

## Helstu deiliskipulagsgögn

### Efnisatriði

### Umsjón

Deiliskipulagsupprættir	Bæjarskrifstofur Garðabæjar, <a href="http://www.gardabaer.is">www.gardabaer.is</a>
Deiliskipulagsgreinargerð	Bæjarskrifstofur Garðabæjar, <a href="http://www.gardabaer.is">www.gardabaer.is</a>
Lóðarblöð	Bæjarskrifstofur Garðabæjar, <a href="http://www.gardabaer.is">www.gardabaer.is</a>
Rafræn lóðarblöð	Efla ehf. v. Guðmund Guðnason verkfræðing <a href="mailto:Guðmundur.gudnason@efla.is">Guðmundur.gudnason@efla.is</a>
Gátlisti fyrir hönnuði	Bæjarskrifstofur Garðabæjar, <a href="http://www.gardabaer.is">www.gardabaer.is</a> Urriðaholt ehf, <a href="http://www.urridaholt.is">www.urridaholt.is</a>
Ítarefni um deiliskipulagsáherslur	Urriðaholt ehf, <a href="http://www.urridaholt.is">www.urridaholt.is</a>

## Ráðgjöf og leiðbeiningar

### Efnisatriði

### Umsjón

Byggingarheimildir og útfærslur	Bæjarskrifstofur Garðabæjar, <a href="http://www.gardabaer.is">www.gardabaer.is</a> v. Agnar Ástráðsson byggingarfulltrúa Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsfulltrúa
Kynning á áherslum deiliskipulags	Arkís arkitektar ehf, <a href="http://www.ark.is">www.ark.is</a> v. Friðrik Ó. Friðriksson arkitekt FAÍ, <a href="mailto:fridrik@ark.is">fridrik@ark.is</a> Egil Guðmundsson arkitekt FAÍ, <a href="mailto:egill@ark.is">egill@ark.is</a>
Ráðgjöf um útfærslu ofanvatnslausna	Efla ehf. v. Reyni Sævarsson verkfræðing <a href="mailto:reynir.saevarsson@efla.is">reynir.saevarsson@efla.is</a>

## Almennar lóðakvaðir, kröfur og -heimildir skv. deiliskipulagi og skipulagsgreinargerð

### Efnisatriði

### Lýsing (sjá nánar í deiliskipulagsgreinargerð)

Gildir almennt um allar íbúðarhúsaloðir á skipulagssvæðinu. Sjá frekar kvaðir og heimildir í sérskilmálum húsagerða.

*Kvöð* = ófrávíkjanleg krafa  
*Krafa* = kvöð ef staðhættir og / eða útfærsla tekur til viðkomandi atriðis  
*Heimild* = valkvöð útfærsla heimiluð

4.6.1.1 Bílastæði – almennir skilmálar	Kvöð um fjölda bílastæða innan lóða, háð fjölda og stærð íbúða. Gera skal grein fyrir efnisval bílastæða á aðaluppdráttum.
4.6.1.2 Forgarðar ofan gatna – almennir skilmálar	Kvöð um hæð forgarða og stoðveggja lóða ofan gatna.
4.6.1.3 Fornleifar – almennir skilmálar	Krafa um varðveislu sbr. lóðarblöðum, ef við á.
4.6.1.4 Girðingar – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir um hæðir og þéttleika, ef við á.
4.6.1.5 Gróður á lóðamörkum – almennir skilmálar	<b>Kvöð um gróður á lóðamörkum</b> og samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
4.6.1.6 Lóðarmörk og -frágangur – almennir skilmálar	<b>Kvöð um lóðaruppdrátt</b> , framvísun á fyrirkomulagi lóðar, frágangi lands, landmótun, skjól- og stoðveggja ef við á, trjágróðri og yfirborðsefnisvali. Krafa um greinargerð lausna og efnisvals á aðaluppdráttum.
4.6.1.7 Ofanvatn – almennir skilmálar	<b>Kvöð um meðhöndlun ofanvatns húss og lóðar.</b> <b>Kvöð um greinargerð ofanvatnslausna</b> á aðaluppdráttum.
4.6.1.8 Sérnotareitir lóða – almennir skilmálar	Kvöð um að gerð sé grein fyrir sérnotaflötum íbúða á lóðum fjölbýlishúsa á aðaluppdráttum.
4.6.1.9 Skjólveggir – almennir	Heimild, takmarkanir og kvöð um greinargerð og útfærslu

skilmálar	skjólveggja ef við á. Tekur til staðsetningar, forms, hæðar, efnis- og litavals og áferðar.
4.6.1.10 Smáhýsi – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir, ef við á.
4.6.1.11 Sorpgeymslur – almennir skilmálar	Krafa um sorpgeymslur eftir húsagerð.
4.6.1.12 Stoðveggir – almennir skilmálar	Krafa um útfærslu stoðveggja, ef við á. Gera skal grein fyrir stoðveggjum á aðaluppdráttum, ef við á.

