
Bæjargil, Garðabæ

Deiliskipulag - tillaga í vinnslu

Útgáfa 2024

Skipulagslýsing

Skipulagsskilmálar



Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt,
Skúlagötu 9, 310 Borgarnesi



26.02.2024

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. _____
og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. _____

f.h. Garðabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____
í B-deild Stjórnartíðinda

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A2: BÆJARGIL, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2024, dags. 26. febr. 2024
Uppdráttur A2: BÆJARGIL, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2024, dags. 26. febr. 2024
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Eldra skipulag með síðari breytingum fellur úr gildi

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:
Útgáfa 2020 - breytt 30.04.2020

. x x x

.

Bæjargil

Deiliskipulag

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Inngangur	2
1.2	Gögn skipulagsins	3
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	3
1.4	Lýsing staðháttá	4
1.5	Leik- og útivistarsvæði	4
1.6	Gatnakerfi	4
1.7	Stígar	4
1.8	Hljóðvarnir - hljóðvist	5
1.9	Húsvernd	5
1.10	Minjar	6
2	Skipulagsskilmálar	
2.1	Lóðir	
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	7
2.1.2	Nýtingarhlutfall	7
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	7
2.1.4	Frágangur lóð	8
2.1.5	Trjágróður á lóðum	8
2.1.5	Tengibrunnar	8
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	8
2.2.2	Húsagerðir	8
2.2.3	Smáhýsi á lóðum	10
2.2.4	Bílastæði og bílageymslur	10
2.2.5	Rafhleðslutengingar fyrir bíla	11
2.2.6	Sorpgeymslur	11
2.2.7	Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum	11
3	Viðaukar	
3.1	Fyrri breytingar á samþykktum skipulagsgögnum	12
3.2	Gatnaþversnið	13
3.3	Breyting á skipulagi Bæjargils	14
3.4	Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall	15
3.5	Samþykkt um veggi og girðingar útg. dags. maí 2021	17
3.6	Upphafleg skipulagsgögn	19
	- Skipulagsskilmálar Bæjargili, Garðabæ 19.03.1984	
	- Viðbótarskilmálar v/parhúsa 17.10.1984	
	- Skipulagsuppráttur	
	- Erindi til skipulagsstjórnar ríkisins um breyttan þakhalla ofl. 17.10.1989	
	- Tillaga að viðbótum við skipulagsskilmála Bæjargils I 23.01.1990	
	- Breytingar á skipulagsskilmálum í Bæjargili I - samþ. Skipulags ríkisins 24.01.1990	
	- Viðbætur við skipulagsskilmála Bæjargils I - áritanir 24.01.1990	
	- Reglur vegna úthlutunar lóða til ungs fólks í Garðabæ	
	- Skipulagsuppráttur Bæjargil 2.áf. (Hæðir)	
	- Úr skipulagsskilmálum f/Bæjargil 2.áf. - Raðhús R-3	

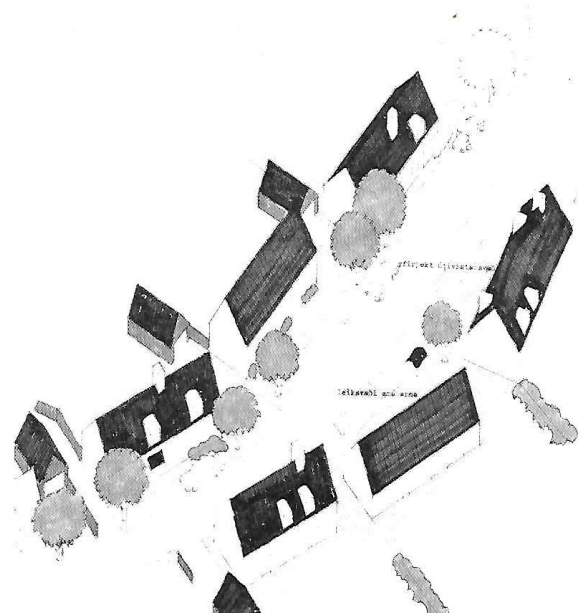
1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Deiliskipulag fyrir Bæjargil var unnið af arkitektunum Finni Björgvinsyni og Hilmari Þór Björnssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarstjórn Garðabæjar 5. apríl sama ár. Með skipulagi fyrir Bæjargil 2, sem síðar fékk nafnið Hæðir, sem unnið var af Ingimundi Sveinssyni arkitekt, var hluta skipulagsins breytt, sjá uppdrátt í viðauka 3.5



Frumdrög skipulags



Dæmi um fyrirhugaða götummynd

Á upphaflegum skipulagsuppdrætti var gert ráð fyrir að lóðir myndu ná fast að helgunarsvæði Reykjanesbrautar, sem var þá ekki komin á framkvæmdastig, en horfið var frá því með því að ein röð íbúðalóða var felld brott. Lóðanúmerum var þó ekki breytt. Atvinnulóðir í Gilsbúð voru hluti af skipulaginu, en þær tilheyra nú skipulagi fyrir Búðir, athafnahverfi (Gilsbúð, Iðnbúð og Smiðsbúð).

Hverfið byggðist á árunum 1985-1994 og eru þar 66 íbúðir í einbýlishúsum, 8 íbúðir í parhúsum og 38 íbúðir í raðhúsum.

Deiliskipulag í því formi sem lög og reglur gera nú ráð fyrir, hefur ekki verið til og því var talið nauðsynlegt að ráðast í þetta verkefni.

Helstu breytingar frá eldri gögnum eru:

- . Skilmálar eru uppfærðir og ítarlegri en áður, þó þannig að upphafleg markmið breytast lítið.
- . Skipulagslýsingu, sem ekki var áður, er bætt framan við skilmála.
- . Samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýjan uppdrátt.
- . Mörk skipulagssvæðis breytast, þannig að Gilsbúð tilheyrir nú skipulagi fyrir Búðir, athafnahverfi og raðhúsalóðir (R2, sjá gr. 2.2.2) tilheyra nú hverfinu, í stað Hæðahverfis áður.
- . Mörk byggingareita eru samræmd meðfram götulínu og bindandi byggingarlína felld niður.
- . Byggingareitir fyrir stakstæðar bílgeymslur eru færðir til samræmis við rétta staðsetningu bygginga og slíkir reitir einnig skilgreindir á lóðum þar sem bílgeymslur eru innbyggðar í hús.
- . Byggingarreitir á nokkrum hornlóðum hafa verið stækkaðir til samræmis við hús eins og þau hafa verið byggð, en þó ekki þar sem minni háttar útbyggingar hafa verið gerðar.

- . Almenn bílastæði hafa verið mörkuð samsíða framlóðamörkum, báðum megin í götum, þar sem því hefur verið við komið.
- . Leiksvæði á opnum svæðum hafa verið auðkennd meðfram austurmörkum skipulagssvæðis og á opnu svæði gegnt Hæðahverfi.
- . Gert er ráð fyrir nýjum stígatengingum frá götuendum upp að stofnstíg meðfram austurmörkum skipulagssvæðisins og verða þær útfærðar með nánari hönnun.

1.2 Gögn skipulagsins

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000
- . Skýringaruppdráttur í mkv. 1:1000
- . Húsakönnun

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið, sem er 10,2 ha að flatarmáli, markast að vestanverðu af Gilsbúð, að norðan af Arnarneslæk að austan af helgunarsvæði Reykjanesbrautar og að sunnan af suðurmörkum Hnoðraholtbrautar.



Skipulagssvæði

1.4 Lýsing staðhátta

Hverfið er byggt á svonefndu gryfjusvæði, þar sem áður var malarnám og rekstur olíumalarstöðar fyrir vegagerð. Landhalli er óverulegur; landið er í 30 - 35 m hæð. Meðfram austurmörkum, samsíða Reykjanesbraut, rennur Arnarneslækur úr Vetrarmýri og fer síðan um opið svæði norðan við hverfið, síðan sunnan Akrahverfis í átt að Arnarnesi, til sjávar.

Sunnan við hverfið eru Ásbúð og Holtsbúð (1973-1985), að vestan atvinnuhverfið Búðir; Gilsbúð, Smiðsbúð og Iðnbúð (1979-1998), og að norðan Hæðahverfi (1991-2021).

1.5 Leik- og útivistarsvæði

Leik- og útivistarsvæði eru á opnu svæði milli Bæjargils og Hæðahverfis og á nokkrum reitum vestan gönguleiðar meðfram Reykjanesbraut.



Leik- og boltasvæði á sameiginlegu svæði innan raðhúsalóðar Bæjargils 62-90

1.6 Gatnakerfi

Aðkomur eru frá Hæðarbraut að norðan og Hnoðraholtsbraut að sunnan.

1.7 Stígar

Hluti stofnstígs meðfram Reykjanesbraut er austan hverfisins og tengist hann stíg um Hnoðraholt um undirgöng og stíg til vesturs í átt að Arnarnesvogi. Á skipulagsupprætti eru sýndar nýjar tengingar frá götuendum upp að stígnum og verða þær útfærðar með nánari hönnun. Aðrar gönguleiðir eru meðfram öllum húsa- og safngötum. Hitaveitustokkur á milli Arnarneslækjar og Hnoðraholtsbrautar nýtist einnig sem útivistarstígur.



Stofnstígur vestan Reykjanesbrautar

1.8 Hljóðvarnir - hljóðvist

Hljóðvarnir vegna bílaumferðar um Reykjanesbraut eru með hljóðvarnarveggjum. Áskilinn er þó réttur, af hálfu sveitarfélagsins, til að setja hljóðvarnir, veggi eða jarðvegsmanir, víðar á skipulagssvæðinu en sýnt er á uppdrætti, ef þörf krefur.

Á vegum Garðabæjar og Vegagerðarinnar hefur verið unnin *Aðgerðaáætlun gegn hávaða á árunum 2013-2018* og er þar meðal annars fjallað um núverandi hljóðvarnir meðfram Reykjanesbraut.



Hljóðvarnaveggur meðfram Reykjanesbraut, brú yfir Arnarneslæk, undirgöng að Hnoðraholti

1.9 Húsvernd

Samkvæmt 5. mgr. 37. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið og er niðurstaða hennar . . . xxx . . .

Í þessu deiliskipulagi eru ekki sett ákvæði um hverfisvernd eða aðrar ráðstafanir umfram það varðveislumat sem fram kemur í húsakönnuninni.

Skóðað verður sérstaklega hvernig standa megi að húsvernd í framhaldi af niðurstöðu húsakannana í grónum hverfum í Garðabæ og ef ástæða þykir til að leggja á hverfisvernd í deiliskipulagi verður það gert með sérstakri deiliskipulagsbreytingu.

1.10 Minjar

Fornleifaskráning hefur verið gerð vegna þessarar deiliskipulagsvinnu. Á svæðinu voru skráðar fjórar fornleifar og eru þær allar horfnar.

Ekki er víst að allar minjar sjáist á yfirborði eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós við framkvæmdir, ber að stöðva þær, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sem metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdir halda áfram. Er því beint til framkvæmdaraðila að reyna að sneiða hjá fornleifum og komast hjá því að raska þeim.

Í 21. gr. Laga um menningarminjar segir: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“



Yfirlitsmynd af fornleifum á svæðinu. - (Innbærinn í Garðabæ, samantekt um fornleifaskráningu, Ragnheiður Traustadóttir og Rúna K. Tetzschner, Antikva ehf 2023)

Skýringar: Rauðar línur - mörk skráningarsvæðis. Gular línur: fornar götur.

2 Skipulagsskilmálar

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna. Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum. Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án byggingarleyfis.

2.1 Lóðir

2.1.1 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.).

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

2.1.2 Nýtingarhlutfall

Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi, í lokunarflokkum A og B.

Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,45 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,35. Stærðir húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein 2.2.1. og kennisniðum, sjá grein 2.2.2.

2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk

Bygging og breyting húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokð eigi síðar en 1½ ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast.

Áður en framkvæmdir eru hafnar, skal lóðarhafi gera tímaáætlun um alla framkvæmdina og skila til byggingarfulltrúa, til samþykktar.

Við framkvæmdir er eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði, nema með skriflegu samþykki viðkomandi umráðaaðila (sveitarfélagsins eða lóðarhafa), og skal þar jafnframt viðhafa ítrustu snyrtimennsku í hvívetna. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Ef rífa skal hús eða annað mannvirki og byggja nýtt í þess stað, skal eldra hús ekki rífið fyrir en að lokinni samþykkt á nýjum bygginganefndarteikningum og að fengnu starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Hafir hús, sem sótt er um niðurrif á, hátt mat í húsakönnun skal enn fremur leita umsagnar Minjastofnunar. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði og mun byggingarfulltrúi annast eftirlit með þeirri framkvæmd.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss og tímaáætlun munu þau gögn verða kynnt viðkomandi nágrönnum og þeim gefinn kostur á að leggja fram álit sitt.

2.1.4 Frágangur lóða

Þar sem lóð liggur að götu, stíg eða óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang við lóðarmörk. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta á mörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á lægri lóð. Skal þá miða við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi fær heimild til að lækka lóð sína, skal hann sjá um og kosta frágang á köntum, sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið verður frá götunni og hafa um það samráð við byggingarfulltrúa.

Um veggi og girðingar á lóðamörkum gildir:
. Hámarkshæð 150 cm meðfram opnum svæðum.
. Hámarkshæð 120 cm út að götu.

Ennfremur gildir *Samþykkt um veggi og girðingar* á vefsíðu Garðabæjar, eins og hún er hverju sinni. Í viðauka 3.4 er útgáfa dags. maí 2021.

2.1.5 Trjágróður á lóðum

Mælst er til að ekki verði plantað á lóðum hávöxnum og ágengum trjategundum (öspum eða grenitrjám). Áhersla verði lögð á lágvaxnar trjategundir og að tré fari ekki yfir mænishæð bygginga. Mælst er til að hámarkshæð runna á lóðamörkum sé 1,8 metrar.

2.1.6 Tengibrunnar

Heimæðabrunnar eru eign lóðarhafa, og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur

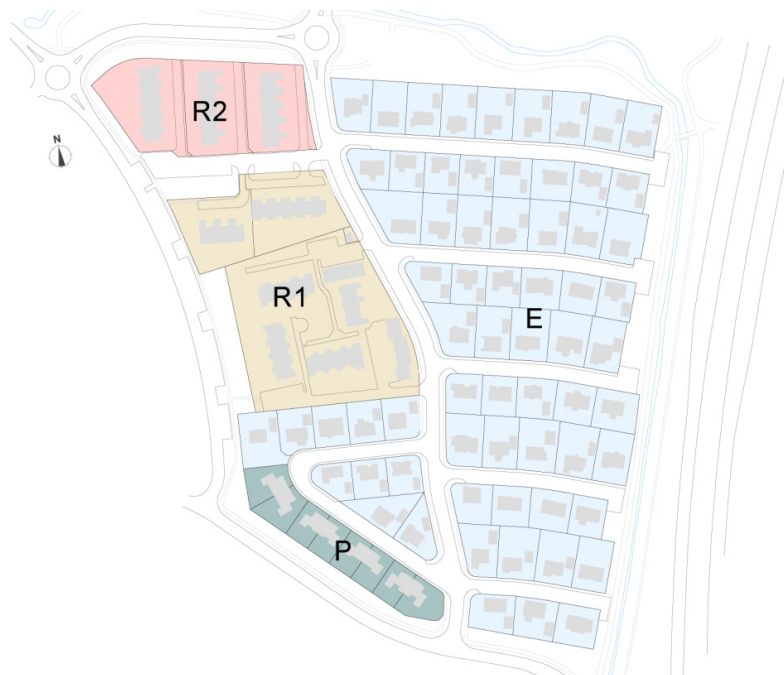
Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði. Hús skulu vera innan byggingarreits, og gildir það einnig um gluggaútskot, gróðurskála, skjólveggi hærri en 1,8 m, svo og aðrar útbyggingar.

Þar sem núverandi húshlutar ná út fyrir byggingarreit gildir að ef þeir eru fjarlægðir skulu nýir húshlutar vera innan reits, nema að undangengnu skipulagsferli.

