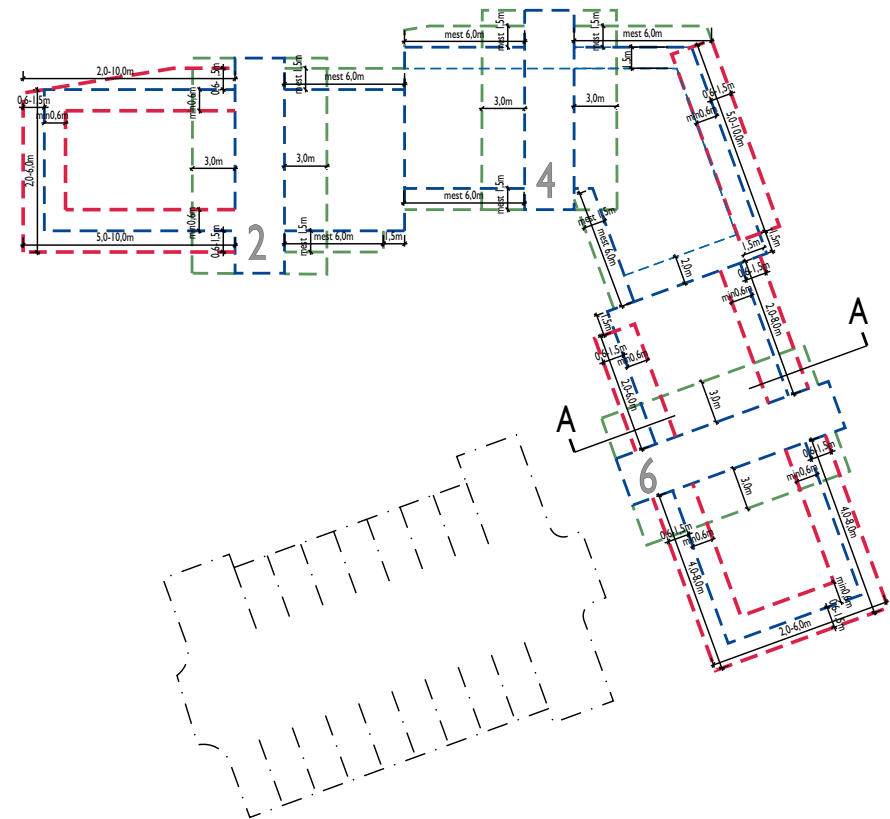
Sérskilmálar eru settir fram fyrir þrjár lóðir, en hver lóð tekur til þriggja húsnúmera auk leikskólalóðar.

Holtsvegur 2-6
Holtsvegur 8-12
Holtsvegur 14-18
Holtsvegur 20

Á deiliskipulagsupprætti er gert ráð tveimur bílastæðum á hverja íbúð auk 28 gestastæða við Holtsveg og aðkomugötur.

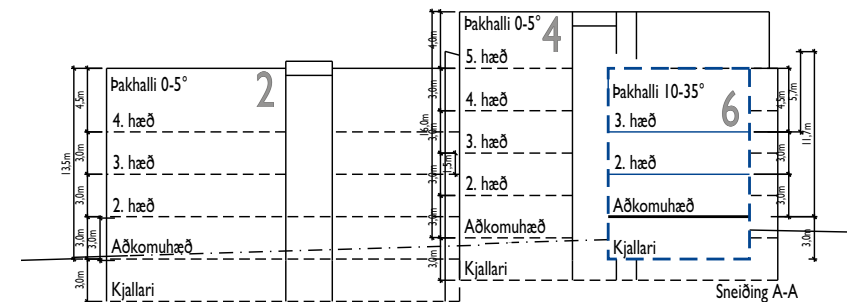
Lóðarhafa og hönnuðir eru hvattir til að kynna sér vel bæði almenna- og sérskilmála auk leiðbeininga og gátlista sem gefin hafa verið út í tengslum við uppbyggingu í Urriðaholti.

Holtsvegur 2, 4 og 6



Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi		Hæða-fjöldi	Bílastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
				Lágf.	Hám.		
Holtsvegur 2	4.089	273	1.092	22	24	4	2
Holtsvegur 4		303	1.461			5	2
Holtsvegur 6		271	813			3	2
Samtals	4089	847	3366	22	24		44-48

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



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Holtsvegur 2-6

4.7.2 HOLTSVEGUR 2, 4 OG 6

Lóðarskilmálar

Bílastæði: Bílastæðum skal komið fyrir á lóð. Annars vegar fyrir framan hús og hinsvegar við akgrein sem tengist aðkomugötu og garðsvæði, sjá skipulagsuppdrátt.

Bilgeymslur: Ekki er gert ráð fyrir bilgeymslum.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Gróðursetja skal runna og tré á lóðarmörkum sem snúa að Holtsvegi.

Kvöð um gönguleið: Kvöð er um gönguleið, sjá skipulagsuppdrátt.

Byggingarskilmálar

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu.

Fjöldi íbúða: 22-24 íbúðir.

Hámarkshæð húss og vegghæðir: Hús skal vera 3 til 5 hæðir, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Lágmarkssalarhæð er 2,9 m.

Inngangur: Stigahús skulu vera gegnumgeng. Aðalinngangar að Holtsveg 2 og 4 snúa að baklóð aðalaðinngangur að Holtsvegi 6 skal vera frá Holtsvegi.

Lyftur: Kvöð er um lyftu í hverjum stigagangi.

