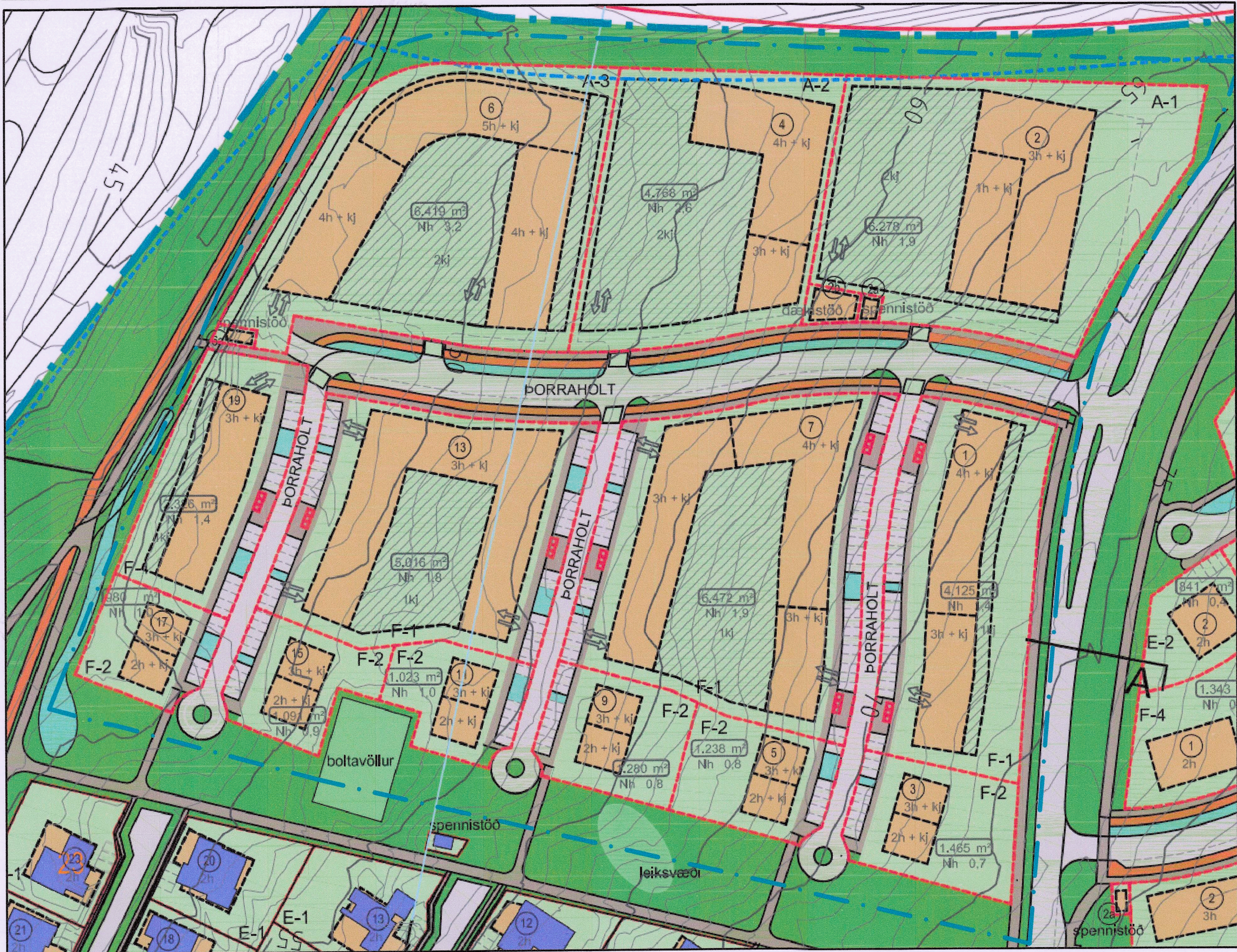
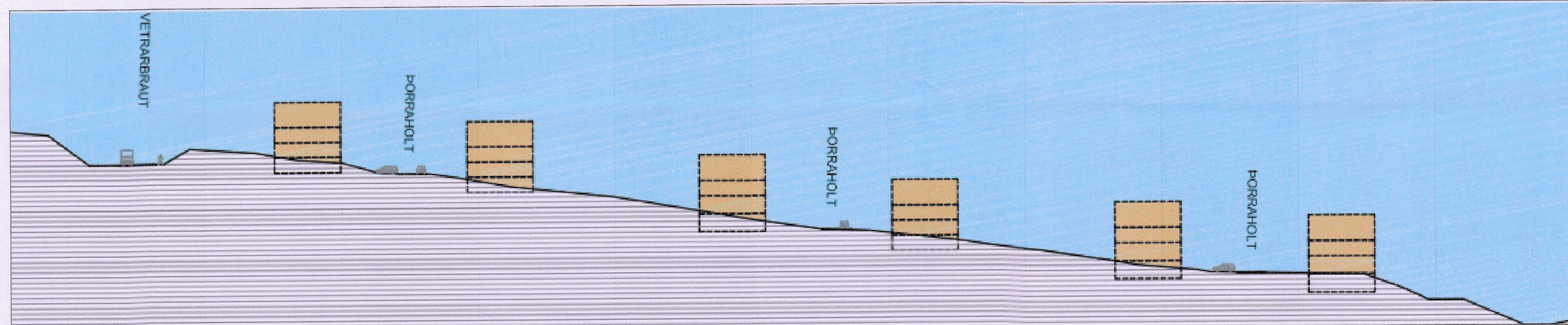


