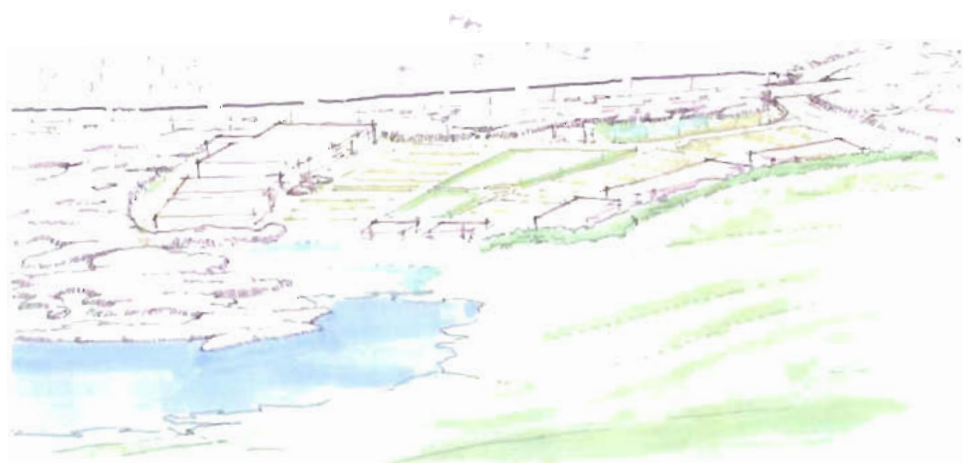


DEILISKIPULAG KAUPTÚNS VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í URRÍÐAHOLTI GARÐABÆ

Greinargerð og
skipulagsskilmálar



Útgáfa 1.d

30. 9. 2005



SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag kaupþúns - verslunar- og þjónustusvæði í Urriðaholti Garðabæ.

Skipulagsnefnd Garðabæjar lagði til á fundum sínum 8. september 2005 og 5. október 2005 að deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við 2. málsgrein 26. greinar skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. yrði samþykkt. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti deiliskipulagið hinn 15.9./20.10. 2005.

Í samræmi við bókanir skipulagsnefndar er eingöngu um óverulegar breytingar á fyrra deiliskipulagi að ræða og þar sem hagsmunaaðilar eru jafnframt málsaðilar féll grenndarkynning niður.


Fyrir hönd Garðabæjar



Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda hinn _____ 2005.

ELDRI SAMÞYKKTIR UM SKIPULAG

Deiliskipulag kaupþúns, verslunar- og þjónustusvæðis í Urriðaholti sem samþykkt var í bæjarráði Garðabæjar 28. júní 2005 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 14. júlí 2005 fellur úr gildi við gildistöku ofangreinds deiliskipulags.



YFIRLIT UM BREYTINGAR

7. 3. 2005

Orðalag var víða lagfært til að gera texta einfaldari og auðskiljanlegri.

Kafla 3.3 um samráð var umritaður til að lýsa betur því ferli sem átt hefur sér stað við undirbúning skipulagstillögunnar.

Kafla 6.1 var umritaður til að endurspeglar raunverulega meðferð eignaskipta innan einnar lóðar.

Í kafla 6.10 var bætt inn ákvæði um allt að 10 m framkvæmdasvæði við fjarstíg meðfram Reykjanesbraut.

Í kafla 6.11 var bætt inn lýsingu á staðsetningu mögulegrar settjarnar/siturtjarnar.

Kafla 6.13 um farsímabúnað var bætt inn.

Kafla 6.14 um lýsingu var bætt inn.

Áhrifa mögulegra kjallara á heildarflatarmál bygginga var breytt í kafla 7.

Í kafla 7.6 um skilti S1 var bætt inn möguleika á farsímaloftneti í skiltinu.

Kafla 7.8 um byggingarreit fyrir dreifistöð og farsímabúnað var bætt inn.

Kafla 7.9 um byggingarreit fyrir kaldavatnsdælubrunn var bætt inn.

Kafla 7.10 um byggingarreit fyrir farsímabúnað var bætt inn.

10. 6. 2005

Skipulaginu var breytt á þann veg að í stað þess að svæðið sé allt saman ein lóð eins og áður var gert ráð fyrir eru núna sex til sjö lóðir undir byggingar auk einnar lóðar undir skilti og annarrar undir spennistöð/farsímabúnað. Í breytingunni felast engar breytingar á byggingarmagni eða tilfærslur bygginga, eða annarra mannvirkja en orðalag breytist víða í greinargerðinni þar sem nú er talað um lóðir í stað byggingarreita áður. Auk þess var orðalag víða lagfært til þess að gera textann auðlesnari og markvissari.

Kafla 2.1 var endurbættur með nýjum og nákvæmari fylgigagnalista

Kafla 2.4 breyttist verulega. Þar er núna kveðið á um að Garðabæ verði afhentur hluti svæðisins til eignar og umsjónar. Einnig er gerð grein fyrir nýrri uppskiptingu svæðisins í lóðir og fjallað um væntanlegt hagsmunafélag lóðarhafa.

Kafla 2.6 var breytt þar sem fornleifaskráningu er núna lokið.

Kafla 3.3 var aukinn og endurbættur með upplýsingum um formlegt kynningar og umsagnarferli sem nú er lokið. Þar kemur fram hverjir sendu inn umsagnir á kynningartímabilinu.

Kafla 4.3 er viðaukinn með nákvæmari lýsingu á aðkomugötunni og kvöðum um akstur innan lóða og á lóðamörkum. Lágmarkshlutfalli bílastæða og byggingarmagns var einnig breytt úr 1:23 í 1:25 innan hvers lóðar.

Kafla 5.3 var aukinn með texta sem kveður á um að lega stíga í hrauninu sé eingöngu leiðbeinandi á skipulagsupprættinum. Stígarnir verði lagaðir að legu landsins. Einnig eru gerðar kvaðir um stíga innan lóða.

Kafla 6.1 er að mestu leyti nýr vegna breytinga á lóðaskipan. Þar er nú fjallað um ráðstöfun byggingarréttar, nýju lóðaskiptinguna, hagsmunafélag lóðarhafa, samning landeiganda og Garðabæjar. Auk þess er núna kveðið á um að innanhússbreytingar og smávægilegar breytingar utanhúss séu undanþegnar



umsögn Arrowstreet, landeiganda og hagsmunafélagsins áður en þær eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa.

Kafla 6.3 kveður nú m.a. á um að lóðir verði endanlega skilgreindar á lóðablöðum.

Í kafla 6.4 var bætt við ákvæði um að landeigandi megi kveða nánar á um starfsemi innan einstakra lóða.

Kafla 6.5 takmarkar núna gróðursetningu framandi plantna í ósnortnu hrauni. Enn fremur hefur verið bætt við ákvæðum um að við framkvæmdir skuli þess gætt að spilla ekki umhverfinu utan sjálfra byggingarstaðanna.

Í kafla 6.6.1, fyrstu lið upptalningarinnar, er núna lýst hvernig áhersla skuli lögð á að náttúruleg efni skuli notuð sérstaklega við innganga í byggingarnar.

Í kafla 6.6.1, öðrum lið upptalningarinnar, er núna lýst hvernig náttúruleg byggingarefni skuli vera sýnileg á lengd og breidd frekar en á hæð.

Kafla 6.6.6 tiltekur kvaðir um gangstéttar innan lóða og tengingar þeirra á milli lóða.

Í kafla 6.8 var breytt ákvæðum um lágmarkshlutfall bílastæða og byggingarmagns úr 1:23 í 1:25.

Kafla 6.10 var viðaukinn með kvöðum um lagnir innan lóða.

Orðalag og uppsetning á kafla 7 er verulega breytt vegna breytingar úr einni byggingarlóð í sex til sjö. Raunverulegt skipulag hefur hins vegar ekki tekið neinum breytingum. Byggingarreit R1 var skipt upp í þrjár lóðir og byggingarreit R2 var slegið saman við þann hluta reits R1 sem var næstur honum. Ekki er lengur gert ráð fyrir að tæknirými í kjallara séu tekin út fyrir heildarbyggingarmagn. Þar sem áður var gert ráð fyrir þremur til fimm byggingum í byggingarreit R1 hefur þeim nú verið skipt niður á lóðir R1A til R1C og byggingarreiti innan þeirra þannig að á lóð R1A verði ein bygging, á lóð R1B sem skipta má í tvennt verði ein eða tvær byggingar og í byggingarreit A á lóð R1C verði ein eða tvær byggingar. Sjá kafla 7.1 til 7.3.

Í köflum 7.7 og 7.8 er núna tekið fram að nákvæm staðsetning lóða fyrir skilti og spennistöð bíði útgáfu mæliblaða.

28. 6. 2005

Felldur var niður byggingarreitur á lóð R1C sem næstur var Urriðavatni. Þannig myndast meiri samfella og betri tenging milli Urriðavatns og náttúrunnar í kring um vatnið annars vegar og kaupsins hins vegar. Þessar breytingar koma eingöngu fram í kafla 7.3 og undirköflum hans.

3. 8. 2005

Í köflum 7.1.1, 7.2.1, 7.3.1, 7.4.1, 7.5.1 og 7.6.1 var bætt inn skilyrði um að mögulegir bílakjallarar skuli alltaf staðsettir innan viðkomandi byggingarreits að öllu leyti.

Kaflanúmer í kafla 7.4 voru lagfærð og efnisyfirlit uppfært til samræmis.

Númer mynda í kafla 7 voru lagfærð.

30. 9. 2005

Aðkomugata verslunar- og þjónustusvæðisins fær heitið „Kaupsín“. Allar lóðir á svæðinu standa við „Kaupsín“ og hafa hlotið viðeigandi númer. Sjá uppdrátt 00-01 og kafla 2.8, 3.2, 4.2, 4.3, 5.2 ásamt köflum 6 og 7).

Deiliskipulagssvæðið ofan lóða nr. 1, 3 – 5 og 7 var stækkað um u.þ.b. 100 m til austurs. Lóðir nr. 1 og 3 – 5 eru áfram óbreyttar sem og eystri mörk lóðar nr. 7. Innan viðbótarinnar mun hins vegar rúmast jarðvegsmön, girðing og göngustígur ofan við fyrirhugaða skeringu í holtið. Sjá kafla 2.3 og 4.1



Hámarks grunnkóti bygginga á lóðum nr. 1, 3 – 5 og 7 hefur verið lækkaður úr 39,0 m í 38,0 m. Sjá uppdrátt 00-01.

Legu aðkomuvegarins – „Kaupsins“ –, hringtorga og stíga hefur verið hagrætt til samræmis við gatna- og ofanvatnshönnun sem er langt á veg komin. Sjá uppdrátt 00-01.

Ný aðkoma er að lóðum nr. 6 og 7 um nýjan arm frá innra hringtorginu á „Kaupsinu“. Til samræmis hefur bílastæðum, lóðarmörkum og staðsetningu lóðar T1 undir spennistöð í suðaustur hluta svæðisins verið hagrætt. Sjá uppdrátt 00-01 ásamt köflum 7.3, 7.4 og 7.5.

Aðkoma slökkvibíla að byggingum á lóðum 1, 3 – 5 og 7 hefur verið bætt. Sjá kafla 7.1.8, 7.2.8 og 7.3.7.

Bætt hefur verið við lagnaleið fyrir vatn, rafmagn og fjarskipti milli lóðar nr. 4 og fyrirhugaðs öryggissvæðis meðfram Reykjanesbraut að sunnan verðu. Sjá uppdrátt 00-01 og kafla 6.10.

Snið II í kafla 4.4 hefur verið fellt niður.

**EFNISYFIRLIT**

Samþykkt deiliskipulags	1
Auglýsing aðalskipulagsbreytingar	1
Eldri samþykktir um skipulag	1
Yfirlit um Breytingar	2
Efnisyfirlit	5
A GREINARGERÐ	8
1. Inngangur	8
1.1. Skipulagsráðgjafar	8
2. Almenn atriði	8
2.1. Gögn deiliskipulagsins	8
2.2. Önnur gögn	9
2.3. Mörk deiliskipulagssvæðis	9
2.4. Eignarhald á landi og umsjón skipulags	10
2.5. Staðhættir	10
2.6. Fornleifar	12
2.7. Hljóðvist	12
2.8. Aðgengi að svæðinu	12
2.9. Kostir svæðisins sem kaupsins	12
3. Markmið og forsendur	12
3.1. Markmið	12
3.2. Skipulagsforsendur	13
3.3. Samráð	14
3.4. Samræmi við aðalskipulag og svæðisskipulag	15
4. Útfærsla skipulags	15
4.1. Yfirlit og nýtingarhlutfall	15
4.2. Byggingar	15
4.3. Aðkoma og bílastæði	16
4.4. Opin svæði og tengingar við náttúru	16
5. Gatnakerfi og gönguleiðir	21
5.1. Stofnbraut	21
5.2. Tengibraut	21
5.3. Stígar	21
5.4. Almenningsamgöngur	22
5.5. Hljóðvist	22
B SKIPULAGSSKILMÁLAR	23
6. Almenn ákvæði	23
6.1. Byggingarleyfi – hönnunargögn	23
6.2. Uppdrættir	23
6.3. Byggingarmagn og lóðarblöð (mæli- og hæðarblöð)	23
6.4. Starfsemi	24
6.5. Landslagsmótun og frágangur lóða	24
6.6. Hönnunarskilmálar	26
6.6.1. Almennt	26
6.6.2. Byggingarreitir og byggingarlína	26
6.6.3. Þök	26
6.6.4. Skyggni yfir gangstétt	27
6.6.5. Framhliðar bygginga	27
6.6.6. Gangstéttar	27
6.6.7. Skilti	27
6.7. Hæðir bygginga	27
6.8. Bílastæði	28



6.9.	Sorp og sorpgeymslur	28
6.10.	Veitur og lagnaleiðir	28
6.11.	Meðhöndlun yfirborðsvatns og bakrásarvatns hitaveitu	28
6.12.	Dreifistöðvar.....	29
6.13.	Farsímastöðvar	29
6.14.	Lýsing.....	29
7.	Sérákvæði.....	30
7.1.	Lóð nr. 1	30
7.1.1.	Byggingarmagn	30
7.1.2.	Gólfkótar	30
7.1.3.	Hæðir bygginga.....	30
7.1.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	30
7.1.5.	Auglýsingaskilti á framhlið	30
7.1.6.	Bílastæði	30
7.1.7.	Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla	30
7.1.8.	Aðkoma slökkvibíla	30
7.2.	Lóð nr. 3 - 5	31
7.2.1.	Byggingarmagn	31
7.2.2.	Gólfkótar	31
7.2.3.	Hæðir bygginga.....	31
7.2.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	31
7.2.5.	Auglýsingaskilti á framhlið	31
7.2.6.	Bílastæði	31
7.2.7.	Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla	32
7.2.8.	Aðkoma slökkvibíla	32
7.3.	Lóð nr. 7	32
7.3.1.	Byggingarmagn	32
7.3.2.	Gólfkótar	32
7.3.3.	Hæðir bygginga.....	32
7.3.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	32
7.3.5.	Auglýsingaskilti á framhlið	32
7.3.6.	Bílastæði	32
7.3.7.	Aðkoma slökkvibíla	32
7.4.	Lóð nr. 6	33
7.4.1.	Byggingarmagn	33
7.4.2.	Gólfkótar	33
7.4.3.	Hæðir bygginga.....	33
7.4.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	34
7.4.5.	Auglýsingaskilti á framhlið	34
7.4.6.	Bílastæði	34
7.4.7.	Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla	34
7.4.8.	Aðkoma slökkvibíla	34
7.5.	Lóð nr. 4	34
7.5.1.	Byggingarmagn	34
7.5.2.	Gólfkóti	35
7.5.3.	Hæð byggingar	35
7.5.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	35
7.5.5.	Auglýsingaskilti	35
7.5.6.	Bílastæði	35
7.5.7.	Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla	35
7.5.8.	Aðkoma slökkvibíla	35
7.5.9.	Reitur S2, skilti á lóð nr. 4	36
7.5.10.	Reitur T2, þjónustubygging farsímakerfa á lóð nr. 4	36
7.6.	Lóð nr. 2	36
7.6.1.	Starfsemi	36



7.6.2.	Byggingarmagn.....	36
7.6.3.	Gólfkóti	37
7.6.4.	Hæð byggingar	37
7.6.5.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	37
7.6.6.	Auglýsingaskilti á framhlið	37
7.6.7.	Aðkoma slökkvibíla	37
7.7.	Lóð S1, skilti við aðkomu kaupþúns	37
7.8.	Lóð T1, dreifistöðvarreitur	37



A GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Hér er kynnt deiliskipulag fyrir verslunar- og þjónustusvæði í landi Urriðaholts í Garðabæ. Gert er ráð fyrir að á svæðinu rísi röð stórra verslana í ótengdum byggingum sem mynda eins konar skeifu utanum aðkomusvæði og bílastæði í miðju svæðisins. Þungamiðja svæðisins verði í tveimur til þremur stærstu byggingunum gegnt innakstrinum á svæðið á móti þeim liggi röð minni bygginga eftir hlið Urriðaholts til norðausturs. Gert er ráð fyrir að stærstu byggingarnar verði allt að 21.000 m² að stærð en þær minnstu nálægt 1.000 m², hæð þeirra sé á bilinu 6 – 13 m og að nálægt 2.400 bílastæði verði öll undir berum himni.