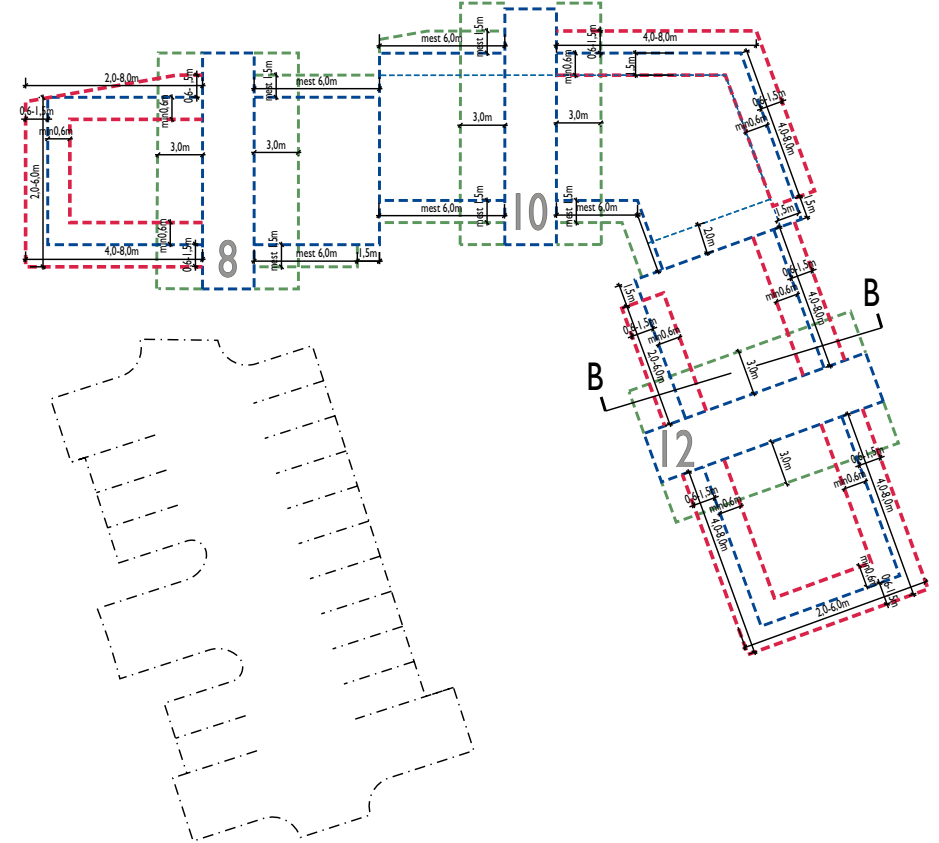
Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Svalgangar: Svalgangar eru ekki heimilir.

Þakform: Þak íbúðarhúsa skal vera flatt (0 - 5°).

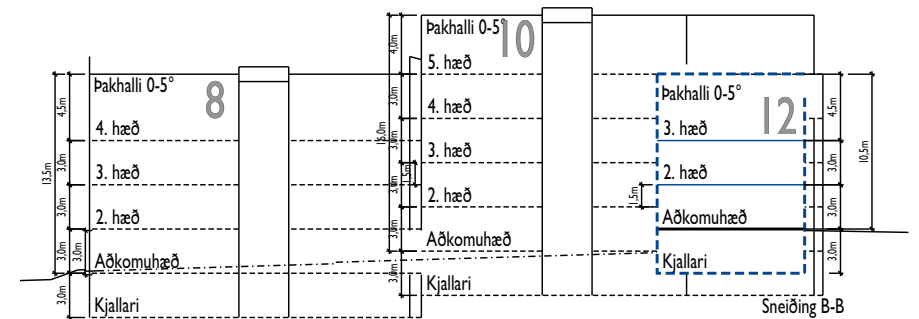


Holtsvegur 8, 10 og 12



Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingarreits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi		Hæð-fjöldi	Bílastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
				Lágf.	Hám.		
Holtsvegur 8	4.218	246	984	22	24	4	2
Holtsvegur 10		316	1.518			5	2
Holtsvegur 12		271	813			3	2
Samtals	4218	833	3315	22	24		44-48

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



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Holtsvegur 8-12

4.7.3 HOLTSVEGUR 8, 10 OG 12

Lóðarskilmálar

Bílastæði: Bílastæðum skal komið fyrir á lóð. Annars vegar fyrir framan hús og hinsvegar við akgrein sem tengist aðkomugötu og garðsvæði, sjá skipulagsupprátt.

Bílgeymslur: Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Gróðursetja skal runna og tré á lóðarmörkum sem snúa að Holtsvegi.

Kvöð um gönguleið: Kvöð er um gönguleið, sjá skipulagsupprátt.

Byggingarskilmálar

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu.

Fjöldi íbúða: 22-24 íbúðir.

Hámarkshæð húss og vegghæðir: Hús skal vera 3 til 5 hæðir, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Lágmarkssalarhæð er 2,9 m.

Inngangur: Stigahús skulu vera gegnumgeng.

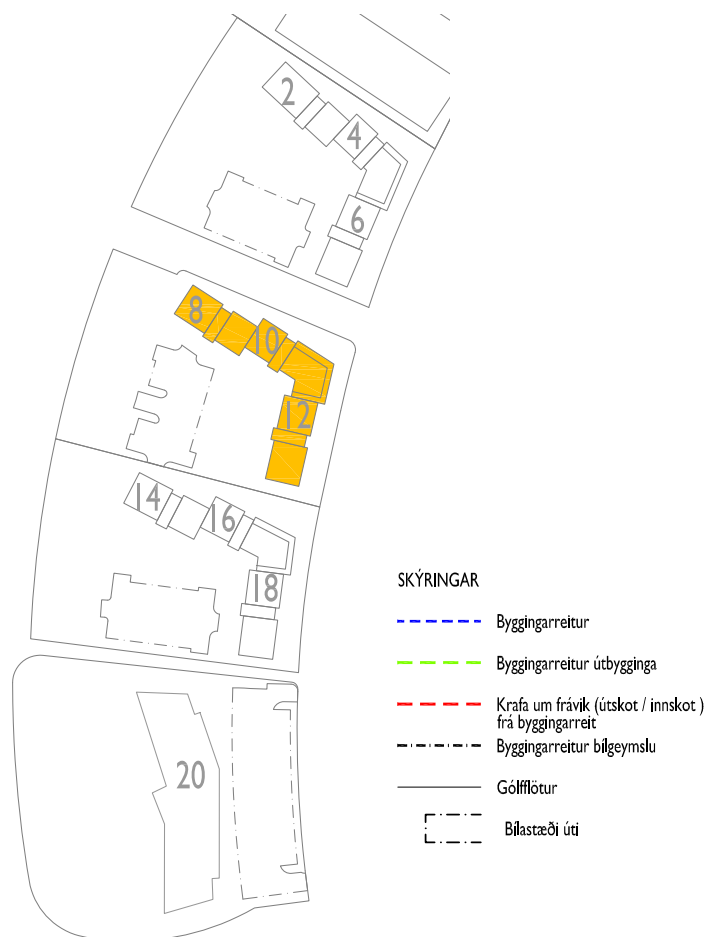
Aðalinngangar skulu vera frá Holtsveg og aðkomugötu.

Lyftur: Kvöð er um lyftu í hverjum stigagangi.

