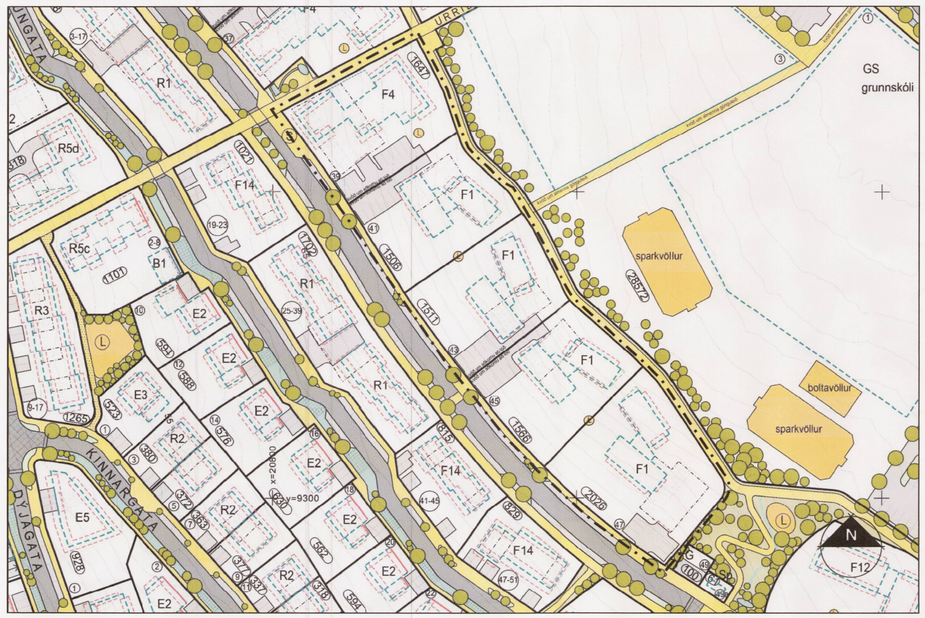
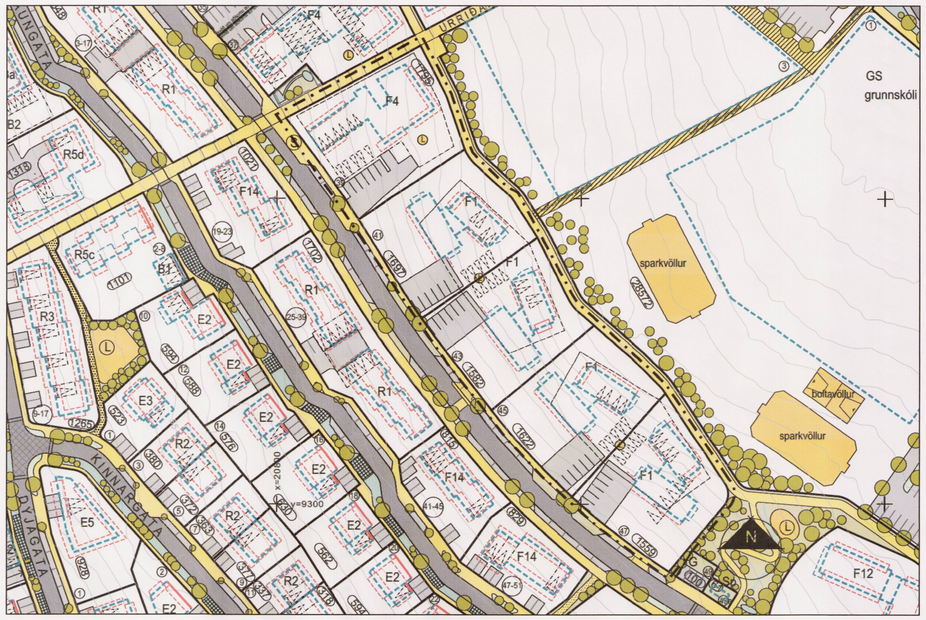
DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS

HOLTSVEGUR 39-47



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007

mkv. 1:1000

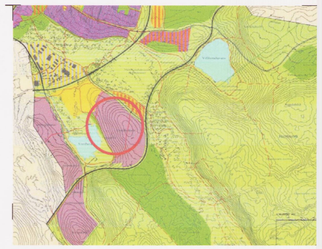


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Sjá yfirlitsuppdrátt sem sýnir breytingar sem lagðar eru til á nærliggjandi lóðum og auglýstar eru samhliða þessari breytingu.