BREYTINGU Á HLUTA DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLT NORÐUR



DEILISKIPULAG FYRIR (Samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020) M 1:1000



Sníð A-A 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.

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.

Tillögur að breytingu

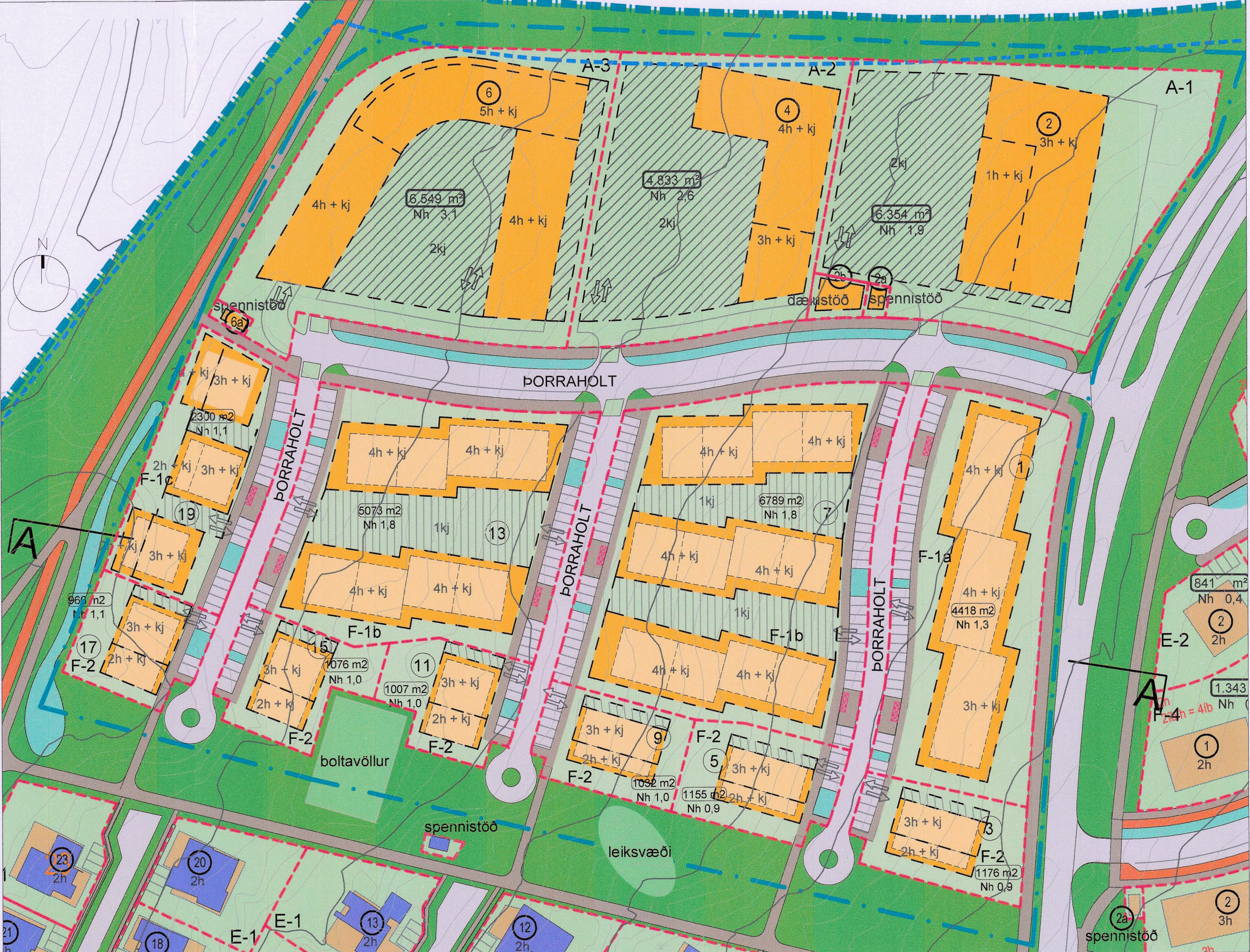
Um er að ræða breytingar sem ná einungis til eftirfarandi lóða: Þorraholt 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19 á svæðum F1 og F2. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir randbyggð með inngróðrum sem opnast til stuðurs en tillaga að breytingu gerir ráð fyrir smágarðari byggð / uppbot í byggð með blöndu af stangahúsum og punkthúsum sem aðlagast / trappað niður með landinu.