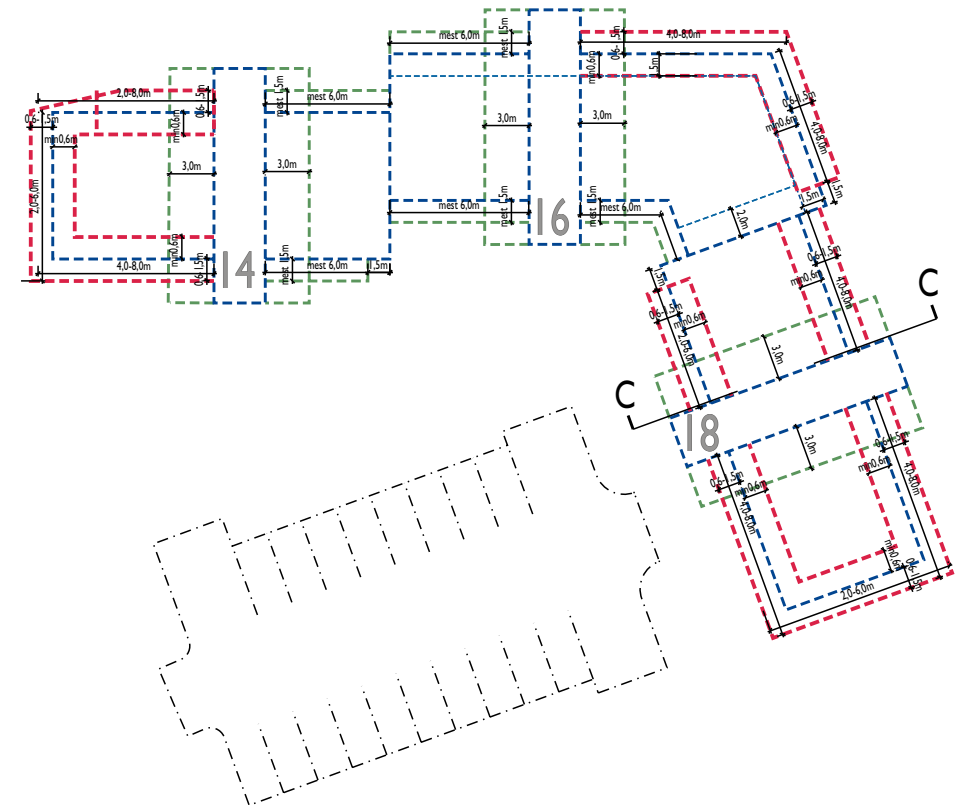
Stigagangar: Stigagangar skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakflöt húss.

Svalgangar: Svalgangar eru ekki heimilir.

Þakform: Þak íbúðarhúsa skal vera flatt (0 - 5°).

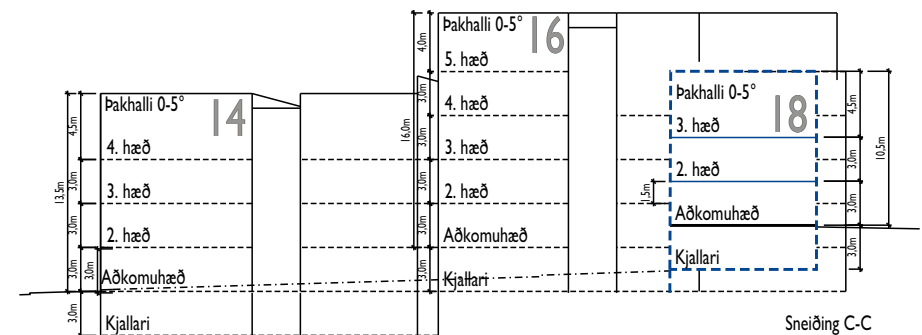


Holtsvegur 14, 16 og 18



Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingareits (fermetrar)*	Íbúðafjöldi		Hæð-fjöldi	Bílastæði á lóð (lágf. fjöldi á hverja íbúð)
				Lágf.	Hám.		
Holtsvegur 14	4.244	251	1.004	22	24	4	2
Holtsvegur 16		321	1.544			5	2
Holtsvegur 18		271	813			3	2
Samtals	4244	843	3361	22	24		44-48

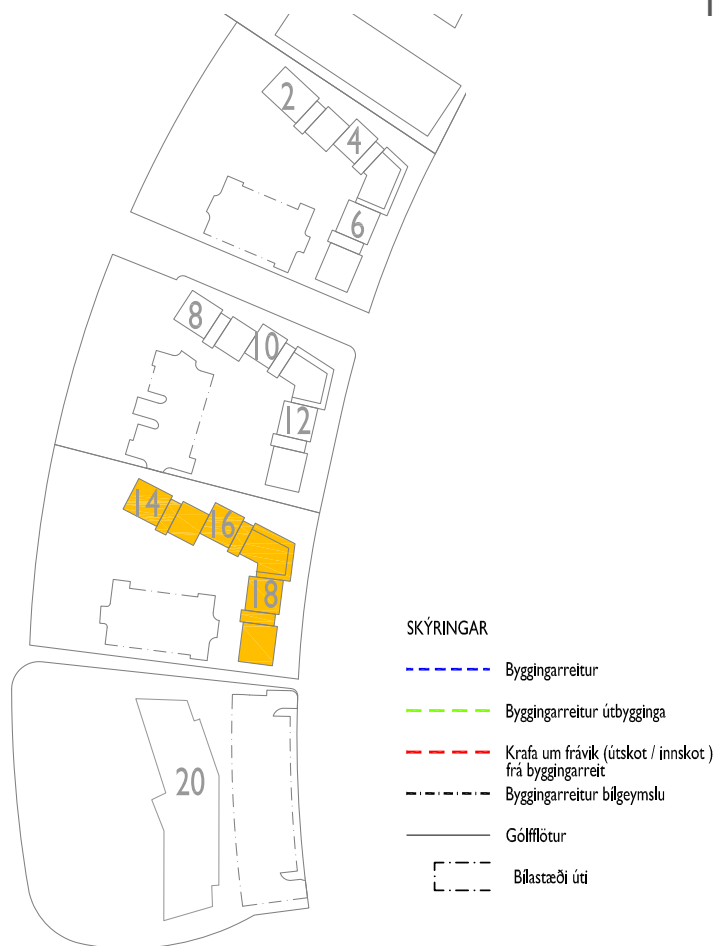
* Byggingarmagn innan byggingareits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)



SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Holtsvegur 14-18



4.7.4 HOLTSVEGUR 14, 16 OG 18

Lóðarskilmálar

Bílastæði: Bílastæðum skal komið fyrir á lóð. Annars vegar fyrir framan hús og hinsvegar við akgrein sem tengist aðkomugötu og garðsvæði, sjá skipulagsupprátt.

