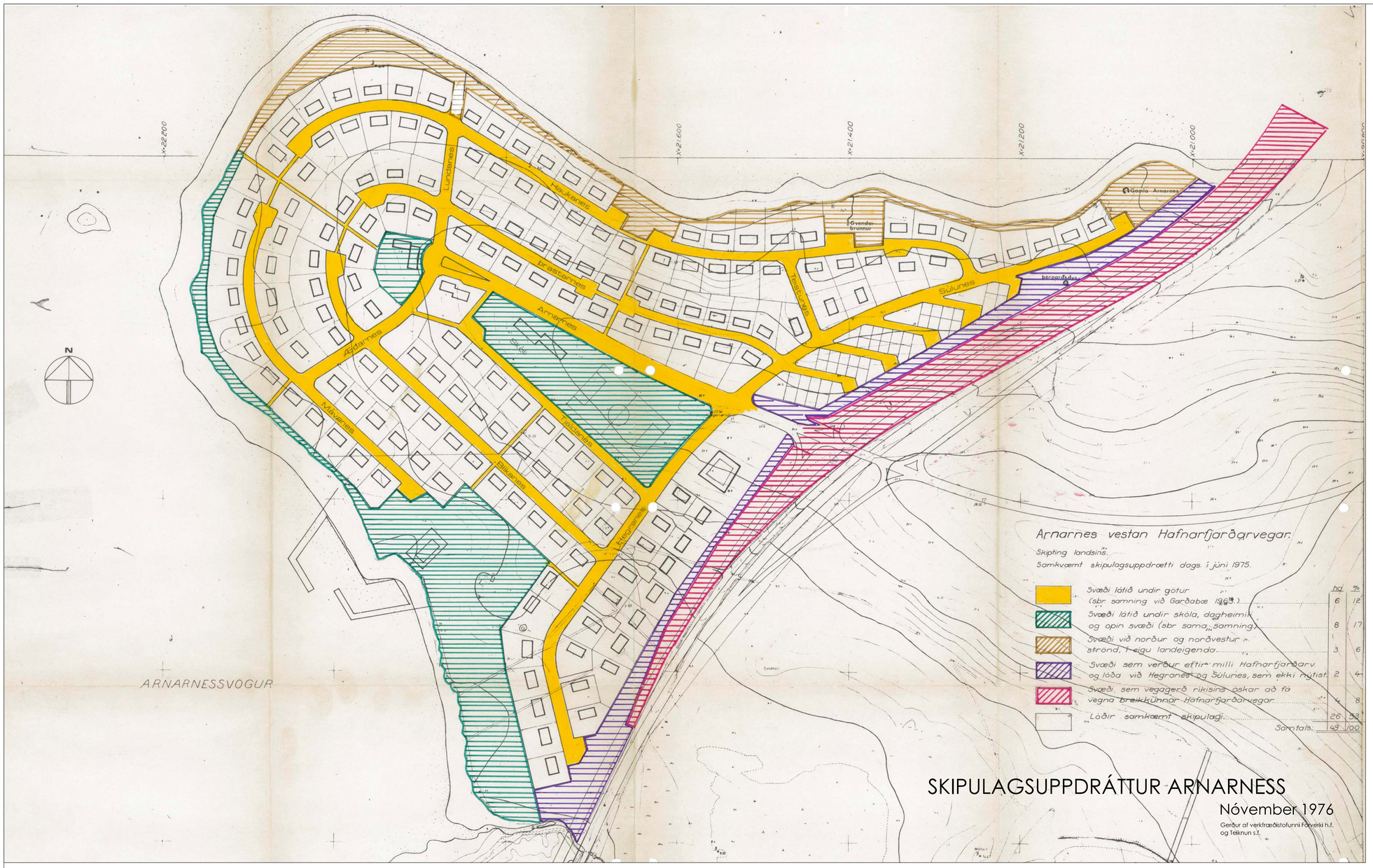

ÁORÐNAR SKIPULAGSBREYTINGAR

Hegranes 17
14.03.1989 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Tjaldanes 15
11.04.1989 - Skilmálabreyting
Breyting á nýtingarhlutfalli og hæð húss