Helstu breytingar:

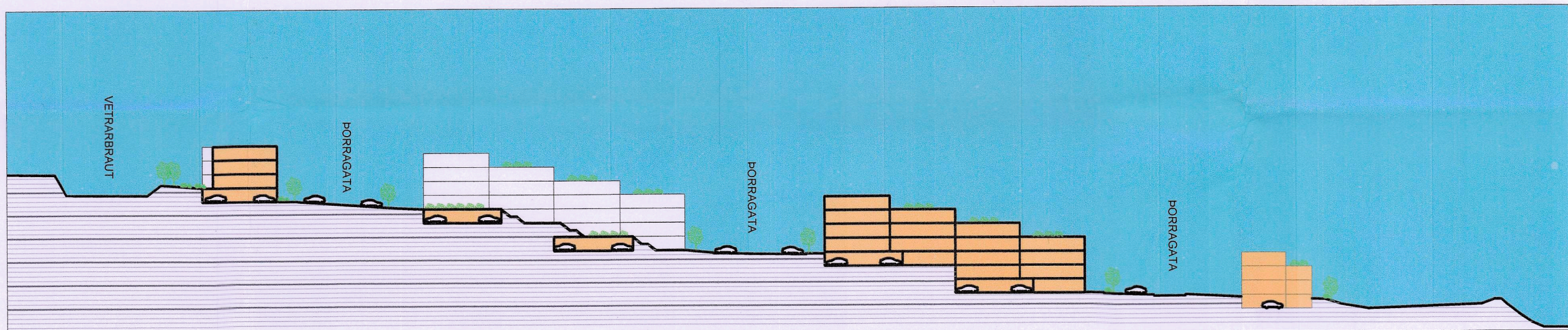
- Lóðamörk breytast
- Byggingareitum allra lóða er breytt
- Byggingarmagn færast til milli lóða (sbr. skilmálatafla eftir breytingu)
- Fallið er frá ákvæðum um lóðrétt uppbot í útlitum og klæðningum húshlða.
- Fallið er frá kröfu um mismunandi þakkhalla.
- Reit F1 er skipt upp í F1a, F1b og F1c
- Sérákvæði fyrir reiti breytast



Heildarskipulag fyrir Hnóðraholt norður fyrir breytingu (2011.2020) M 1:5000



DEILISKIPULAG EFTIR M 1:1000



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

Sérákvæði eftir breytingu

Eftirfarandi sérákvæði fyrir reiti F1 og F2 taka gildi við breytingu skipulagsins. Að öðru leyti gilda sérákvæði úr greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnóðraholt norður - deiliskipulag".

F1a (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 1)

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. tvær tilfærslur skulu vera á byggingunni og skal skörun vera 2-5 metrar. Heimilt að skipta byggingunni upp í 3 minni byggingar og eru tilfærslur þá óþarfar. Svalagangar eru heimilir. Byggingar eru aðlagðar að landhalla og heimilt að kjallarar bygginga standi að hluta upp úr landi eftir aðstæðum.

