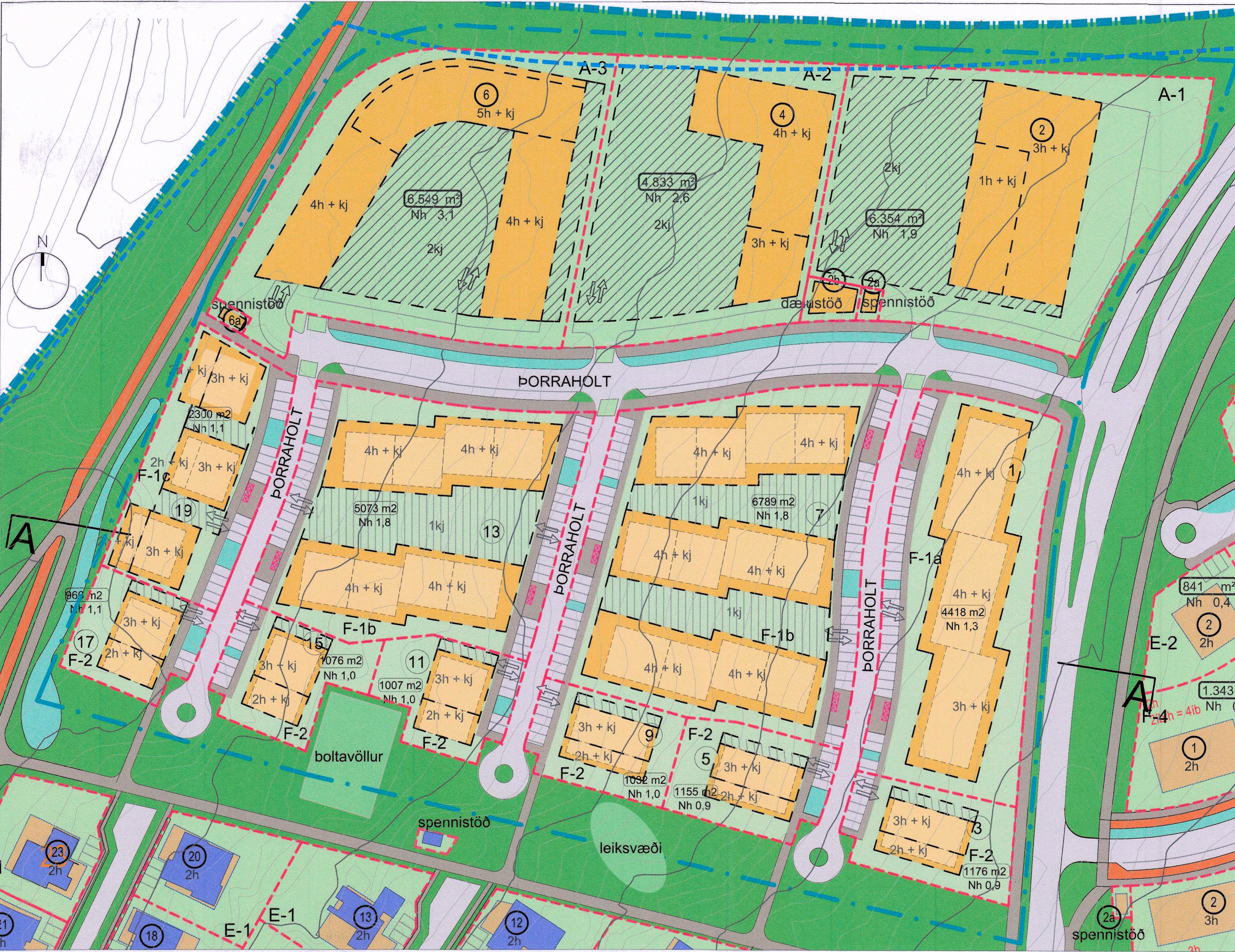
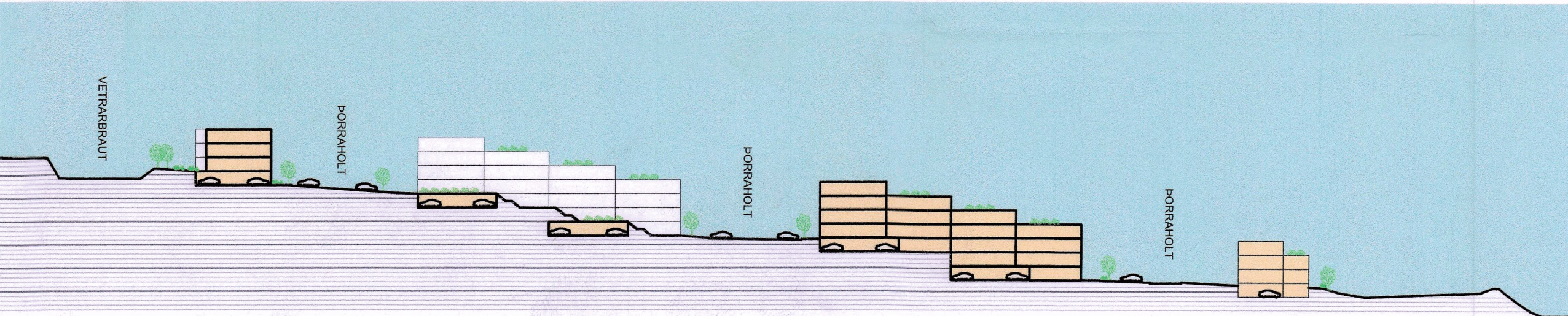