Súlunes 17
19.07.1989 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Súlunes 17
09.09.1991 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Súlunes 17/Þernunes 1
09.09.1992 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á lóðamörkum

Súlunes 23-25
07.02.1992 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 7
01.11.1993 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Súlunes 3
22.01.1996 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Þernunes 13
01.09.1996 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Blikanes 31
01.01.1998 - Skilmálabreyting
hækkun á hæð húss

Hegranes 22
24.07.2001 - Skilmálabreyting
heimilt að byggja 32m2 turnbyggingu

Haukanes 20
21.11.2002 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Blikanes 1
21.11.2003 - Skilmálabreyting
Ríshæð þaks má vera 1,75m

Súlunes 14
06.02.2003 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Súlunes 33
15.05.2003 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Tjaldanes 15
18.09.2003 - Skilmálabreyting
Byggja má 34,1m2 baðhús innan byggingarreits.

Hegranes 32
18.03.2004 - Deiliskipulagsbreyting
Stækkun á byggingarreit

Tjaldanes 15
24.08.2004 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Haukanes 19
17.03.2005 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 8
02.06.2005 - Skilmálabreyting
Hækkun á húsi að hluta

Blikanes 13
20.10.2005 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Tjaldanes 5
18.07.2006 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Tjaldanes 15
25.07.2006 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þrastanes 3
12.04.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þernunes 6
24.09.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Súlunes 29
15.11.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús, aðrir skilmálar í fengslum við það.

Þernunes 1
06.12.2007 - Skilmálabreyting
Samþykkt að heimila 2 hæðir, að hluta

Þernunes 13
01.04.2008 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 20
07.05.2009 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þrastanes 15
29.06.2009 - Deiliskipulagsbreyting
Bílastæði breytast

Þrastanes 18
21.01.2010 - Deiliskipulagsbreyting
Viðbygging

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann _____201_ og bæjarstjórn Garðabæjar þann _____201_

_____
f.h. Skipulagsnefndar Garðabæjar

Tillaga var auglýst frá _____201_ til _____201_
með athugasemdafresti til _____201_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____201_

INNGANGUR

Skipulag Arnarness var fyrst samþykkt af hreppsnefnd Garðahrepps árið 1961.

Við uppbyggingu fyrsta hluta byggðar í Arnarnesi voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22.apríl 1964, sérstakir byggingarskilmálar fyrir einstaka götur; götumar Mávar- og Blikanes.

Svipaðir byggingarskilmálar fyrir götuna Súlunes (að austanverðu) voru samþykktir í byggingarnefnd Garðabæjar 3.júlí 1983.

Í afsölum lóða voru jafnframt sett fram ákvæði með tilvísun í skilmálana frá 22.apríl 1964.

SKILMÁLAR MEÐ LÓÐARAFSÖLUM

1. Stærð lóðarinnar, lögum hennar og lega er sýnd og auðkennd með rauðu á meðfylgjandi lóðaruppdrætti.
2. Lóðin selst í því ástandi, sem hún nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það. Áskilinn er þó réttur vegna götulagninga og skipulags í Arnarneshverfi til að breyta hæð lóðarinnar, þ.e. flytja brott úr henni jarðveg eða fyllingarefni að flytja sikt efni í hana, lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.
3. Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé aðeins ein hæð, sem má vera í kjallarajarðvegshæð á lóðinni greinilega tilefni til þess.

   Um gerð hús fer eftir byggingaskilmálum sem settir eru af byggingarnefnd Garðahrepps.