F1b (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 7 og 13)

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. ein tilfærsla skal vera á hverri byggingu og skal skörun vera 2-5 metrar. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 12 metrar.

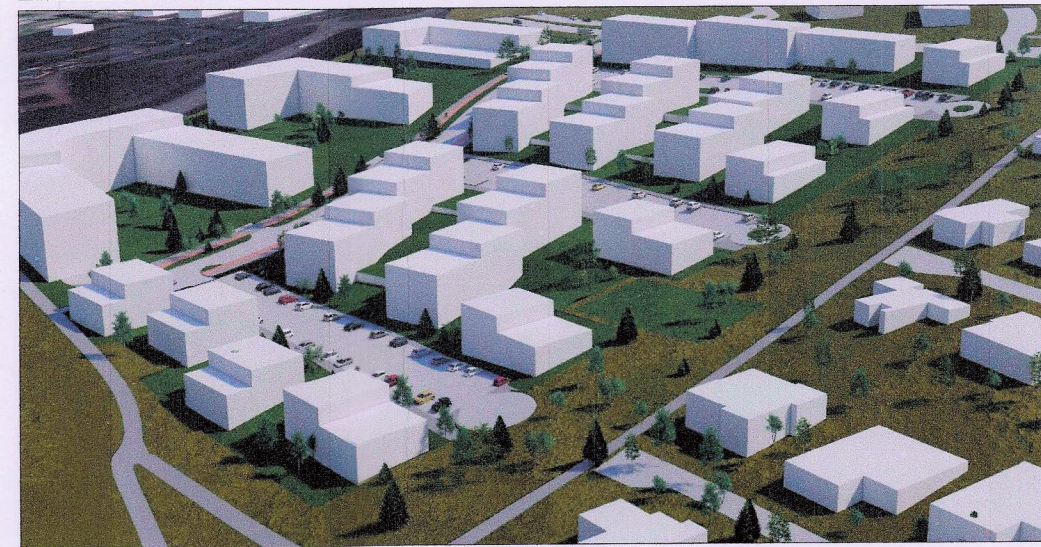
F1c (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 19)

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. Efta hæð skal vera innregin eins og byggingareitir uppdráttar sýna. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 8 metrar.

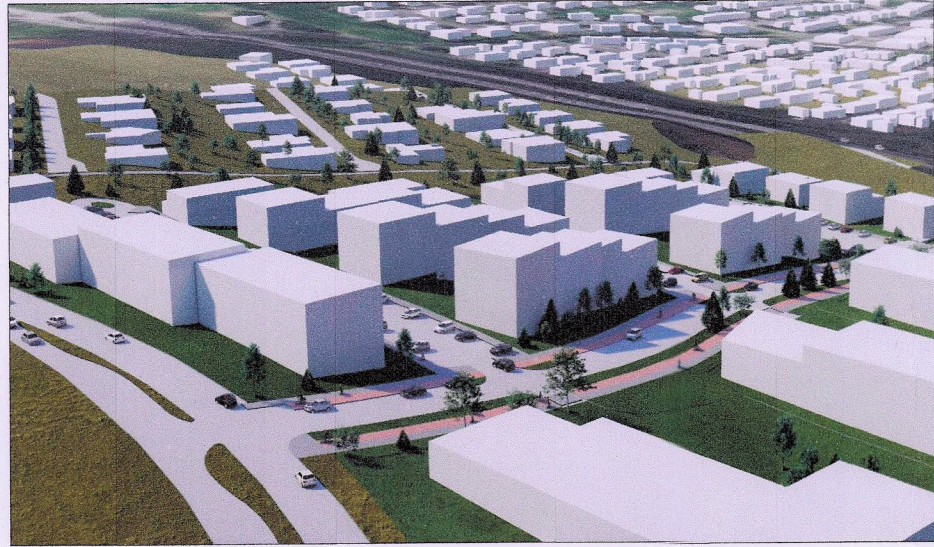
F2 (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 3,5,9,11,15 og 17)

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. Efta hæð skal vera innregin eins og byggingareitir uppdráttar sýna. Heimilt er að hafa bílastæði í kjallara. Byggingar eru aðlagðar að landhalla og heimilt að kjallarar bygginga ofan götu standi að hluta upp úr landi eftir aðstæðum.