2.2.2 Húsagerðir

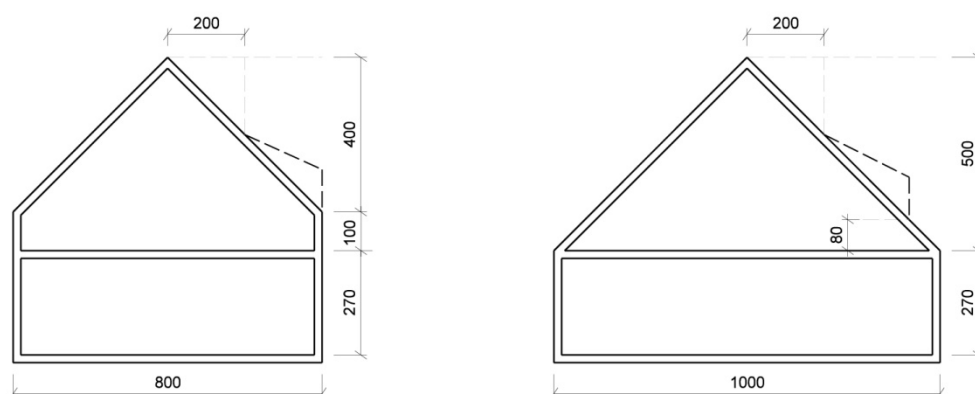
Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Hæð viðbygginga við hús skal mest vera sú sama og hússins sem byggt er við. Þakskegg má ná allt að 100 cm út fyrir útveggi.

Ef byggð eru ný hús er einungis leyfð ein íbúð á hverri lóð og skal hvert hús vera óskipt eign.



Húsagerðir: E - einbýlishús, P - parhús, R1, Ra - raðhús

E - Einbýlishús - hámarks mænishæð 7,7 m



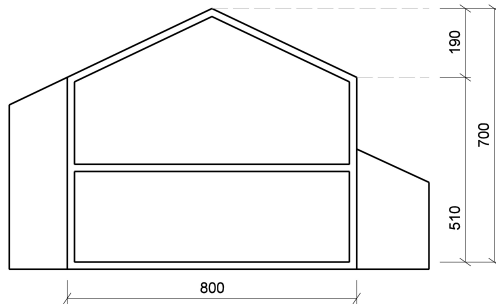
Kennisnið: Hámarkshæðir frá uppgefnum gólfkóta, lágmarksfjarlægð kvista frá mæni og þakbrún

Þak aðalhúss og bílageymslu skal vera með a.m.k. 35° halla. Þakskegg skal ekki vera meira en 100 cm út fyrir útvegg.

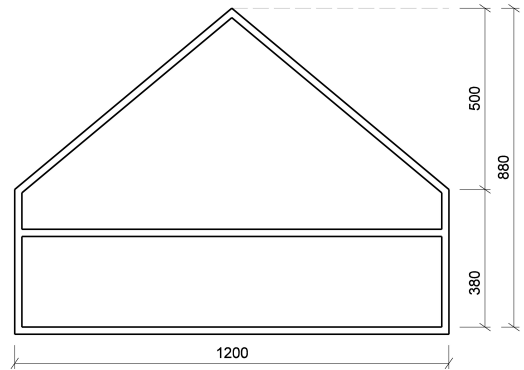
Breidd kvista má vera samanlagt allt að 50% af lengd húss á hvorri hlið.

Bílageymslur skulu annað hvort vera í aðalhúsi eða í sjálfstæðum byggingum og skal þá mænir snúa þvert á mæni íbúðarhúss.

R1 - Raðhús - hámarksmanishæð 7 m



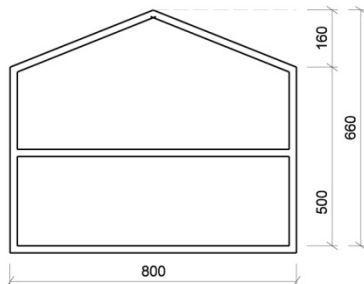
R2 - Raðhús - hámarksmanishæð 8,8 m



Kennisnið: Hámarkshæðir frá uppgefnum gólfkóta.

Öll raðhús skulu vera tvær hæðir.

P - Parhús - hámarksmanishæð 6,6 m



Kennisnið: Hámarkshæðir frá uppgefnum gólfkóta.

Parhús skulu vera tveggja hæða, með áföstum bílageymslum. Þök skulu vera með 22° halla. Þakskegg skal ekki vera meira en 30 cm út fyrir útvegg. Kvistir eru ekki leyfðir.

2.2.3 Smáhýsi á lóðum

Heimilt er að reisa smáhýsi á lóðum og er hámarksstærð þeirra 10 m². Að öðru leyti gilda leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar við grein 9.7.6 í byggingarreglugerð.

2.2.4 Bílastæði og bílageymslur

Á hverri lóð fyrir einbýlishús, raðhús eða parhús skal gert ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð og bílageymslu fyrir 1 - 2 bíla, eftir því sem samþykkt hefur verið á upphaflegum aðaluppdráttum. Ef aðstæður leyfa, er heimilt að hafa bílastæði innan við þau tvö bílastæði sem snúa að götu.

Lágmarkslengd bílastæða skal vera **7 metrar** og lágmarksbreidd 2,5 metrar. Auk þeirra er að jafnaði gert ráð fyrir tveimur almennum bílastæðum meðfram götu framan við hverja lóð þar sem því verður við komið.

Við fjölgun bílastæða á lóðum er óheimilt að rýra eða fækka bílastæðum, sem gerð hafa verið meðfram götum.

2.2.5 Rafhleðslutengingar fyrir bíla

Rafhlehslutengingar fyrir bíla skulu vera innan lóða og við hlehslu skulu bílar vera innan lóðamarka.

2.2.6 Sorpgeymslur

Við hvert hús skal vera sorpgeymsla í samræmi við reglur Garðabæjar, eins og þær eru hverju sinni.

2.2.7 Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Öll atvinnustarfssemi og -rekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði er óheimil, nema með samþykki bæjarstjórnar.

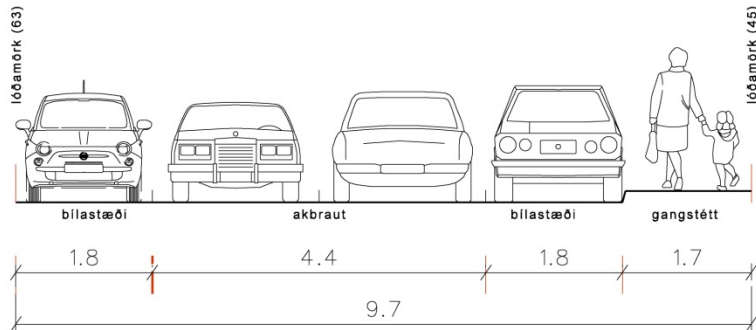
3 Viðaukar

3.1 Fyrri breytingar frá samþykktum skipulagsgögnum

		samþ. í skipul. nefnd	samþ. í bæjarstjórn	augl. í B-deild
. Bæjargil 52-60	byggingarreitur stækka sérafnotahlutar lóða stækka	02.07.2003	08.07.2003	18.07.2003
. Bæjargil 33	byggingarreitur breytist heimilaður 15° þakhalli viðb.	15.09.2004	07.10.2004	19.11.2004
. Bæjargil 83	lóðamörk og mörk byggingar- reits breytast	25.04.2007	03.05.2007	17.07.2007
. Bæjargil 17	byggingarreitur stækkar	13.06.2007	21.06.2007	17.07.2007
. Bæjargil 3	byggingarreitur f/bílgeymslu breytist	09.05.2008	15.05.2008	06.08.2008
. Bæjargil 27	byggingarreitur f/bílgeymslu breytist	18.03.2009	02.04.2009	19.08.2009
. Bæjargil 51	lóðamörk og mörk byggingar- reits breytast	afgr.f skipulagsstjóra	13.09.2022	

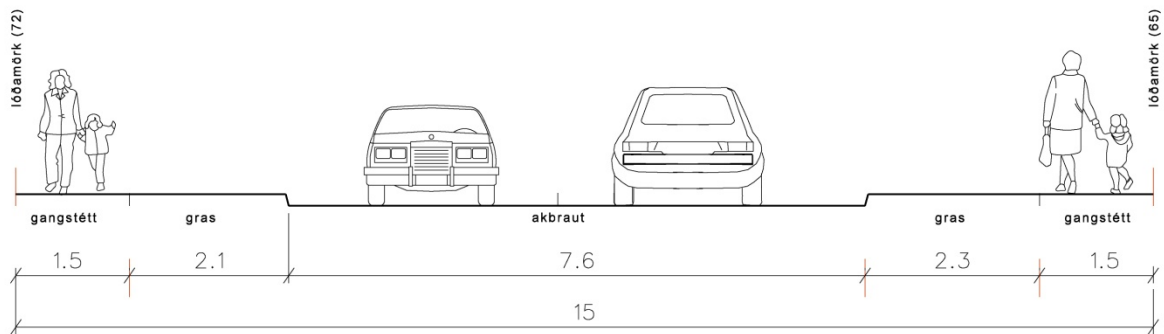
3.2 Gatnaþversnið

Bæjargil - húsgata (milli nr. 63 & 45)



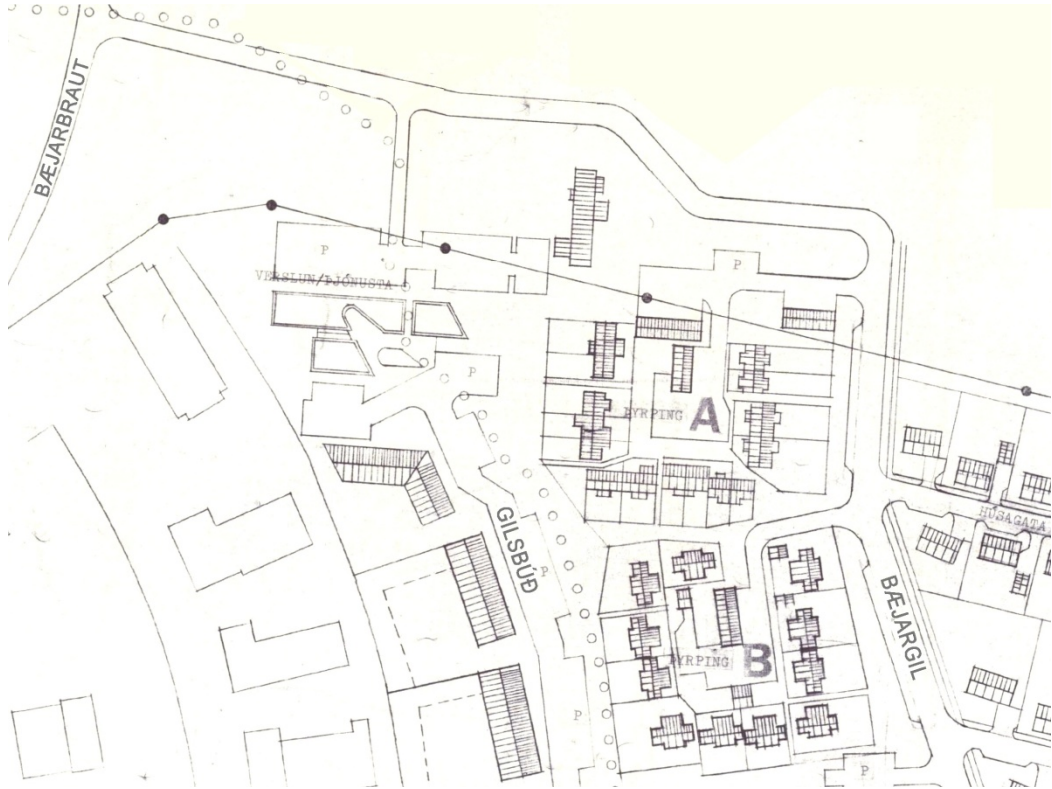
gangstétt öðrum megin, bílastæði báðum megin, þar sem ekki eru innkeyrslur

Bæjargil - safngata (milli nr. 72 & 67)

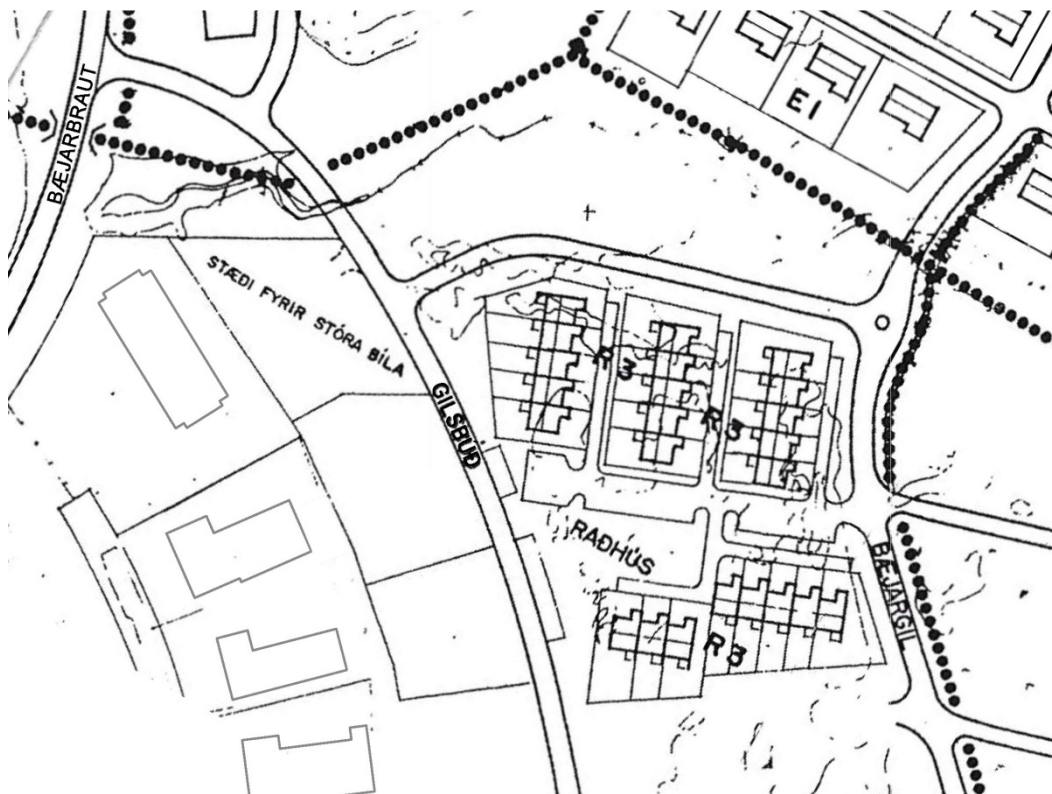


gangstéttar og grasreinar báðum megin

3.3 Breyting á skipulagi Bæjargils



Upphaflegt skipulag Bæjargils og Gilsbúðar



Breytt skipulag Bæjargils og Gilsbúðar - hluti af skipulagi Bæjargils 2, sem nú nefnist Hæðir