Deiliskipulagssvæðið er hér kallað kaupsin sem er íslensk þýðing á enska hugtakinu „retail park“. Við skipulagningu kaupsins hefur verið lögð áhersla á að tengja vel saman hið byggða og hið náttúrulega umhverfi á skipulagssvæðinu og taka um leið tillit til þeirra forsendna sem þurfa að vera til staðar við skipulag stórverslunarsvæðis, svo verslunarstarfsemin geti þrífist og þróast.

Deiliskipulagið er unnið á vegum Urriðaholts ehf. sem er landeigandi og þróunaraðili á svæðinu, í samstarfi við Garðabæ sem skipulagsaðila.

Deiliskipulag þetta var kynnt samhliða „Tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 með áorðinni breytingu 2002“ fyrir Urriðaholtið í heild. Varðandi umhverfismat deiliskipulags þessa er vísað í umhverfismat í ofangreindri breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015.

1.1. Skipulagsráðgjafar

Skipulagsráðgjöf við mótn þessarar tillögu var í höndum ráðgjafarfyrirtækisins Alta, arkitektastofunnar Tekton, landslagsarkitektastofunnar Landslags og arkitektastofunnar Arrowstreet.

2. ALMENN ATRIÐI

2.1. Gögn deiliskipulagsins

Skipulagið er sett fram með:

- Greinargerð með markmiðum og forsendum deiliskipulagsins (A. hluti).
- Skipulagsskilmálum (B. hluti).
- Deiliskipulagsupprætti 00-01, í kvarða 1:2000.
- Skýringarupprætti 01-01, í kvarða 1:2000.
- Skýringarupprætti 01-02, í kvarða 1:2000.
- Skýringarupprætti 01-03, í kvarða 1:2000.
- Skýringarupprætti 01-04, í kvarða 1:2000.
- Fylgigögn með deiliskipulagi kaupsins – verslunar og þjónustusvæði í Urriðaholti í Garðabæ
 - Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ Byggðasafn Skagfirðinga, febrúar 2005
 - Skipulagstillaga fyrir Urriðaholt, Umferðarspár VST, nóvember 2004
 - Umferðarhávaði við Urriðaholt Fjölhönnun, febrúar 2005
 - Innkeyrsla að kaupsinu og bílastæði VST, febrúar 2005



- Leið fráveitu frá skipulagssvæðum U-2 og U-3 í Urriðaholti í Garðabæ
Fjölhönnun, febrúar 2005
- Vindrósir sjálfvirkar veðurmælingarstöðvar við Vífilsstaðaveg
Veðurstofa Íslands, október 2004
- Samráðsferli við gerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi
Garðabæjar 1995 – 2015 í Urriðaholti
Alta, mars 2005
- Deiliskipulag kaupsins í Urriðaholti í Garðabæ og breyting á
aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015
Fornleifavernd ríkisins, 6. apríl 2005
- Deiliskipulag kaupsins í Urriðaholti í Garðabæ
Fornleifavernd ríkisins, 25. maí 2005

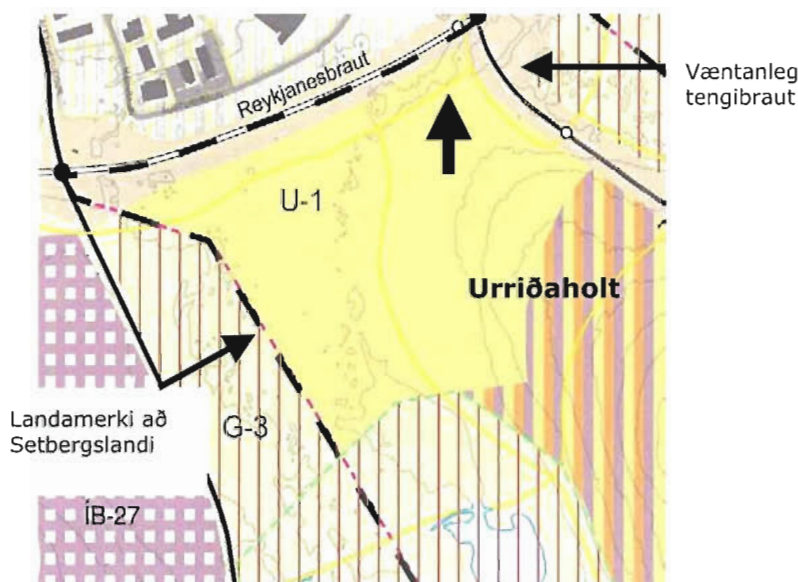
2.2. Önnur gögn

Lóðarhafar skulu kynna sér gögn skipulagsins samanber kafla 2.1. áður en hönnun bygginga er hafin. Um framkvæmdir á lóðum gilda ennfreður eftir því sem við á:

- Skilmálar fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ.
- Lög og reglugerðir.

2.3. Mörk deiliskipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið nær yfir allt svæðið sem merkt er sem U-1 í fyrirliggjandi tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995- 2015 með áorðinni breytingu 2002. Auk þess nær það yfir u.þ.b. 100 m breitt belti af svæði því sem merkt er sem U-3 í fyrirliggjandi breytingu á Aðalskipulaginu þar sem það liggur að U-1 að austan verðu. U-1 er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í



Mynd 2.1: Aðalskipulag Garðabæjar 1995 til 2015 í Urriðaholti. Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir nær yfir allt svæði U-1 auk u.þ.b. 100 m breiðs beltis af svæði U-3 þar sem það liggur að svæði U-1 að austan verðu. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulaginu.

aðalskipulagsbreytingartillögunni. Í sömu breytingartillögu er U-3 skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, sem íbúðarsvæði og sem svæði fyrir



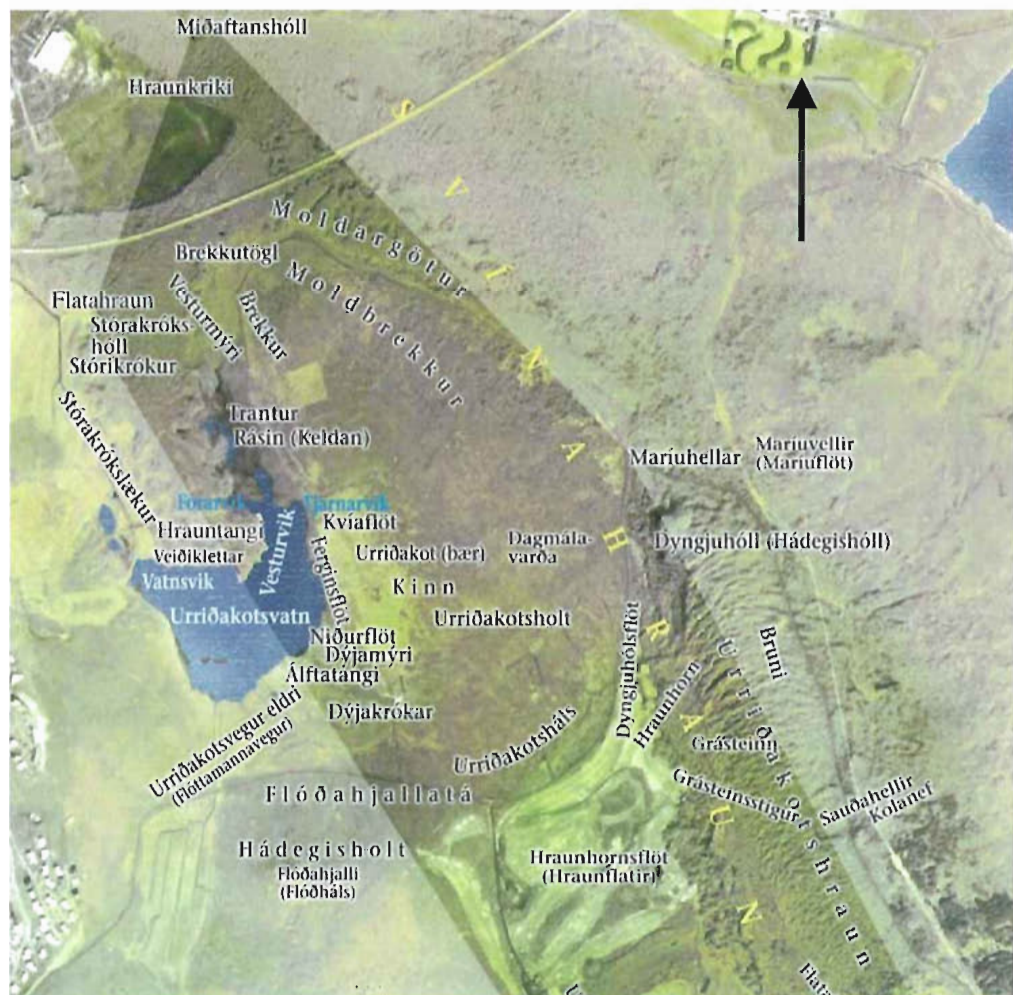
þjónustustofnanir. Deiliskipulagssvæðið er samtals 27,5 ha að stærð og liggur í fæti Urriðaholts, norðvestanvert við holtið (sjá mynd 2.1).

Mörk deiliskipulagssvæðisins ná frá Reykjanesbraut til norðvesturs, landamerkjum að Setbergsslandi til suðvesturs, línu í um 200 m fjarlægð frá Urriðavatni til suðurs og síðan línu áfram yfir Urriðaholt að væntanlegri tengibraut upp í Urriðaholt til norðausturs¹ (sjá deiliskipulagsupprátt 00-01 og mynd 2.1).

2.4. Eignarhald á landi og umsjón skipulags

Landið er í eigu Urriðaholts ehf. Gert er ráð fyrir að landinu verði skipt upp í allt að 7 byggingarlóðir auk tveggja minni lóða fyrir skilti við aðkomu að svæðinu og fyrir spennistöð við enda aðkomugötunnar. Hluti svæðisins verður afhentur Garðabæ til eignar og afnota undir götur, stiga og opin svæði þ.m.t. svæðið næst Reykjanesbraut. Eigendur fasteigna á svæðinu skulu hafa með sér félag um sameiginleg hagsmunamál eigenda fasteigna í Kaupfélaginu. Skal landeigandi hlutast til um stofnun þess áður en til úthlutunar lóðanna kemur og setja kvaðir um aðild að félaginu í lóðarleigusamninga. Um lóðirnar vísast nánar til deiliskipulagsuppráttar 00-01.

2.5. Staðhættir



Mynd 2.2: Kortið er úr bókinni Örnefni og leiðir í landi Garðabæjar. Það er birt hér með leyfi höfundar, Guðlaugs Rúnars Guðmundssonar.

¹ Hér eftir kölluð Urriðaholtsbraut.

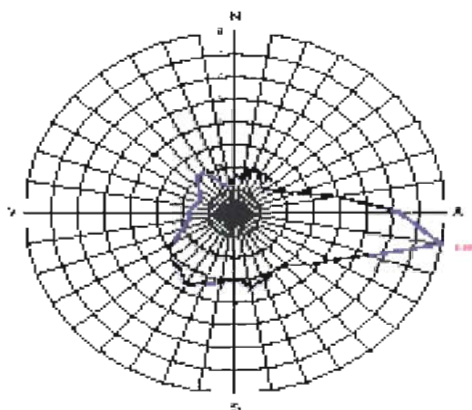


Skipulagssvæðið liggur norðvestan við Urriðaholt og teygir sig upp í holtið (sjá mynd 2.3). Holtið er ávöl, jökulsorfin hæð sem er að hluta umlukin úfnum hrauntanga úr Búrfellshrauni sem runnið hefur meðfram holtinu að norðan- og vestanverðu (sjá mynd 2.2). Hrauntanginn gengur áfram fram í Urriðavatn. Búrfellshraun ber nokkur örnefni s.s. Urriðakotshraun og Svínahraun.



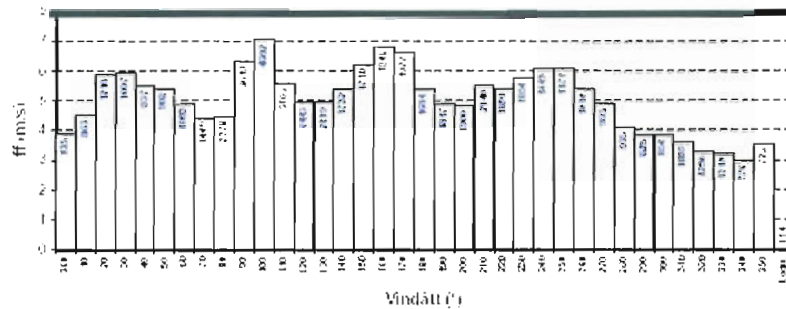
Mynd 2.3: Ljósmynd tekin til suðvesturs yfir Urriðaholt og Urriðavatn. Reykjanesbraut og Molduhraun sjást til hægri. Byggð í Hafnarfirði sést í fjarska.

Svæðið teygir sig uppá Búrfellshraun og að Reykjanesbrautinni í norðri og vestri og nær síðan yfir móa og mýrarfláka á milli hraunsins og holtsins. Móinn er í um það bil 31 m h.y.s. en svæðið teygir sig upp í u.þ.b. 45 m h.y.s. uppi í holtinu. Gegnt Urriðaholti, norðan Reykjanesbrautar er athafnasvæðið Molduhraun en í Setbergi, vestan Urriðavatns er fyrirhugað íbúðasvæði. (sjá mynd 2.1).



Mynd 2.4: Tíðni vindáttar úr veðurstöð við Vífilsstaðaveg, allir mánuðir í %, mælt á tímabilinu 19.1.1998 til 1. 10. 2004.

Á holtinu er vindur hvassastur úr suðaustri og einnig rignir mest úr þeirri átt að sumarlagi. Upplýsingar um vindáttir á svæðinu eru á myndum 2.4 og 2.5. Í Urriðaholti hefur ekki verið byggð síðan 1958 þegar bærinn Urriðakot í suðurhlíðum holtsins fór í eyði. Nú eru þar eingöngu samfallnar rústir Urriðakotsbæjarins auk herbúða úr heimsstyrjöldinni síðari austast á holtinu.



Mynd 2.5: Meðalvindhraði hverrar vindáttar. Fjöldi athugana í vindátt.

2.6. Fornleifar

Samkvæmt fornleifaskráningu Byggðasafns Skagfirðinga eru einungis einar sýnilegar eða þekktar fornleifar á skipulagssvæðinu². Um er að ræða mógrafir, merktar 174-36. Samkvæmt bréfi Fornleifaverndar ríkisins frá 25. maí 2005 er ekki nauðsynlegt að mæla mógrafirnar upp eða færa þær á loftmynd/kort³.

2.7. Hljóðvist

Samkvæmt skýrslu Verkfræðistofunnar Fjölhönnunar um hljóðvist í kaupþúnnu eru útreiknuð hávaðamörk ásættanleg og uppfyllir svæðið reglugerð um hljóðvist (sjá Umferðarhávaði við Urriðaholt, Fjölhönnun, febrúar 2005).

2.8. Aðgengi að svæðinu

Aðalumferðaræð að svæðinu er Reykjanesbraut, sem liggur meðfram kaupþúnnu norðanverðu. Reykjanesbrautin er stofnbraut, önnur helsta samgönguæð höfuðborgarsvæðisins frá norðaustri til suðvesturs. Við Urriðaholtið verða gatnamót inná Urriðaholtsbraut. Brautin mun liggja yfir holtið og tengjast Elliðavatnsvegi í austri. Frá Urriðaholtsbraut eru síðan gatnamót inn á aðkomugötu kaupþúnsins sem nefnd er „Kaupþún“, sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01.

2.9. Kostir svæðisins sem kaupþúns

Meðal helstu skilyrða fyrir árangursríkum rekstri þjónustu- og verslunarsvæðis eins og fyrirhugað er á svæðinu er miðlæg staðsetning á höfuðborgarsvæðinu, auðvelt aðgengi, nægt landrými fyrir stórar byggingar og tilheyrandi bílastæði. Allt er þetta til staðar við Urriðaholt.

Hljóðvist meðfram stórum umferðaræðum eins og Reykjanesbraut veldur því að eðlilegt er að staðsetja á viðkomandi svæðum atvinnustarfsemi, svipaða þeirri sem hér um ræðir, sem ekki er viðkvæm fyrir hljóðvist.

3. MARKMIÐ OG FORSENDUR

3.1. Markmið

Markmið þessa deiliskipulags er að:

- Mynda forsendur fyrir öflugan rekstur stórra verslana sem krefjast mikils rýmis undir rekstur sinn og byggja hann á sérhæfingu, verði og / eða gæðum.