- Breytingar eftir auglýsingu**
- Aðgreindur hjólastigur í Þorraholti felldur úr skipulagi og gert ráð fyrir breiðum sameiginlegum göngu- og hjólastíg beggja vegna götu.
 - Snúningshausar við enda botnlagna leiðréttir.
 - Legu göngustígs við vestur enda Þorrahólts breitt.
 - Leiðbeinandi innkeyrsla í bílakjallara færð inn í botnlagna.
 - Spennistöð 6a færð til.
 - Lóðarstærðir og nhl. leiðrétt í samræmi við ofantaldar breytingar. Einnig uppfærast stærðir lóða nr. 2, 4 og 6.



Skýringarmynd 1 - Horft yfir svæðið úr suðvestri



Skýringarmynd 2 - Horft yfir svæðið úr norðaustri

F1	Lóð	Lóðarstærð (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	26.755	1,6	170

F2	Lóð	Lóðarstærð (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	965	280	750	1.030	1,1	5
	Heild	6.412		4.500	6.180	1,0	30

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

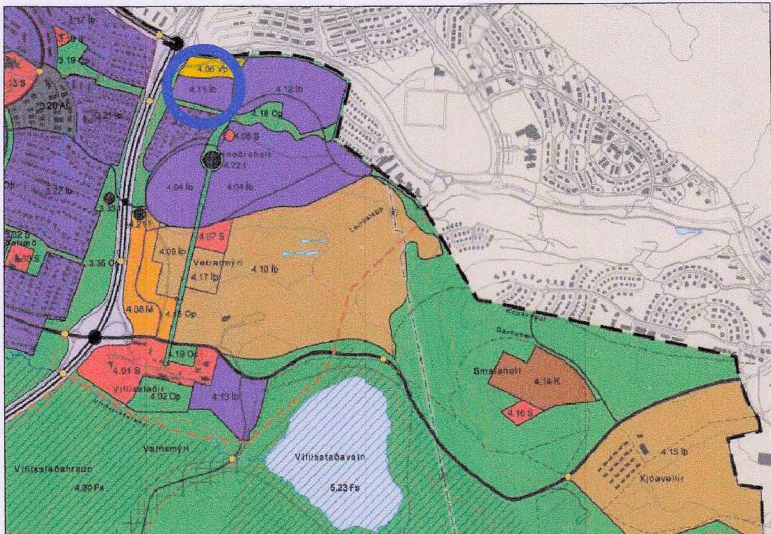
A-1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinna (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 2	6.354	7.800	4.200	12.000	1,9

A-2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinna (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 4	4.833	7.600	4.900	12.500	2,6

A-3	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinna (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 6	6.549	9.600	10.900	20.500	3,2

* 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 - eftir breytingu



Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 með áorðnum breytingum

- Mörk breytingar
- - - Lóðamörk
- Byggingarreitur (ofan- og neðan.)
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustigar - lega leiðbeinandi
- Reiðhjólástigar
- Regnbeð - ofanvatnssrásir - útfærsla leiðbeinandi
- Hjóðvarnir
- Heildarstærð lóðar (Nhl.)
- Lóðanúmer og fjöldi hæða
- Inn- og úttekyslu bílakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar - staðsetning leiðbeinandi



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

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd

þann 25.11.2021 og í Bæjarstjórn þann 02.12.2021

Tillagan var auglýst frá 08.12.2021 með athugasemdafrestri til 19.01.2022

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

Árníelsson, V. Hnóðraholt

Reitir F1, F2 og A1, A2 og A3

Verkhliði: Breyting á deiliskipulagi

Verkhliði: 01

Teiknínúmer: AB

Mælikvæði: 1:1000

Teiknað: JH

Yfirfand: SH

Samþykkt: 21024

Verknúmer: 27.01.2022

Útgáfudagur: 27.01.2022

Teiknisliði:

Útprintað: Aug 22, 2022 - 14:46

ARKÞING | aordic

BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK SIM: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIÐURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT

BIRKIR ARNASON, 200787-3159 BYGG.FR

HALLUR KRISTJUNSSON, 220573-3899 BYGG.FR

HELGI MAR HALLGRÍMSSON, 210279-3429 ARKITEKT