3.4 Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall

Heimild: Fasteignaskrá Garðabæjar, 2022

Bæjargil

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýt.hl.fall			grunnflötur	
		einb.	parh.	raðh.	hús alls	lóð	einb.	parh.	raðh.	hús	bílg.
1	1	1988	1		207,6	642	0,32			120	
2	3	1989	1		209,0	600	0,35			105	
3	5	1986	1		199,4	600	0,33			95	40
4	7	1989	1		194,3	600	0,32			100	35
5	9	1986	1		201,8	645	0,31			95	30
6	11	1986	1		178,0	645	0,28			95	35
7	13	1986	1		209,8	635	0,33			110	35
8	15	1986	1		188,6	621	0,30			90	35
9	16	1991		1	161,7				x	100	
10	17	1988	1		209,5	600	0,35			115	20
11	18	1991		1	162,3				x	100	
12	20	1991		1	162,3				x	100	
13	22	1991		1	162,3				x	100	
14	23	1989	1		223,8	494	0,45			110	35
15	24	1991		1	162,3				0,45 *	100	
16	25	1989	1		195,5	493	0,40			110	30
17	26	1991		1	161,7				x	100	
18	27	1986	1		193,5	512	0,38			110	
19	28	1991		1	162,3				x	100	
20	29	1988	1		196,9	460	0,43			100	35
21	30	1991		1	162,3				x	100	
22	31	1989	1		213,3	460	0,46			105	35
23	32	1991		1	162,3				x	100	
24	33	1990	1		192,7	460	0,42			85	40
25	34	1991		1	161,7				0,43 *	100	
26	35	1987	1		189,8	460	0,41			100	35
27	36	1990		1	166,9				x	100	
28	37	1987	1		227,0	497	0,46			130	
29	38	1990		1	166,9				x	100	
30	39	1987	1		185,9	798	0,23			110	
31	40	1990		1	166,9				x	100	
32	41	1987	1		226,3	600	0,38			105	40
33	42	1990		1	166,9				x	100	
34	43	1987	1		206,5	600	0,34			100	35
35	44	1990		1	166,9				0,38 *	100	
36	45	1988	1		202,0	600	0,34			100	40
37	46	1991		1	162,3				x	100	
38	47	1986	1		184,8	666	0,28			85	40
39	48	1991		1	162,3				x	100	
40	49	1987	1		212,6	627	0,34			125	
41	50	1991		1	161,7				0,29 *	100	
42	51	1988	1		184,8	600	0,31			100	
43	52	1991		1	181,5				x	90	
44	54	1991		1	178,9				x	90	
45	56	1992		1	178,9				x	90	
46	57	1987	1		231,4	460	0,50			110	40
47	58	1993		1	171,8				x	90	
48	59	1986	1		193,6	469	0,41			110	
49	60	1994		1	181,5				0,44 *	90	
50	61	1987	1		209,2	529	0,40			135	
51	62	1986		1	223,3				x	90	35
52	63	1987	1		206,2	460	0,45			115	30
53	64	1986		1	182,5				x	90	35
54	65	1987	1		212,0	460	0,46			110	40
55	66	1989		1	223,3				x	90	35

l.öð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýt.hl.fall			grunnflötur	
		einb.	parh.	raðh.	hús alls	l.öð	einb.	parh.	raðh.	hús	bílg.
56	67	1987	1		208,0	521	0,40			100	40
57	68	1988		1	223,3				x	90	35
58	69	1987	1		199,5	711	0,28			100	40
59	70	1989		1	192,7				x	85	35
60	71	1987	1		191,3	600	0,32			90	40
61	72	1988		1	197,5				x	85	35
62	73	1988	1		192,7	657	0,29			110	
63	74	1987		1	192,7				x	85	35
64	75	1985	1		212,7	634	0,34			130	
65	76	1989		1	224,6				x	105	35
66	77	1987	1		246,5	600	0,41			125	40
67	78	1987		1	208,9				x	90	35
68	80	1986		1	208,9					90	35
69	82	1987		1	225,8				x	90	35
70	83	1989	1		191,1	460	0,42			110	
71	84	1987		1	208,9				x	90	35
72	85	1986	1		218,7	478	0,46			130	
73	86	1986		1	217,9				x	90	35
74	87	1985	1		163,0	476	0,34			80	35
75	88	1986		1	208,9				x	90	35
76	89	1988	1		174,2	460	0,38			110	
77	90	1986		1	208,9				0,38 *	90	35
78	91	1993	1		210,1	471	0,45			110	
79	92	1987	1		192,9	505	0,38			95	35
80	93	1990	1		207,0	636	0,33			130	
81	94	1987	1		181,6	480	0,38			100	35
82	95	1986	1		218,4	600	0,36			105	35
83	96	1989	1		234,7	480	0,49			145	
84	97	1987	1		221,8	678	0,33			90	50
85	98	1988	1		221,6	495	0,45			105	35
86	99	1990	1		214,9	673	0,32			110	35
87	100	1985	1		157,0	734	0,21			75	35
88	101	1986	1		184,1	600	0,31			115	
89	102	1986		1	191,4	463	0,41			80	35
90	104	1986		1	191,4	447	0,43			80	35
91	105	1986	1		206,7	460	0,45			120	
92	106	1987		1	189,8	345	0,55			75	30
93	107	1986	1		206,7	540	0,38			110	
94	108	1986		1	172,2	345	0,50			75	30
95	109	1986	1		193,6	466	0,42			110	
96	110	1986		1	157,2	345	0,46			65	30
97	111	1986	1		179,4	505	0,36			95	
98	112	1986		1	157,2	345	0,46			65	30
99	113	1989	1		191,4	591	0,32			95	40
100	114	1986		1	159,7	345	0,46			70	35
101	115	1986	1		186,6	678	0,28			90	30
102	116	1986		1	159,7	487	0,33			70	35
103	117	1987	1		183,6	667	0,28			90	30
104	118	1990	1		202,2	501	0,40			110	35
105	119	1987	1		189,2	600	0,32			110	
106	120	1986	1		199,1	591	0,34			100	35
107	122	1990	1		166,7	415	0,40			90	25
108	124	1987	1		213,6	440	0,49			95	30
109	125	1990	1		213,1	552	0,39			130	
110	126	1986	1		187,3	431	0,43			85	30
111	127	1987	1		243,3	549	0,44			125	40
112	129	1987	1		217,3	533	0,41			105	35

Samþykkt um veggir og girðingar.

Almennar leiðbeiningar til íbúa

Veggir og girðingar á lóðum eru m.a. nýttir til skjóls- og rýmismyndunar. Ef veggir og girðingar á lóðum eru of háir geta þeir dregið úr öryggi, varpað skugga og skapað fráhrindandi umhverfi. Veggir, girðingar og gróður á lóðarmörkum að götu mega ekki hindra sjónlínur vegfarenda. Frágangur á lóðarmörkum skal unninn í samráði við nágretta og skal ekki skerða nýtingu á aðliggjandi lóðum. Garðabær hefur gæði og fegurð bæjarmyndarinnar að leiðarljósi. Markmiðið með þessari samþykkt er að skapa umgjörð um veggir og girðingar og leiðbeina íbúum Garðabæjar.

Ef deiliskipulag viðkomandi hverfis kveður á um annað en sett er fram í samþykkt þessari gildir deiliskipulagið. Mikilvægt er að sækja um leyfi til Garðabæjar ef veggir og girðingar liggja að bæjarlandi, þar með talið götur og stígar, og alltaf þarf samþykki aðliggjandi lóðarhafa ef reisa á vegg eða girðingar við lóðarmörk sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 gr. 2.3.5. f-liður.

Um veggir og girðingar í Garðabæ gildir eftirfarandi:

- Garðabær sem landeigandi samþykkir almennt ekki veggir og girðingar á lóðarmörkum sem snúa að húsagötu hærri en 1,20 m og stoðveggir sem er 0,8 m. Gæta skal að sjónlínunum við innkeyrslur og horn.
- Garðabær sem landeigandi samþykkir almennt ekki veggir eða girðingar á lóðarmörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og safngötum hærri en 1,50 m. Samanlögð hæð stoðveggjar og fallvarna skal ekki vera hærri en 2,00 m að stígum, safngötum eða opnum svæðum. Gæta skal að sjónlínunum við innkeyrslur og horn á umferðarleiðum. Lögð er áhersla á að girðingar og veggir að götum og stígum séu brotin upp með gróðurhólfum.
- Sækja skal um byggingarleyfi fyrir gerð og frágangi veggja eða girðinga sem eru hærri en 1,80 m yfir landi. Kveði deiliskipulag á um annað gilda ákvæði þess. Eftir aðstæðum getur umsókn um byggingarleyfi kallað á skipulagsferli.
- Ef girðing eða veggur sem er nær lóðarmörkum að opnum svæðum, stígum eða götu (bæjarlandi) er hærri en sem nemur fjarlægð hennar frá lóðarmörkum skal leita samþykkis byggingarfulltrúa.
- Stoðveggir á lóðum skulu ekki vera hærri en 1,20 m og skulu þá fallvarnir vera úr léttu byggingarefni. Samanlögð hæð stoðveggs og skjólveggs, sem er byggður ofan á stoðvegg, skal ekki vera meiri en 1,80 m.
- Við skilgreiningu á hæð veggjar/girðingar er miðað við land sem víkur ekki verulega frá hæðartölum mæliblaðs á lóðarmörkum eða því landi sem fyrir er ef hæðarblað er ekki til staðar.
- Ef veggir, stoðveggir eða girðingar eru steipt þá skal það tilkynnt og teikningum skilað inn til byggingarfulltrúa.

Byggingarreglugerð gildir hverju sinni varðandi minniháttar framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi nema deiliskipulag kveði á um annað.

Annað

- Senda skal fyrirspurnir varðandi skjólveggi í gegnum þjónustugátt á vef Garðabæjar, fyrirspurn til tækni- og umhverfissviðs, <https://www.gardabaer.is/>
- Landhæð á lóðarmörkum er sýnd á hæðarblöðum. G = hæð við götu. L = hæð á lóðarmörkum. Hæðarblöð eru aðgengileg á kortavef Garðabæjar, www.map.is/gardabaer
- G- og L- tölur eru bindandi nema annað sé tekið fram á hæðarblaði eða í deiliskipulagi. Lóðarhafar geta óskað eftir því í sameiningu að vikið sé frá L - tölum.
- Gildandi deiliskipulagsáætlanir má nálgast á kortavef Garðabæjar, www.map.is/gardabaer
- Byggingarreglugerð er aðgengileg á vef Mannvirkjastofnunar, <http://www.mannvirkjastofnun.is/>
- Íbúum er ráðlagt að þinglýsa samkomulagi aðliggjandi lóðarhafa varðandi veggi og girðingar á og við lóðarmörk og skila inn afriti af þinglýstu samkomulagi til byggingarfulltrúa. Í yfirlýsingu skal koma fram hæð veggjar yfir landi.
- Samþykktar reglur um girðingu lóða á Álftanesi frá sem samþykktar voru af byggingarnefnd Bessastaðahrepps 27. Júlí 1995 og síðar endurskoðaðar af sveitarfélaginu Álftanesi árið 2004 falla úr gildi þegar þessi samþykkt hefur öðlast gildi. Þar sem vísað er í samþykkt um reglur girðinga lóða á Álftanesi í deiliskipulagsáætlunum verður unnin deiliskipulagsbreyting.

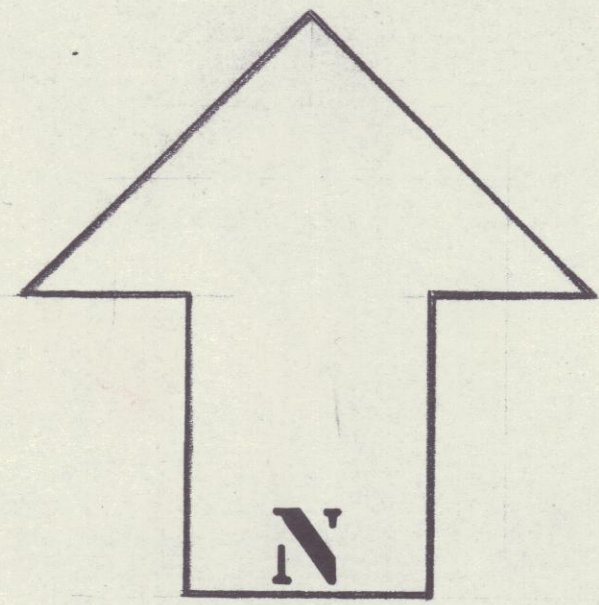
Skýringar:

- Girðing girðir af lóð/svæði á alla vegu og hefur sömu hæð beggja vegna.
- Veggir afmarka svæði á þrjá vegu eða minna og hafa sömu hæð beggja vegna.
- Stoðveggur heldur við jarðveg og tekur upp hæðarmun á lóð/svæði.
- Skjólveggur skapar skjól fyrir veðri og hljóði.
- Fallvarnir (handrið) skulu vera í samræmi við ákvæði í byggingarreglugerðar hverju sinni.

-

3.6 Upphafleg skipulagsgögn ofl.

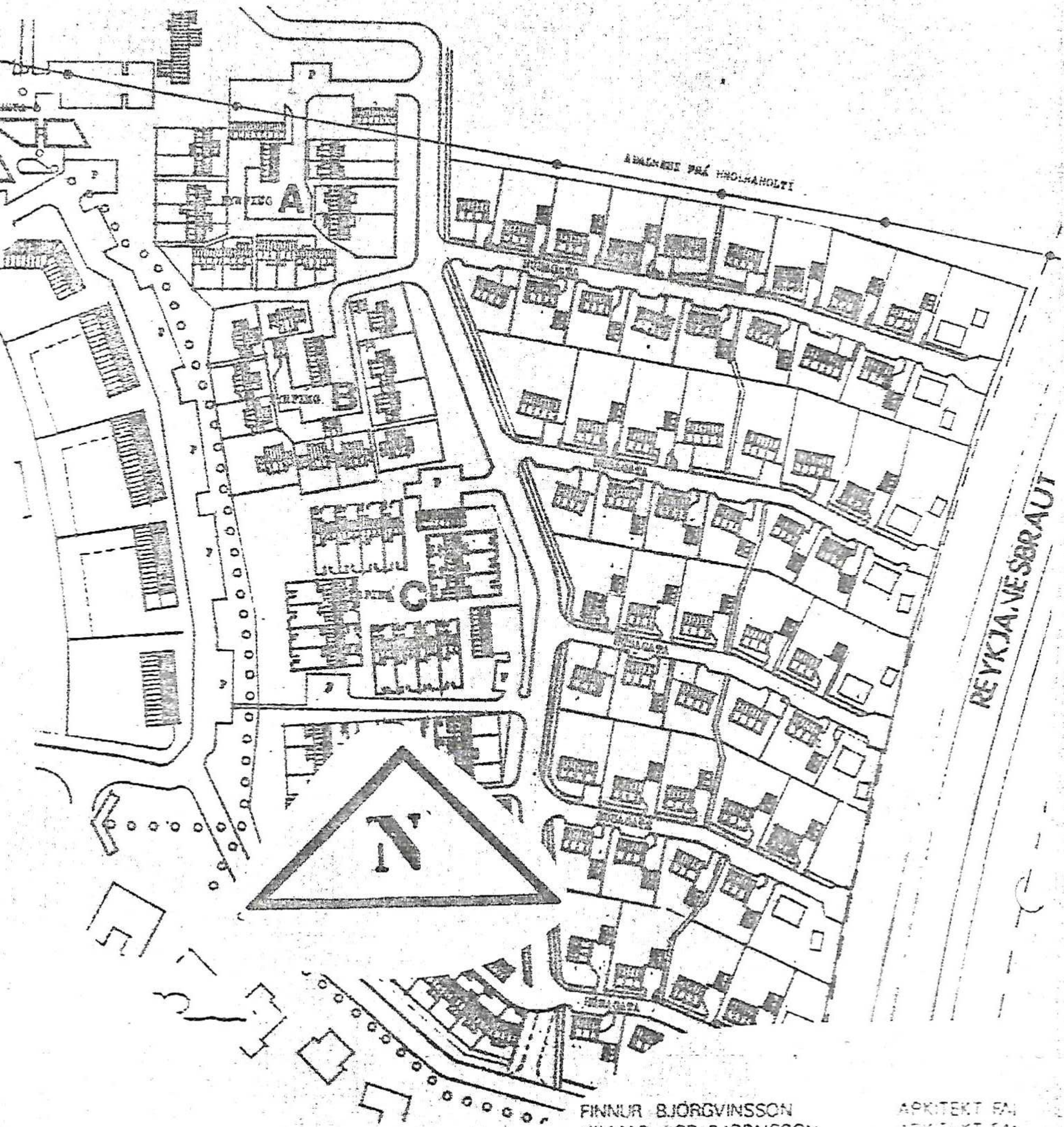
- Frumdrög skipulags í Bæjargili, Garðabæ 07.11.1983
 - Skipulagsskilmálar Bæjargili, Garðabæ 19.03.1984
 - Hugmyndir að húsagerðum í Bæjargili 07.1984
 - Viðbótarskilmálar v/parhúsa 17.10.1984
 - Skipulagsuppdráttur
 - Erindi til skipulagsstjórnar ríkisins um breyttan þakhalla ofl. 17.10.1989
 - Tillaga að viðbótum við skipulagsskilmála Bæjargils I 23.01.1990
 - Breytingar á skipulagsskilmálum í Bæjargili I - samþykkt Skipulags ríkisins 24.01.1990
 - Viðbætur við skipulagsskilmála Bæjargils I - áritanir 24.01.1990
 - Reglur vegna úthlutunar lóða til ungs fólks í Garðabæ
 - Skipulagsuppdráttur Bæjargil 2.áf. (Hæðir)
 - Úr skipulagsskilmálum f/Bæjargil 2.áf. - Raðhús R-3
-



VERN DEILISKIPULAG I GARDABEI
 GRUNNMYND, DEILISKIPULAG I SANDRYFJUM
 Sættill. d. l. 84. tilkoma til samþykkingar fyrir hönd
 160ir í þyrlinu endurskoðaðar.
 MÆTAVAR 1:1000. DAGS 07.11.83. TEKN. VERN - TEKN NR.
 ARKITEKTAR SUÐURGÖTU 8
 101 REYKJAVÍK SÁMAR (98)11460 - (98)24911
 FINNUR BJÖRGVINSSON ARKITEKT FAI
 HILMAR KÖR BJÖRNSSON ARKITEKT FAI

SKIPULAGSSKIÐMALAR

BÆIARGILI, GARÐABÆ



FINNUR BJÖRGVINSSON
HILMAR ÞÓR BJÖRNSSON

ARKITEKT 6A1
ARKITEKT 6A2

ARKITEKTAR SUÐURGÖTU 8
101 REYKJAVÍK SIMANUM 1011400 - 1011401

Reykjavík 19.03.1984.