Bílgeymslur: Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Gróður: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Gróðursetja skal runna og tré á lóðarmörkum sem snúa að Holtsvegi.

Kvöð um gönguleið: Kvöð er um gönguleið, sjá skipulagsupprátt.

Byggingarskilmálar

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu.

Fjöldi íbúða: 22-24 íbúðir.

Hámarkshæð húss og vegghæðir: Hús skal vera 3 til 5 hæðir, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu.

Lágmarkssalarhæð er 2,9 m.

Inngangur: Stigahús skulu vera gegnumgeng.

Aðalinngangar að Holtsveg 14 og 16 snúa að baklóð aðalaðinngangur að Holtsvegi 18 skal vera frá Holtsvegi.

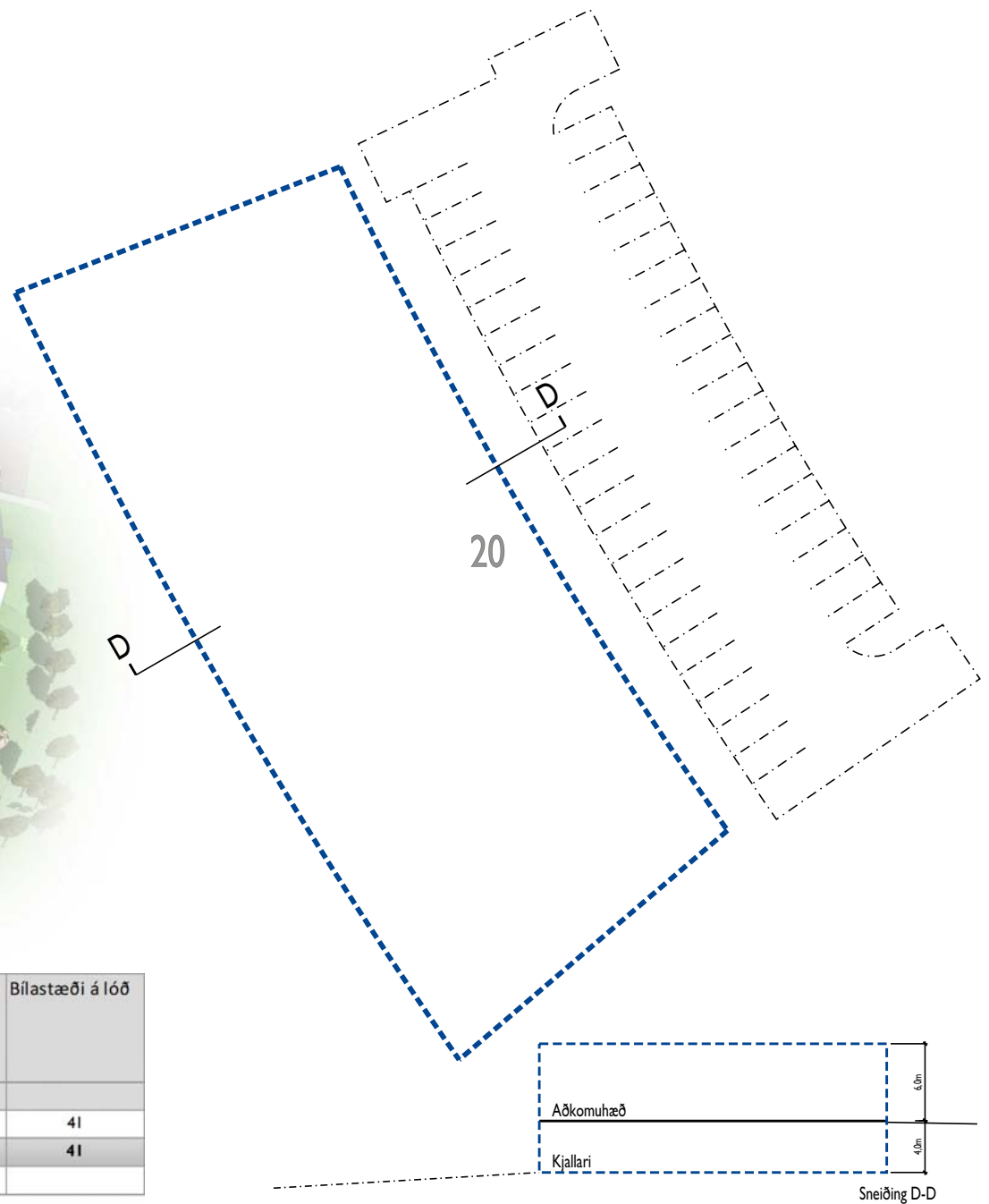
Lyftur: Kvöð er um lyftu í hverjum stigagangi.

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

Svalgangar: Svalgangar eru ekki heimilir.

Þakform: Þak íbúðarhúsa vera flatt (0 - 5°).

Holtsvegur 20



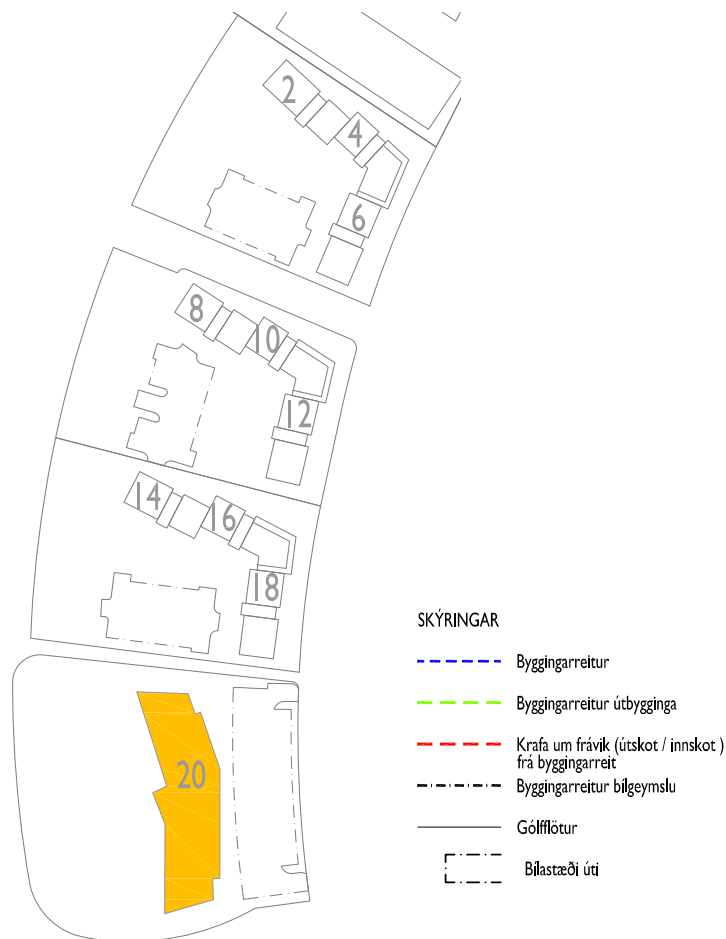
Gata og húsnúmer	Stærð lóðar (fermetrar)	Grunnflötur byggingareits (fermetrar)	Heildar grunnflötur byggingareits (fermetrar)*		Hæð- fjöldi	Bílastæði á lóð
Holtsvegur 20	6.176	1.740	3.480		1-2	41
Samtals	6176	1740	3480			41