BREYTING Á HLUTA DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLTS NORÐUR



DEILISKIPULAG FYRIR M 1:1000



Snið A-A, til skýringa, fyrir breytingu M 1:1000

Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir Hnóðraholt var samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og í Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020 m.s.b.r.

Sérákvæði

Í greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnóðraholt norður - deiliskipulag" er kveðið á um sérákvæði fyrir reiti F1, F2. Sér ákvæði eru eining fyrir A-1, A-2 og A-3.



Heildarskipulag fyrir Hnóðraholt norður fyrir breytingu (20.11.2020) M 1:10000

F1	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
a	Þorraholt 1	4.418	1.680	4.215	5.895	1,3	40
b	Þorraholt 7	6.868	4.345	8.020	12.365	1,8	67
	Þorraholt 13	5.073	3.200	5.700	8.900	1,8	48
c	Þorraholt 19	2.300	900	1.695	2.595	1,1	15
	Heild	18.659		19.630	29.755	1,6	170

F2	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
	Þorraholt 3	1.176	280	750	1.030	0,9	5
	Þorraholt 5	1.155	280	750	1.030	0,9	5
	Þorraholt 9	1.032	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 11	1.007	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 15	1.076	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 17	966	280	750	1.030	1,1	5
	Heild	6.412		4.500	6.180	1,0	30

F1+F2 samtals fyrir breytingu	25.071	24.130	35.935	200 *
-------------------------------	--------	--------	--------	-------

A-1	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnna (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 2	6.354	7.800	4.200	12.000	1,9

A-2	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnna (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 4	4.833	7.600	4.900	12.500	2,6

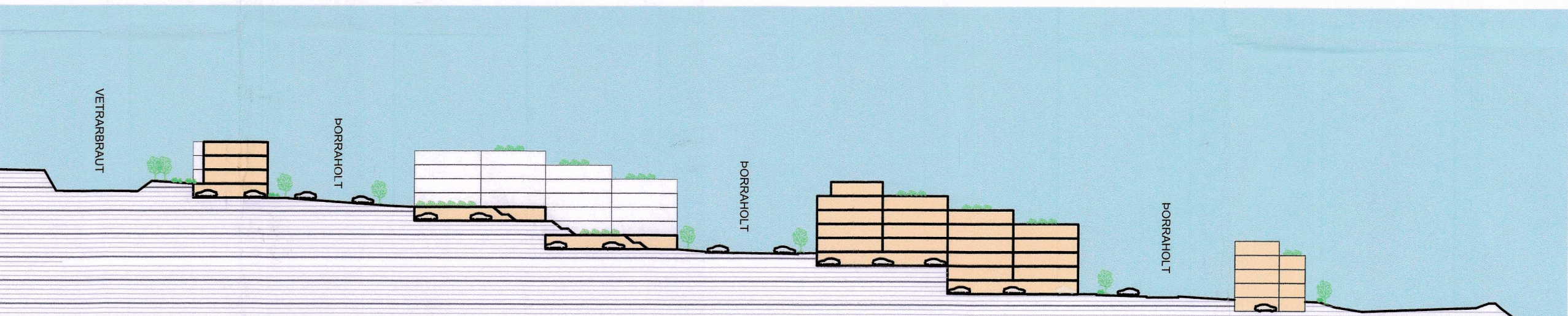
A-3	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnna (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 6	6.549	9.600	10.900	20.500	3,1