² Byggðasafn Skagfirðinga, febrúar 2005, Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ

³ Bréf um fornleifar: Fornleifavernd ríkisins, 25. 5. 2005, Deiliskipulag kaupþúns í Urriðaholti í Garðabæ



- Skjóta styrkari stoðum undir atvinnulíf í Garðabæ. Gert er ráð fyrir að í kaupsinu muni skapast allt að 750 ný störf á verslunarsviði.
- Skapa Garðabæ sérstöðu hvað varðar aðstöðu til verslunarreksturs sem þessa.
- Styrkja verslunarrekstur í bæjarkjarnanum í heild, þar sem gert er ráð fyrir að kaupunið muni draga að sér fleira fólk til Garðabæjar en hefði að öllu óbreyttu átt þangað erindi.

3.2. Skipulagsforsendur

Áherslur í tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 með áorðinni breytingu 2002 fyrir Urriðaholt sem tengjast helst skipulagi þessa svæðis eru eftirfarandi:

Atvinnumál:

- Á verslunar- og þjónustusvæði við Reykjanesbraut verði öflugar sérverslanir með áherslu á verð og/eða gæði.

Umhverfismál:

- Að lífríki Urriðavatns og nærliggjandi votlendis haldist eins fjölskrúðugt og kostur er.
- Að skipulag byggðar falli vel að náttúrunni.
- Að skipulag gatna og stíga hvetji til göngu og hjólríða innan aðalskipulagssvæðisins í Urriðaholti.
- Að hverfið geti tengst almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu vel.

Samfélagsmál:

- Tryggð verði góð tengsl byggðar við fjölbreytta náttúru, og útivistar- og verndarsvæði í kringum holtið og aðra byggð í næsta nágrenni. Myndað verði samfellt stíganet um hverfið og milli svæða innan bæjar og utan.

Til samræmis við þessi ákvæði breytingartillögu aðalskipulagsins eru eftirtaldir leiðir farnar í þessu deiliskipulagi:

- Við skipulag kaupsins er lögð áhersla á að byggingarnar sjálfar verði hluti af heild og sjónræn áhrif þeirra eins lítil og eðli þeirra leyfir. Hraunjaðri frá gatnamótum Urriðaholtsbrautar að lóð nr. 4 verði sem minnst raskað, sem og hraunjaðrinum sem liggur frá syðri hluta lóðar nr. 6 í átt að Urriðavatni, sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt 00-01. Einnig er lögð áhersla á að fella byggingar á lóðum nr. 4 og 6 inn í hraunið. Byggingar á lóðum nr. 1, 3-5 og 7 verða einnig felldar inn í holtið að hluta svo áhrifa þeirra gæti minna í hverfinu fyrir ofan þær.
- Við skipulag svæðisins er lögð áhersla á að hafa samræmi í byggingum þ.a. byggingar í svipuðum hlutföllum verði saman í byggingarreit (sjá nánar 6. og 7. kafla). Auk þess er lögð áhersla á að tryggja útsýni og aðgengi að hraunjaðri og Urriðavatni, með stígagerð og með því að halda byggingarmagni til suðurs í lágmarki. Einnig er lögð áhersla á góða landslagshönnun á svæðinu (sjá 6. kafla) og samræmi í hönnun bygginga, með kröfum í skilmálum (sjá 6. og 7. kafla).
- Við skipulag kaupsins verður leitað leiða t.a. viðhalda vatnsbúskap svæðisins með því meðal annars að hanna yfirborð með gegndræpu efni eins og kostur er og haga frárennsli ofanvatns þannig að það nái að hripa niður í gegnum svæðið. Á svæðinu og / eða í nánd við það verður hægt að taka við vatni vegna rennslistoppa í setþró, ef þess verður talin þörf við nánari hönnun. Hlutverk setþróar verður m.a. að draga úr hugsanlegu álagi rennslistoppa á Stórárókslæk reynist í einhverjum tilfellum



nauðsynlegt að veita ofanvatni í lækinn. Til að minnka áhrif ofanvatns á umhverfið er m.a. óheimil málning á þökum og zinkhúðuð þök. Við uppbyggingu verður gætt fyllstu varúðar varðandi meðferð ofanvatns og fráveitu hitaveitu, frá hinu byggða svæði og verður gengið frá því í samráði við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis og bæjaryfirvöld í Garðabæ.

- Skipulagðar hafa verið göngu- og hjólaleiðir meðfram kaupþúninu og í gegnum það, sjá m.a. deiliskipulagsuppdrátt 00-01 og skýringaruppdrátt 01-02. Einnig verði tryggt að almenningsvagnar geti komist um helstu götur innan svæðisins og að mögulegt verði að koma við biðstöð fyrir almenningsvagna.
- Í skilmálum eru sett skilyrði um samræmt útlit og yfirbragð bygginga, m.a. með efnisvali, útfærslu þaka og frágangi bygginga.
- Við hönnun kaupþúnsins verður leitast eftir fönfum við að halda efnisflutningum að og frá svæðinu í lágmarki á meðan á uppbyggingu stendur. Lögð verður áhersla á að nýta efni innan svæðisins eftir kostum hverju sinni. Tilhögun efnisflutninga mun að einhverju leyti mótast af uppbyggingarhraða svæðisins og áfangaskiptingu við uppbyggingu.

3.3. Samráð

Í þróunarvinnu deiliskipulags þessa um uppbyggingu kaupþúns í Urriðaholti hefur verið lögð áhersla á samráð við nágranna, aðra hagsmunaaðila og sérfræðinga um staðhætti og náttúrufar á svæðinu. Haldinn var fundur þann 4. október 2004 þar sem boðaðir voru fulltrúar úr nefndum og ráðum í Garðabæ, embættismenn bæjarfélagsins, fulltrúar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar og Vegagerðarinnar, sérfræðingar í náttúrufari, fornleifum og staðhættum á og við Urriðaholt, landeigendur í Urriðaholti og á Setbergi og rekstraraðili stórverslunar. Annar fundur var haldinn 6. nóvember 2004. Var hann öllum opin og kynntur sérstaklega íbúum í Garðabæ og félögum í Oddfellow-reglunni með dreifibréfum og auglýsingum í prentmiðlum. Þá hafa verið haldnir fundir með líffræðingum, fiskifræðingum og jarðfræðingum.

Niðurstöður samráðsfundanna voru kynntar á tveimur fundum, annars vegar þann 5. október 2004 og hins vegar þann 11. nóvember 2004. Fjallað er um áhrif samráðsferlisins á deiliskipulagið í sérstöku minnisblaði þar um.⁴

Með vísan til 4. mgr. 9. gr. og 17. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var tillaga að deiliskipulagi þessu send Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Fornleifavernd ríkisins, nágrannasveitarfélögum og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis til kynningar.

Með vísan til 33. gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999 m.s.br. var tillaga að þessu deiliskipulagi send umhverfisnefnd Garðabæjar og Umhverfisstofnun til umsagnar.

Með vísan til 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var tillaga að þessu deiliskipulagi auglýst þann 11. mars 2005 og lá frammi á bæjarskrifstofum Garðabæjar til kynningar frá 11. mars 2005 til 8. apríl 2005. Frestur til að skila inn athugasemdum var til og með 22. apríl 2005.

⁴ Alta ehf., mars 2005, Samráðsferli við gerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 í Urriðaholti.



Umsagnir bárust frá:

Umsagnaraðili:	Dagsetning:
Landvernd	22. 4. 2005 30. 5. 2005
Ólafur G. Einarsson, Pétur Stefánsson, Sigrún Gísladóttir	22. 4. 2005
Sigurður Þórðarson	22. 4. 2005
Fornleifavernd ríkisins	6. 4. 2005 25. 5. 2005
Jón Lárusson	5. 4. 2005
Jarðfræðafélag Íslands	19. 4. 2005
Skipulagsstofnun	26. 4. 2005
Vegagerðin	22. 4. 2005
Umhverfisnefnd Garðabæjar	2. 5. 2005
Umhverfisstofnun	3. 1. 2005 og 28. 4. 2005
Kópavogur	16. 12. 2004

3.4. Samræmi við aðalskipulag og svæðisskipulag

Nýting deiliskipulagssvæðisins undir kaupsins er í samræmi við fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 með áorðinni breytingu 2002 fyrir Urriðaholt sem kynnt er samhliða þessari tillögu að deiliskipulagi. Í aðalskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að á svæðinu verði 40.000 – 50.000 m² af sérhönnuðum byggingum fyrir stórar verslanir og að nýtingarhlutfallið verði 0,15 – 0,19.

Nýting svæðisins undir kaupsins er í samræmi við megináherslur gildandi svæðisskipulags fyrir höfuðborgarsvæðið 2001 – 2024 með áorðnum breytingum. Svæðisskipulagið gerir m.a. ráð fyrir töluverðri aukningu atvinnuhúsnæðis og atvinnutækifæra í Garðabæ á skipulagstímabilinu og hagkvæmri notkun grunnkerfa á höfuðborgarsvæðinu.

4. ÚTFÆRSLA SKIPULAGS

4.1. Yfirlit og nýtingarhlutfall

Skipulagið nær yfir áður óbyggt svæði sem er um 27,5 ha að stærð. Alls er gert ráð fyrir allt að 49.000 m² nýbyggingum á svæðinu. Nýtingarhlutfall er því 0,18. Til nýtingarhlutfalls skal reikna brúttóflatarmál húsa (reit D-8 úr skráningartöflu).

4.2. Byggingar

Lagt er til að byggingar myndi ramma um stórt „torg“. Byggingarnar skiptast niður á sex til sjö lóðir með samtals sex til sjö byggingarreiti, sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01. Auk þess eru tveir byggingarreitir fyrir skilti (S1 og S2) og 1 byggingarreitur fyrir spennistöð (T1). Við norðanvert torgið er gert ráð fyrir stakstæðri byggingu fyrir veitingarekstur framan við hraunjaðarinn. Við vestanvert torgið, í og innan við núverandi hraunjaðar, verður „höfuðbygging“



kjarnans sem verður allt að 21.000 m² að gólfleti á tveimur hæðum að hluta (sjá mynd 4.1). Þar er einnig gert ráð fyrir einni eða tveimur byggingum til viðbótar, samtals allt að 12.000 m² að gólfleti. Við austanvert torgið er gert ráð fyrir 3 - 5 byggingum sem verða felldar inn í Urriðaholtið að einhverju leyti. Í 7. kafla, sérákvæði, er fjallað um mögulegan fjölda bygginga á hverri lóð og í hverjum byggingarreit. Allar byggingar á svæðinu munu standa við sömu götu sem nefnd er „Kaupún“.

4.3. Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er um nýja tengibraut við Urriðaholt og gatnamót tengibrautarinnar og Reykjanesbrautar norðan holtsins. Ein aðkomugata, „Kaupún“, liggur um miðju svæðisins með tengingum inn á lóðirnar. Auk þess eru kvaðir á lóðum um gegnumakstur sem gefa möguleika á akstri á milli þeirra án þess að fara um aðkomugötuna. Eins skulu settar kvaðir um akstur á lóðarmörkum lóða nr. 1 og nr. 3, á mörkum lóða nr. 5 og nr. 7, á mörkum lóða nr. 4 og nr. 6 og lóða nr. 2 og nr. 4. Stefnt er að því að á svæðinu verði a.m.k. 1 stæði á hverja 20 m² bygginga. Lágmarksfjöldi stæða á svæðinu fullbyggðu verður 1.960 stæði. Gert er ráð fyrir að hlutfall heildarflatarmáls bygginga og bílastæða innan hverrar lóðar verði aldrei hærra en 25:1.

Bílastæði verði á „torginu“ á milli bygginganna. Lögð er áhersla á að brjóta upp flötinn sem þau raðast niður á. Þannig skiptast bílastæðin í tvo meginhluta, annan niðri á sléttunni við hrauntangann og hinn ofar í svæðinu, þ.e. neðst í Urriðaholti (sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01). Á milli efri og neðri stæða liggur aðkomubrautin eftir breiðum grænum fleyg sem víkkar út miðsvæðis í flatan undirbyggðan grasbala, sem hugsaður er sem varabílastæði en nýtist jafnframt sem fjölnotasvæði fyrir ýmsar uppkomur utan álagstíma.

Þar sem fjarlægja þarf hraun vegna bygginga eða bílastæða á neðri hluta svæðisins, þ.e. lóðir nr. 2, 4 og - 6, verði leitast við að leggja lítið skemmt yfirborðshraun á mest áberandi staðina í vegg sneiðingsins þannig að útlitsáhrif útgraftrarins verði sem minnst. Völdu yfirborðshrauni verði jafnframt haldið til haga til mögulegrar landslagsmótunar umhverfis húsin og á bílastæðunum.

Á efri hluta svæðisins, þ.e. lóðir nr. 1, 3 - 5 og 7, verða byggingar felldar að hluta inn í landið. Til samræmis við núverandi ásjón holtsins verður holtagrjót sem þar fellur til við framkvæmdir notað við landslagsmótun meðfram aðkomuleiðum, á bílastæðunum og framan við innganga verslana eftir því sem við verður komið.

Snið sem sýna mögulega útfærslu á landslagsmótun á svæðinu má sjá á myndum 4.2 til 4.12.

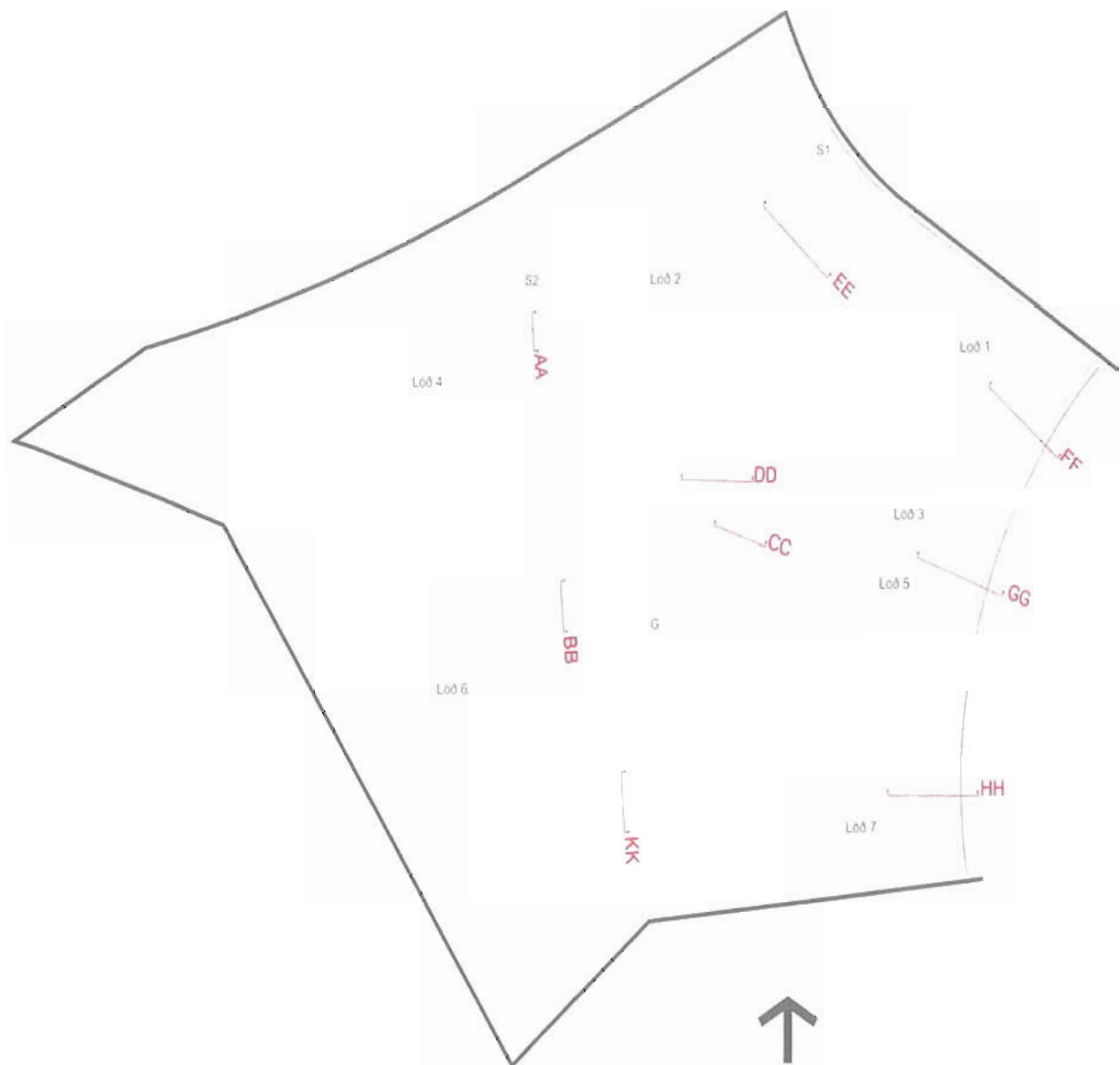
4.4. Opin svæði og tengingar við náttúru

Lögð er áhersla á að græn svæði innan deiliskipulagssvæðisins myndi samfellu og að umhverfi helstu aðkomuleiða verði aðlaðandi. Uppskipting kaupúnsins í efra og neðra svæði gefur möguleika á að þessum markmiðum verði náð (sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01 og skýringaruppdrátt 01-01). Aðalaðkomuvegurinn liggur eftir einskonar grænum fleyg. Auk þess að milda yfirbragð svæðisins er mögulegt að hæðarmunur milli aðkomuvegar og efri og neðri svæða verði tekinn upp í þessum fleyg ef hæðarsetningar bygginga kalla á slíkt. Þar er einnig komið fyrir stíg í gegnum svæðið sem veitir aðgengi að útivistarsvæði við Urriðavatn. Til norðurs myndar stígurinn tengingu við fjarstíga samsíða Reykjanesbraut sem og tengingu við stígakerfi Garðabæjar um fyrirhuguð mislæga gatnamót Reykjanesbrautar og Urriðaholtsbrautar.