### Almennar kvaðir, kröfur og heimildir til bygginga skv. deiliskipulagi og skipulagsgreinargerð

#### Efnisatriði

Gildir almennt um öll mannvirki lóða á skipulagssvæðinu. Sjá frekar kvaðir og heimildir í sérskilmálum húsagerða.

#### Lýsing (sjá nánar í deiliskipulagsgreinargerð)

**Kvöð** = ófrávíkjanleg krafa  
**Krafa** = kvöð ef staðhættir og / eða útfærsla tekur til viðkomandi atriðis  
**Heimild** = valkvæð útfærsla heimiluð

4.6.2.1 Aðalinngangur – almennir skilmálar	Krafa um staðsetningu og útfærslu innganga eftir húsagerð. <b>Kvöð um gegnumgang</b> stigahúsa fjölbýlishúsa.
4.6.2.2 Byggingarefni – almennir skilmálar	<b>Kröfur og takmarkanir um efnisval hjúpefna</b> og krafa um útfærslu utanhússlýsingar.
4.6.2.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð – almennir skilmálar	<b>Kvöð um greinargerð efnis- og litavals hjúps</b> byggingarhluta mannvirkja á aðaluppdráttum. Heimild byggingarfulltrúa til að leita áhlits skipulagshönnuða á útfærslum aðaluppdrátta.
4.6.2.4 Byggingarreitir – almennir skilmálar	Kröfur og heimildir til útfærslu byggingarhluta gagnvart byggingarreitum. <b>Kvöð um inn- og útdregna byggingarhluta innan sérstakra byggingarreita og almennt uppbrot bygginga.</b>
4.6.2.5 Bílgeymslur – almennir skilmálar	Kvöð um inndregnar bílgeymsluhurðir.
4.6.2.6 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum – almennir skilmálar	Krafa um útfærslu veggja að lóðarmörkum í samræmi við lóðarblöð, fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum og byggingarreglugerð.
4.6.2.7 Gervihnattadiskar – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir um staðsetningu, ef við á.
4.6.2.8 Gluggar – almennir skilmálar	Krafa um staðsetningar glugga á húshliðum. Krafa um stærð glugga á götuhlið húsa neðan gatna.
4.6.2.9 Hljóðvist – almennir skilmálar	Krafa um greinargerð um hljóðvist lausna skv. hljóðvistarreikningi hverfis.
4.6.2.10 Hæð húsa og vegghæðir – almennir skilmálar	<b>Kvöð um hæðarfjölda</b> skv. sérskilmálum húsagerða. <b>Kvöð um lámárgæði</b> og heimild um auknar salarhæðir, skv. sérskilmálum húsagerða, ef við á. Heimild um hámarkshæð, skv. sérskilmálum húsagerða.
4.6.2.11 Jarðskjálftahönnun – almennir skilmálar	Krafa um hönnun ef við á, skv. skilgreiningu sprungusvæða.
4.6.2.12 Lyftur – almennir skilmálar	Krafa háð húsagerð skv. byggingarreglugerð.
4.6.2.13 Kjallarar – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir til útfærslu.
4.6.2.14 Reykháfar – almennir	Heimild og takmarkanir til útfærslu.

skilmálar	
<b>4.6.2.15 Skyggni</b> – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir til útfærslu.
<b>4.6.2.16 Sorpgeymslur</b> – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir til útfærslu, skv. almennum lóðarskilmálum.
<b>4.6.2.17 Veggsva­lir</b> – almennir skilmálar	Kvöð um veggsva­lir á íbúðarhúsum. Kröfur og heimildir til byggingar skjólveggja á veggsvölum og skyggna.
<b>4.6.2.18 Vindbrjótar</b> – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir til útfærslu.
<b>4.6.2.19 Þakform</b> – almennir skilmálar	Kröfur um útfærslur skv. sérskilmálum húsagerða.
<b>4.6.2.20 Þaksvalir</b> – almennir skilmálar	Heimild og takmarkanir til útfærslu.

#### **Aðrir skipulagsskilmálar og kvaðir.**

Fyrir utan ofangreinda almenna lóðar- og byggingaskilmála gilda til viðbótar sérstakir **sérskilmálar** fyrir hverja húsagerð skv. deiliskipulagsgreinargerð, sem ekki eru tilgreindir hér. Sjá nánar í greinargerð deiliskipulags.

Einnig er bent á að kvaðir lóðarblaða kunna að vera til viðbótar við ofangreind atriði og einnig að þær kvaðir sem koma fram á lóðarblöðum eru ekki tæmandi skv. kvöðum deiliskipulagsgreinargerðar, sbr. yfirlit kvaða, krafna og heimilda hér fyrir ofan.

Lóðarhafar og hönnuðir mannvirkja lóða innan deiliskipulagssvæðisins eru hvattir til að kynna sér deiliskipulagsgögn vel og leita sér ráðgjafar um efnisatriði og áherslur á byrjunarstigi hönnunar.