

GARÐABÆR  
DEILISKIPULAG ARNARNES  
GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

September 2017



**hornsteinar arkitektar**

Ingólfsstræti 5 101 Reykjavík Sími 511 7011 [www.hornsteinar.is](http://www.hornsteinar.is)

UNNIÐ FYRIR



GARÐABÆR

SAMÞYKKTIR :

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41.grein skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd

Garðabæjar þann \_\_\_\_\_  
og í bæjarstjórn Garðabæjar þann \_\_\_\_\_

f.h. Garðabæjar

\_\_\_\_\_

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Önnur skipulagsgögn:

Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar.  
Teikn 001 - Dags. 5.september 2017  
Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:2000)

Deiliskipulagsuppdráttur  
Teikn 002 - Dags. 5.september 2017  
Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:2000)

Húsakönnun (Drög) – Dags. febrúar 2014

# E F N I S Y F I R L I T

## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

- 1.1 Tildrög skipulagsvinnunar
- 1.2 Gögn skipulagsáætlunar
- 1.3 Eldra skipulag og skilmálar
- 1.4 Stefnumörkun í aðalskipulagi

## 2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

- 2.1 Afmörkun, lega og aðkoma
- 2.2 Landnotkun
- 2.3 Eignarhald á landi
- 2.4 Yfirbragð og gerð núverandi byggðar
- 2.5 Nýtingarhlutfall
- 2.6 Sögu- og fornminjar
- 2.7 Vernduð svæði
- 2.8 Göngu- og reiðhjólástígar
- 2.9 Útivistarsvæði – opin óbyggð svæði
- 2.10 Leiksvæði
- 2.11 Gatnakerfi
- 2.12 Almenningsgöngur
- 2.13 Veitur
  - 2.13.1 Fráveita
  - 2.13.2 Hitaveita
  - 2.13.3 Rafveita
  - 2.13.4 Vatnsveita

2.14 Hjóðskermun

## 3. DEILISKIPULAG ARNARNESS

- 3.1 Forsendur deiliskipulags
- 3.2 Markmið deiliskipulagsins og megininntak
- 3.3 Megininntak skipulagsins
- 3.4 Lóðarmörk
- 3.5 Húsakönnun

## 4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 4.1 Hönnun og uppdrættir
- 4.2 Mæli- og hæðarblöð
- 4.3 Byggingareitir
- 4.3 Smáhýsi á lóð
- 4.5 Sorpgeymsla
- 4.6 Bílastæði og bilgeymslur
- 4.7 Húsagerðir
- 4.8 Nýtingarhlutfall
- 4.9 Nýbyggingar/viðbyggingar
- 4.10 Niðurrif húsa og annarra mannvirkja
- 4.11 Óbyggðar lóðir
- 4.12 Frágangur lóða
- 4.13 Girðingar, skjól- og stoðveggir
- 4.14 Kvaðir
- 4.15 Framkvæmdatími - tímamörk
- 4.16 Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum

- 4.17 Raðhúsaæiningar við Hegranes 1-3
- 4.18 Nýtt útivistarsvæði til almannaþarfa
- 4.19 Ræktun á opnum svæðum / óhreyfðu landi
- 4.20 Gróður – útsýni - umhverfisgæði
- 4.21 Göngu- og reiðhjólástígar
- 4.22 Gildistaka

- Skýringarmynd : Hæðir húsa og gerð
- Skýringarmynd : Kvaðir
- Skýringarmynd : Opin svæði
- Skýringarmynd : Stígar
- Skýringarmynd : Hæðir húsa – dæmigerð sneiðing
- Skýringarmynd : Nýtingarhlutfall

## 5. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA Hegranes 1-3

- 5.1 Almennt
- 5.2 Raðhús

## 6. ÖNNUR MANNVIRKI

- 6.1 Spennistöð
- 6.2 Dælustöð og brunnur
- 6.3 Bátaskýli

## 7. SKILMÁLATAFLA DEILISKIPULAGS

## 8. UPPDRÆTTIR og SKÝRINGARMYNDIR

- 001 Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar
- 002 Deiliskipulagsuppdráttur