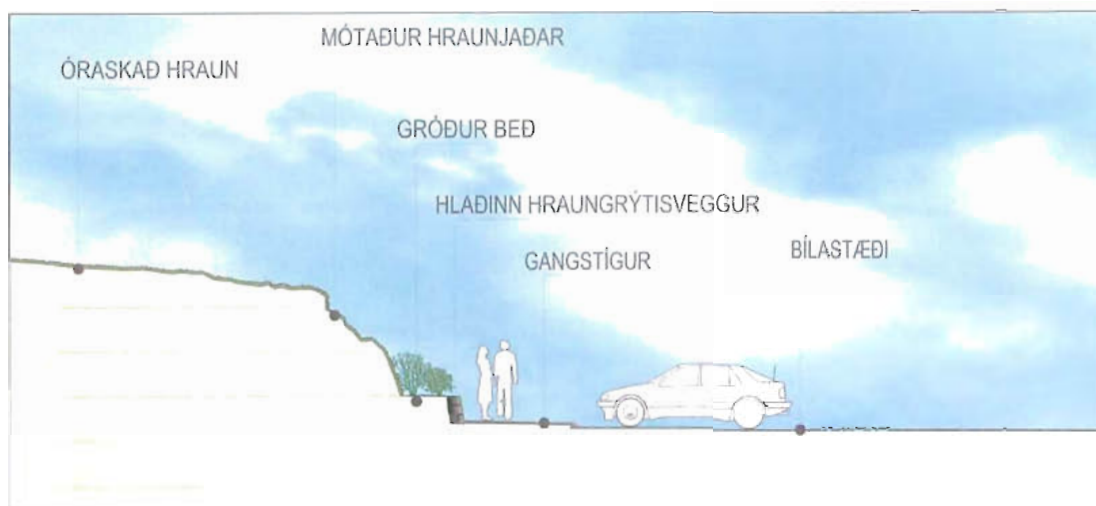
Miðja rýmisins er hugsuð sem umhverfisvæn útfærsla á bílastæðum. Svæðið verði undirbyggt sem bílastæði en í stað malbiks verði það með malaryfirborði og mögulega sáð í það grasfræi. Þannig verði byggður upp harðbali sem þolir umferð bíla, en hafi yfir sér annað yfirbragð og nýtist að jafnaði sem



útvistarsvæði og samkomusvæði fyrir ýmsar uppákomur. Kostur þessa frágangs er sá að yfirborðið mun hleypa ofanvatni vel í gegn. Reynist þessi frágangur illa verður hægt að grípa til slitsterkari frágangs.



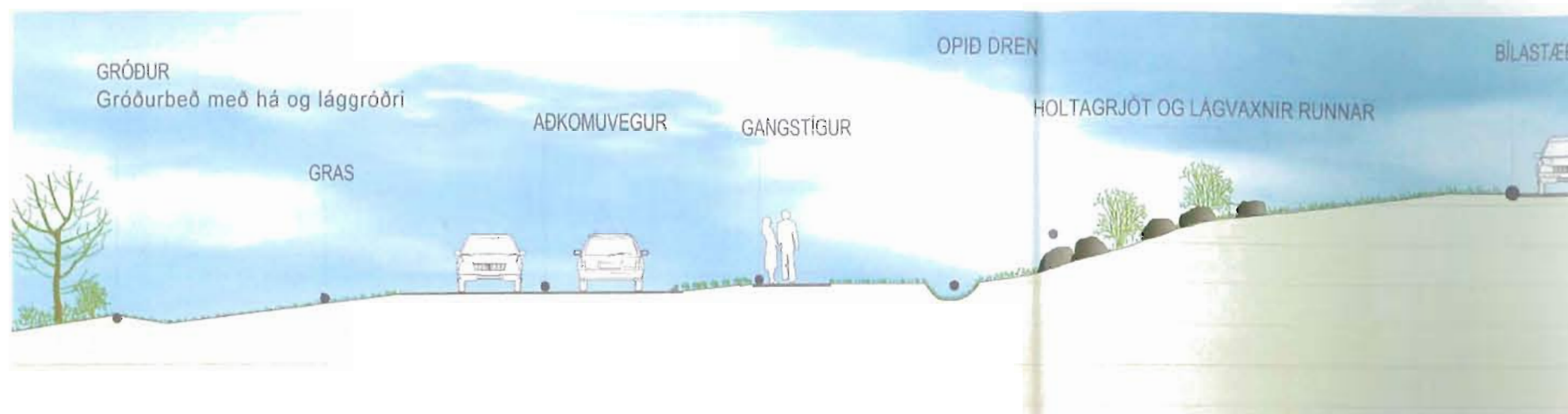
Mynd 4.2: Yfirlitsmynd um staðsetningu sniða.



Mynd 4.3: Snið AA.



Mynd 4.4: Snið BB.



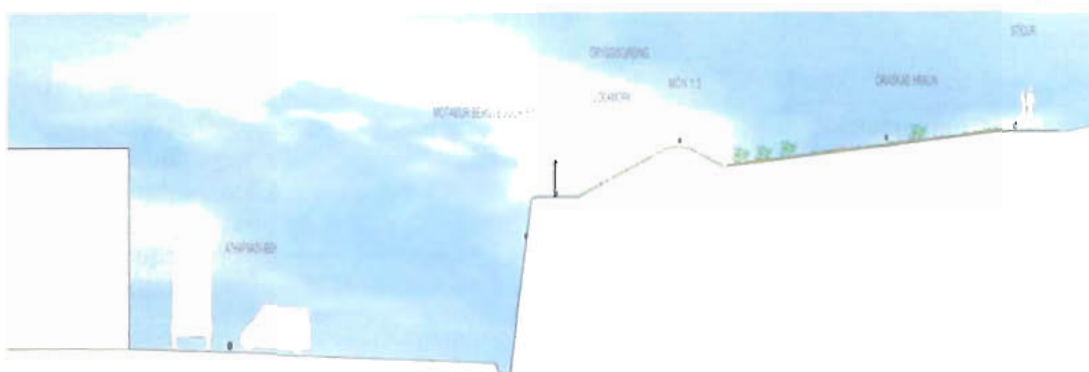
Mynd 4.5: Snið CC.



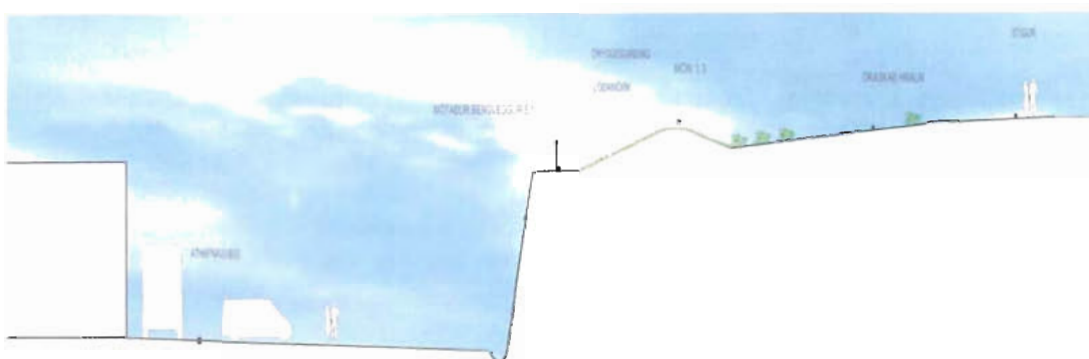
Mynd 4.6: Snið DD.



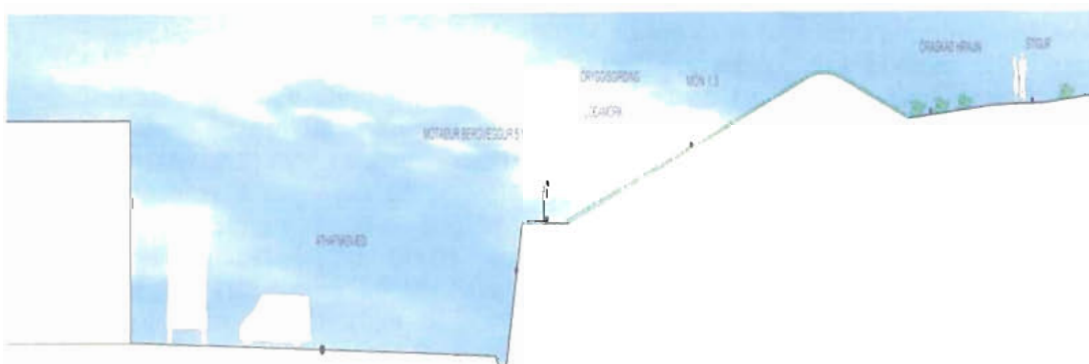
Mynd 4.7: Snið EE.



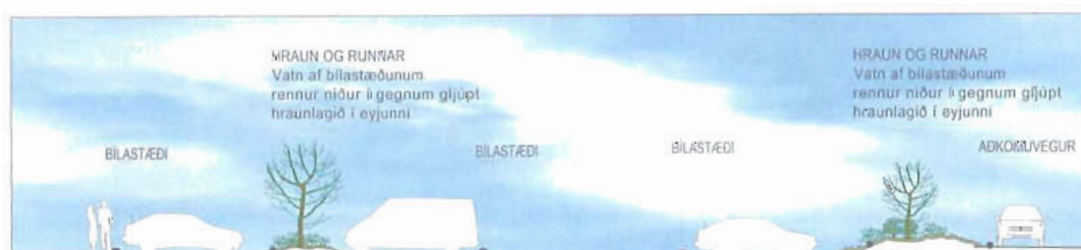
Mynd 4.8: Snið FF.



Mynd 4.9: Snið GG.



Mynd 4.10: Snið HH.



Mynd 4.11: Snið KK.



5. GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR

5.1. Stofnbraut

Reykjanesbraut sem liggur meðfram svæðinu er önnur mikilvægasta stofnbraut höfuðborgarsvæðisins frá norðri til suðurs og má gera ráð fyrir að vægi hennar muni aukast á næstu árum. Um hana fara u.þ.b. 20.000 bílar á dag en áætlanir gera ráð fyrir að árið 2024 verði þessi tala komin í allt að 56.000 bíla meðfram kaupsúninu þegar fyrirhugaðri uppbyggingu í Urriðaholti verður lokið (sjá Skipulagstillaga fyrir Urriðaholt, Umferðarspár, VST, Nóvember 2004).

Áætlað er að tvöföld Reykjanesbraut eins og hún hefur verið fyrirhuguð muni anna þeirri umferð sem fylgir skipulagssvæðinu fullbyggðu. Á síðari stigum uppbyggingar í holtinu er gert ráð fyrir að hluti umferðar verði um Elliðavatnsveg sem í gildandi aðalskipulagi er tengibraut.

5.2. Tengibraut

Við Reykjanesbraut er gert ráð fyrir mislægum gatnamótum á svæði þar sem fyrirhuguð hefur verið vegtenging við Molduhraun. Frá gatnamótunum liggur Urriðaholtsbraut meðfram norðaustur kanti skipulagssvæðisins, að fyrirhugaðri íbúðarbyggð, menntasetri og hátæknigarði uppi í Urriðaholti og allt að Elliðavatnsvegi. Innakstur í „Kaupsún“ - einu götu svæðisins sem allar lóðirnar standa við - verður um gatnamót þess og Urriðaholtsbrautar skammt sunnan Reykjanesbrautar

5.3. Stígar

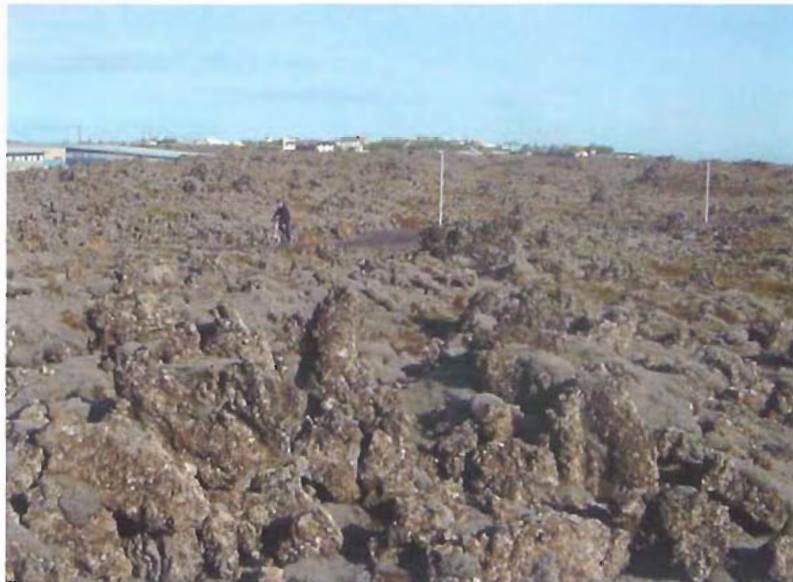
Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir greiðfæru stígagkerfi um Urriðaholt og nágrenni þess. Meðfram Reykjanesbraut að sunnanverðu er gert ráð fyrir fjarstíg sem tengir Garðabæ við Hafnarfjörð. Stígurinn mun fara um kaupsúnssvæðið og krossa Urriðaholtsbraut fyrir norðan skipulagssvæðið. Frá þessum stíg liggur annar fjarstígur meðfram holtinu að norðan, að Heiðmörk. Gert er ráð fyrir aðalstíg í Urriðaholtinu ofan við kaupsúnið og mun hann tengjast inná aðalstíg sem fyrirhugaður er umhverfis Urriðavatn. Vestan kaupsúnsins er enn fremur möguleiki á stíg sem getur legið eftir hrauntanganum og tengt fjarstíginn við Reykjanesbraut við stíginn umhverfis Urriðavatn. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 00-01 og skýringarupprátt 01-02. Gönguleiðir frá „torginu“ til suðurs að Urriðavatni tengja svæðið við útivistarsvæði umhverfis Urriðavatn og aðalstígur til norðurs undir eða yfir Reykjanesbraut mun tengja svæðið við önnur hverfi í Garðabæ.

Þar sem þess gerist þörf er gert ráð fyrir að gengið verði þannig frá ákveðnum lykilstígum næst stærstu byggingunum að þeir nýtist sem aðkoma fyrir slökkvibíla. Frágangur stíga ákvarðast að öðru leyti af hlutverki þeirra og legu í landi.

Hönnun fjarstígs meðfram Reykjanesbraut að sunnanverðu geri ráð fyrir að þar geti verið leið skólplagnar frá svæðinu sem og stofnlagna veitna að svæðinu eins og útfærslur einstakra veitukerfa krefjast.

Lega stíga á skipulagsuppráttum er leiðbeinandi og getur lega þeirra breyst við endanlega hönnun þeirra. Gert er ráð fyrir að þeir stígar sem liggja munu um hraun verði lagaðir að yfirborði þess eins og kostur er. Um stíga sem liggja innan lóða skulu settar kvaðir.

Á mynd 5.1. sést dæmi um frágang á stíg sem lagður hefur verið í gegnum Búrfellshraunið í Garðabæ.



Mynd 5.1: Dæmi um frágang á stig sem liggur í gegnum Búrfellshraun í Garðabæ milli Bakkafatar og Molduhrauns.

5.4. Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar geti ekið um svæðið en samkvæmt tillögu deiliskipulagsins er möguleiki á hringakstri strætisvagna. Gert er ráð fyrir a.m.k. einni biðstöð strætisvagna á svæðinu. Milli biðstöðvar og verslunarbygginga verði skýrt markaðir, öruggir og greiðfærir stigar sem geri ráð fyrir umferð barna og fatlaðra að og frá biðstöðinni.

5.5. Hljóðvist

Samkvæmt niðurstöðu hljóðvistarútreikninga er ekki talin þörf fyrir neinar sértækar ráðstafanir á svæðinu eða í útfærslu bygginga vegna hljóðvistar (sjá Umferðarhávaði við Urriðaholt, Fjölhönnun, Febrúar 2005).