* Hámarksfjöldi íbúða 200 (+/- 20 íbúðir) þannig að heildarfjöldi íbúða F1 og F2 getur verið á bilinu 180-220 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða hefur ekki áhrif á heildarbyggingarmagn sem er 35.935 m².

Skilmálatafla - fyrir breytingu



DEILISKIPULAG EFTIR M 1:1000



Snið A-A, til skýringa, eftir breytingu M 1:1000

Tillögur að breytingu

Um er að ræða breytingar sem ná einungis til eftirfarandi löða; Þorraholt 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19 á svæðum F1 og F2.

Helstu breytingar:

- Byggingarreitir neðanjarðar breytast á löðum Þorraholt 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 19
- Byggingarreitir ofanjarðar breytast á löðum Þorraholt 7,13 og 19
- Hæðir húsa á löðum Þorraholt 7,13 og 19 breytist
- Byggingarmagn eykst á löðum Þorraholt 1, 7, 13 og 19 (sbr. Skilmálatafla eftir breytingar)
- Íbúðarfjöldi hækkar í 216 íbúðir (+/- 20)
- Fallið frá kröfu um bílastæði í bílageymslu fyrir 2 herbergja íbúðir og minni - heildar bílastæðakrafa breytist ekki (1,5 stæði per íbúð)
- Rampar/ skábrautir að bílakjallara mega fara út fyrir byggingarreit
- Mögulegt verði að samnýta rampa milli löða
- Sérákvæði fyrir reiti breytast

Sérákvæði eftir breytingu

F1b (skilmálar eiga við Þorraholt 7 og 13)
Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Reiknað er með að hluti bílastæða séu á yfirborði en a.m.k. eitt bílastæði á 3 herbergja íbúðir og stærri séu í bílakjallara.

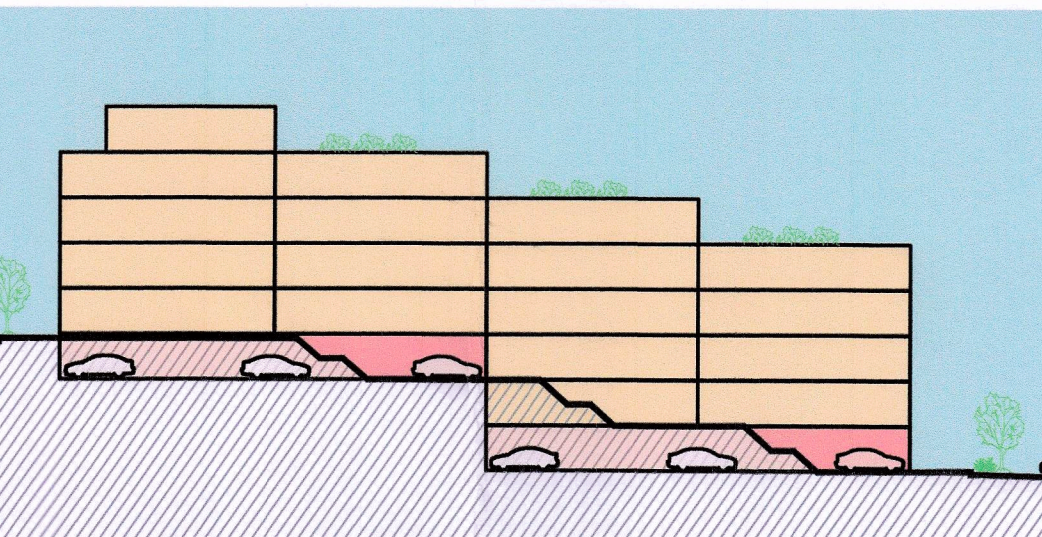
F1c (skilmálar eiga við Þorraholt 19)
Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara.