mkv. 1:1000

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur svalganga
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta *
- Byggingareitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla *
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar/þaksvala
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inngrafinnar bílgeymslu
- Bundin mænisstefna
- Bílastæði
- Bílastæði, yfirbyggð
- Gangstétt / Gata
- Göngustígur, torg
- Malarstígur / Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- Urriðavatn
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítil við bakstíg / Leiksvæði, á fjölbýlishúsalóð
- bráðabrigða vegtenging
- Kvöð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6 Einbýli
- R1-R5d Par- og raðhús
- F1-F15 Fjölbýli
- B1 Bílgeymsla, stakstæð
- B2 Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- G Endurvinnslugámar
- Sp / Sf Spennistöð / Símstöð og fjarskipti
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur
- Malar slóði



Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar, samþykkt í bæjarstjórn 16.3.2006

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

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipul. nefnd þann 27. feb 2013 og í bæjarstjórn þann 7. mars 2013

Tillagan var auglýst frá 21. des 2012 með

athugasemdafresti til 4. feb 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

* Sjá samhliða auglýsta breytingu á skýringartáknum fyrir Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts

Sjá einnig greinargerð með framlögðum tillögum að breytingum á Deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts,

dags: 19.11.2012

VERK	DEILISKIPULAGSBREYTING HOLTSVEGUR 39-47
TEIKNING	VESTURHLUTI URRIÐAHOLTS
KVARÐI	A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000
DAGS.	16.11.2012
TEIKNING NR.	(90)1.01
TEIKNAÐ AF	FÓF/EE/EG

lýsing	breyting	dags	teiknað

GARÐABÆR | URRIÐAHOLT | alta | ARKÍS

Greinargerð

Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Holtsvegs 39-47:

Staðsetningu og lögun byggingarreita íbúðarhluta lóðanna er breytt. Stærð byggingarreita lóða nr. 41-47 er samræmd byggingarreitum almennra F1 lóða við Holtsveg. Stærð og lögun byggingarreits lóðar 39 er breytt vegna mikils landhalla lóðar. Byggingarreitir eru færðir nær Holtsvegi. Á göflum frambyggingar íbúðarbyggingarreits lóða nr. 41-47 er kvöð um út- eða inndreginn byggingarhluta breytt í valkvæðan byggingarreit.

Lóðarstærðum allra lóða er breytt innan heildar lóðarsvæðis. Lóðir nr. 39-45 stækka en lóð nr. 47 minnkar.

Aðkoma verður nú sjálfstæð á lóð nr. 39, en sameiginleg milli lóða nr. 41 og 43 og lóða nr. 45 og 47. Á lóðum með sameiginlega aðkomu verður leiksvæði einnig sameiginlegt.

Kröfu um fjölda íbúða lóðar 39 er breytt úr 9 í 8-9. Íbúðum lóða nr. 41-47 er fjölgað úr 6-8 í 6-9. Heimilað verður að nýta rishæðir sem sjálfstæðar íbúðarhæðir. Við þá heimild breytist viðmiðunarhæð húsa úr 3-4 hæðum í 4-5 hæðir. Heildar hámarkshæð húsa helst óbreytt. Viðmiðunar byggingarmagn íbúðarhluta eykst vegna leiðréttingar á útreikningi byggingarmagns rishæða í skilmálatöflu og breytingu á stærð byggingarreita. Stigahús ná nú niður á aðkomuhæð bílgeymsluhæðar.

Byggingarreitir bílgeymsla eru stækkaðir og kallast byggingarreitir jarðhæða. Innan byggingarreita jarðhæða er heimilt að byggja fylgirými íbúða, svo sem stigahús, tæknirými, sorpgeymslur, geymslur og bílgeymslur. Stæðum í bílgeymslum er fjölgað úr 6 í 9 stæði á lóðum nr. 41-47, en fækkað úr 15 í 9-11 stæði á lóð nr. 39. Bílgeymslur verða lokaðar. Krafa er gerð um að þak bílgeymslum verði með gróinni þekju og geti nýst sem leiksvæði á lóð.

Opnum bílastæðum á lóð nr. 39 er fækkað úr 8 í 7 stæði. Heildarfjöldi bílastæða á lóðum nr. 41-47 eykst úr 12 í 15 stæði, en fækkar á lóð nr. 39 úr 25 í 16-18 stæði, þannig að heildarfjöldi stæði miðist við 2 stæði á lóð á hverja íbúð.