## 9. VIÐAUKAR með greinargerð

- Viðauki I : Hljóðvist
- Viðauki II : Byggður flötur (35%)
- Viðauki III : Eldri skipulagsuppdraettir, ákvæði og skilmálar
- Viðauki IV : Sögu- og fornminjar
- Viðauki V : Athugasemdir og svör

## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.1 Tildrög skipulagsvinnunar

Á undanförunum árum hafa skipulagsyfirvöld í Garðabæ unnið að endurskoðun deiliskipulagsáætlana núverandi byggðar, sem margar hverjar voru komnar til ára sinna og uppfylltu ekki þær kröfur sem gerðar eru í dag til skipulagsmála. Í sumum tilfellum voru einfaldlega ekki til skipulagsupprættir þó svo að við uppbyggingu á árunum 1950-1970 hafi verið stuðst við ýmsar skipulagshugmyndir og þá jafnan í samvinnu við skipulagsstjóra ríkisins. Oftast eru til upprættir og skilmálar sem þó eru því marki brenndir að vera barn síns tíma og því full þörf á að uppfæra.

Sumarið 2010 felldi úrskurðarnefnd skipulags- og byggingar-mála úr gildi byggingarleyfi í Þrastanesi á Arnarnesi. Niðurstaða nefndarinnar var sú, að það skipulag sem stuðst hefur verið við í Arnarnesi frá árinu 1961 gæti ekki talist deiliskipulag og því ætti umrætt byggingarleyfi sér ekki stoð í deiliskipulagi.

Í framhaldi af þessari niðurstöðu úrskurðarnefndar ákvað Bæjarstjórn Garðabæjar að ráðast í vinnu við gerð deiliskipulags fyrir Arnarnes.

### 1.2 Gögn skipulagsáætlunar

Skilmálar þessir gilda fyrir allt deiliskipulagsvæðið.

Deiliskipulagstillagan tekur mið af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 og eldri skipulagsákvæðum sama svæðis.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt deiliskipulagsupprætti. Skipulagsupprátturinn er í mælikvarða 1:2000, dagss.apríl 2014. Þar eru settir fram helstu þættir skipulagsins, svo sem lega gatna og stígakerfi, opin svæði, lóðarmörk, byggingarreitir, kvaðir og bílastæði.

Skilmálatafla deiliskipulags fyrir einstaka lóðir, skýringarmyndir húsagerða, kvaða, opinna svæði og stíga fylgja einnig greinargerð þessari. Þá fylgja greinargerðinni tveir viðaukar; annars vegar skýrsla um hljóðvist og hins vegar upplýsingar um eldri skilmála og afsöl innan deiliskipulagssvæðisins.

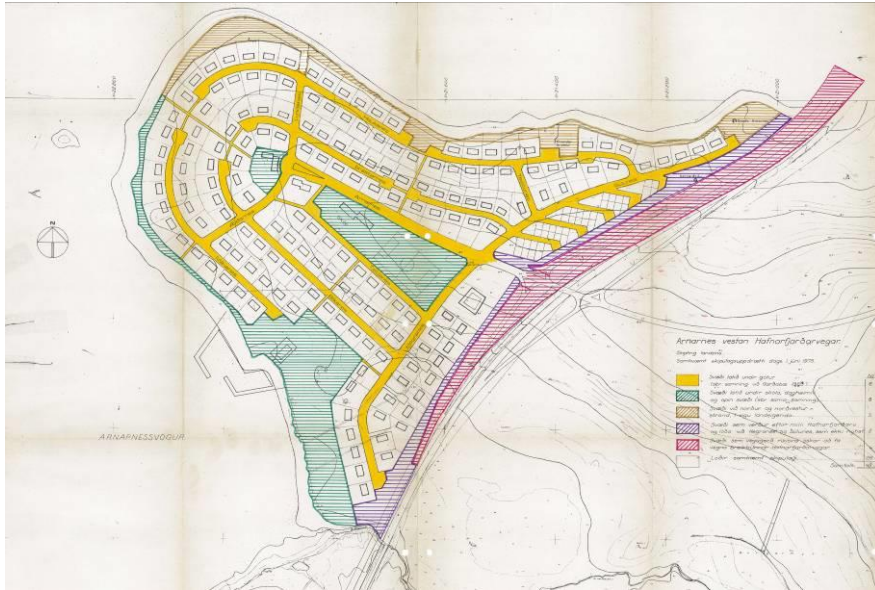
### 1.3 Eldra skipulag og skilmálar

Skipulag Arnarness var fyrst samþykkt af hreppsnefnd Garðahrepps árið 1961.