F1	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
a	Þorraholt 1	4418	1800	4215	6015	1,4	49
b	Þorraholt 7	6868	4345	8700	13045	1,9	81
	Þorraholt 13	5073	3200	5800	9000	1,8	53
c	Þorraholt 19	2300	1200	2600	3700	1,6	23
	Heild	18659		21315	31760	1,6	206
F2	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
	Þorraholt 3	1175	280	750	1030	0,9	5
	Þorraholt 5	1155	280	750	1030	0,9	5
	Þorraholt 9	1032	280	750	1030	1	5
	Þorraholt 11	1007	280	750	1030	1	5
	Þorraholt 15	1076	280	750	1030	1	5
	Þorraholt 17	966	280	750	1030	1,1	5
	Heild	6412		4500	6180	1	30
F1+F2 samtals eftir breytingu		25070		25815	37940		236*

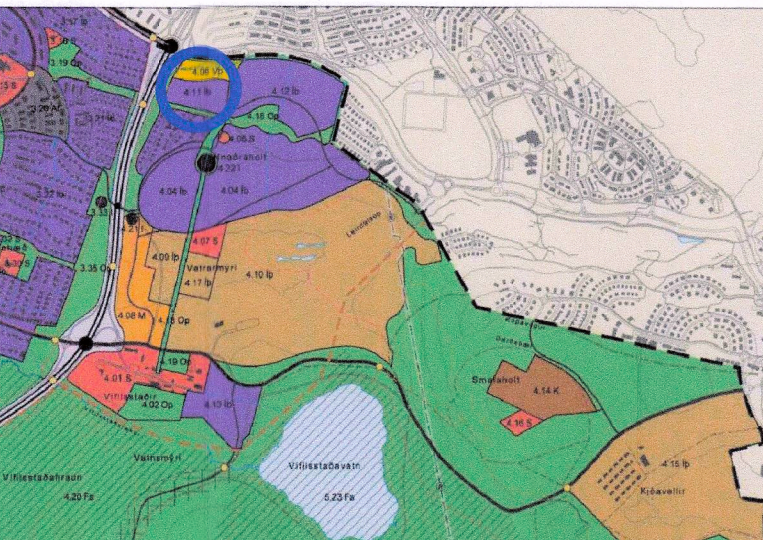
Allir fermetrar (m²) í töflunni eru A fermetrar. Heimilt er að færa ónýtt byggingarmagn (m²) milli löða.

* Hámarksfjöldi íbúða 216 (+/- 20 íbúðir) þannig að heildarfjöldi íbúða F1 og F2 getur verið á bilinu 196-236 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða hefur ekki áhrif á heildarbyggingarmagn sem er 37.940 m².

Skilmálatafla - eftir breytingu



Skýringarmynd 1 - Landhalli aðlagður að byggingu



Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 með áorðnum breytingum

- Mörk breytingar
- Löðamörk
- Byggingarreitir (ofan- og neðanjarð)
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Reiðhjólástígar
- Regnbeði - ofanvatnsrásir - útfærsla leiðbeinandi
- Hljóðvarnir
- Heildarstærð löðar (Nh.)
- Löðanúmer og fjöldi hæða
- Inn- og útkeyrslu bílakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar - staðsetning leiðbeinandi



GARÐABÆR

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

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar

þann 12.10 2023 og í Bæjarstjórn Garðabæjar þann 19.10 2023.

Tillagan var auglýst frá 27.07 2023 með athugasemdafrest til 11.09 2023

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

Árnljófrun Valskjöld

Verkhelt: Hnóðraholt
Reitir F1, F2 og A1, A2 og A3

Verkhelt: Breyting á deiliskipulagi

Teiknínúmer: 01

Mælikvarði: 1:1000 / A1

Teiknað: AB

Yfirfarð: JH

Samþykkt: SH

Verknúmer: 21024

Útgáfudagur: 16.10.2023

Teiknistöð: V11-Fjölbýlishús21024 - Hnóðraholt01 Múdel04 AutoCad/Hnóðraholt_deiliskipulagsbreytingu
Útprintað: Oct 16, 2023 - 10:52

arkdic

BOLHOLT 6 - 106 REYKJAVÍK SIMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIÐURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159 BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899 BYGG.FR.
HELGI MAR HALLGRÍMSSON, 210279-3429 ARKITEKT