* Byggingarmagn innan byggingareits án mögulegra frávíka (innskota og útskota)

SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR, SÉRSKILMÁLAR

Holtsvegur 20



4.7.5 HOLTSVEGUR 20,

Almennt

Leikskólalóðin er við Holtsveg, neðan götu og opnast út að grænu svæði, sem liggur frá efri hluta holtsins niður í átt að Kaupþúni. Gert er ráð fyrir tveimur aðkomum inn á bílastæði lóðarinnar. Bílastæði verða samnýtt af foreldrum og starfsmönnum leikskólans.

Lóðin stendur í allmiklum halla til vesturs og er hæðarmunurinn um 5-6 metrar innan lóðar miðað við núverandi land. Gott útsýni er frá lóðinni til vesturs. Taka þarf tillit til þessa landhalla í lóðinni við hönnun aðkomu, bílastæða, byggingar og leiksvæða. Við hönnun og frágang bílastæða og aðkomu þarf að hafa í huga hæðarmun á milli stæðanna, og aðkomunnar gagnvart Holtsgötu, en stæðin og inngangar munu liggja nokkru neðar. Mynda þarf aðlaðandi og örugga aðkomu að aðalinngöngum. Gert er ráð fyrir leikskóla fyrir um 100 börn á 1-2 hæðum. Áætluð heildarstærð er 1000-1200 m². Við hönnun byggingar, lóðar og leiksvæða skal leitast við að mynda sólrik og skjólrík svæði fyrir ríkjandi vindáttum. Tengja þarf göngustiga meðfram vesturhluta Holtsvegar við aðkomu og aðalinnganga leikskólans. Einnig þarf að tengja almennan göngustíg á opna svæðinu sunnan leikskólans við aðalaðkomu og innganga. Móta skal lóðina að nærliggjandi göngustíg að norðanverðu og vestanverðu á eðlilegan máta gagnvart umhverfinu.

Lóðarskilmálar

Almennt skal fylgja almennum lóðarskilmálum fyrir íbúðarhús í skilmálahefti, kafla 4.6.1

Bílastæði: Koma skal fyrir 40 bílastæðum, þar af einu sem fullnægir reglugerð um kröfur til hreyfihamlaðra.

Girðingar: Girða skal umhverfis leiksvæði með girðingu með a.m.k 50% gegnsæi.

Gróður á lóðamörkum: Gróðursetja skal við suður og vesturhluta lóðamarka með gróðri til þess að afmarka leikskólalóðina gagnvart þessum svæðum.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í skilmálahefti, kafla 4.6.1

Byggingarskilmálar

Almennt skal fylgja almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús í skilmálahefti, kafla 4.6.2

Krafa er einnig um inn/útdreginn hluta byggingar. Hver inn eða útdreginn hluti útveggjar skal ekki vera lengri en 8 metrar.

Inngangar: Skyggni skal vera yfir aðalinngöngum og þeir þannig útfærðir að skjólmyndun náist við inngangshurðir. Inngangar geta einnig verið inndregnir undir þaki eða vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í skilmálahefti

Byggingareitur: byggingareitur er uppgefinn á mæliblaði

Hæð byggingar: Hús skal vera 1- 2 hæðir og er miðað við að byggingin sé ein hæð að götu og lækki þaðan niður með landhalla lóðarinnar. Hámarkshæð húss er frá aðkomukóta er 6 m.

Þakform: Þakform hússins er frjálst. Mælt er til að þak leikskólans verði lagt með torfi til þess að falla sem best inn í götmynd Holtsvegar og ásýnd frá byggð ofar í hverfinu.