Heildar viðmiðunar byggingarmagn lóðar nr. 39 eykst úr 2110 m² í 2605m², alls um 495m².
Heildar viðmiðunar byggingarmagn lóðar nr. 41 eykst úr 1069 m² í 1883m², alls um 814m².
Heildar viðmiðunar byggingarmagn lóðar nr. 43 eykst úr 1093 m² í 1883m², alls um 790m².
Heildar viðmiðunar byggingarmagn lóðar nr. 45 eykst úr 1093 m² í 1887m², alls um 794m².
Heildar viðmiðunar byggingarmagn lóðar nr. 47 eykst úr 1247 m² í 1856m², alls um 609m².

Aukning á viðmiðunar byggingarmagni skýrist með stækkun byggingarreita niðurgrafinna bílgeymsla á jarðhæðum og leiðréttingu á vanreikningi byggingarmagns á rishæðum íbúðarhluta.

Stækkun byggingarreita jarðhæða kemur til vegna þarfar fyrir aukið svigrúm til aðlögunar bygginganna í miklum landhalla lóðanna.

Kennigrunnmyndun og -sniðum fjölbýlishúsagerða F1 og F4 í skipulagsgreinargerð verða uppfærð í kjölfar breytingar deiliskipulags.

Gildandi skipulagsskilmálar

4.7.21
FI
FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: 6 bílastæði skulu vera á lóð, (auk bílastæða í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála). Aðkoma að bílgeymslu er almennt sameiginleg með aðliggjandi lóð, sjá tilvik á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála.

Leiksvæði á lóð: Heimilt er að gera ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði með aðliggjandi fjölbýlishúsi, þar sem leiksvæði á lóð liggja saman skv. skipulagsuppdrætti.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um hönnun og frágang sameiginlegrar aðkomu að bílgeymslum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Kvöð er um almenna gönguleið frá götu,um innakstur á lóð og aðkomu að bílgeymslum, að stig ofan lóðar, sjá tilvik á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

Lóðarhafar skulu ásamt lóðarhöfum aðliggjandi lóðar bera sameiginlega ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Nánari grein er gerð fyrir kvöð um gönguleið á mæliblöðum.

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

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

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skulu vera um stigahús norðan við byggingarnar en auk þess skal vera aðkoma að stigahúsum frá suðurlóðum.

Bílgeymsla: Bílgeymslur skulu vera fyrir 40 bíla eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og mæliblaði (25 stæði á Holtsvegi 37 og 15 stæði á Holtsvegi 39). Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mælibl varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Frávik skulu þó ekki vera lengri en 6 m hvert um sig. Heimilt er að hafa svalaganga innan skilgreinds reits svalaganga á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

Fjöldi íbúða: 25 íbúðir í tveimur byggingum við Holtsveg, 16 í húsi nr. 37 (þar af skulu 4 íbúðir vera undir 80 m2) og 9 í húsi nr. 39.

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

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 3-4 hæðir. Ef fjórða hæð er nýtt til íbúðar skal nýta hana sem hluta íbúðar á þriðju hæð. Sú álma sem stendur fjær götu skal standa ofar en fremri álman, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar, skyggni og veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera einhalla, 0-15° með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu.

Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu að lóð.

Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

4.7.28
F4
FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 6 bílastæði skulu veraá lóð húss nr. 37 við Holtsveg (auk 25 bílastæða í tveimuraðskildum bílgeymslum, sjá byggingarskilmála). 9 bílastæði skulu vera á lóð hússins nr. 39 við Holtsveg (auk 15 bílastæða í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála). Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslum er sameiginleg með aðliggjandi lóð.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða um hönnun og frágang sameiginlegra aðkoma að bílgeymslum og bílastæðum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Nánari grein er gerð fyrir kvöðum á mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála.

Leiksvæði á lóð: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði með aðliggjandi fjölbýlishúsi, þar sem leiksvæði á lóð liggja saman skv. skipulagsuppdrætti.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða um hönnun og frágang sameiginlegra aðkoma að bílgeymslum og bílastæðum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Kvöð er um gönguleið frá lóðum að göngustíg ofan við Holtsveg. Sjá tilvik á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Lóðarhafar skulu ásamt lóðarhöfum aðliggjandi lóðar bera sameiginlega ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Nánari grein er gerð fyrir kvöð um gönguleið á mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð eftir því sem við á og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skulu vera um stigahús norðan við byggingarnar en auk þess skal vera aðkoma að stigahúsum frá suðurlóðum.