Tillagan var samþ. í skipulagsn. 19.03.1984. í bæjarráði 29.03.1984.
--

Skipulag á "gryfjusvæði" í Garðabæ.

Tillaga að skipulagsskilmálum.

Lega svæðisins og stærð.

Svæði það sem hér er fjallað um, markast af Arnarneslæk að norðan, fyrirhugaðri Reykjanesbraut að austan, Ásbúð að sunnan og Bæjarbraut og iðnaðarsvæði í Búðum að vestan. Stærð svæðisins er um 10 hektarar.

Meginmarkmið.

Af hálfu skipulagsnefndar Garðabæjar er gerð tillaga um að á þessu svæði verði þétt lág íbúðabyggð, sem einkum henti ungum Garðbæingum. Þá er einnig stefnt að því að ljúka við iðnaðar- og þjónustuverfi vestan svæðisins þannig að vel fari við fyrirhugaða íbúðabyggð.

Landslag, gróður og umhverfi.

Landsvæði þetta er í megindráttum flatt. Það ber þess merki að þarna var áður sandnám og er því ekki um neinn teljandi gróður að ræða.

Alitið er að hér sé gott byggingaland og kostnaður við gröft og undirstöður verði í lágmarki.

Vegna nálægðar svæðisins við fyrirhugaða Reykjanesbraut má búast við hljóðmengun þaðan. Telji bæjaryfirvöld ástæðu til að byggður verði jarðvegshryggur meðfram brautinni eða þar gerðar aðrar viðeigandi ráðstafanir í þeim tilgangi að minnka ónæði vegna umferðahávaða munu þau hlutast til um slíkt.

Yfirbragð byggðar.

Svæðinu er skipt í þrjá hluta. Í fyrsta lagi svæði I, sem samanstendur af 7 iðnaðar- og þjónustulóðum, í öðru lagi svæði II, sem á munu rísa 3 þyrpingar íbúðahúsa með samtals um 60 íbúðum og í þriðja lagi svæði III þar sem gert er ráð fyrir allt að 66 einbýlishúsum.

Gatnakerfi samanstendur af einni safngötu og 5 húsagötum er tengjast henni. Húsapýrpingarnar 3 tengjast einnig safngötunni. Meðal annars til þess að auka skjólmyndun við götu, minnka umferðahraða og auka nýtingamöguleika einkalóða er gert ráð fyrir að hús á svæði III standi tiltölulega nálægt götu. Húsagöturnar 5 tengjast innbyrðis með göngustígum.

Gert er ráð fyrir að hús verði byggð úr steinsteypu, timbri eða úr hvorutveggja. Mikilvægt er að samræma efnisnotkun til þess að fá fram sem heillegast yfirbragð byggðarinnar. Í þessum tilgangi er mælt með að steyptir fletir verði ljósir og þakefni og klæðningar verði samræmd. Bifreiðageymslur beri einkenni timburhúsa.

Yfirlit yfir húsagerðir.

Svæði I. Iðnaðar- og Þjónustulóðir.

Lögð er á það áhersla að byggt verði í fyrsta áfanga í fullri lengd bindandi byggingalínu með götu.

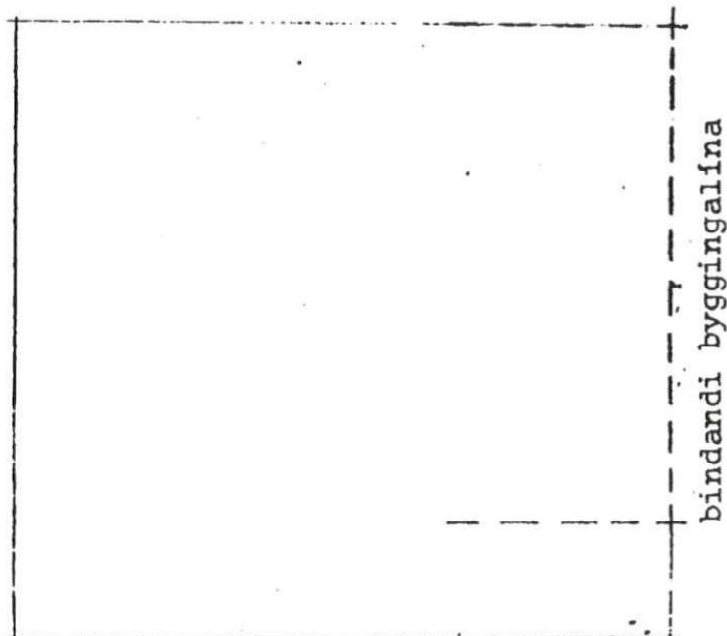
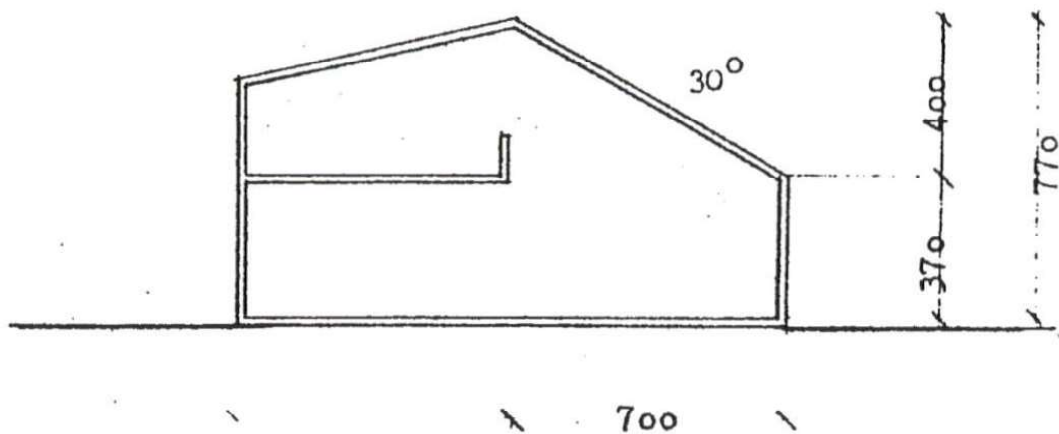
Nýtingahlutfall er allt að 0.4

Miðað er við eitt bifreiðastæði á hverja 50 m^2 húss.

Ibúðir eru ekki heimilaðar í þessum húsum.

Skýlt er að girða af útisvæði krefjist bygginganefnd þess vegna starfssemi á lóðinni.

Teikningar sýna dæmigerða byggingalínu og hámarkshæðir.



Svæði II. Þyrpingar.

A svæði II er komið fyrir 3 húsaþyrpingum, nefndar (A), (B), og C.

Leitast ber við að þyrpingarnar hafi hver um sig sín séreinkenni að forminu til og innihaldi.

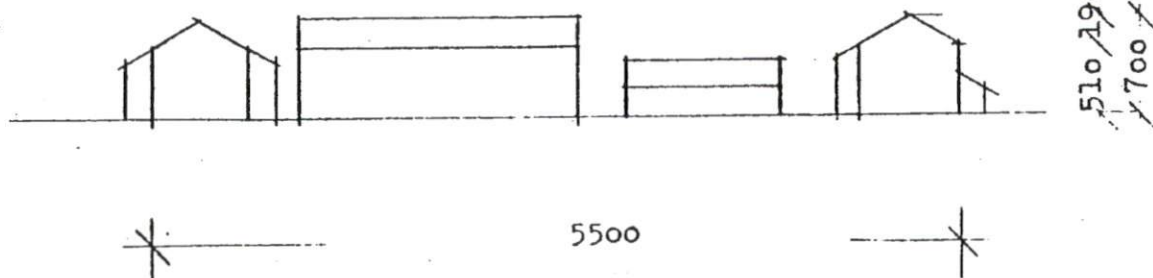
Gert er ráð fyrir að hér verði eingöngu um sérþýli að ræða.

Öll hús verði tveggja hæða.

Sameiginlegt við þyrpingar (A), (B) og (C) er að afmarkaður er byggingareitur 55x55 metrar og skulu allar aðalbyggingar vera innan þess reits. Heimilt er þó að byggja minniháttar léttar útbyggingar utan reitsins, sem gætu verið t.d. garðstofur, blómagluggar og p.h.

Gert er ráð fyrir að rekstur verði með áþekktum hætti og gerist þegar um fjölbýlishús er að ræða. Þetta þýðir að hönnun hverrar þyrpingar verði á höndum eins aðila og að eigendur stofni með sér húseigendafélag er sjái um framkvæmd og rekstur sameiginlegra svæða.

Teikning sýnir hámarkshæðir.



Svæði III. Einbýlishús.

A svæði III er komið fyrir allt að 66 einbýlishúsum með bifreiðageymslum.

Lengd húsanna ákveðst af lóðarstærð, reglugerð um brunavarnir og byggingareglugerð, en komi þó aldrei nær lóðamörkum en 3 m. Byggingalína með götu er bindandi.

Breidd húsanna ákveðst af samræmingu hámarkshæðar og porthæðar.

(sjá teikningu er sýnir hámarkshæðir)

Þak aðalhúss og bifreiðageymslu skal vera með $40/45^\circ$ halla. Breidd kvista má vera samanlagt allt að 25% af lengd húss á hvorri hlið.

Lágmarksfjarlægð kvista frá mæni og þakbrún kemur fram á teikningu að neðan.

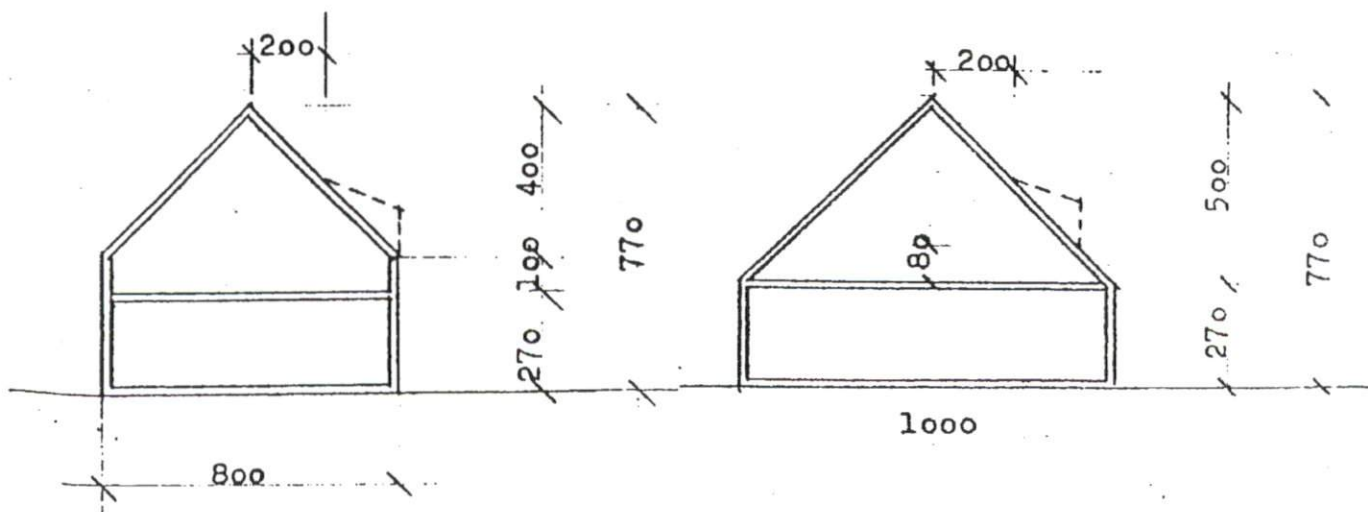
Þakskegg skal ekki vera meira en 30 cm útfyrir útvegg.

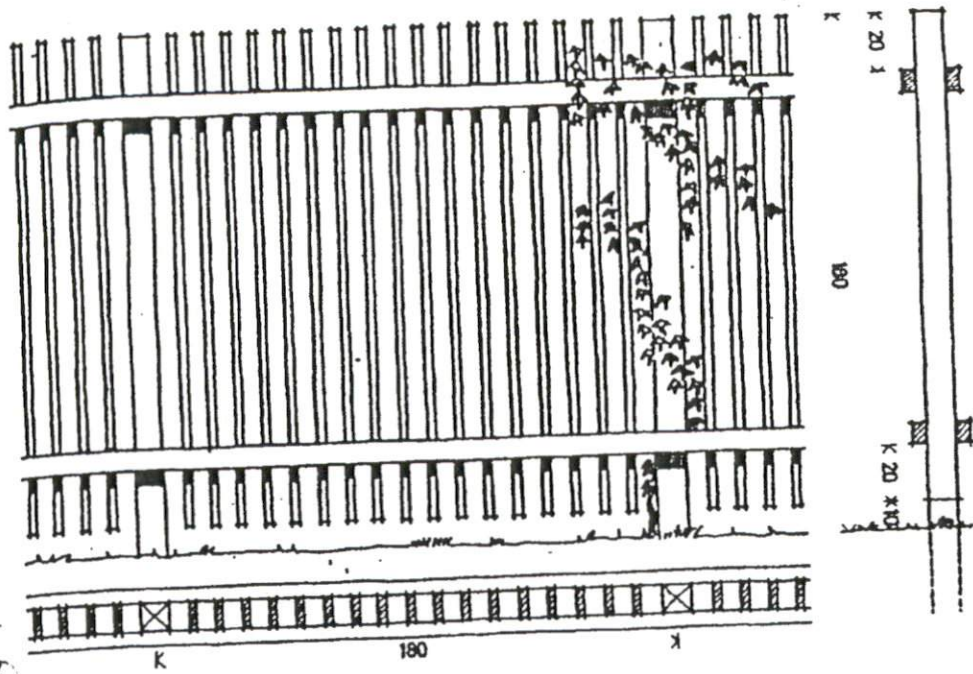
Heimilt er að gera minniháttar timbur útbyggingar sem gætu verið t.d. garðstofur, blómagluggar og p.h.

Bifreiðageymslum er komið fyrir ýmist inni í aðalhúsi eða sem sjálfstæðrar byggingar.