B SKIPULAGSSKILMÁLAR

6. ALMENN ÁKVÆÐI

6.1. Byggingarleyfi – hönnunargögn

Skipulag verslunar – og þjónustusvæðis er ein heild. Eigandi þess, Urriðaholt ehf., ráðstafar byggingarrétti á lóðunum til einstakra rekstraraðila með lóðarleigusamningum.

Svæðið skiptist upp í 8-9 lóðir, þar af 6-7 byggingarlóðir (heimilt er að skipta lóð nr. 3 - 5 upp í tvær lóðir), eina lóð fyrir skilti við aðkomu að svæðinu og eina lóð fyrir spennistöð og farsímastöð syðst á svæðinu við aðkomugötuna, „Kauptún“, sem allar lóðirnar standa við. Hluti svæðisins verður afhentur Garðabæ til eignar og afnota undir götur, stíga og opin svæði þ.m.t. svæðið næst Reykjanesbraut. Eigendur fasteigna á svæðinu skulu hafa með sér félag um sameiginleg hagsmunamál eigenda fasteigna í Kauptúninu. Skal landeigandi hlutast til um stofnun þess áður en til úthlutunar lóðanna kemur og setja ákvæði um skylduaðild að félaginu í lóðarleigusamninga. Óheimilt er að breyta samþykktum félagsins eða slíta félaginu nema með samþykki Garðabæjar.

Eftir samþykkt deiliskipulagsins, áður en til uppbyggingar kemur, skulu Urriðaholt ehf og Garðabær gera með sér samstarfssamning um uppbyggingu Kauptúnsins. Verður sá samningur skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa á svæðinu. Samstarfssamningur þessi skal vera hluti lóðarleigusamninga og fylgja þeim til þinglýsingar ásamt þeim gögnum sem þar er kveðið á um. Í lóðarleigusamningum skal einnig vísa til skipulagsskilmála þessara. Í samstarfssamningi Garðabæjar og landeiganda verður nánar kveðið á um fyrirkomulag uppbyggingar, réttindi, og skyldur samningsaðila og kvaðir á rekstraraðila.

Við afgreiðslu á byggingarleyfum og umsóknum eða leyfum sem skipulags- eða byggingaryfirvöld Garðabæjar afgreiða varðandi svæðið skal þess jafnan gætt að fyrir liggi umsögn landeiganda, rekstrarfélags/hagsmunafélags svæðisins og hönnuða frá arkitektastofunni Arrowstreet, Boston, MA, eða annarra sem rekstarfélag/hagsmunafélag svæðisins tilgreinir. Umsagnir aðila eru til leiðbeiningar fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld Garðabæjar en binda þau ekki við afgreiðslu mála. Þetta gildir þó ekki um breytingar innanhúss eða minniháttar breytingar utanhúss sem að mati Garðabæjar geta ekki haft áhrif á hagsmuni annarra eigenda.

6.2. Uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur 00-01 með kennisniðum, skýringaruppdættir 01-01, 01-02, 01-03 og 01-04 ásamt skýringarmyndum í skipulagsskilmálum þessum, sýna í stórum dráttum hvernig fyrirkomulag svæðisins og einstakra bygginga er hugsað og skulu hönnuðir kynna sér þá vandlega ásamt þeim gögnum sem talin eru upp í köflum 2.1 og 2.2 hér á undan.

Uppdrættir sýna í meginatriðum afstöðu lóða og byggingarreita innbyrðis og afstöðu þeirra til gatna og bílastæða.

6.3. Byggingarmagn og lóðarblöð (mæli- og hæðarblöð)

Hámarks gólfblötur bygginga á svæðinu er 49.000 m² á u.þ.b. 42.000 m² lands að hámarki.

Fyrir hverja lóð er skilgreindur ákveðinn hámarksgólfblötur, sjá kafla 7 sérákvæði. Séu byggingar á fleiri en einni hæð hefur það áhrif til minnkunar á grunnfleti sem því nemur

Um mæliblað gildir grein 2.6 í skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ. Kvaðir ef einhverjar eru, koma fram á mæliblaði.



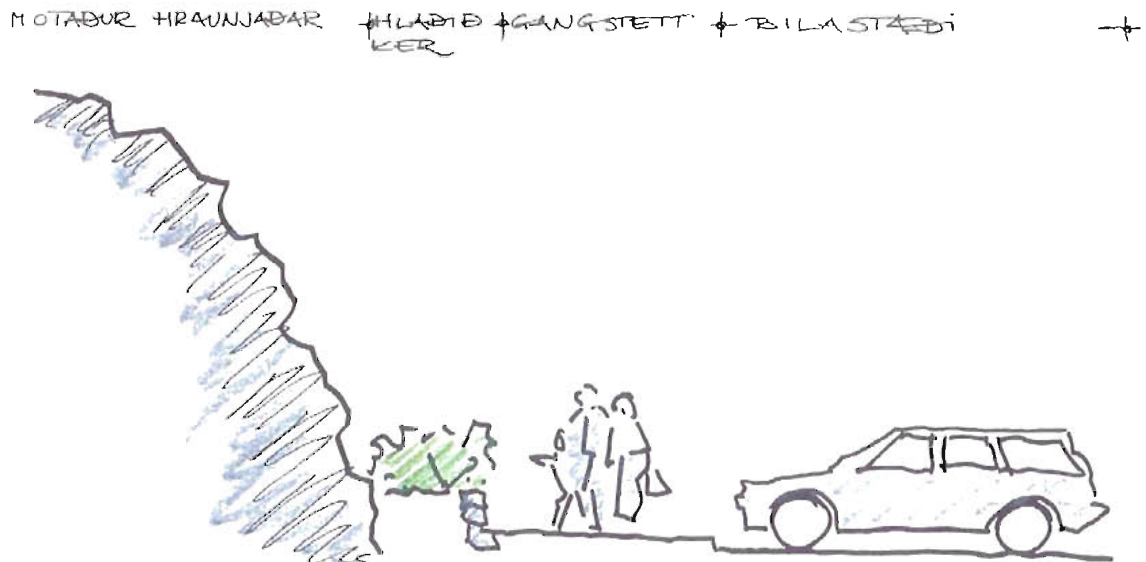
Áskilinn er réttur til að gera minniháttar lagfæringar/aðlögun á skipulagi og hönnun vega, stíga og lóðar í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða. Nákvæm afmörkun og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum.

6.4. Starfsemi

Á lóðinni skulu vera stórar sérhannaðar byggingar undir verslun og þjónustu með áherslu á vöruúrval, verð og/eða gæði. Gert er ráð fyrir að rekstraraðilar sækji viðskiptavinum á öllu höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu. Einnig er heimill rekstur veitingastaða og hverfisbundinnar þjónustu á allt að 5.000 m² gólfleti. Innan þessara marka er landeiganda heimilt að kveða nánar á um landnotkun einstakra lóða í lóðarleigusamningum m.a. til að tryggja fjölbreytni í rekstri á svæðinu.

6.5. Landslagsmótun og frágangur lóða

Við framkvæmdir á svæðinu skal leggja áherslu á að fara um landið með gætni og spilla ekki nálægu umhverfi sem ekki fer undir framkvæmdir. Leggja skal sérstaka áherslu á verndun sérkenna svæðisins svo sem hraunjaðarsins við byggingar á lóðum nr. 2, 4 og 6.



Mynd 6.1: Dæmigerður frágangurur við hraunjaðarinn á neðra bílastæðinu

Við lóðarfrágang og umhverfismótun verði eftirfarandi haft að leiðarljósi:

Á neðra svæði (lóðum nr. 2, 4 og 6) við hrauntanga verði hraungrýti af yfirborði notað til landslagsmótunar næst byggingum og til frágangs á áberandi köflum hins „nýja“ hraunjaðars. Sérstök áhersla verði á landslagsmótun á aðkomusvæði næst aðalinngangi og nærumhverfi helstu umferðaræða.

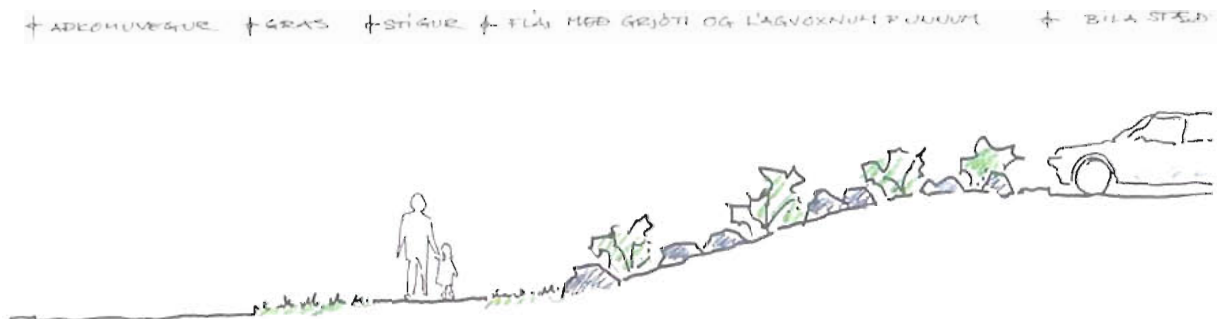
Á efra svæði (lóðum nr. 1, 3 – 5, og 7) verði holtagrjót til samræmis við núverandi áskýnd holtisins notað við landslagsmótun meðfram aðkomuleiðum, á bílastæðum og framan við innganga verslana eftir því sem við verður komið. Það ásamt lágvöxnum runnum verður notað til þess að taka upp þann hæðarmun sem kann að verða á milli aðkomuvegar og efri stæða.

Sem mestu yfirborðsvatni verði beint niður í grunnvatnið á sem umhverfisvænastan hátt, svo lengi sem það skapar ekki hættu fyrir vistkerfi Urriðavátns. Gróðureyjar í bílastæðum og græn hliðarsvæði vega gegna mikilvægu hlutverki í þeim tilgangi.



Trjá- og runnagróður verði notaður á bílastæðum til skjólmyndunar og til að draga úr sjónrænum áhrifum stórra bílastæða, þó þannig að samræmist sjónarmiðum verslunareigenda um sýnileika fyrirtækjanna.

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. bílastæði, stéttar, fláa, og trjágróður.



Mynd 6.2. Dæmigerður frágangur fláans milli aðkomuvegar og efri bílastæða.

Lóðarhafar sjá sjálfir um framkvæmdir og frágang á lóðunum og bera ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þar sem víkja þarf frá þessum hæðum skal taka stalla/fláa eða vegg innar lóðar. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafar skulu ganga frá lóðum sínum meðfram lóðarmörkum í núverandi landhæð eða öðrum hæðum sem ákveðnar verða á hæðarblöðum. Til vesturs, suðurs og austurs er um aðlögun að óhreyfðu landi að ræða en til norðurs er um að ræða aðlögun að veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar og Urriðaholtsbrautar sem gera má ráð fyrir að hafi öll einkenni óhreyfðs lands.

Öll stöllum skal gerð innan lóðar.

Á efra svæðinu (lóðum -nr. 1, 3 – 5 og 7) er gert ráð fyrir talsverðri lækkun inn í berggrunninn miðað við óhreyft land. Allt að 7-8 m hátt klapparstál verður því aftan við byggingar á efra svæði. Hæð klapparveggjarins fer lækkandi til beggja enda vegna landslags. Reynist bergið lítt sprungið skal meðalhalli klapparveggjar vera allt að 10:1. Reynist bergið sprungið og laust í sér, skal meðalhalli vera 1:1, en bergið stallað óreglulega eftir því hvernig er sprungið.

Ofan við bergvegginn skal gera ráð fyrir lágrí jarðvegsmön, í þeim tilgangi að draga úr slysaættu og stýra yfirborðsvatni til norðurs og suðurs frá vatnaskilum. Yfirborð manar verði með náttúrulegu yfirbragði og þar gróðursettur runna- og kjarrgróður. Einnig er gert ráð fyrir a.m.k. 110 sm hárrí öryggisgirðingu ofan við klapparvegginn og kvöð um göngustíg fyrir ofan girðinguna og jarðvegsmönina. Klapparstálið, jarðvegsmönin, girðingin og göngustígurinn skal allt staðsett innan deiliskipulagssvæðisins. Klapparstálið eitt skal vera innan lóða, sjá deiliskipulagssupprátt 00-01.

Á neðra svæðinu (lóðum nr. 2, 4 og 6) eru byggingar felldar inn í hraunjaðarinn. Hæð skeringar inn í óhreyft hraun er að jafnaði 1,5 – 3,5 metrar. Almennt skal miða við að nota hraungrjót af yfirborði byggingarsvæða til frágangs á raski á neðra svæði. Í þeim hluta hraunsins innan skipulagssvæðisins sem ekki verður raskað vegna bygginga, eða bílastæða skal lögð áhersla á að viðhalda ósnortnu yfirbragði hraunsins.

Ekki verður heimilt að gróðursetja aðrar plöntur í hrauninu en þær sem eiga sér þar forvera í villtri mynd.



6.6. Hönnunarskilmálar

6.6.1. Almennt

Tilgangur þessara skilmála er að tryggja samfellu innan kaupþúnsins og halda þar sameiginlegum heildarsvip, en gefa þó svigrúm í hönnun og mótun ásýndar hvernar byggingar í samræmi við sérkenni (vörumerki) hvers rekstraraðila. Þannig geti fyrirtæki haldið sérstöðu sinni. Þegar byggt er innan kaupþúnsins skal hönnunin vera í meginatriðum í samræmi við eftirfarandi skilmála.

- Byggingar skulu hafa vandaðan og áhugaverðan inngang sem sé sýnilegur og aðgengilegur frá umferðarkerfi svæðisins. Vinna ber með náttúruleg efni í anddyri og við aðkomu þannig að upplifunin verði sú að náttúran flæði inn í bygginguna. Helst skal nota náttúruleg efni af byggingarstæðinu og koma þeim þannig fyrir að halda megí að byggingarnar hafi alltaf verið þar.
- Náttúruleg byggingarefni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera a.m.k. á 5 % af veggfleti hvernar húshliðar. Heimilt er að færa notkun náttúrulegra efna á milli hliða, þó ekki af framhlið. Leggja skal áherslu á náttúruleg efni á þeim hliðum sem mikilvægastar eru vegna ásýndar svæðisins, t.d. séð frá Urriðavatni eða Reykjanesbraut eftir því sem við á. Gjarnan ber að vinna með náttúruleg efni á lengdina fremur en á hæðina. Á þann hátt fæst eðlilegri samsvörum við láréttar línur í umhverfinu og tilfinning fyrir því að byggingar séu felldar inn í landslagið.
- Stórir glerjaðir fletir og gluggar, sem hluti af framhlið nálægt inngöngum, myndi sjónræn tengsl við athafna- og sýningarsvæði innandyra.
- Framhliðum bygginga skal skipta upp í sjónrænu tilliti með notkun stíleinkenna svo sem útskota, uppbrota með efni og/eða litum, endurtekninga og/eða hrynjandi sem vekur athygli. Þær séu mótaðar með formrænni hrynjandi og fjölbreytni sem er gagngert gerð til að draga úr sjónrænni stærð bygginganna.
- Staðsetja skal innkeyrsludyr, lagerdyr og þjónustuinnnganga baka til eða við enda bygginga þar sem þeir eru lítið áberandi. Tækjabúnaður og þjónustusvæði skal staðsett í hvarfi frá aðkomuleiðum.

6.6.2. Byggingarreitir og byggingarlína

Á deiliskipulagsuppdraetti kemur fram byggingarreitur og bundin byggingarlína. Að minnsta kosti 60% af framhlið bygginga skal fylgja bundinni byggingarlínu. Þó hluta framhliðar sé hliðrað lítilla telst hún fylgja bundinni byggingarlínu. Slík hliðrun má vera allt að 50 cm. Einstakir byggingarhlutar svo sem inngangar og skyggni mega ná út fyrir bundna byggingarlínu, allt að mörkum byggingarreits.

- Ef framhlið er inndregin, skal það vera að hámarki tveir metrar, nema þar sem meira inndregin framhlið þjónar sérstökum tilgangi eins og t.d. bættu aðgengi fótgangandi.

6.6.3. Þök

- Þök skulu vera flöt. Mannvirki s.s. loftræsisamstæður skulu ekki staðsett á þökum bygginga nema á lóðum nr. 1, 3 – 5, 7, 4 og 6 sbr. kafla 7.1.3, 7.3.3 og 7.4.3.
- Þök skulu vera í dökkum litum; brúnum, svörtum eða gráum. Sami litur skal notaður á öllum þökum innan eins og sama byggingarreits. Þannig verði þakflöturinn sem minnst áberandi þegar horft er yfir þökin. Heimilt er að nota fergiefni eins og t.d. mól á húspökum en þess skal þá gætt að



litur klæðningar undir fergiefninu falli að lit fergiefnisins. Sjá sérskilmála í kafla 7.

