

## Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts um inn- og útdregna byggingarluta

### Inngangur

Við hönnun fjölbýlishúsa á grundvelli gildandi deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts, hefur komið í ljós að ekki er nógu skýrt hvernig túlka beri ákvæði skipulagsins hvað varðar bindandi byggingarreiti út- og inndreginna byggingahluta. Þá er ósamræmi á milli deiliskipulagsuppdráttar og mæliblaðs hvað varðar skýringar á táknum en sama tákn er á skipulagsupprætti skýrt sem „Bundinn inn- og útdreginn byggingarreitur“ en á mæliblaði sem „Krafa um frávik (útskot/innskot frá byggingarreit)“.

Í ljósi ofangreinds er hér sett fram tillaga að breytingu á 3. mgr. í kafla 4.6.2.4, bls. 41 í gildandi greinargerð deiliskipulagsins. Tillagan er sett fram til að skýra og fylgja enn betur eftir markmiðum deiliskipulagsins um uppbrot og fjölbreytileika bygginga.

### Breytingartillagan

**Gildandi skilmálar**, sbr. 3. mgr. í kafla 4.6.2.4 „Byggingarreitir“, bls. 41:

Á skilmálateikningum einstakra húsagerða eru jafnframt settar kvaðir og heimildir um útdreginn eða inndreginn hluta byggingar, frá byggingarlínu byggingarreits. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss. Útdreginn og inndreginn hluti bygginga frá byggingarreit skal aldrei vera lengri en 6 m hver. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti.

### **Lagt er til að í stað ofangreinds texta komi þessi texti:**

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

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

### **Í skýringardálki deiliskipulagsuppdráttar er gerð eftirfarandi breyting:**

Skýringartextinn „Bundinn inn- og útdreginn byggingarreitur“ verður „Byggingarreitur fyrir inn-/ útdreginn byggingarluta“.

## Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts um salarhæð bygginga

### Inngangur

Fram hafa komið óskir frá lóðarhöfum í vesturhluta Urriðaholts, um að lækka lágmarks salarhæð í almennum byggingarskilmálum fyrir svæðið úr 3,0m í 2,9m. Ástæðan er sú að hæstu fánleg steypumót í landinu eru 3,0m og kallar hæðarkrafan á verulegan aukakostnað við að hækka mótin.

Í ljósi ofangreinds er hér sett fram tillaga að breytingu á 2. mgr. í kafla 4.6.2.10, bls. 43 í gildandi greinargerð deiliskipulagsins.

### Breytingartillagan

#### **Gildandi skilmálar í kafla 4.6.2.10 Hæð húsa og vegg hæðir, bls. 43:**

Hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga eru tilgreind í sérskilmálum um hverja húsagerð. Hæð bygginga er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Veggshæð er frjálst innan hámarkshæðar.

Salarhæð skal vera að lágmarki 3 metrar nema um annað sé getið í sérskilmálum, en salarhæð efstu hæðar, sem er oft þakhæð, getur þó verið breytileg. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri.

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

#### **Lagt er til að hæðarmörkum í 3. mgr. í kafla 4.6.2.10 verði breytt og að mgr. verði svona:**

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

### **Skýring um framfylgd skilmálanna**

Ákvæði þessarar breytingar almennra skilmála gilda fyrir allar húsagerðir allra lóða í vesturhluta Urriðaholts. Breyting lágmarks salarhæða hefur ekki áhrif á heimilaða hámarkshæð húsa, skv. áður samþykktum kennisniðum sérskilmála húsagerða.