   Húsateikningar skulu gerðar af arkitekt.
4. Bygging hússins skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að lagning götu að lóðinni hefst, enda verði fært flutningatækjum á byggingarstað og sé frágangi að fullu lokið utnahúss á þar næstu tveimur árum og lóðin að fullu frágengin árí sbr. enda sé götugerð haldið áfram með eðlilegum hætti, sbr. 8.gr. garðahreppur ákveður í samráði við landeigendur hvenær lagning götunnar hefst.
5. Öll starfsemi og rekstur, svo sem verzlun o.þ.h. sem er til kýta fyrir umhverfið og baga eða óþægsinda fyrir nágranna, er bönnuð á hinni seldu lóð.
6. Lóðarkaupandi og síðari eigendur lóðarinnar eru skuldbundnir til að gerast þátttakendur í hitaveitu þeirri, sem stofnsett hefru verið í Arnarnesi. Hann hefur kynt sér samþykktir hitaveitunnar frá 9.mai 1963 og skuldbindur sig til að hlíta þeim í einu og öllu. Hann greiðir, við undirskrift afsals þessa, stofngjald samkvæmt 7.gr. stofnsamþykkta hitaveitunnar.
7. Lóðarkaupandi undirgengst að leyfa, að skolplögn frá nágrannalóð eða lóðum verði tengd hans eigin skólplögn eða verði lögð sérstök í lóð hans að götulögn, ef byggingarnefnd Garðahrepps telur þetta nauðsynlegt, enda sé þetta gert lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.
8. Garðahreppur lætur í samræmi við skipulagsuppdrátt Arnarness leggja götuna að hinni seldu lóð ásat skólplögn og vatnslögn. Verði bygging götunnar miðuð við að hús verði undirbyggð undir malbik og steinsteypu.

   Kaupandi greiðir gatnagerðagjald og verði það samkvæmt gjaldskrá Garðahrepps um þátttöku lóðareigenda í gatnagerðarkostnaði og rennur til Garðahrepps, enda greiði lóðarkaupandi gatnagerðargjaldið á skrifstofu Garðahrepps, þegar þess er krafist af sveitarstjórn, eða semji um greiðslu þess þar.
9. Kvaðirnar í 3., 4. og 5. töluliðir eru lagðar á í þeim tilgangi, að hið skipulagða íbúðarhúsahverfi verði sem fegurst og friðsælast og húseigendur byrgi sem minnst útsýni hver fyri öðrum, enda réðu þessi sjónarmið mestu um alla skipulagningu hverfisins. Brjóti kaupandi í bága við þessar kvaðir, ber honum að greiða 3000 krónur - þrjú þúsund krónur - fyrir hverja tvo mánuði frá því að honum berst kvörtun um brotið og þar til úr er bætt. Gjald þetta renni í Fegrunarsjóð Arnarness, sem landeigendur stofna og fela sveitarstjórn Garðahrepps til ráðstöfunar, samkvæmt nánari fyrirmælum þar um. Greiðslur þess hækki og lækki í samræmi við breytingar, sem kunna að verða í framfærsluvísitölu.

BYGGINGASKILMÁLAR FYRIR GÖTURNAR MÁVANES OG BLIKANES

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22.apríl 1964

1. Á hverri lóð má byggja eitt einnar hæðar íbúðar hús ásamt bílreiðargeymslu.
2. Byggingarlínur að götu eru bindandi, að hliðar-og bakmörkum gilda línur þessar um minnstu fjarlægð, meira en aðra eða jafnt og 3.15m í framhaldi af kvöð um opið bílastæði gildir einungis ef um tvíbreiða bílreiðageymslu er að ræða (minnsta breidd 6,00m). Að öðrum kosti er minnsta fjarlægð frá lóðarmörkum meira en eða jafnt og 6,00m.

   Að þeim lóðarmörkum þar sem lóðauppdráttursýnir engar byggingarlínur má elgi byggja nær en 6,00m. nema að mörk þessi liggi að gangstíg en þar má þessi minnsta fjarlægð vera 5,00m.

   Frá því, sem um getur í þessum lið, eru eftirtalin frávik leyfð : Þar sem lóðaruppdráttursýnir 6,00m sem minnstu fjarlægð frá bakmörkum má hún verða 5,00m. Á lóðunum nr. 25, 27 og 29 við Blikanesi má byggja nær þeim hliðarmörkum, er engin byggingarlína er sýnd að og þá þannig, að húslengd með götu, að meðtalinni tvíbreiðri bílreiðageymslu, geti orðið allt að 22,00m en þó aldrei nær en 3,15m.
3. Sú megin regla gildir, að hús skuli vera einnar hæðar. Frá þessari reglu má þó víkja með hliðsjón af eftirfarandi : Hæð á gólfplötum skal vera sem hér segir :

   a) Á lóðum sunnan og vestan við götuna skal gólfplata vera 0,20 -0,40m yfir meðal hæð götu við lóðarmörk. Í þeim hluta hússins, er fjærst er frá götu, má leyfa lægri plötuhæð en að ofan getur, og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tilefni til slíks, enda breyti það engu um áðurnefnda plötuhæð.