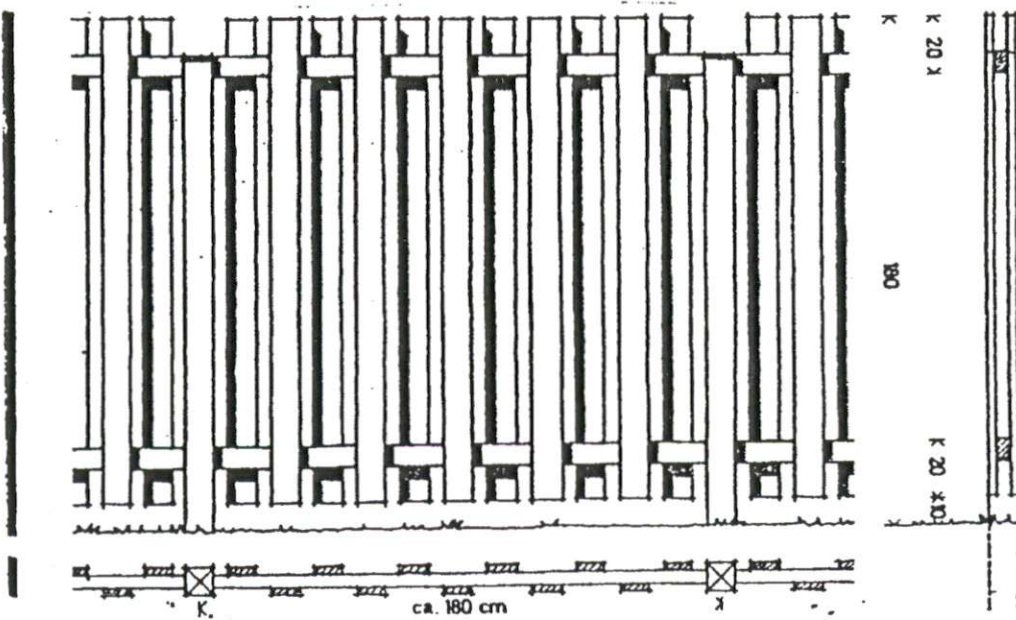
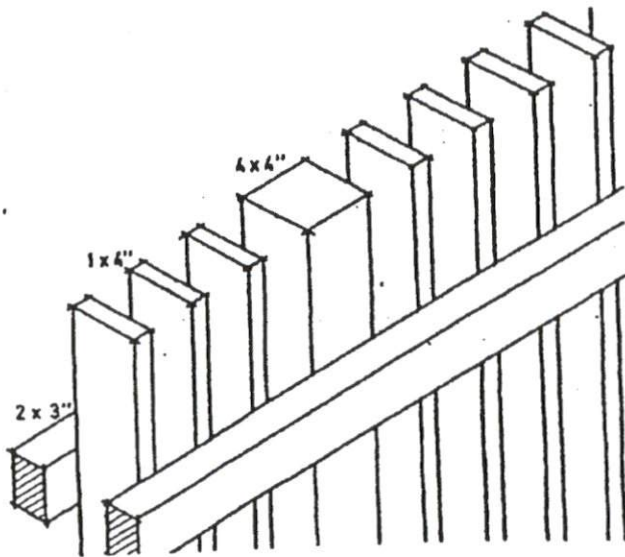
Staðsetning sjálfstæðrar bifreiðageymslu er bindandi á mæliblaði.

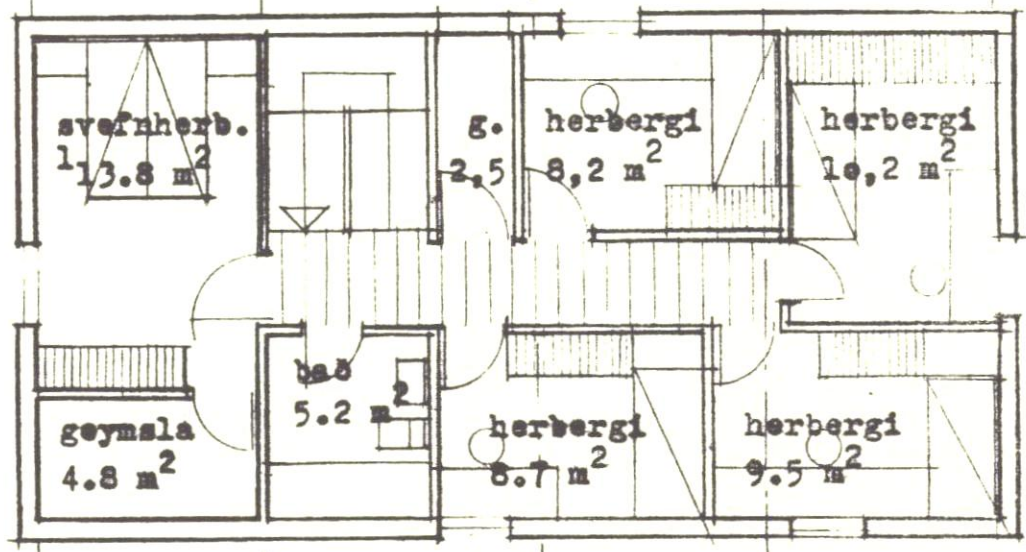
Skjólveggi úr timbri má reisa inni á lóð og að vissu marki á lóðamörkum. Gerð skjólveggja verði í samræmi við leiðsögu-teikningu og þeir sýndir greinilega á bygginganefndarteikningum. Teikningar sýna hámarkshæðir.



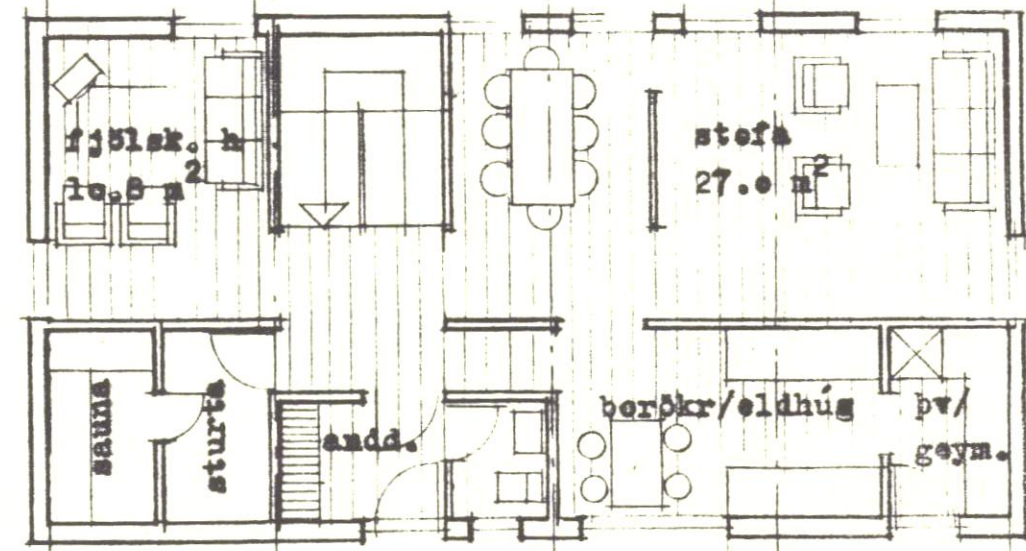


Dæmi um gerð skjólveggja svæði III





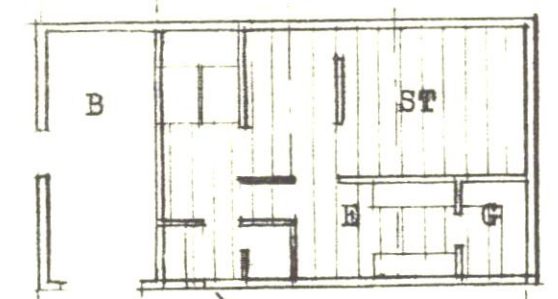
2. hæð 60.9 m²



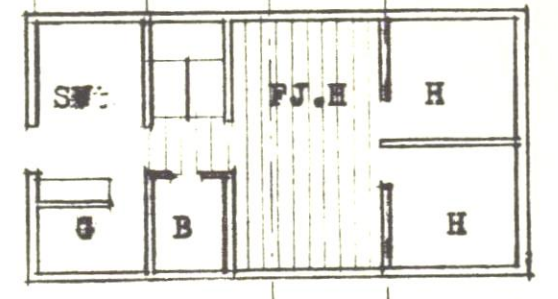
1. hæð 81.2 m²



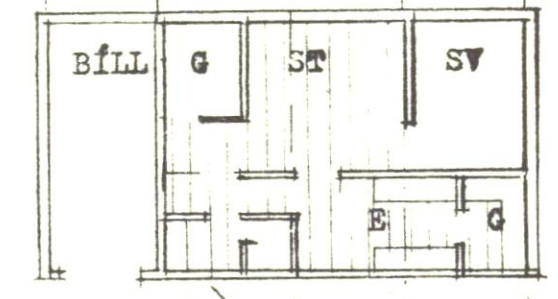
Hús þetta sem hér er sýnt er þannig upp byggt að því má nánast breyta óendanlega að innra fyrirkerulagi. Neta má efri hæðina af einni gerðinni á neðri hæðina af annarri og öfugt.



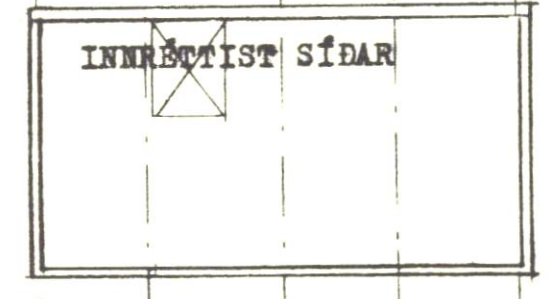
1. hæð 81.2 m²



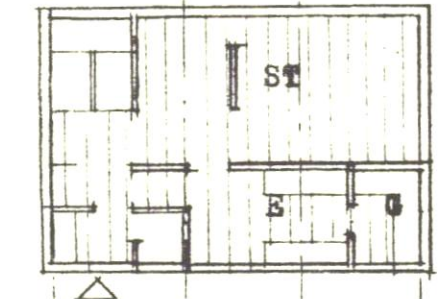
2. hæð 60.9 m²



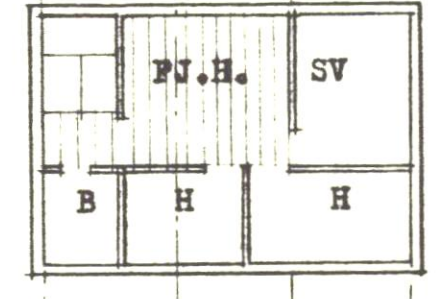
1. hæð 81.2 m²



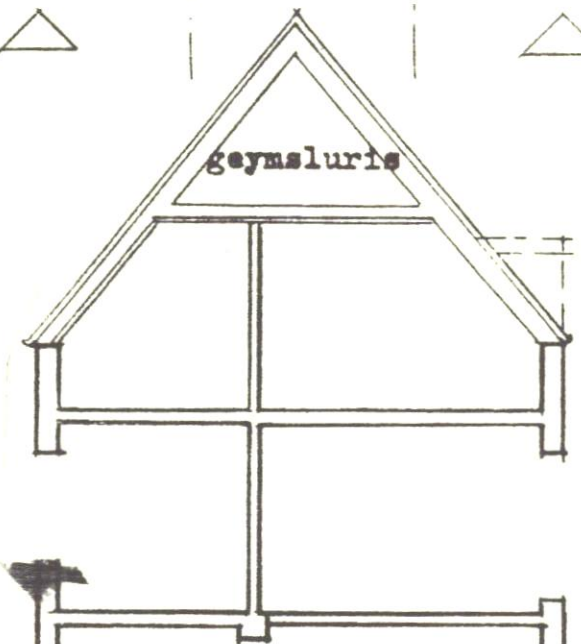
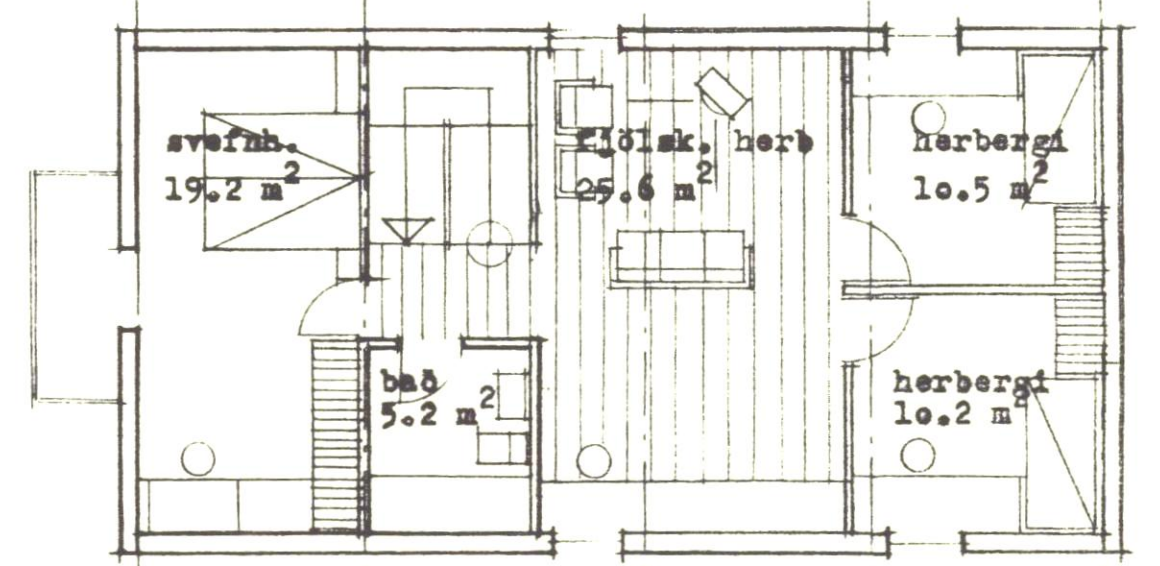
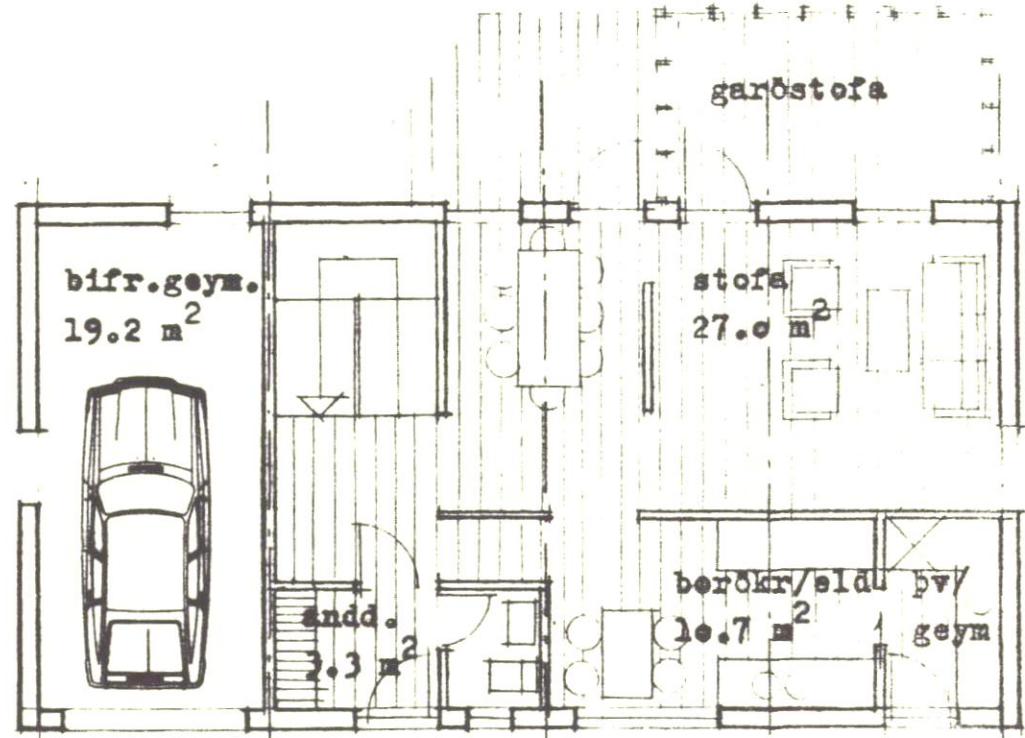
2 hæð 60.9 m²