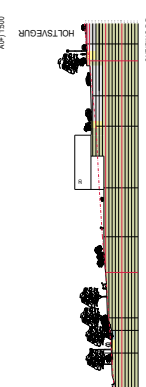
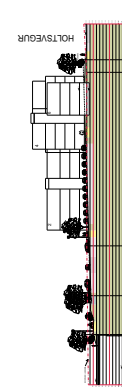
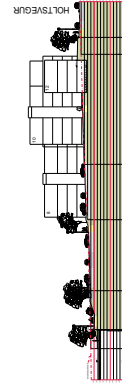
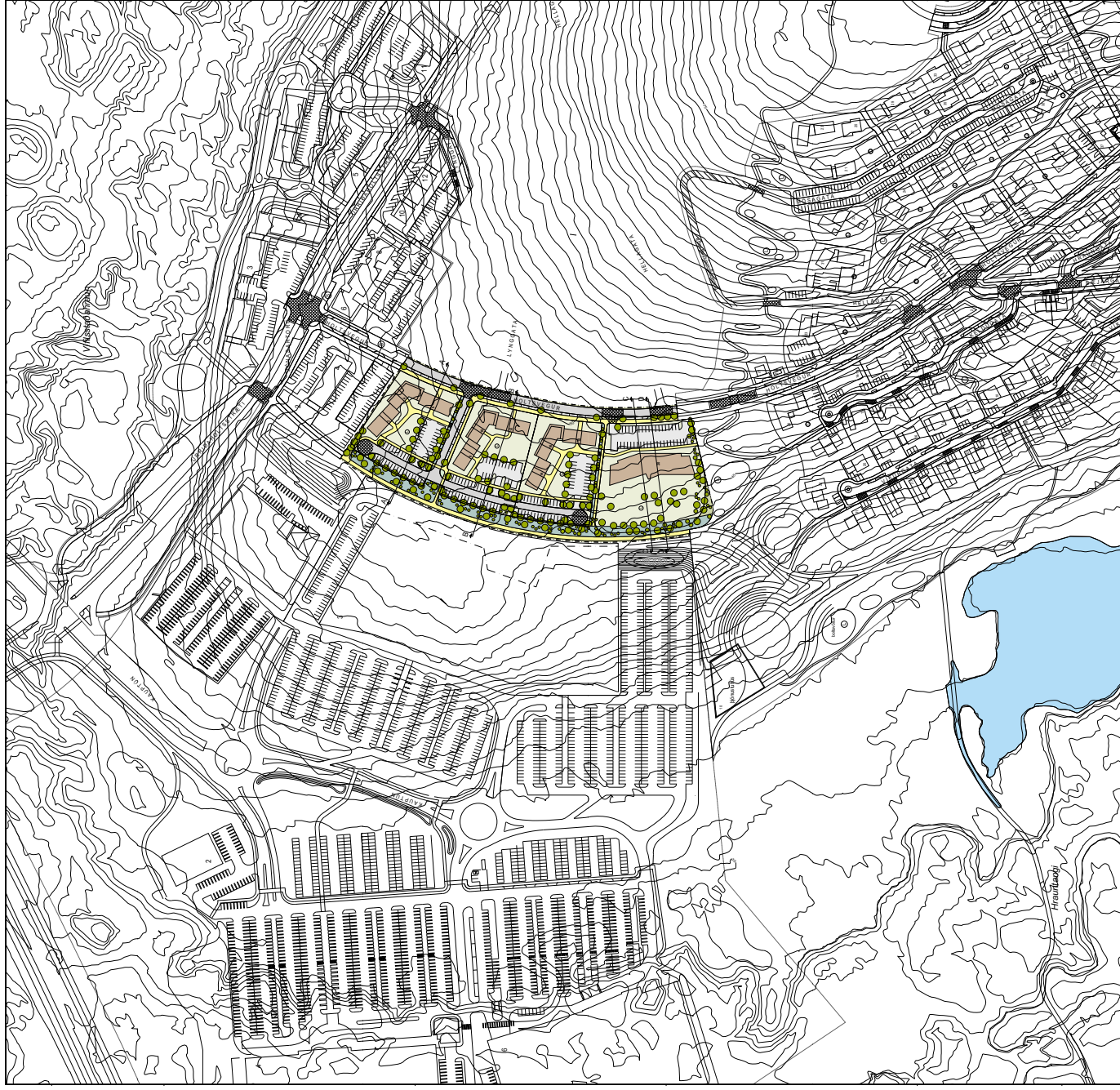
HEIMILDIR

- 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).
- COWI (2006). SUDS- Urridaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- 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 (2004). Staðardagskrá fyrir Garðabæ 2004: Markmið og framkvæmdaáætlun. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2000). Umhverfisstefna Garðabæjar. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (1998). Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015. Garðabæ: Garðabær.
- Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.
- 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.
- Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu (2002). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024: Greinargerð með svæðisskipulagi. Reykjavík: Samvinnunefnd um svæðisskipulag á höfuðborgarsvæðinu.
- Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Bygðasafn Skagfirðinga.
- Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ: Tillaga. Reykjavík: Urriðaholt ehf.
- Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf (2006). Urriðaholt: Umferðarspá miðað við skipulagstölur janúar 2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: VST hf.
- Verkís (apríl 2013). Holtsvegur 2-24 Urriðaholti Garðabæ. Hljóðútreikningar frá umferð. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Verkís.

UPPDRAETTIR







VERK
DEILISKIPULAG
NORÐURHLUTA URRÍÐAHOLTS - 1. áfangi
TÍÐNAMA
SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR - SNEBINGAR