   b) Á lóðum norðan og austan götu skal plötuhæð samlagast jarðhæð sem mest. Leyfa má bílreiðageymslu undir húsinu gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks. Að öðru leyti skal hafa samráð við byggingarfulltrúa um plötuhæðir þessar.

   Plötuhæðir skulu sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfisumsókn.
4. Ríshæð þaks má elgi vera meiri en 1,00m.
5. Þar sem lóðir þær, sem byggingarskilmálar þessir taka til, eru í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

BYGGINGASKILMÁLAR FYRIR GÖTUNA SÚLUNES (að austanverðu)

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðabæjar 3.júní 1983

I LÓÐ

1. Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús, úr steinsteypu ásamt bílreiðageymslu.
2. Áhersla er lögð á, að hús falli vel að halla lóðar.
3. Hús sé innan byggingareits samkvæmt mæliblaði. Samráð sé hátt við byggingarfulltúra um endanlega staðsetningu. Byggingalínur að götu eru bindandi. Að hliðar og bakmörkum gilda línur byggingareits, sem lágmarksfjarlægð húshluta frá mörkum.
4. Á uppdráttum skal sýna fyrirhugaða jarðvegshæð á lóð, plötuhæðir og aðrar hæðir, er skipta máli skipta. Þar skal og sýna öll þau mannvirki, sem fyrihugað er að reisa á lóðinni, svo sem skjóveggi, gróðurhús o.fl. Girðingu um lóð má ekki gera nema að fengnu samþykki byggingarnefndar.
5. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingarframkvæmd fýtur verður fjarlægt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.
6. Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang kanta. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta að mörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miða við halla í óhreyfðu landi eða hæðarköta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann að sjálfsögðu sjá um alla þá kanta sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið er frá götunni og hafa um það samráð við byggingafulltúra.
7. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi, sem hún er á athendingardegi.

II HÚS

1. Gengið er út frá því að reist verði einna hæðar hús með kjallara að hluta eða öllu leyti, eftir því sem halli lands og trénnsli leyfir. Hæð kjallaraplötu sé samkvæmt uppgefnum kótum á hæðarblaði.
2. Bílreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bílreiðageymslu skal vera minnst ám að innanmáli. mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7m.
3. Þar sem lóðir þær, sem byggingaskilmálar þessir ná til, eu í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.
4. Lokuð sorpgeymsla skal vera í hverju húsi eða bílreiðageymslu og skal hún greinilega sýnd á byggingarnefndarteikningum. Lögð er áhersla á greiðan aðgang að henni bæði fyrir íbúa hússins og sorphreinsunarmenn.

III TEIKNINGAR

1. Byggingarnefndarteikningar í mælikvarða 1 : 100 skulu þannig málsettar, að auðveldt sé að reikna út flatarmál og rúmmál, án mælinga, og fylgi að öllu ákveðum byggingasamþykktar. Hjsmunir skulu sýndir í réttri stærð miðaða við mælikvarða teikninga.
2. Áður en sökkulúttekt fer fram þurfa nákvæmlega málsettir uppdrættir höfundar húss í mælikv. 1 : 50 að liggja fyrir.

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN :

Deiliskipulagsuppdrátur, teikn. nr 002
uppdrátur (A1), dagss. 5. september 2017

Skipulags-og byggingarskilmálar
greinargerð (A4), dagss. 5. september 2017

Húsakönnun (A4), dagss. febrúar 2014 (dróg)

GARÐABÆR

ARNARNES
ELDRA SKIPULAG OG SKILMÁLAR
ÁORÐNAR BREYTINGAR

DAGS. 5. SEPT 2017
MKV. 1:2000

001

hornsteinar arkitektar ehf
ingólfsstræti 5 101 reykjavík
sími 511 2011 www.hornsteinar.is