- Af umhverfisástæðum skal ekki notuð málning eða zinkhúðuð klæðning á þök.

6.6.4. Skyggni yfir gangstétt

Hver bygging skal hafa skyggni yfir gangstétt að lágmarki 3 - 4 m út frá framhlið. Skyggnið skal liggja eftir 50 til 110 % af lengd framhliðar.

6.6.5. Framhliðar bygginga

Við hönnun byggingar skal framhlið brotin upp.

- Gluggalausir og samfelldir hlutar séu aldrei lengri en 35 m án þess að í þá sé fléttað lágmarks uppbroti eins og t.d. litabreytingum, merkingum eða öðru sem eykur tilbreytinguna.
- Framhlið sem er 100 m eða lengri skal brjóta upp með útbyggingu, innskotum, gluggasetningu, breytingu í efnisnotkun eða öðrum áberandi stíleinkennum.
- Á framhlið séu stórir almennir gluggar, útstillingagluggar, inngangar, skyggni eða aðrir sambærilegir byggingahlutar.
- Hlutfall framhliðar sem tengir ytri og innri rými (gluggar og inngangar) skal vera að lágmarki 15 % en helst meira.
- Náttúruleg efni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera að lágmarki 7 % af veggfleti en helst meira.
- Hlutfall framhliðar sem varið er til mótunar formrænna sérkenna skal vera að lágmarki 20 % en helst meira. Er þá átt við innganga, litaval, inn- og útskot, notkun glers og yfirborðsklæðningar og annað sem er varanlegur hluti af byggingunni en hvorki skilti, merkingar, né minni háttar umbúnað sem ekki telst varanlegur byggingarhluti.

6.6.6. Gangstéttar

Kvöð er um gangstéttar meðfram framhliðum bygginga. Skulu þær lagðar steinum, hellum eða munstursteypu. Umgjörð gangstéttar tengist þeim áherslum við landslagsmótun sem við eiga á hverri lóð. Hanna skal gangstéttar við húsinn með þeim hætti að þær tengist gangstéttum framan við hús á næstu lóð með eðlilegum hætti þannig að göngutengsl verði þægileg.

6.6.7. Skilti

Deiliskipulagsuppdrauttur 00-01 sýnir tvö skilti, annað við aðkomu að svæðinu og hitt við Reykjnesbraut norðan við gafl aðalbyggingarinnar á lóð nr. 4. Þessi skilti eru bæði hugsuð til upplýsinga og sem kennileiti. Gert er ráð fyrir að í skiltum megi koma fyrir loftnetum farsímaþjónustuaðila. Sjá frekar kafla 6.13, 7.6 og 7.7.

6.7. Hæðir bygginga

Hæstu leyfilegu hæðir bygginga eru tilgreindar í 7. kafla „Sérákvæði“. Á deiliskipulagsuppdraetti 00-01 eru tilgreindir hæstu leyfilegu gólfkótar 1. hæðar. Endanlegir gólfkótar verða gefnir upp á hæðarblaði.

Áskilinn er réttur til að leiðrétta hæðarsetningu bygginga eftir að fullnaðarhönnun gatna er lokið. Hæsti punktur byggingar verði þó aldrei hærri en það sem fram kemur á deiliskipulagsuppdraettinum og í sérákvæðum fyrir hvern byggingarreit.

Gert er ráð fyrir að byggingar séu að mestu á einni hæð. Þó eru milligólf heimil á allt að 50 % grunnflatar hverrar byggingar. Hámarkshæð bygginganna er óháð því hvort þær eru á einni hæð eða fleirum.



6.8. Bílastæði

Að minnsta kosti 1% stæða skulu ætluð, frágengin fyrir og merkt fötluðum.

Hlutfall bílastæðafjölda og flatarmáls bygginga á hverri lóð skal aldrei vera lægra en 1:25.

Gert er ráð fyrir að ákveðinn hluti bílastæða geti verið innan byggingarreita, sjá kafla 7. sérákvæði fyrir hverja lóð.

6.9. Sorp og sorpgeymslur

Sorp skal geymt á afskermuðu svæði innan byggingarreits þar sem gera skal ráð fyrir sorpgámum og að aðkoma sorphirðubíla sé greið.

Gert er ráð fyrir afskermuðu grenndargámasvæði fyrir endurvinnanlegan heimilisúrgang innan kaupsins. Vanda skal allan frágang gámasvæðisins og ganga þannig frá því að það falli vel að landslagsmótun í næsta nágrenni þess og ekki sé hætt á að úrgangurinn dreifist frá svæðinu.

Allur úrgangur, fastur, fljótandi, eða loftkenndur, skal meðhöndlaður á viðeigandi hátt og í samræmi við lög og reglugerðir um förgun úrgangs hverju sinni.

6.10. Veitur og lagnaleiðir

Vinna skal að lagningu og fyrirkomulagi rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og fjarstíptalagna í samráði við Garðabæ og hlutaðeigandi aðila. Það verði gert samkvæmt þeim reglum sem í gildi eru á hverjum tíma.

Lagnaleiðir rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu, gagnaveitu og fráveitu verði sem mest samræmdar. Velja skal lagnaleiðir þannig að þær liggi meðfram jöðrum byggingarreita frekar en í gegnum þá og fylgi aksturleiðum innan torgsins.

Gert er ráð fyrir lagnaleið frá kaupsinu til vesturs í fjarstíg meðfram Reykjanesbraut. Einnig er gert ráð fyrir lagnaleið uppá Urriðaholt í veghelgunarsvæði Urriðaholtsbrautar meðfram norðaustur hlið kaupsins.

Skólpi frá svæðinu verður safnað í frárennislögn sem liggja mun út af svæðinu undir fjarstíg meðfram Reykjanesbraut til vesturs. Á þeim kafla sem lögnin liggur undir stignum er gert ráð fyrir allt að 10 m breiðu framkvæmdasvæði. Gert er ráð fyrir að fráveitulögnin tengist fráveitukerfi Hafnarfjarðar. Dælustöð á skólplögninni skal valinn heppilegur staður neðanjarðar þar sem lágpunktur verður á lögninni meðfram Reykjanesbrautinni.

Mögulegt er að nýta fyrirhugað öryggissvæði meðfram Reykjanesbraut sem lagnaleið að og frá svæðinu. Í þeim tilgangi er gert ráð fyrir sérstökum lagnaskurði í gegnum hraunið á milli norðvestur horns lóðar nr. 4 og öryggissvæðisins. Vanda skal frágang á yfirborði lagnaskurðsins og taka við hann mið af yfirborði nærliggjandi hrauns.

Garðabær mun afhenda 70 l/s af slökkvivatni til kaupsins. Lóðarhafi mun, þar sem það á við, auka þrýsing á slökkvivatninu eftir því sem kröfur brunavarnayfirvalda segja til um. Lóðarhafi skal eftir því sem þörf krefur gera ráðstafanir til að mæta umframpörf fyrir slökkvivatn, t.d. með sérstökum tanki fyrir vatnið.

Kvaðir um lagnir skulu koma fram á mæliblöðum.

6.11. Meðhöndlun yfirborðsvatns og bakrásarvatns hitaveitu

Í samræmi við áherslu á að viðhalda Urriðavatni, lífríki þess og votlendinu í kringum vatnið í sem næst núverandi mynd verður leitað umhverfisvænna leiða við meðhöndlun ofanvatns. Sérstaklega verður leitast við að takmarka ekki um of náttúrulegt rennsli í vatnið. Eins verður leitast við að dreifa viðtökum ofanvatns af húspökum, vegum og bílastæðum til að hindra tíð og skyndileg flóð í



Stórákrókslæk sem er eina þekktu náttúrulega frárennsli Urriðavatns auk þess að fara um byggð í Hafnarfirði í tiltölulega þröngum farvegi. Í þessu skyni verður leitað leiða til að takmarka not ógegndræps yfirborðs á „torginu“ í miðju skipulagssvæðisins og á öðrum svæðum eins og hægt er. Gera má ráð fyrir að nauðsynlegt verði að beita blöndu hefðbundinna aðferða með niðurföllum og safnæðum og náttúruvænna lausna með dreifðum náttúrulegum viðtökum, svelgjum neðanjarðar, settjörnum o.s.frv. til að stuðla að áframhaldandi jafnvægi vatnsbúskapar í Urriðavatni og nágrenni þess. Líklegir viðtakar ofanvatns og bakrásarvatns hitaveitu af svæðinu eru m.a. grunnvatn, Urriðavatn og Stórákrókslækur.

Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti verið a.m.k. ein settjörn, allt að 1.500 m² að flatarmáli og 1,5 m að dýpt, uppskipt eins og virkni hennar kann að krefjast. Rennsli inn í og út úr tjörninni verði undir þurrviðrisvatnsborði. Bakkar tjarnarinnar verði styrktir gegn öldurofi og stuðlað verði að viðgangi votlendisgróðurs í bökkum næst þurrviðrisvatnsborðinu.

Staðsetning settjarna skoðist í samhengi við áætlaða uppbyggingu í Urriðaholti í heild og staðsetning valin í samræmi við stefnu sem sett er fram, í tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 með áorðnum breytingum 2002 fyrir Urriðaholt, um verndun Urriðavatns fyrir neikvæðum áhrifum af uppbyggingunni. Mögulegar staðsetningar settjarna koma fram á skipulagsupphætti 00-01, en einnig er gert ráð fyrir því að settjörn geti verið í hrauninu við hlið fjarstígs vestan lóðar nr. 4.

Vinna skal að útfærslu á meðhöndlun ofanvatns í samráði við Garðabæ og hlutaðeigandi aðila og samkvæmt þeim reglum sem í gildi eru á framkvæmdatíma.

Bakrásarvatn frá hitaveitu skal meðhöndlað eftir sömu viðmiðum og yfirborðsvatn og miðað að því að veita því út í náttúruna þannig að sem minnst áhrif hafi á Urriðavatn og náttúruna í næsta nágrenni þess. Liður í þessu er að nýta bakrásarvatnið til upphitunar gangstíga, bílastæða, aðkomuleiða og/eða náttúrulegra viðtökusvæða ofanvatns í kaupúninu.

6.12. Dreifistöðvar

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu. Önnur stöðin verður í sérstöku spennarými í tæknibyggingu á lóð nr. 4. Hin stöðin verður frítt standandi smástöð á sér lóð, T1, við suðurenda aðkomuvegarins og verði þjónað innanfrá. Sú stöð verði í litum sem falla vel að umhverfinu.

6.13. Farsímastöðvar

Gert er ráð fyrir að þjóðendur farsímaþjónustu geti komið fyrir nauðsynlegum búnaði til að þjóna viðskiptavinum innan svæðisins. Skal þeim búnaði valinn fullnægjandi staður frá tæknilegu sjónarmiði en leitast við að flétta hann inni önnur mannvirki á staðnum sé það mögulegt. Gera má ráð fyrir að sérstakar tæknibyggingar rísi á lóðum nr. 4 og T1. Leyfilegt er að reisa sérstakt farsímafastur á lóð T1 ef aðrar lausnir reynast ekki mögulegar.

6.14. Lýsing

Almenn svæðislýsing skal útfærð með hefðbundnum götulýsingarlömpum fyrir allt að 400W perur. Staurar meðfram aðkomubrautum skulu ekki vera hærrí en 12 m, en á „torginu“ í miðju svæðisins skulu staurar að öðru leyti að hámarki vera 10 m háir. Við athafnasvæði og vöruafgreiðsludyr sem ekki eru áberandi frá nálægri byggð er heimilt að nota allt að 400W ljóskastara til vinnulýsingar. Þeir skulu þá vera áfastir byggingum. Fyrir utan almenna svæðislýsingu er heimilt að nota aflminni lýsingarbúnað til áherslu- og skrautlýsingar.



7. SÉRÁKVÆÐI

7.1. Lóð nr. 1

Lóð nr. 1 er 14.456 m² að stærð.

7.1.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 3.300 m² í einni byggingu. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Mögulegur kjallari sem er að fullu niðurgraffinn og nýttist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli byggingarinnar. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.

7.1.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.1.3. Hæðir bygginga

Byggingin á lóð nr. 1 skal ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Loftræsítúður og öryggisrými lyftna mega rísa allt að 100 cm uppúr þaki enda séu þær a.m.k. 7 m frá næstu þakbrún.

7.1.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja bygginguna með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að merki komist fyrir á reit sem sé innan við 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingarinnar. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þak. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.1.5. Auglýsingaskilti á framhlið

Leyfilegt er að setja flöt utan á framhlið byggingarinnar fyrir útskiptanlegar auglýsingar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti komist fyrir innan reits sem þekur ekki meira en 10 % framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.1.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.1.7. Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu byggingarinnar á lóð nr. 1 skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir gámaflutningabíla allt að 18 m að lengd án þess að það hefti samskonar starfsemi við aðliggjandi byggingu á lóð nr. 3 - 5. Skal gert ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. eins 40' gáms í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. einn slíkan gám til viðbótar. Aðstaða fyrir slíka starfsemi má eingöngu vera við bakhlið eða enda byggingarinnar þar sem hún er lítið áberandi en aldrei við framhlið þeirra.

Hleðslusvæði skal hannað þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð byggingarinnar.

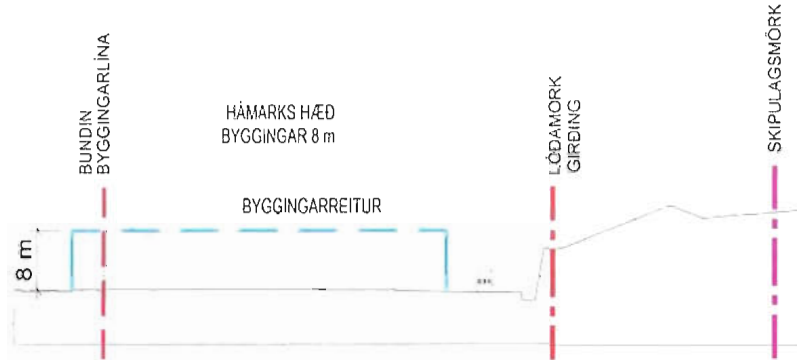
7.1.8. Aðkoma slökkvibíla

Við fullnaðarhönnun byggingarinnar skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum. Kvöð er um greiða aðkomu slökkvibíla að norður og austur hlið byggingarinnar um sérstaka neyðaraðkomu.



7.2. Lóð nr. 3 - 5

Lóð nr. 3 - 5 er 26.872 m² að stærð. Mögulegt er að skipta lóðinni í tvennt, sjá skipulagsuppdrátt 00-01. Ef lóðinni verður skipt upp skal byggja hvort hús í a.m.k. 4m fjarlægð frá lóðarmörkum milli lóðanna þannig að ekki verði minna en 8m á milli húsanna.



Mynd 7.1: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 3 - 5 í kvarða 1:1000.

7.2.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 7.000 m² í einni eða tveimur byggingum. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Mögulegir kjallarar sem eru að fullu niðurgrafnir og nýttast eingöngu sem bílakjallarar teljast ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkir kjallarar verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.

7.2.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar bygginganna er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.2.3. Hæðir bygginga

Byggingar á lóðinni skulu ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Loftræsítúður og öryggisrými lyftna mega rísa allt að 100 cm uppúr þaki enda séu þær a.m.k. 7 m frá næstu þakbrún.

7.2.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja byggingarnar með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að merki komist fyrir á reit sem sé innan við 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún bygginga. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þak. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.2.5. Auglýsingaskilti á framhlið

Leyfilegt er að setja flöt utan á framhlið bygginga fyrir útskiptanlegar auglýsingar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti komist fyrir innan reits sem þekur ekki meira en 10 % framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún bygginga og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.2.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.



7.2.7. Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu bygginga á lóð nr. 3 - 5 skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir gámaflutningabíla allt að 18 m að lengd við hverja byggingu án þess að það hefti samskonar starfsemi við aðliggjandi byggingar hvort heldur er innan sömu lóðar eða á lóðum nr. 1 eða nr. 7. Fyrir byggingar sem eru 3.000 m² að stærð eða stærri skal gert ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. eins 40' gáms í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. einn slíkan gám til viðbótar. Aðstaða fyrir slíka starfsemi má eingöngu vera við bakhlið eða enda bygginganna þar sem hún er lítið áberandi en aldrei við framhlið þeirra.

Hleðslusvæði skulu hönnuð þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð bygginganna.

7.2.8. Aðkoma slökkvibíla

Við fullnaðarhönnun byggingarinnar skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum. Kvöð er um greiða aðkomu slökkvibíla að austur hlið bygginga um sérstaka neyðaraðkomu.

7.3. Lóð nr. 7

Lóð nr. 7 er 20.061 m² að stærð.

7.3.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 4.700 m² í einni eða tveimur byggingum. Á lóðinni er einn byggingarreitur, sjá skipulagsuppdrátt 00-01. Mögulegir kjallarar sem eru að fullu niðurgrafir og nýtast eingöngu sem bílakjallarar teljast ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkir kjallarar verði að öllu leyti innan byggingarreits.