ÁR
A0+1:1000/1:500 - A2+1:2000/1:1000
A4+1:4000/2000
DAG
28.10.2013
TÍÐNAMA
ANNEE

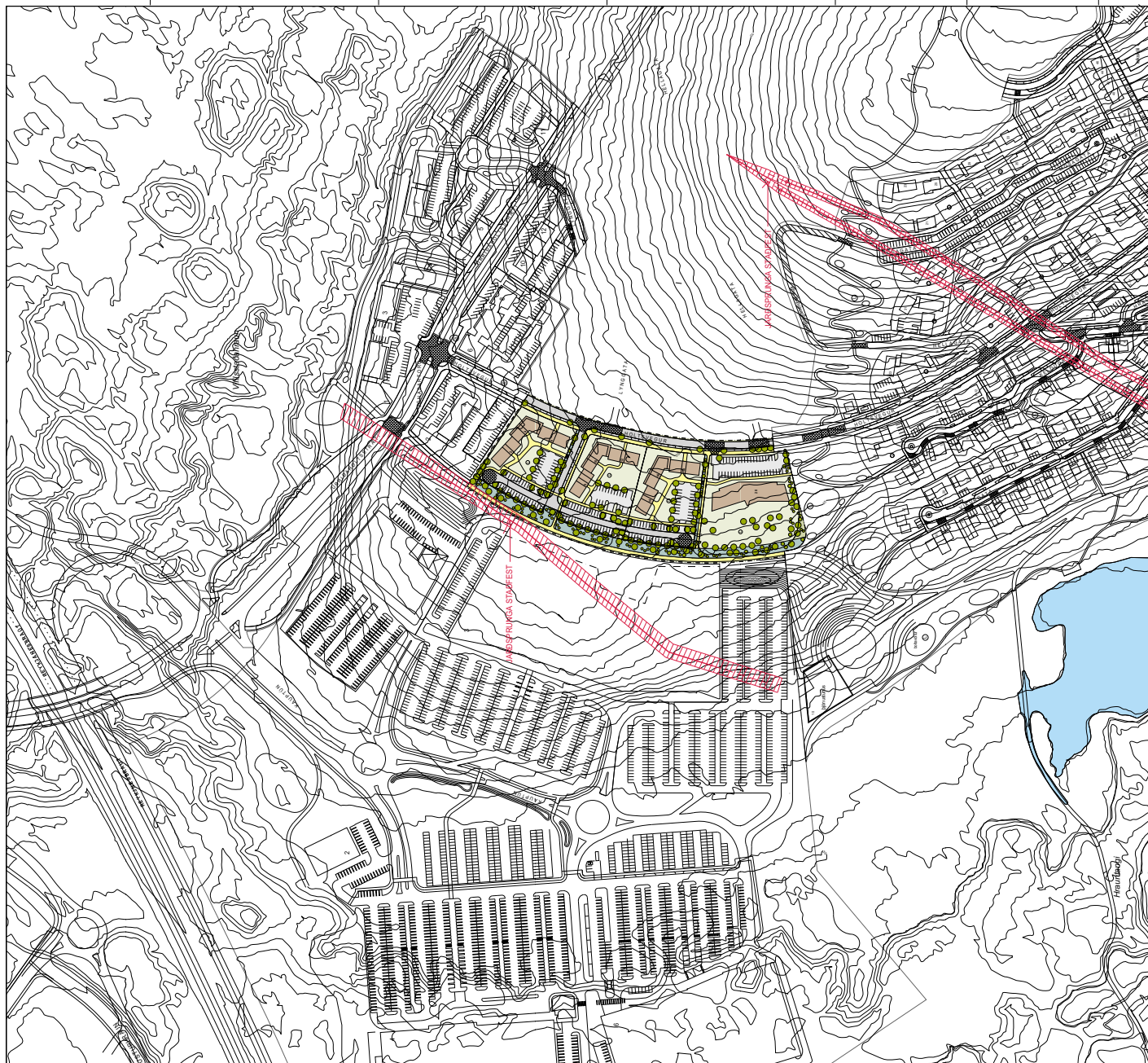
(80)1.02





JARÐSPRUNGUR

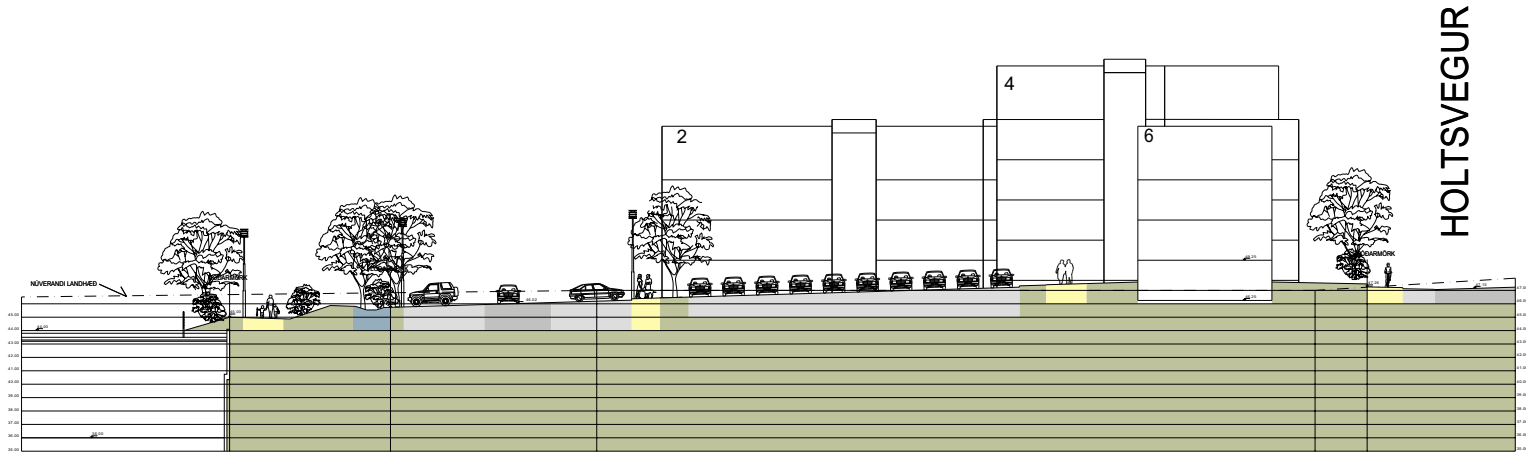
DEILISKIPULAG NORÐURLHUTA URRIÐAHOLTS - 1. áfangi



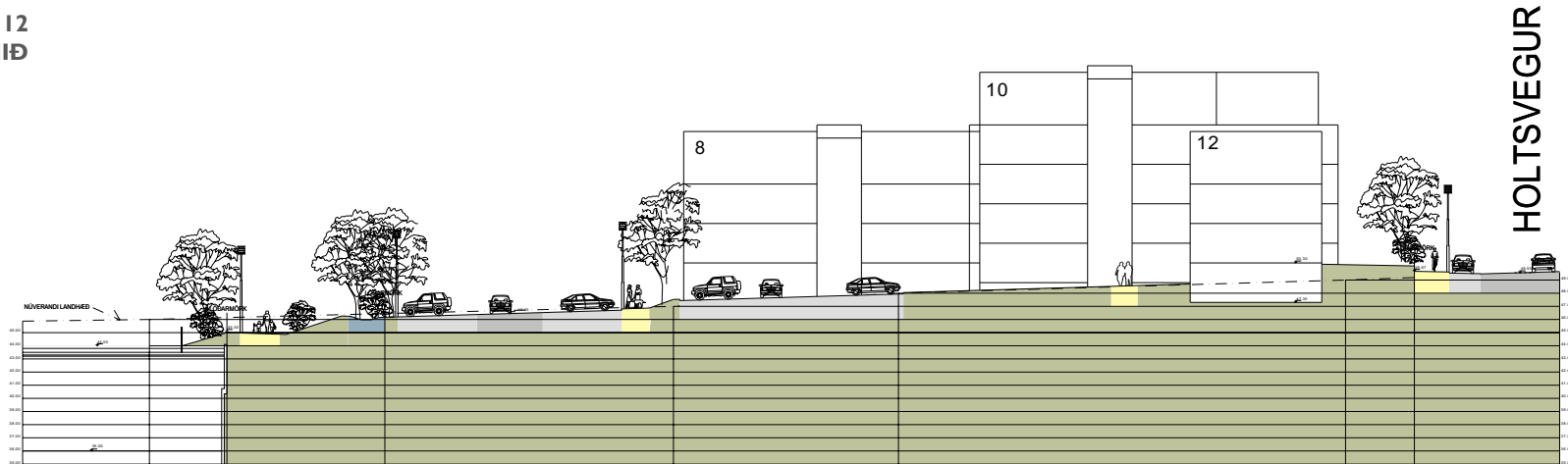
VERK: DEILISKIPULAG NORÐURLHUTA URRIÐAHOLTS - 1. áfangi
 TEGNING: SKYRINGARVIND - JARÐSPRUNGUR
 DAGS: 24.10.2013
 TEGNING: ARNVEE
 SKALA: 1:1.000 / A2+ / 1:2.000 - A4+ / 1:4.000
 TEGNING: (90)1.04