1. hæð 62.08 m²



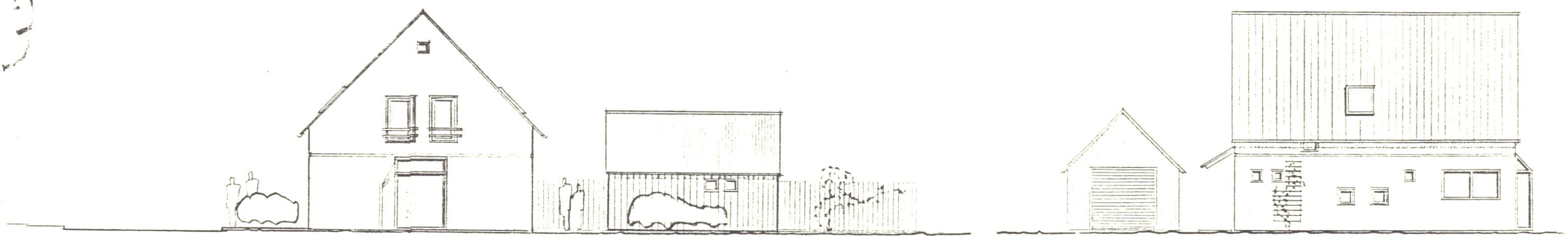
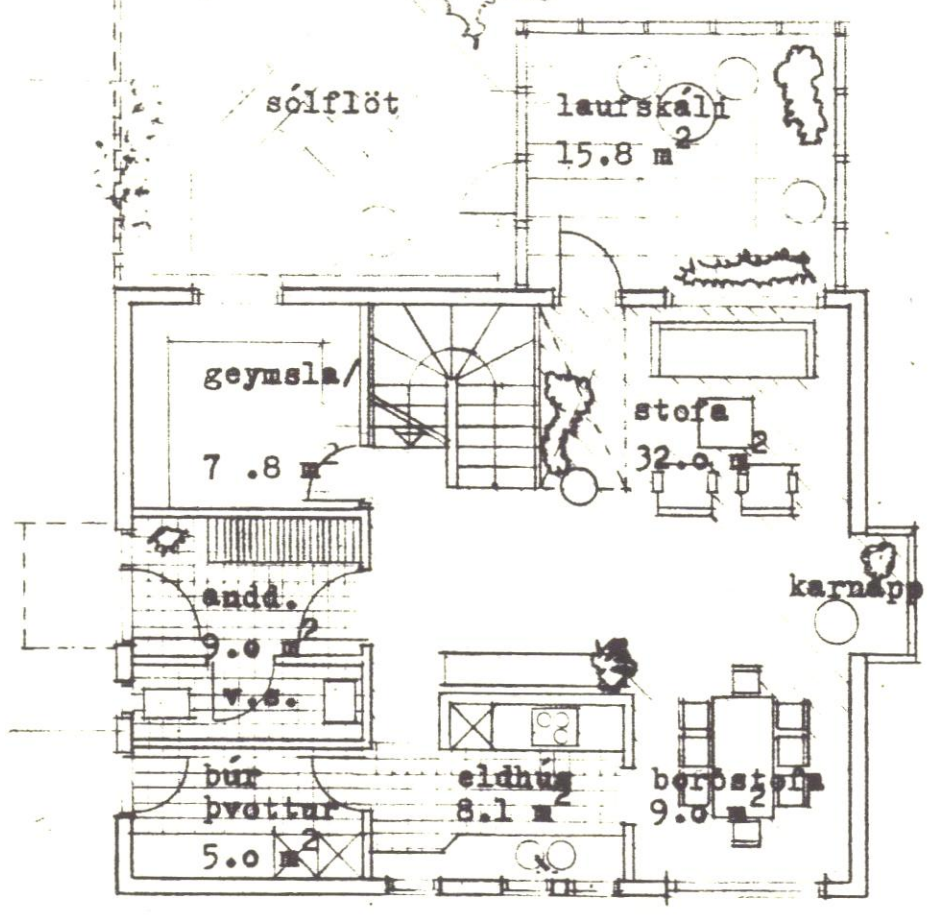
2. hæð 46.52 m²



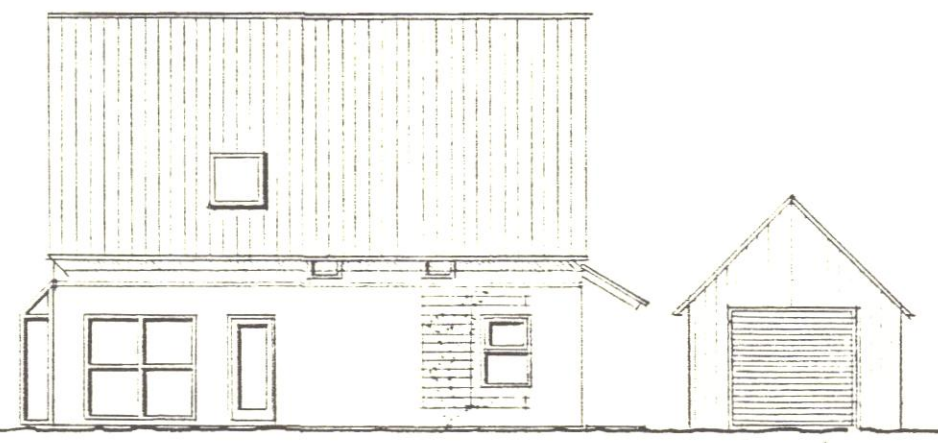
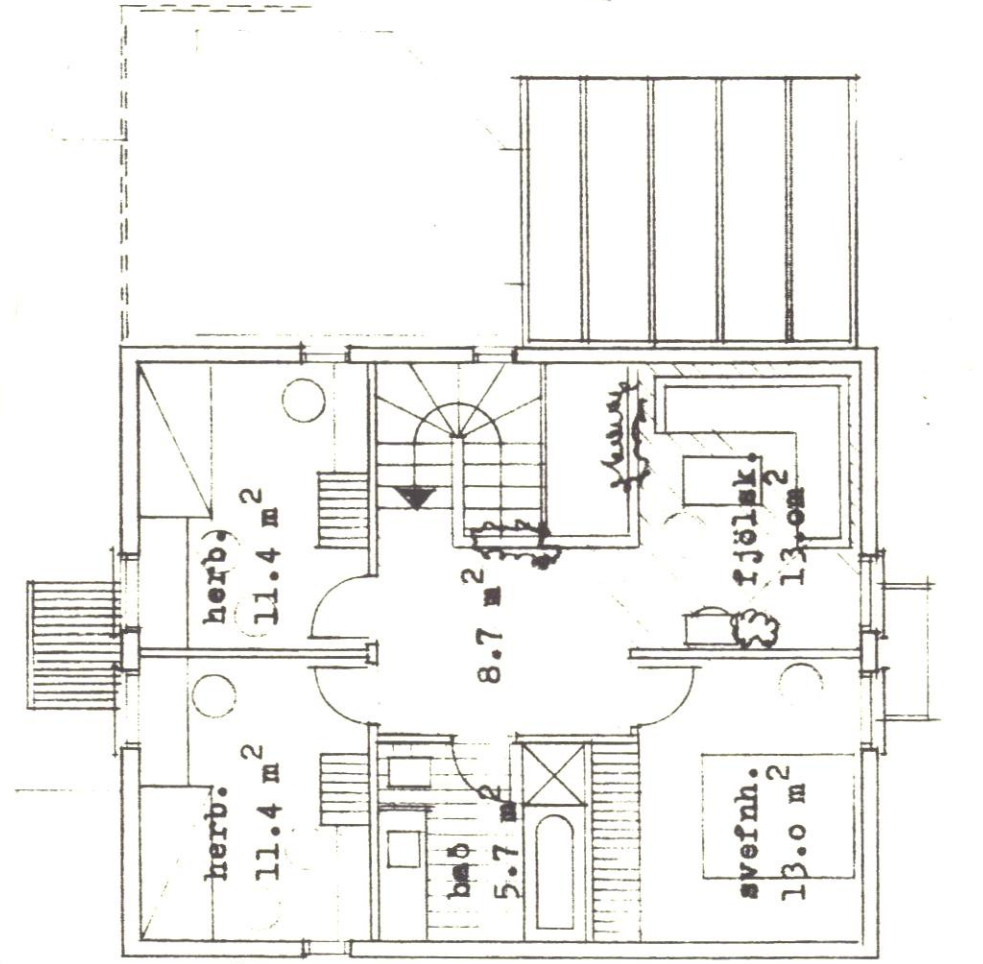
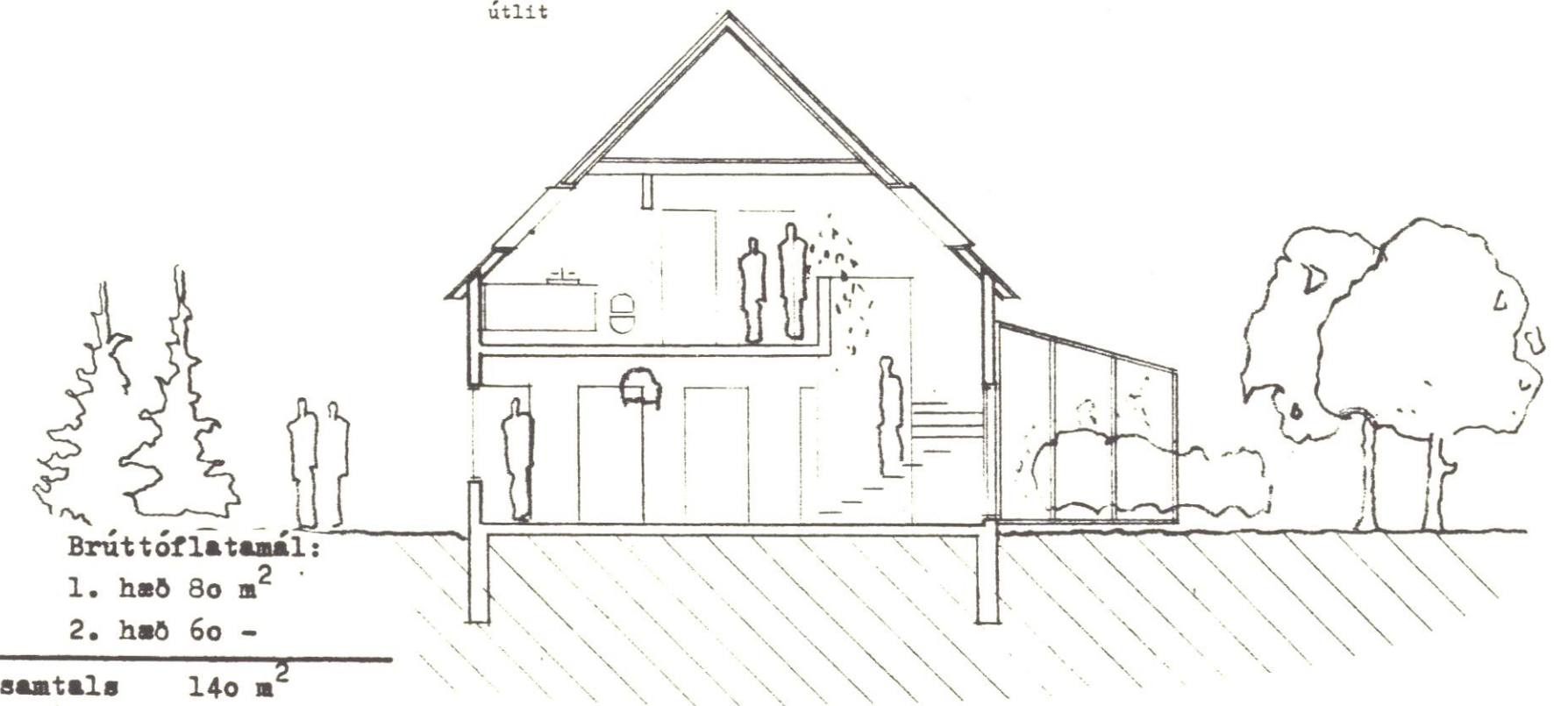
ARKITEKTAR SUÐURGOTU 8

Tillögur að húsagerðum í Bæjargili grunnmyndir, sneiðing og útlitshugmynd

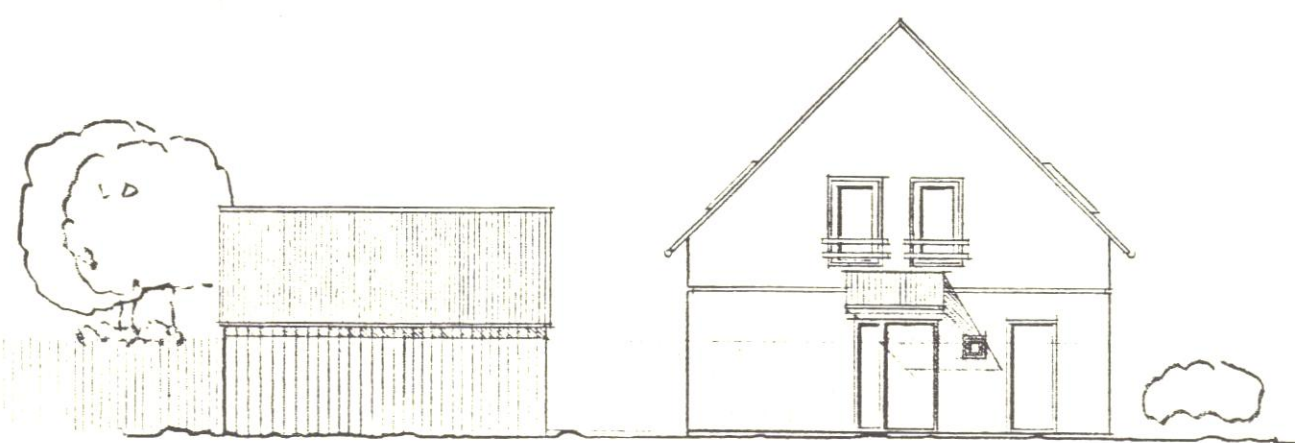
24 m²



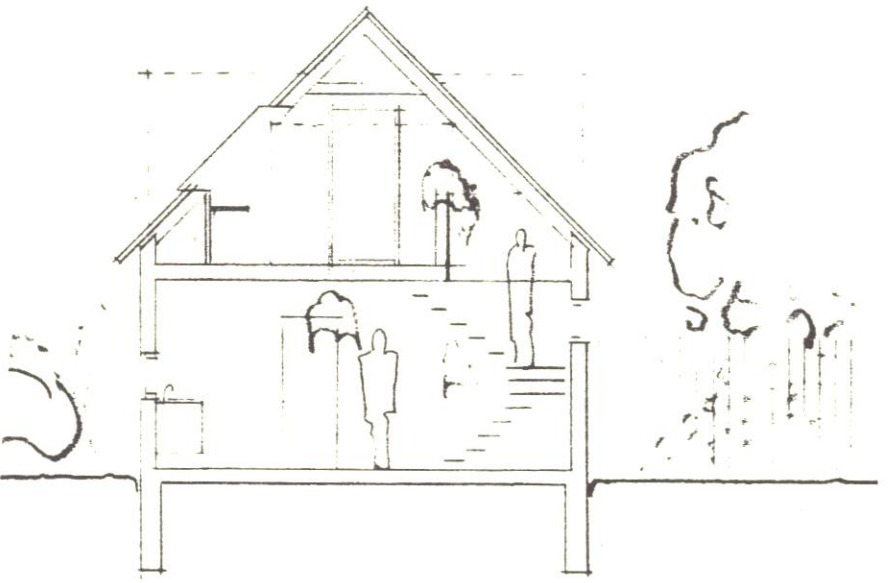
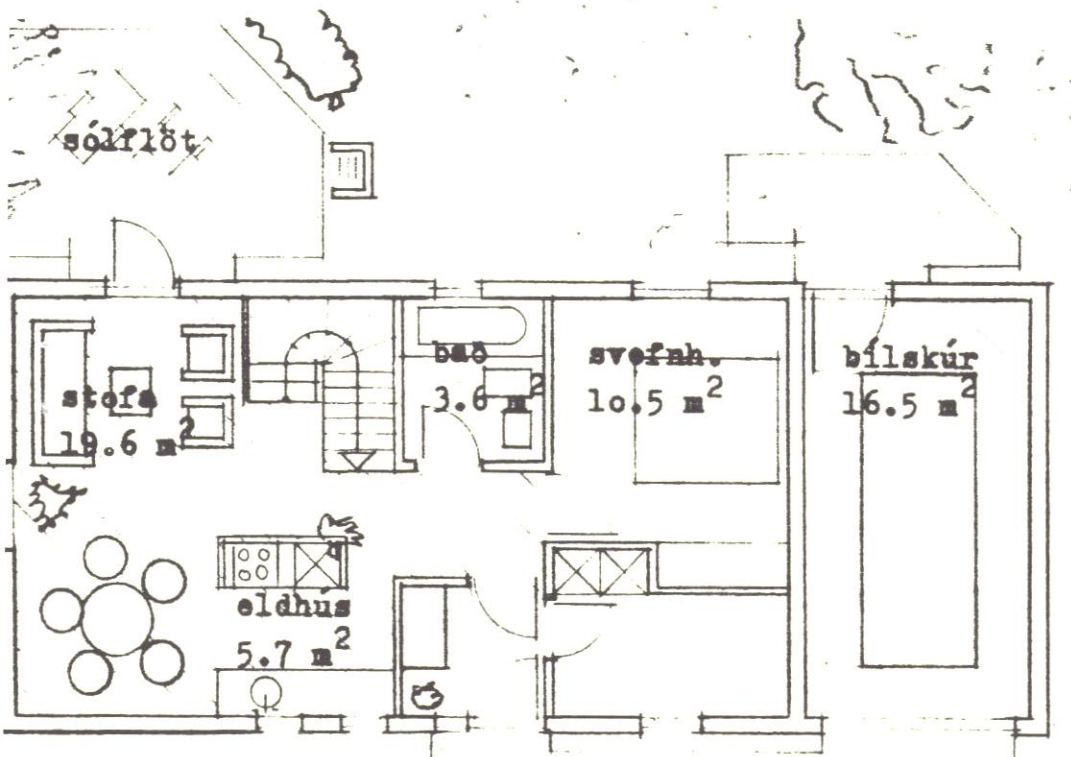
útlit