Bílgeymsla: Bílgeymslur skulu vera eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Fjöldi stæða í bílageymslu að viðbættum stæðum á lóð skal samsvara 2 stæðum á hverja íbúð. A.m.k. 10 stæði skulu vera í opinni bílageymslu á lóð nr. 37. Draga skal innkeyrsludyr að lokaðri bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 24-27 íbúðir í tveimur byggingum við Holtsveg, 16-18 í húsi nr. 37 og 8-9 í húsi nr. 39.

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

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Bygging númer 37 við Holtsveg skal vera 4 íbúðarhæðir. Bygging númer 39skal vera 3 íbúðarhæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þök skulu vera hallandi, 0-30° með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Efsta hæð skal vera inndregin þannig að minnst 9 m² þakflatar næstu hæðar fyrir neðan séu nýttir sem þaksvalir. Bílgeymsla skal vera með flötu grænu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu að lóð. Þakflöt skal vera hægt að nýta sem leiksvæði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðar í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

4.7.21
F1
Fjölbýlishús
Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: A.m.k. 6 bílastæði skulu vera á lóð, (auk bílastæða í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála) nema við Holtsveg 27 þar sem heimilt er að hafa 5 stæði á lóð. Aðkoma að bílgeymslu er almennt sameiginleg með aðliggjandi lóð, sjá tilvik á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála.

Leiksvæði á lóð: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði með aðliggjandi fjölbýlishúsi, þar sem leiksvæði á lóð liggja saman skv. skipulagsuppdrætti.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða um hönnun og frágang sameiginlegra aðkoma að bílgeymslum og bílastæðum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Kvöð er um gönguleið frá lóðum að göngustíg ofan við Holtsveg. Sjá tilvik á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Lóðarhafar skulu ásamt lóðarhöfum aðliggjandi lóðar bera sameiginlega ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Nánari grein er gerð fyrir kvöð um gönguleið á mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð eftir því sem við á og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins. Skyggni skal vera yfir aðalinngangi, nema að hann sé inndregin frá vegglínu. Stigahús skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar almennum byggingarskilmálum í kafla 4.6.2.

Bílgeymsla: Fjöldi stæða í bílageymslu að viðbættum stæðum á lóð skal samsvara 2 stæðum fyrir hverja íbúð yfir 80 m2 og 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m2. Ekki mega vera meira en 3 íbúðir á hverri lóð undir 80 m2. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflöturinn hennar falli að og verði hluti lóðar.

Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu.

Byggingarefni: Mælt er með því að þak sé klætt með torfi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 6-9 íbúðir, þannig að 2-3 íbúðir séu á hverri hæð hússins.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hliðsemnýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 4-5 hæðir. Sú álma sem stendur fjær götu skal standa ofar en fremri álman, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar, skyggni og veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera einhalla, 0-15° með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu grænu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu að lóð. Þakflöt skal vera hægt að nýta sem leiksvæði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

4.7.28
F4
Fjölbýlishús
Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: A.m.k. 5 bílastæði skulu vera á lóð húss nr. 37 við Holtsveg (auk bílastæða í tveimur aðskildum bílgeymslum, sjá byggingarskilmála). A.m.k. 7 bílastæði skulu vera á lóð hússins nr. 39 við Holtsveg (auk bílastæða í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála). Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslum húss nr. 37 við Holtsveg er sameiginleg með aðliggjandi lóð nr. 35.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða um hönnun og frágang sameiginlegra aðkoma að bílgeymslum og bílastæðum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Nánari grein er gerð fyrir kvöðum á mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð eftir því sem við á og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins. Skyggni skal vera yfir aðalinngangi, nema að hann sé inndregin frá vegglínu. Stigahús skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.6.2.

Bílgeymsla: Fjöldi stæða í bílageymslu að viðbættum stæðum á lóð skal samsvara 2 stæðum fyrir hverja íbúð yfir 80 m2 og 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m2. Ekki mega vera meira en 3 íbúðir á hverri lóð undir 80 m2. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflöturinn hennar falli að og verði hluti lóðar.

Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglínu.

Byggingarefni: Mælt er með því að þak sé klætt með torfi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

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

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

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

Fjöldi íbúða: 6-9 íbúðir, þannig að 2-3 íbúðir séu á hverri hæð hússins.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hliðsemnýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 4-5 hæðir. Sú álma sem stendur fjær götu skal standa ofar en fremri álman, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar, skyggni og veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera einhalla, 0-15° með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu grænu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu að lóð. Þakflöt skal vera hægt að nýta sem leiksvæði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.