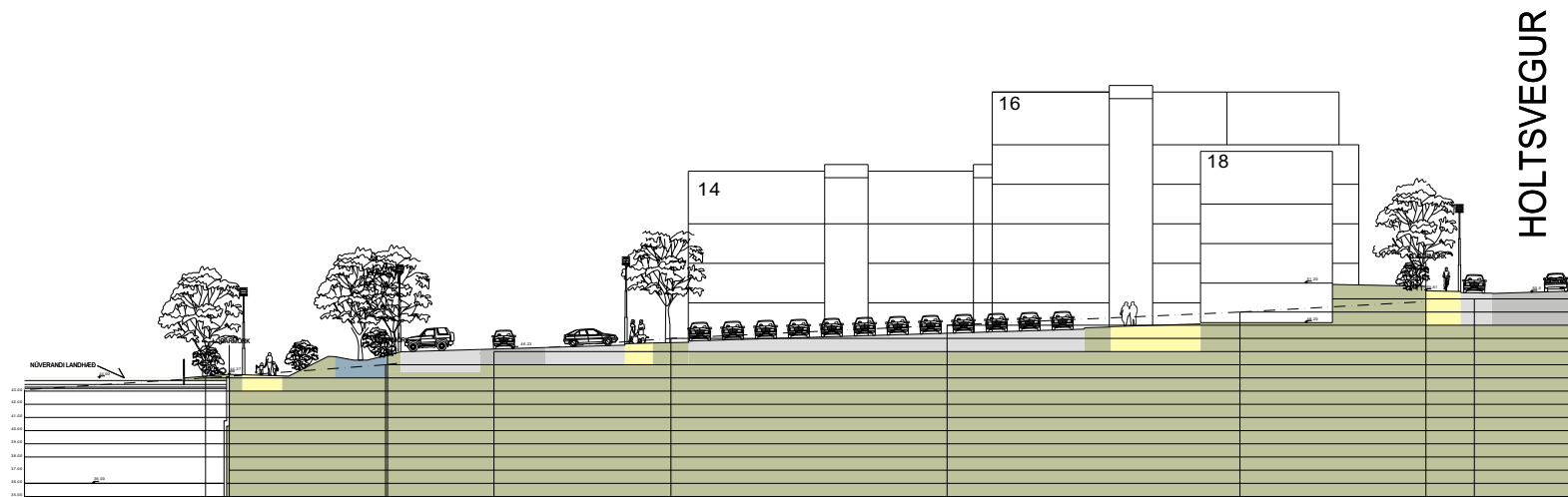


HOLTSVEGUR 2 - 6
SNIÐ

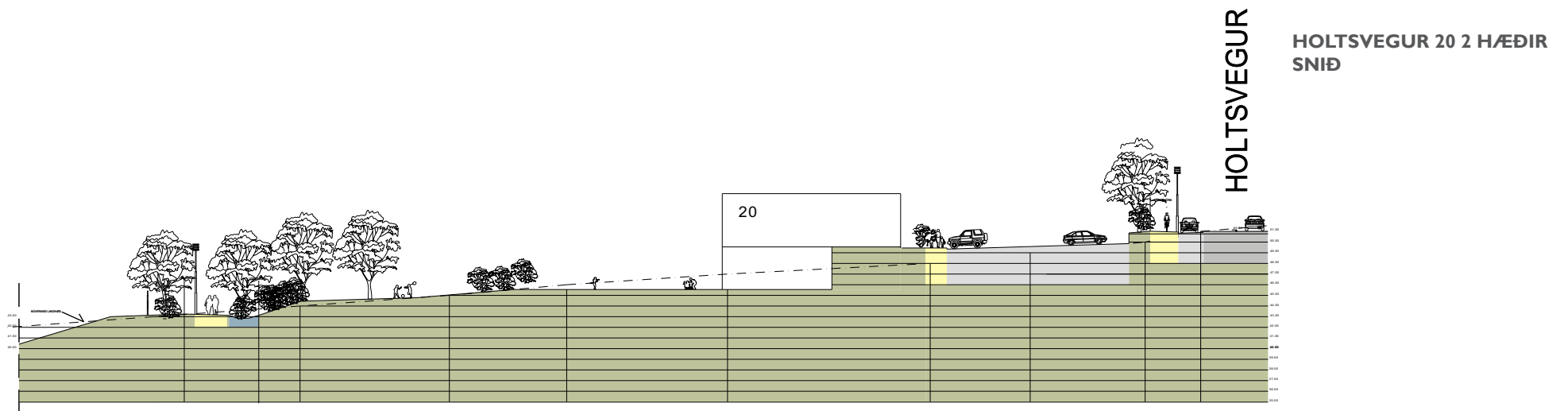
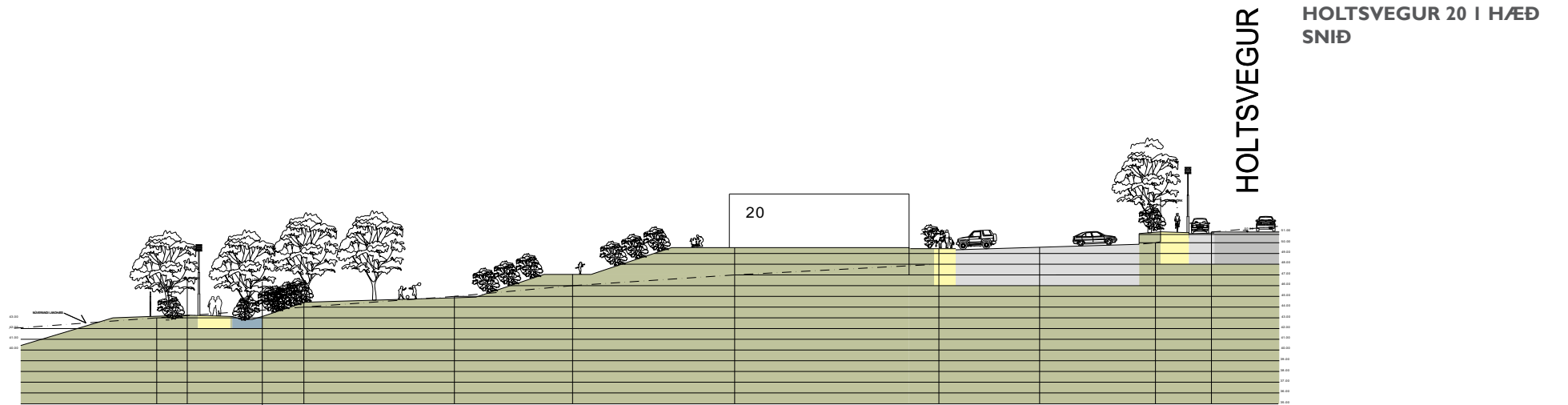


HOLTSVEGUR 8 - 12
SNIÐ





**HOLTSVEGUR 12 - 18
SNID**



HOLTSVEGUR /
LYNGGATA
SNIÐ