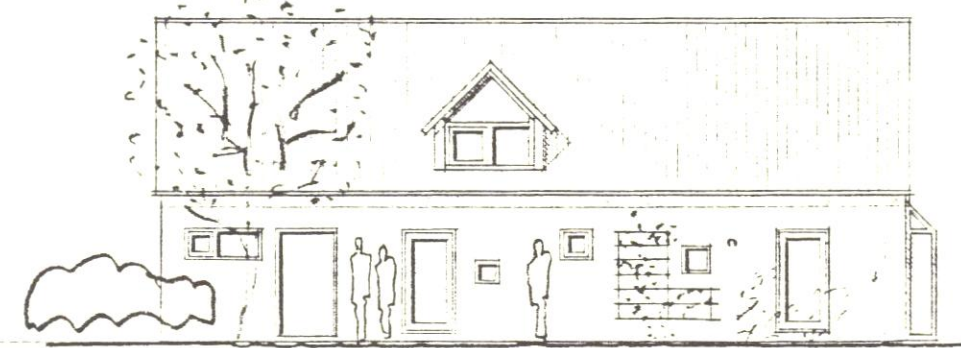
útlit að garði



útlit

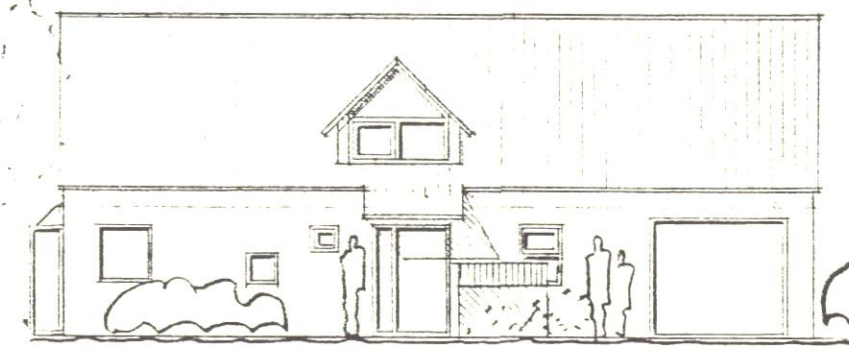
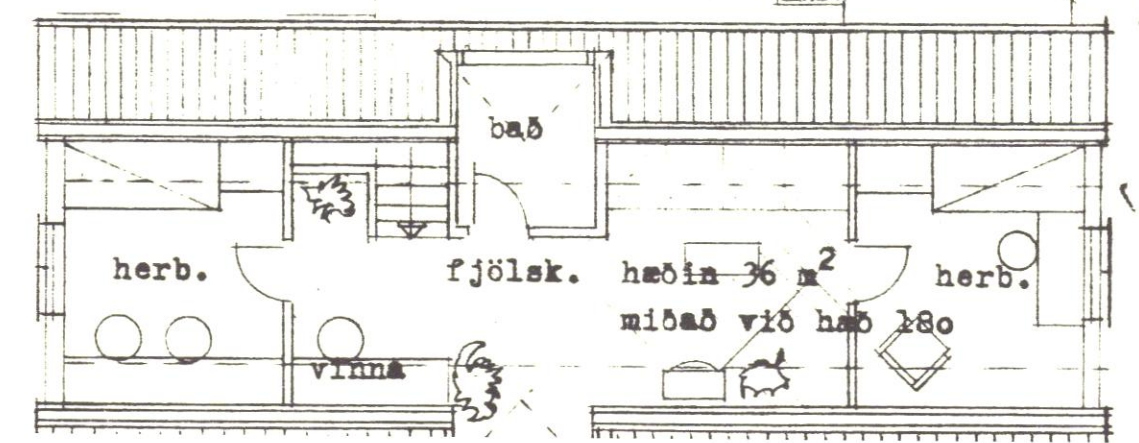


útlit

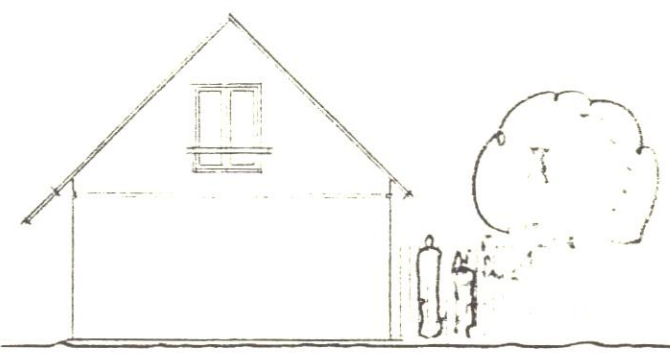


útlit að garði

Brúttóflatamál:
 1. hæð 84 m²
 2. hæð 36 -
 samtals 120 m²



útlit að götu



útlit

Tíllögur að húsagerðum í Bæjargili
 grunnmyndir, sneiðingar og útlit
 ARKITEKTAR SUÐURGÖTU 8
 FRANK & ÖRVEDINSON
 HILMAR SÖR & BRUNNISON
 júlí 1984
 11-84

Reykjavík 17.09.1984.

Breytt 17.10.1984.

Skupulag í Bæjargili, Garðabæ.

Viðbótarskilmálar v/parhúsa.

Svæði IV, parhús.

A svæði IV er gert ráð fyrir tveggja hæða parhúsum með áföstum bifreiðageymslum.

Lengd húsanna ákveðst af lóðarstærð, reglugerð um brunavarnir og byggingareglugerð, en verði þó aldrei nær lóðamörkum en 3,0 m.

Byggingalína með götu er bindandi,

Hámarksbreidd íbúðahúss er 8.0 m.

Þök skulu vera með 22° halla.

Kvistir eru ekki leyfðir.

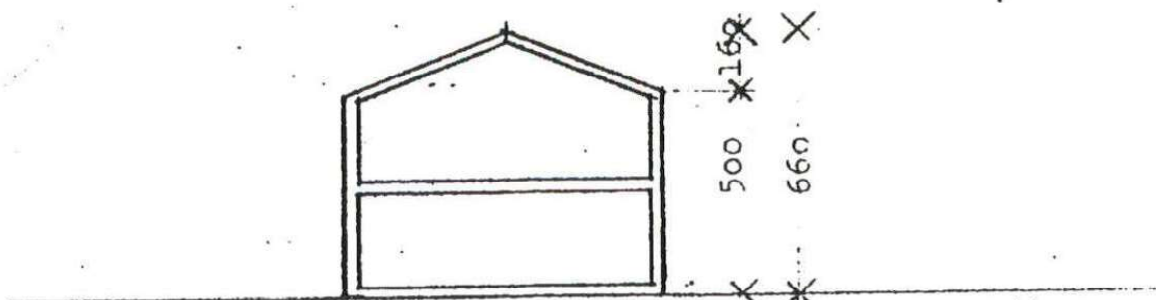
Þakskegg skal ekki vera meira en 30 cm útfyrir útvegg.

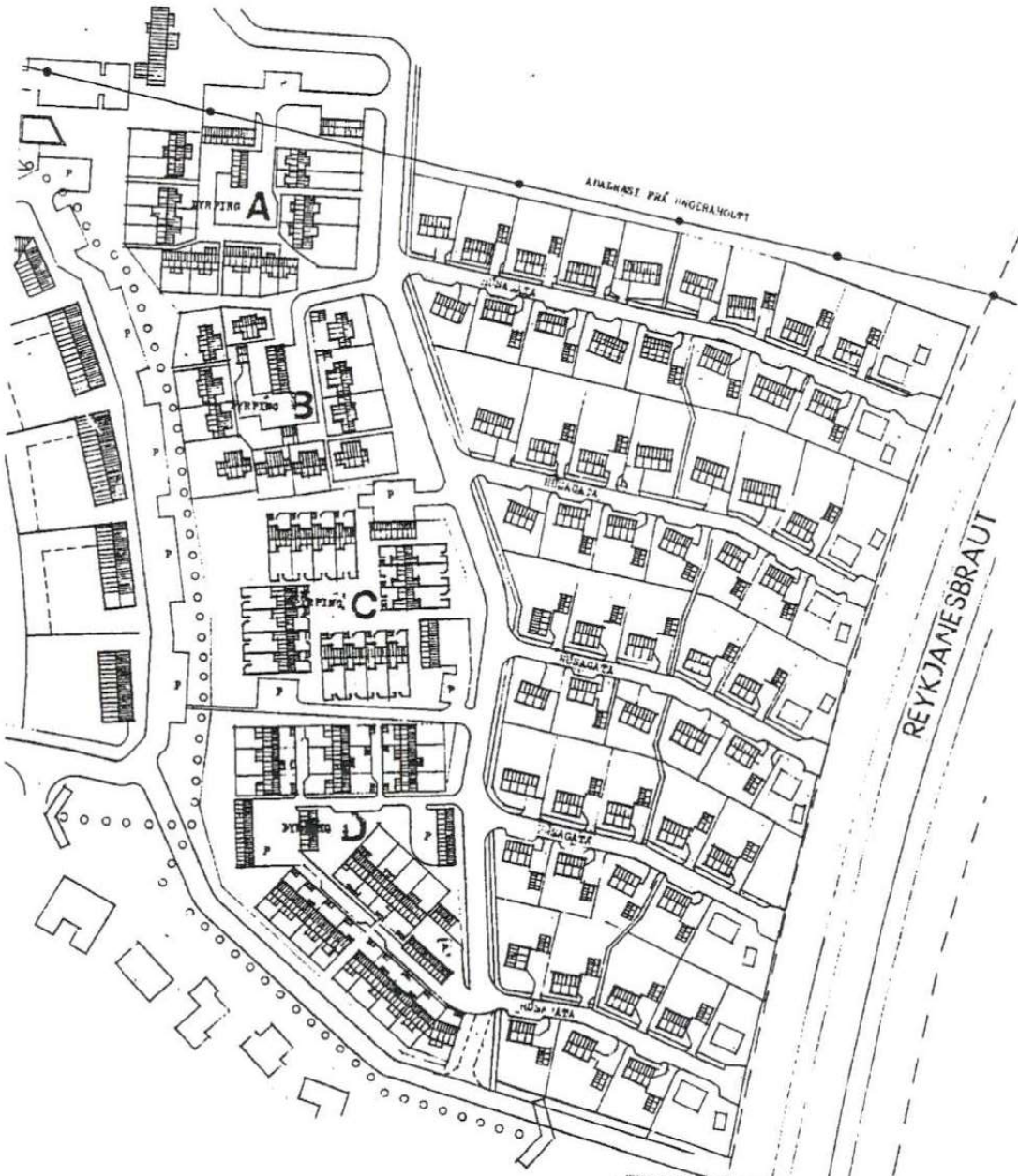
Heimilt er að gera minniháttar timburútbyggingar sem verið gætu t.d. garðstofur, blómagluggar og þ.h.

Skjólveggi úr timbri má reisa inni á lóð og að vissu marki á lóðamörkum. Gerð skjólveggja verði í samræmi við leiðsögu-teikningar fyrir svæði III og skulu þeir sýndir greinilega á bygginganefndarteikningum.

Hönnun hvers parhúss skal vera á höndum eins aðila og ber honum að samræma útlit parhússins.

Teikningar sýna hámarkshæðir og -breidd.





AMELVASTI PRA HINGRANOLFT

REYKJANESBRAUT

BYRPIG A

BYRPIG B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

HUSANALEG PUNUNG VIG HOIWAJOLI



GARÐABÆR

BÆJARVERKFRÆÐINGUR

Skipulagsstjóri ríkisins
Stefán Thors
Laugavegi 166
105 Reykjavík

Garðabæ, 17.10.89
EBj/jb


Varðar: Skipulagsskilmálar í Bæjargili I

Á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar þann 02.10.89 og bæjarstjórnar Garðabæjar þann 12.10.89 var samþykkt eftirfarandi tillaga að viðbótum við skipulagsskilmála Bæjargils I í Garðabæ:

"Bygginganefnd er heimilt að samþykkja þakhalla allt niður í 35 gráður. Ennfremur er bygginganefnd heimilt að samþykkja þakskegg, sem er allt að 100 cm".

Þess er hér með óskað, að skipulagsstjórn ríkisins heimili auglýsingu á tillögunni í samræmi við grein 4.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 318/1985.

Virðingarfyllst,


Eiríkur Bjarnason
bæjarverkfræðingur



GARÐABÆR

BÆJARVERKFRÆÐINGUR

Skipulagsstjóri ríkisins
Stefán Thors
Laugavegi 166
105 Reykjavík.

Garðabæ, 23.01.90
EBj/jb

Varðar: Tillaga að viðbótum við skipulagsskilmála
Bæjargíls I í Garðabæ

Með bréfi skipulagsstjóra ríkisins, dags. 20.10.89, var heimiluð auglýsing tillögu að viðbótum við skipulagsskilmála Bæjargíls I í Garðabæ.

Breytingin felst í því, að bygginganefnd er heimilað að samþykkja þakhalla allt niður í 35 gráður, og ennfremur er nefndinni heimilað að samþykkja þakskegg, sem er allt að 100 cm.

Tillagan lá frammi á bæjarskrifstofunum í Garðabæ frá 25. október 1989 til 22. nóvember 1989 og gefinn var frestur til 6. desember 1989 til að gera athugasemdir við tillöguna.

./ Einn aðili gerði athugasemd við skipulagstillöguna, og fylgir bréf hans hér með.

Á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar þann 20.12.89 og á fundi bæjarstjórnar þann 18.01.90 var fjallað um athugasemdina, sem barst.

./ Var skipulagstillagan samþykkt óbreytt svo og greinargerð vegna athugasemdarinnar, sem hér fylgir með.

Við afgreiðslu málsins greiddi einn fulltrúi í skipulagsnefnd og einn fulltrúi í bæjarstjórn atkvæði gegn skipulagstillögunni.

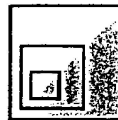
Skipulagstillagan, athugasemd og greinargerð vegna athugasemdarinnar, sendist hér með skipulagsstjóra ríkisins til samþykktar í samræmi við skipulagsreglugerð.