7.3.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar bygginganna er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.3.3. Hæðir bygginga

Byggingar á lóðinni skulu ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Loftræsituður og öryggisrými lyftna mega rísa allt að 100 cm uppúr þaki enda séu þær a.m.k. 7 m frá næstu þakbrún.

7.3.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja byggingar með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að merki komist fyrir á reit sem sé innan við 15 % af flatarmáli viðkomandi hliða bygginga. Óheimilt er að setja merki á suðurhlið bygginga. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún bygginga. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þök. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.3.5. Auglýsingaskilti á framhlið

Leyfilegt er að setja flöt utan á framhlið bygginga fyrir útskiptanlegar auglýsingar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti komist fyrir innan reits sem þekur ekki meira en 10 % framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún bygginga og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þök. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.3.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.3.7. Aðkoma slökkvibíla

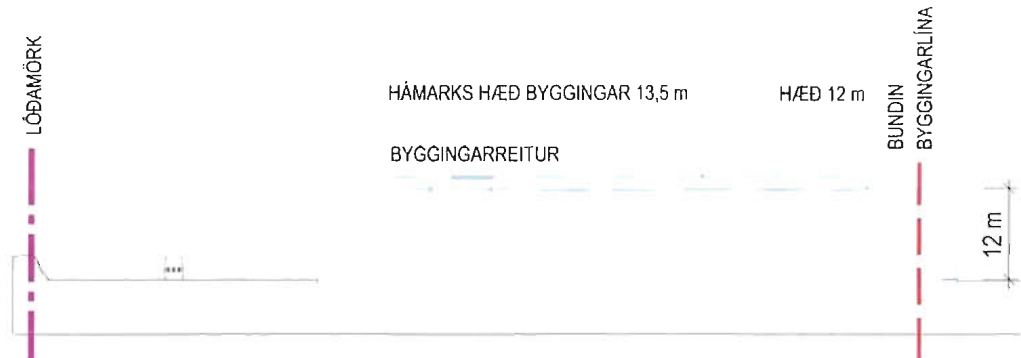
Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum. Kvöð er um greiða aðkomu slökkvibíla að austur hlið bygginga



um sérstaka neyðaraðkomu. Á sama hátt er kvöð um aðkomu slökkvibíla að suður hlið syðstu byggingarinnar um sambærilega neyðaraðkomu.

7.4. Lóð nr. 6

Lóð nr. 6 er 42.974 m² að stærð.



Mynd 7.2: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 6 í kvarða 1:1000.

7.4.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 12.000 m² í einni eða tveimur byggingum. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Mögulegir kjallarar sem eru að fullu niðurgravnir og nýtast eingöngu sem bílarkjallarar teljast ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkir kjallarar verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.

7.4.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsupprætti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.4.3. Hæðir bygginga

Byggingar á lóðinni skulu ekki vera hærri en sem nemur 12 m yfir gólfkóta 1. hæðar eins og hann verður gefinn upp á hæðarblaði. Þó má fara með lyftuhús og frágang vegna loftræsingar í allt að 13,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar enda verði það aldrei nær útvegg en í 10 m fjarlægð. Umbúnaður flóttaleiða má fara í allt að 13,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar.



Mynd 7.3: Dæmi um hugsanlegan fjölda og tilhögun bygginga á lóð nr. 6.



7.4.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja byggingar með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að merki komist fyrir á reit sem sé innan við 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar bygginga. Óheimilt er að setja merki á suðurhlið syðstu byggingarinnar í reitnum hverju sinni. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún bygginga. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þök. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.4.5. Auglýsingaskilti á framhlið

Leyfilegt er að setja flöt utan á framhlið bygginga fyrir útskiptanlegar auglýsingar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti komist fyrir innan reits sem þekur ekki meira en 10 % framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún bygginga og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þök. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.4.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.4.7. Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu bygginga á lóðinni skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir gámaflutningabíla allt að 18 m að lengd aftan við hverja byggingu þannig að hún hefti ekki samskonar starfsemi við aðliggjandi byggingu ef þær eru tvær í byggingarreitnum. Fyrir hverja 4.000 m² af byggingum skal gert ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. eins 40' gáms í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. einn slíkan gám til viðbótar. Gæta skal þess að aðstaða fyrir slíka starfsemi sé eins lítið áberandi og kostur er.

Verði tvær byggingar á lóðinni er gerð kvöð um aðkomuleið flutningabíla að syðri byggingunni aftan við þá nyrðri

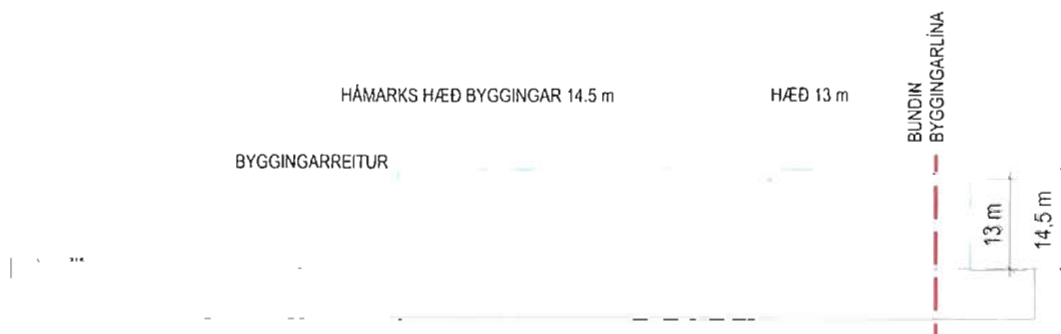
Hleðslusvæði skulu hönnuð þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð bygginganna.

7.4.8. Aðkoma slökkvibíla

Aðkoma slökkvibíla skal vera möguleg að öllum hliðum bygginga. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum.

7.5. Lóð nr. 4

Lóð nr. 4 er 56.403 m² að stærð.



Mynd 7.4: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 4 í kvarða 1:1000.

7.5.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 21.000 m² samtals í einni aðalbyggingu og sérstakri tæknibyggingu. Á lóðinni er einn stór byggingarreitur fyrir aðalbyggingu og



tæknibyggingu auk tveggja lítilla reita fyrir skilti og fjarskiptabúnað. Gert er ráð fyrir að grunnflötur bygginga sé u.þ.b. 14.000 m². Mögulegur kjallari sem er að fullu niðurgrafinn og nýttist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreits.

7.5.2. Gólfkóti

Hámarks gólfkóti 1. hæðar bygginga er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.5.3. Hæð byggingar

Aðalbygging á lóðinni skal ekki vera hærri en sem nemur 13 m yfir gólfkóta 1. hæðar eins og hann verður gefinn upp á hæðarblaði. Þó má fara með lyftuhús og frágang vegna loftræsingar í allt að 14,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar enda verði það aldrei nær útvegg en í 10 m fjarlægð. Umbúnaður flóttaleiða má fara í allt að 14,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar.

Tæknibygging á lóðinni skal ekki vera hærri en sem nemur 5 m yfir gólfkóta eins og hann er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti.

7.5.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja aðalbyggingu með vörumerkjum og heiti fyrirtækis. Miða skal við að merki komist fyrir á reit sem sé innan við 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingar. Ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak byggingarinnar. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækis með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.5.5. Auglýsingaskilti

Leyfilegt er að setja flöt utan á framhlið og norðurhlið aðalbyggingarinnar fyrir útskiptanlegar auglýsingar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti komist fyrir innan reits sem þekur ekki meira en 10 % hliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún bygginga og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þök. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.5.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.5.7. Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu bygginga á lóð nr. 4 skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir allt að 18 m langa gámaflutningabíla aftan við aðalbygginguna. Gert skal ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. fjögurra 40' gáma í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. tvo slíka gáma til viðbótar. Gæta skal þess að aðstaða fyrir slíka starfsemi sé eins lítið áberandi og kostur er.

Hleðslusvæði skulu hönnuð þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð bygginganna.

7.5.8. Aðkoma slökkvibíla

Aðkoma slökkvibíla skal vera möguleg að öllum hliðum aðalbyggingarinnar. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum. Heimilt er að fengnu samþykki slökkviliðs að nýta aðliggjandi útivistarstíga sem aðkomu slökkvibíla.

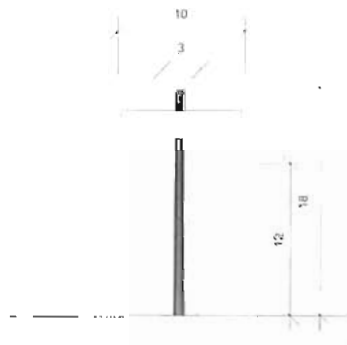


7.5.9. Reitur S2, skilti á lóð nr. 4

Skilti við norðurgafl aðalbyggingarinnar skal ekki vera hærra en 18 m frá jörðu og enginn hluti þess breiðari en 10 m.

Sá hluti þess er snertir jörðu skal ekki vera breiðari en 3 m á neinn kant í allt að 12 m hæð frá jörðu. Sjá nánar skýringarmynd, mynd 7.5.

Gert er ráð fyrir að í skiltið verði felld loftnet fyrir bjóðendur farsímaþjónustu.



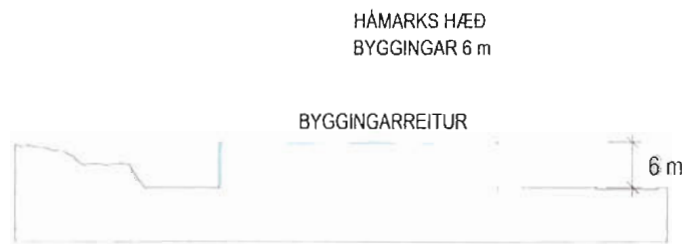
Mynd 7.5: Sneiðing af skilti í reit S2

7.5.10. Reitur T2, þjónustubygging farsímakerfa á lóð nr. 4

Á reitnum er gert ráð fyrir tæknibyggingu fyrir nauðsynlegan búnað bjóðenda farsímaþjónustu. Tæknibyggingin tengist mögulegum farsímaloftnetum í skilti í reit S2, sé að hámarki 12 m² að flatarmáli og að hámarki 3,0 m há. Byggingin skal felld inn í hraunbrúnina að mestu eða öllu leyti þar sem hún nær inn í reitinn og klætt að með hrauni eins og kostur er.

7.6. Lóð nr. 2

Lóð nr. 2 er 4.200 m² að stærð.



Mynd 7.6: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 2, í kvarða 1:1000.

7.6.1. Starfsemi

Á lóðinni verði veitingastaður.

7.6.2. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 1.000 m² í einni byggingu. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Kjallari sem er að fullu niðurgraffinn og nýtist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli byggingarinnar. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.



7.6.3. Gólfkóti

Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsupprætti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.6.4. Hæð byggingar

Byggingin á lóðinni skal ekki vera hærra en 6 m yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði.

7.6.5. Vörumerki og heiti fyrirtækis

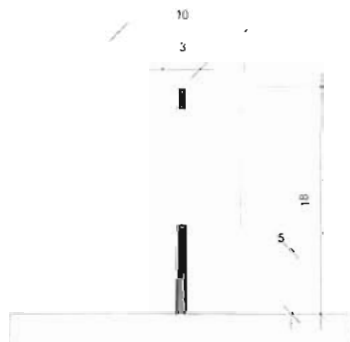
Leyfilegt er að merkja bygginguna með vörumerkjum og heiti fyrirtækis. Miða skal við að merki komist fyrir á reit sem sé innan við 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingar. Ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak byggingarinnar. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.6.6. Auglýsingaskilti á framhlið

Leyfilegt er að setja flöt utan á framhlið byggingarinnar fyrir útskiptanlegar auglýsingar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti komist fyrir innan reits sem þekur ekki meira en 10 % framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.6.7. Aðkoma slökkvibíla

Við fullnaðarhönnun byggingarinnar skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum.



Mynd 7.7: Sneiðing af skilti á lóð S1

7.7. Lóð S1, skilti við aðkomu kaupþuns

Gert er ráð fyrir sérstakri lóð fyrir skilti við aðkomu að kaupþuninu. Nákvæm afmörkun og staðsetning skal ákveðin við gerð mæliblaðs. Hámarkshæð skiltis má vera 18 m frá jörðu og enginn hluti þess má vera breiðari en 10 m.

Sá hluti þess er snertir jörðu skal ekki vera breiðari en 3 m á neinn kant í allt að 5 m hæð frá jörðu. Sjá nánar skýringarmynd, mynd 7.7.

7.8. Lóð T1, dreifistöðvarreitur

Á lóðinni er gert ráð fyrir lágreistri dreifistöð rafveitu sem þjóna mun byggingum á svæðinu. Einnig er heimilt að reisa á lóðinni 20 m hátt rormastur fyrir farsímaloftnet og tæknibyggingu fyrir nauðsynlegan búnað bjóðenda farsímaþjónustu. Tæknibyggingin sé að hámarki 12 m² að flatarmáli og að hámarki 3,0 m há. Vanda skal allan frágang mannvirkja á lóðinni og ganga þannig frá að þau falli vel að landslagsmótun í næsta nágrenni lóðarinnar. Nákvæm staðsetning, afmörkun og stærð lóðar verður gerð með mæliblaði.



Deiliskipulagsuppráttur þessi fellir úr gildi og kemur í staðinn fyrir deiliskipulagsupprátt sem samþykktur var í bæjarráði Garðabæjar 28. júní 2005.



Diagram illustrating the relationship between the building level (BYGGINGAR HÆÐ) and the foundation level (BYGGINGARREITUR). The diagram shows a cross-section of the ground with a building level indicated by a dashed line and a foundation level indicated by a solid line. The vertical distance between the building level and the foundation level is labeled as 6 meters.

Diagram illustrating the cross-section of a roof structure. The diagram shows a sloped roof with a horizontal projection of 13.5 m and a vertical height of 12 m. The roof is labeled "HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR 13,5 m" and "HÆÐ 12 m". The roof is supported by a structure labeled "BYGGINGARREITUR". The roof is shown with a layer of insulation or structure labeled "BUNDIN BYGGING" and a height of 12 m.

KENNISNE
A1) 1:1000



Auglýst var breyting á aðalskipulagi Garðabæjar
1995 - 2015 með á orðnum breytingum 2002
samhliða auglýsingu deiliskipulags þessa.