Virðingarfyllst,

Eiríkur Bjarnason
bæjarverkfræðingur

Fylgiskjöl:

1. Skipulagstillaga
2. Athugasemd við skipulagstillögu
3. Greinargerð vegna athugasemdar við skipulagstillögu.



Garðabær
b.t. bæjarverkfræðings
Eiríks Bjarnasonar
Sveinatungu við Vífilssaðaveg
210 Garðabæ

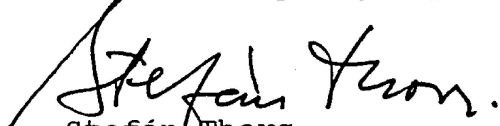
Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Móttök daga	26-01-90
Bréfakki- númer	512

Reykjavík 24. janúar 1990

Mál: Breytingar á skipulagsskilmálum í Bæjargili I

Viasö er til erindis Garðabæjar dags. 23. janúar varðandi
auglýstar breytingar á skipulagsskilmálum í Bæjargili I.
Breytingin nær til þakhalla og þakskeggs.

Embætti skipulagsstjóra ríkisins hefur samþykkt breytinguna.


Stefán Thors

Viðbætur við skipulagsskilmála Bæjargils I

Bygginganefnd er heimilt að samþykkja þakhalla allt niður í 35 gráður. Ennfremur er bygginganefnd heimilt að samþykkja þak-skegg, sem er allt að 100 cm.

Samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 20.12.89




Samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar 18.01.90




Samþykkt af skipulagsstjóra Ríkisins 24.01.90




Reglur vegna úthlutunar lóða til ungs fólks í Garðabæ

Reglur þessar, sem hér fara á eftir, fjalla um úthlutun lóða á svonefndu „gryfjusvæði“, sem markast af Arnarneslæk að norðan, Reykjanesbraut að austan, Ásbúð að sunnan og Bæjarbraut og iðnaðarsvæði í Búðum að vestan. Úthlutað er þeim fjölda lóða, sem bæjarstjórn ákveður hverju sinni.

Umsækjandi um lóð á áður-nefndu svæði, verður að uppfylla eftirgreind atriði kafla I hér á eftir, til að fá úthlutun og njóta þeirra kjara, sem fram koma í kafla II. Þá samþykkja lóðarhafar að undirgangast kvaðir, sem fram koma í kafla III.

KAFLI I.

Skilyrði til að hljóta úthlutun:

- 1.1. Að vera 30 ára á árinu 1984 eða yngri.
- 1.2. Að hafa búið með lögheimili í Garðabæ síðustu þrjú ár eða lengur.
- 1.3. Þeir, sem flutt hafa úr Garðabæ á næstliðnum fjórum árum, en bjuggu þar áður með lögheimili í fimm ár eða lengur, koma til álita við úthlutun til jafns við þá, sem uppfylla skilyrði skv. lið 1.2.

KAFLI II.

Lóðunum er úthlutað með eftirfarandi kjörum.

- 2.1. Gatnagerðargjöld ákvarðast eftir sömu reglum og gilda á öðrum byggingarsvæðum í Garðabæ.
- 2.2. Gatnagerðargjöldin greiðast á eftirfarandi hátt:
 - 2.2.1. Við úthlutun fjárhæð, sem svarar til þess hluta gatnagerðargjalds, sem ætlað er að mæta lagakostnaði og grófjöfnun gatna. Þessari fjárhæð má skipta í



þrjár jafnar greiðslur, með fasteignalánavöxtum, á sex mánaða tímabil, enda gefi lóðarhafi út skuldaskjöl, sem bæjarsjóður metur gild.

- 2.2.2. Eftirstöðvar gatnagerðargjalda skulu greiddar með níu jöfnum greiðslum, fyrsta sinn einu ári eftir úthlutun, en eftir það á sex mánaða fresti. Eftirstöðvar taka breytingum skv. lánskjaravísitölu, en skulu vera vaxtalausar. Lóðarhafi skal gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvum.
- 2.3. Gefinn verður kostur á kaupum á einu af þremur teikningasettum mismunandi gerða húsa.

KAFLI III.

Almenn ákvæði:

- 3.1. Lóðarhafar samþykkja, að lokafrágangur vegna lýsingar, gangstétta og yfirborðs gatna fari fram að liðnum 5 árum frá úthlutun.
- 3.2. Lóðarhafar samþykkja að sala eða leiga eignar sé háð samþykki bæjarstjórnar í 5 ár frá úthlutun lóðar.
- 3.3. Lóðarhafar viðurkenna að gangast undir þá kvöð vegna eignar sinnar, að Garðabæingar, sem uppfylla skilyrði um lóðarúthlutun hér að framan, eigi að öðru jöfnu og að áskildu samþykki bæjarstjórnar forkaups- eða forleigurétt að eigninni í 5 ár eftir úthlutun lóðar.

Reglur vegna úthlutunar lóða til ungs fólks í Garðabæ.

KAFLI I.

Skilyrði til að hljóta úthlutun:

- 1.1. Að vera 30 ára á árinu 1985 eða yngri.
- 1.2. Að hafa búið með lögheimili í Garðabæ síðustu þrjú ár eða lengur.
- 1.3. Þeir, sem flutt hafa úr Garðabæ á næstliðnum fjórum árum, en bjuggu þar áður með lögheimili í fimm ár eða lengur, koma til álitu við úthlutun til jafns við þá, sem uppfylla skilyrði skv. lið 1.2.

KAFLI II.

Lóðunum er úthlutað með eftirfarandi kjörum.

- 2.1. Garnagerðargjöld ákvarðast eftir sömu reglum og gilda á öðrum byggingasvæðum í Garðabæ.
- 2.2. Gatnagerðargjöldin greiðast á eftirfarandi hátt:
 - 2.2.1. Við úthlutun fjárhæð sem svarar til þess hluta gatnagerðargjalds, sem ætlað er að mæta lagnakostnaði og grófjöfnun gatna.
Þessa fjárhæð skal greiða með eftirgreindum hætti:
Við staðfestingu úthlutunar skal greiða 1/6 hluta.
Því sem þá er eftir má skipta í þrjár jafnar greiðslur er greiðast skulu með almennum skuldabréfavöxtum á tímabili til ársloka 1985. Lóðarhafi skal gefa út skuldabréf vegna þessarar greiðslu.
 - 2.2.2. Eftirstöðvar gatnagerðargjalda skulu greiddar með níu jöfnum greiðslum, fyrsta sinn einu ári eftir úthlutun, en eftir það á sex mánaða fresti. Eftirstöðvar taka breytingum skv. lánskjaravísitölu, en skulu vera vaxtalausar. Lóðarhafi skal gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvum.
- 2.3. Gefinn verður kostur á kaupum á einu af þremur teikningasettum mismunandi gerða húsa.

KAFLI III.

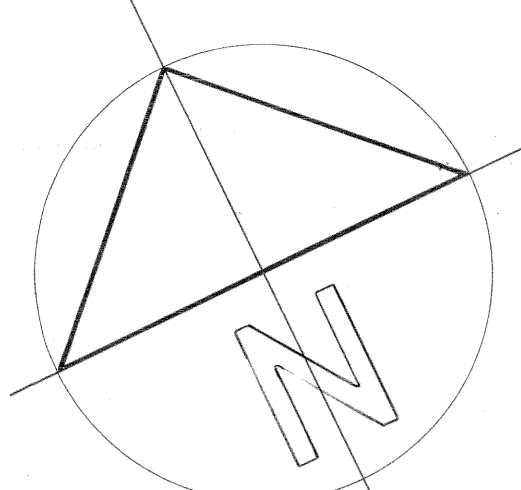
Almenn ákvæði:

- 3.1. Lóðarhafar samþykkja, að lokafrágangur vegna lýsingar, gangstétta og yfirborðs gatna fari fram að liðnum 5 árum frá úthlutun.
- 3.2. Lóðarhafar samþykkja að sala eða leiga eignar sé háð samþykki

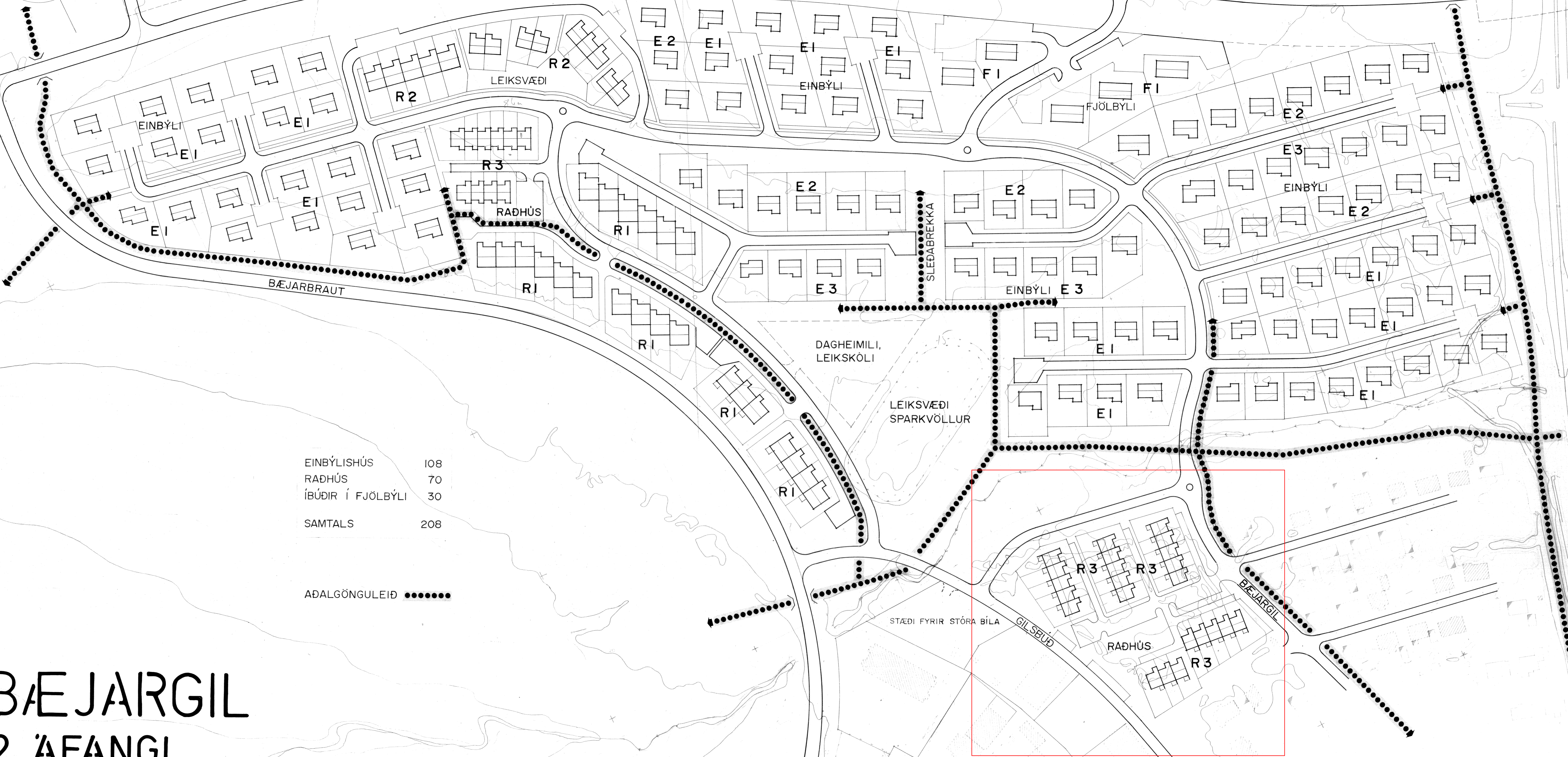
3.3. Lóðarhafar viðurkenna að gangast undir þá kvöð vegna eignar sinnar, að Garðbæingar, sem uppfylla skilyrði um lóðarúthlutun hér að framan, eigi að öðru jöfnu og að áskildu samþykki bæjarstjórnar forkaups- eða forleigurétt að eigninni í 5 ár eftir úthlutun lóðar.

Viðauki:

Hámarksstærð nýtanlegs íbúðarýmis má vera allt að 150m^2 .



ARNARNESVEGUR



EINBÝLISHÚS	108
RADHÚS	70
ÍBÚÐIR Í FJÖLBÝLI	30
SAMTALS	208

ADALGÖNGULEIÐ

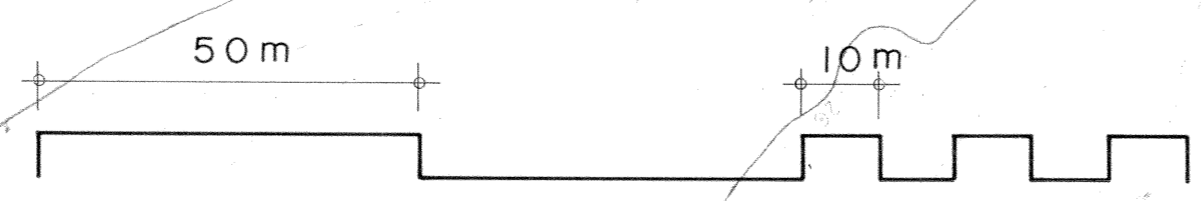
BÆJARGIL

2. ÁFANGI

INGIMUNDUR SVEINSSON, ARKITEKT FAI

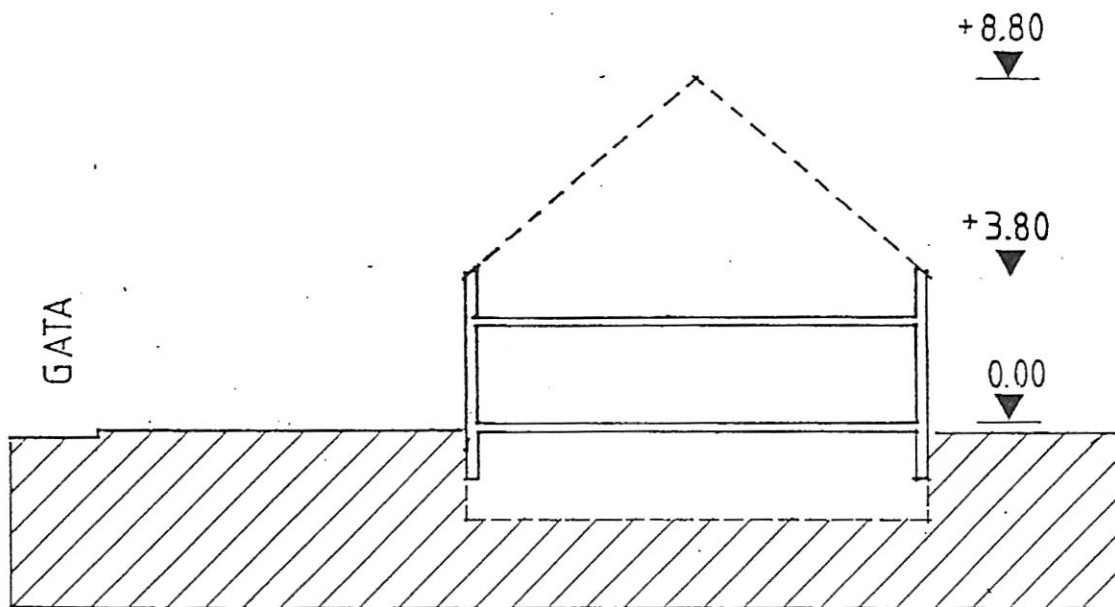
JANÚAR 1988, M:1000

BREYTT: JÚNÍ 1989, JÚLÍ 1989



1.1.13. RADHÚS R-3.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum (ein hæð + portbyggt ris) með sambyggðum bílskúr. Porthæð 110 sm, þakhalli 30° - 40°. Hámarksstærð 150 m² með bílskúr.



1.1.14. FJÖLBÝLISHÚS F-I.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum auk kjallara. Fjölbýlishúsið hefur einn uppgang og eru tvær íbúðir á hæð. Bílgeymslur skulu vera í kjallara. Gert er ráð fyrir a.m.k. tveim bílgeymslum á hverjar þrjár íbúðir. Mesta hæð húss yfir uppgefnar hæðartölur 1. hæðar er sýnd á skýringarmynd.