GARÐABÆR

URRIÐAHOLT EHF

alta 

LANDSLAG

ARROWSTREET

TEKTÖN
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7
105 REYKJAVÍK
ICELAND
KT: 471293-2109

TEL: +354 561 1910
FAX: +354 561 1921
TEKTON@TEKTON.IS
WWW.TEKTON.IS

SANDYKAT

Breytingar		
Nr.	Dags.	Breyting
1	06.09.05	ADKOMUVEGIR, LÓDIR, BILAST.
2	06.09.05	BERGSKERING MEIRI OG LAND FLATARA
3	06.09.05	DELISKIPULAGS/SVÆDI STÆKKAR
4	06.09.05	SPENNISTÓÐ FÆRIST SUNNAR
5	30.09.06	LAGNALEIÐ AD REYKJANESBRAUT

DEILISKIPULAG KAPTÚNS -
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
URRÍÐAHOLTÍ GARDABÆ

TEKNIÐ DEILISKIPULAGSUPPDRAÐUR

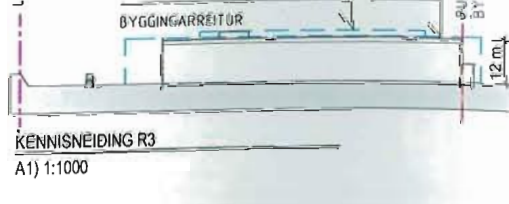
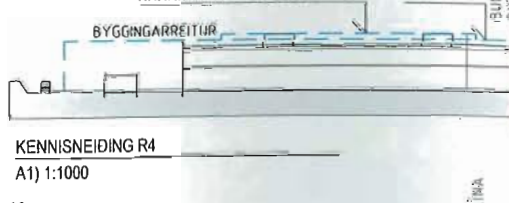
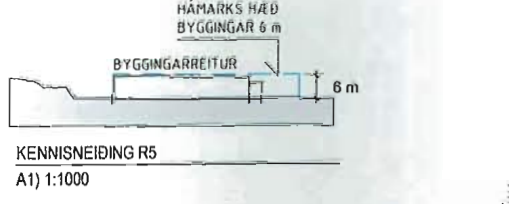
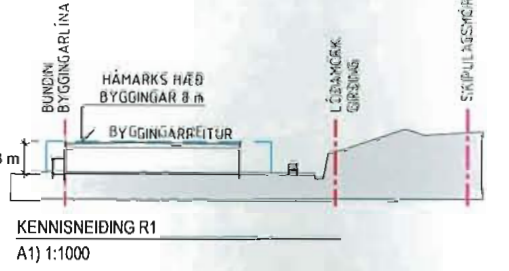
A1) 1:2000 / 1:1000

0 100 M / 50 M

30.09.2005
TEKNAD AF
GHG / GJ 00-01



SNEIDING A-A
A1) 1:1000



- SKÝRINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - SKIPULAGSSVÆÐI U1 OG U-3
 - LÓÐARMÖRK
 - LANDAMÖRK
 - BYGGINGARREITIR
 - MÖGULEGAR BYGGINGAR
 - BUNDIN BYGGINGARLÍNA
 - ÖSNERTUR HRAUNJABAR
 - ADLAGABUR HRAUNJABAR
 - LAGNIR Í HRAUNI
 - BERGSKERING Í HOLTI
 - VEGHJELGUNARSVÆÐI
 - ADKOMUVEGIR
 - LEIÐBEINANDI FYRIRKOMULAG BILAST/BA
 - FJARNSTÍGAR SKV. ABALSKL
 - ADALSTÍGAR SKV. ABALSKL
 - HELSTU GÖNGULEIÐIR
 - NEYDARAÐKOMA
 - (S) SKILI
 - (G) GRÆNDARGAMAR
 - NUVEÐANDI SM HÆÐARLÍNU

STÆRDIR

DEILISKIPULAGSSVÆÐI	27,5 ha
ÁRÆTLAÐAR BYGGINGAR	
BYGGINGAR A BYGGINGARREITIR R4	21.000 m²
ADHAR BYGGINGAR	28.000 m²
SAMT.	49.000 m²
NYTINGARHLF. INNAH DEILISKIPULAGSSVÆÐIS	0,18
0,9 000 m² / 27,5 ha	
ÞILAST/BA	1900
LAUÐMARK 1/25 M² GÖLFPLATA	2390
SYND STÆÐI	

GARÐABÆR

URRÍÐAHOLT EHF

alta

LANDSLAG

ARROWSTREET

TEKTON

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HAFTRÁSVEGUR 7
105 REYKJAVÍK
KJELANG
KT: 47 1291 2169

TEL: +354 561 1010
FAX: +354 561 1921
TEKTON@TEKTON.IS
WWW.TEKTON.IS

SKÝRINGARUPPDRATTUR 01

NR.	DAGS.	ÞEYTING
1	06.09.05	ADKOMUVEGIR, LÓÐIR, BILAST
2	06.09.05	BERGSKERING MEIÐ OG LAND FLATA
3	06.09.05	DEILISKIPULAGSSVÆÐI STÆKKAR
4	06.09.05	SPENNITÖÐ FÆRIST SJANAR
5	29.09.05	LÖGMALEIÐ AD REYKJAVESBRAUT

DEILISKIPULAG KAUPÚNS -
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í
URRÍÐAHOLTI GARBABE

SKÝRINGARUPPDRATTUR 01

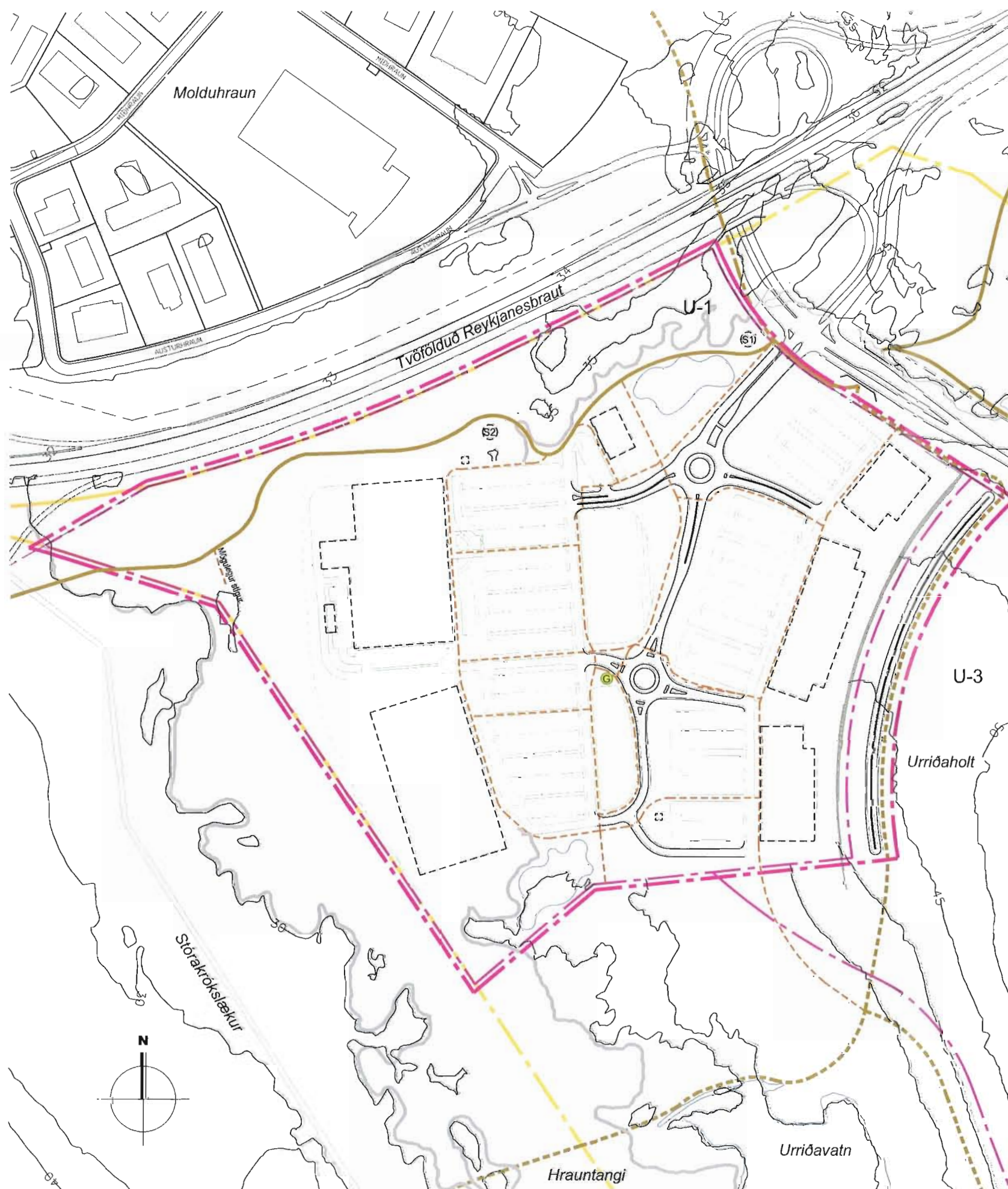
SKÝRINGAR
A1) 1:2000 / 1:1000

0 100 M / 50 M

30.09.2005

CHG / GJ

01-01



- SKÝRINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - SKIPULAGSSVÆÐI U1 OG U-3
 - LÖÐARMÖRK
 - LANDAMÖRK
 - MÖGULEGAR BYGGINGAR
 - ÖSNERTUR HRAUNJADAR
 - ADLAGADUR HRAUNJADAR
 - LAGNIR Í HRAUNI
 - BERGSKERING Í HOLT
 - VEGHELGUNARSVÆÐI
 - ABKOMUVEGIR
 - LEIÐBEINANDI FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA
 - FJARSTÍGAR SKV. ABALSKV.
 - ADALSTÍGAR SKV. ABALSKV.
 - HÉLSTU GÖNGULEIÐIR
 - NEYÐARADÖMMA
 - SKILTÍ
 - GRÉNNÐARGÁMAR
 - NÚVERANDI SM HÆÐARLÍNUR
 - 1. ÁFANGI



GARÐABÆR

URRÍÐAHOLT EHF

alta



ARROWSTREET

TEKTON
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7
105 REYKJAVÍK
ÍSLAND
KT: 47 12 93 21 09

TEL: +354 561 1910
FAX: +354 561 1921
TEKTON@TEKTON.IS
WWW.TEKTON.IS

SAMÞYKKT

PREYTT DÖG	REYTT DÖG	REYTT DÖG
1. 03.09.05	ADKOMUVEGIR, LÖÐIR, BÍLASTÆÐ	
2. 05.09.05	BEACHSÞING MEIRI OG LAND FLATARA	
3. 07.09.05	DEILISKIPULAGSSVÆÐI STÆKKAR	
4. 08.09.05	SPENNINGUR EIRIST SUNNAR	
5. 30.09.05	LAGNALEIÐ AD REYKJAVÍK	

DEILISKIPULAG KAUPTÚNS -
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í
URRÍÐAHOLTÍ GARBABÆ

SKÝRINGARUPPDRATTUR 02

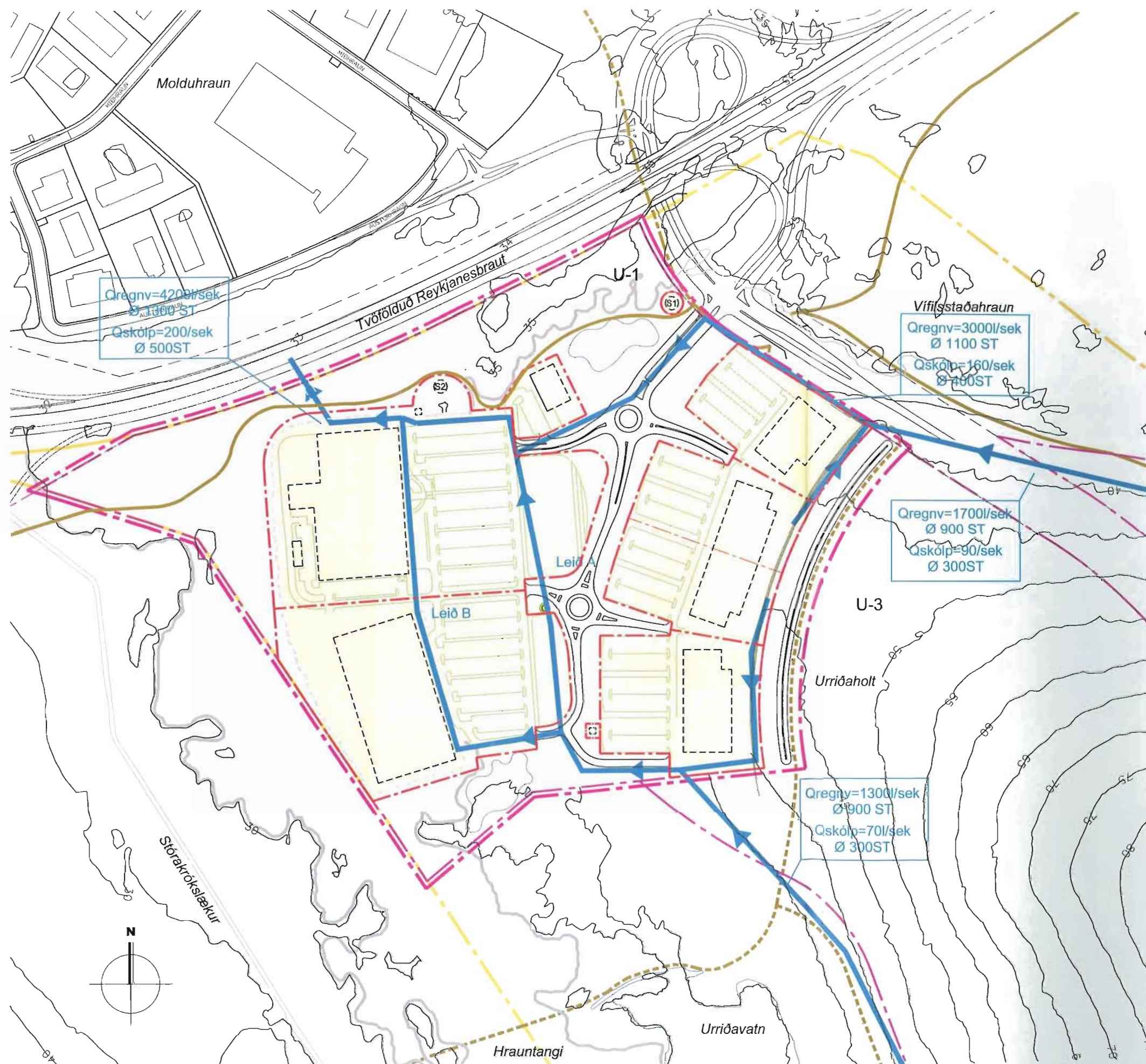
KVAFI
A1) 1:2000

0 100 M

30.09.2005

GHG/GJ

01-02



SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- SKIPULAGSSVÆÐI U1 OG U-3
- LÖÐARMÖRK
- LANDAMÖRK
- MÖGULEGAR BYGGINGAR
- ÖSNERTUR HIRANJABAR
- ADLAGABUR HIRANJABAR
- LAGNIR Í HIRANI
- BERGSKERING Í HOLT
- VEGHELGUNARVÆÐI
- AÐKOMUVEGIR
- LEIÐBEINANDI FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA
- FJARSTÍGAR SKV. AÐALSKL.
- AÐALSTÍGAR SKV. AÐALSKL.
- NEYÐARADKOMA
- (S) SKILFI
- (G) GRÆNNÐARGÁMAR
- NÚVERANDI SM. HÆÐARLÍNUR
- FRÁVEITUKERFI



GARDABÆR

URRÍÐAHOLT EHF

alta



ARROWSTREET

TEKTÓN
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGNAVEGUR 7
105 REYKJAVÍK
ÍSLAND
KT: 4712092 2109

TEL: +354 561 1910
FAX: +354 561 1921
TEKTON@TEKTON.IS
WWW.TEKTON.IS

NR.	ÖNGIL	BREYTING	SR.
1	01.08.05	ASKOMUVEGIR, LÖÐIR, BÍLASTÆÐA	
2	01.08.05	BERGSKERING MEIRI OG LAND FLATAVA	
3	01.08.05	DEILISKIPULAGSSVÆÐI STAKKAR	
4	01.08.05	SFERNISÓÐ / FERIST SUNNAR	
5	30.08.05	LAGNALEIÐ AÐ REYKJANESBRAUT	

VERK
DEILISKIPULAG KAUPTÚNS -
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í
URRÍÐAHOLTI GARDABÆ

TEKTON
SKÝRINGARUPPDRATTUR 03

KVAFER
A1) 1:2000

0 100 M

DAGS
30.08.2005

TEKTON AF
GHC / GJ



SKÝRINGAR

	MARK DEILISKIPULAGS
	SNIPULAGSSVÆÐI U1 OG U-3
	LÖÐARMÖRK
	LANDAMÖRK
	BYGGINGAREITIR
	MÖGULEGAR BYGGINGAR
	MUNDIN BYGGINGARLÍNA
	ÖSNERTIJK HRAUNJADAR
	ADLAGADUR HRAUNJADAR
	LAGNIR Í HRAUNI
	BERGSKERING Í HOLT
	VEGHELGUNARSVÆÐI
	ADKOMUVEGIR
	LEIDBEINANDI FYRIRKOMULAG BÍLASTAÐA
	FJARSTÍGAR SKV. ADALSKL.
	ADALSTÍGAR SKV. ADALSKL.
	HELSTU GÖNGULEIÐIR
	NEYÐARADKOMA
	SKILTÍ
	GRENNDARGÁMAR
	NÚVERANDI SM HÆÐARLÍNUR

STÆRÐIR

DEILISKIPULAGSVÆÐI	27,5 ha
ÁRTELÐAR BYGGINGAR	21000 m ²
BYGGINGAR Á BYGGINGAREIT R4	28000 m ²
ADRAR BYGGINGAR	49000 m ²
SAMI	49000 m ²
NÝTINGARHLF. INNAN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS	0,18
BÍLASTAÐI	1960
LÁGMARK 1/25 M ² GÓLFPLATAR	2396
SÝND 1:250	



GARDABÆR

URRÍÐAHOLT EHF



ARROWSTREET

TEKTON
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7
105 REYKJAVÍK
ÍSLAND
KF: 471293-2109
TEL: +354 561 1910
FAX: +354 561 1921
TEKTON@TEKTON.IS
WWW.TEKTON.IS

SAÐPÝÐST

GREYTINGAR

ÁR.	DAGS	GREYTING	SP.
1	06.09.05	ADKOMUVEGIR, VÖÐIR, BÍLASTI	
2	06.09.05	BERGSKERING HEIRI OG LAND FLATARA	
3	06.09.05	DEILISKIPULAGSSVÆÐI STAKKAR	
4	06.09.05	SPENNISTÖÐ FJERSTÍGAR	
5	30.09.05	LAGNALEIÐ AD REYKJANESBRAUT	

VERK
DEILISKIPULAG KAUPÚNS -
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í
URRÍÐAHOLTI GARDABÆ

TEKTON
SKÝRINGARUPPDRATTUR 04

KVÆÐI
A1) 1:2000

0 1000 M

DAGS: 30.09.2005

TEKTON AF: GHG / GJ