Við uppbyggingu fyrsta hluta byggðar í Arnarnesi samþykkti byggingarnefnd Garðahrepps (22.apríl 1964) sérstaka byggingar-skilmála fyrir göturnar Mávanes og Blikanes. Samsvarandi byggingarskilmálar voru gerðir síðar fyrir götuna Súlunes (að austanverðu) og samþykktir af byggingarnefnd Garðabæjar 3.júní 1983.

Með afsölum lóða á deiliskipulagssvæðinu hafa - í langflestum tilvikum - fylgt ákvæði, þar sem vísað er til byggingarskilmálanna frá 22.apríl frá 1964. Ákvæði afsala viðkomandi lóðar hafa því gilt sem einskonar skipulagsskilmálar.

Skipulagsuppráttur af Arnarnesi var gerður af verkfræðistofunni Forverki h.f (og Teiknun s.f.) í nóvember 1976.



### **Skipulagsuppdráttur af Arnarnesi**

Verkfræðistofan Forverk h.f (og Teiknun s.f.)  
Nóvember 1976.

Eftirfarandi samþykktir um skipulagsmál á Arnarnesi voru gerðar á árunum 1961 - 1977 :

- **21.júní 1961 - Hreppsnefnd Garðahrepps (úr fundargerðarbók)**  
Tekin var til lokaafgreiðslu skipulagstillaga að Arnarnesi, vestan Hafnarfjarðarvegjar. Skipulagstillagan var samþykkt með fyrirvara um breytingar á norðurhelmingi nassins, ef heppilegt þykir að breyta þar um, áður en framkvæmdir hefjast þar.  
Uppdráttur dagsettur apríl 1961.

- **Júlí 1961 (áritun á uppdrætti, dags apríl 1961)**  
Skipulagsuppdráttur þessi (dags apríl 1961) er afgreiddur til stjórnar-ráðsins til staðfestingar.  
Reykjavík, júlí 1961
- **Júlí 1961 (áritun á uppdrætti dags apríl 1961)**  
Skipulagsuppdráttur þessi staðfestist hér með samkvæmt lögum nr.55, 27.júní 1921 til að gilda sem samþykkt um skipulag Arnarness í Garðahreppi og birtist til leiðbeiningar og eftirbreytni öllum, er hlut eiga að máli.  
Félagsmálaráðuneytið, júlí 1961
- **8.ágúst 1963**  
Undirritun samnings milli landeigenda Arnarness og Garðahrepps.
- **22.apríl 1964 - Byggingarnefnd Garðahrepps**  
Byggingarskilmálar fyrir lóðir við göturnar Mávanes og Blikanes í Arnarnesi samþykktir.
- **15.maí 1964 – Hreppsnefnd Garðahrepps**  
Samþykkt byggingarnefndar frá 22.apríl staðfest.
- **9.maí 1977 – Skipulagsnefnd Garðabæjar, 3.fundur**  
Skipulag Arnarness. Lagður fram endurskoðaður uppdráttur Forverks h.f. (og Teiknun sf) að skipulagi Arnarness, breytingar dags.nóvember 1976.

Helzta breytingin þarna er, að raðhúsalóðum með Hafnarfjarðarvegi er breytt í litlar einbýlishúsalóðir. Fækkar

Íbúðum við þetta um 4. Nefndin samþykkti uppdráttinn fyrir sitt leyti.

- **12.maí 1977 – Bæjarstjórnin í Görðum**  
Tekin fyrir fundargerð skipulagsnefndar frá 9/5, 3/1977. Staðfest.
- **3.júní 1983 - Byggingarnefnd Garðahrepps**  
Byggingarskilmálar fyrir lóðir við götuna Súlunes (að austan-verðu) samþykktir.

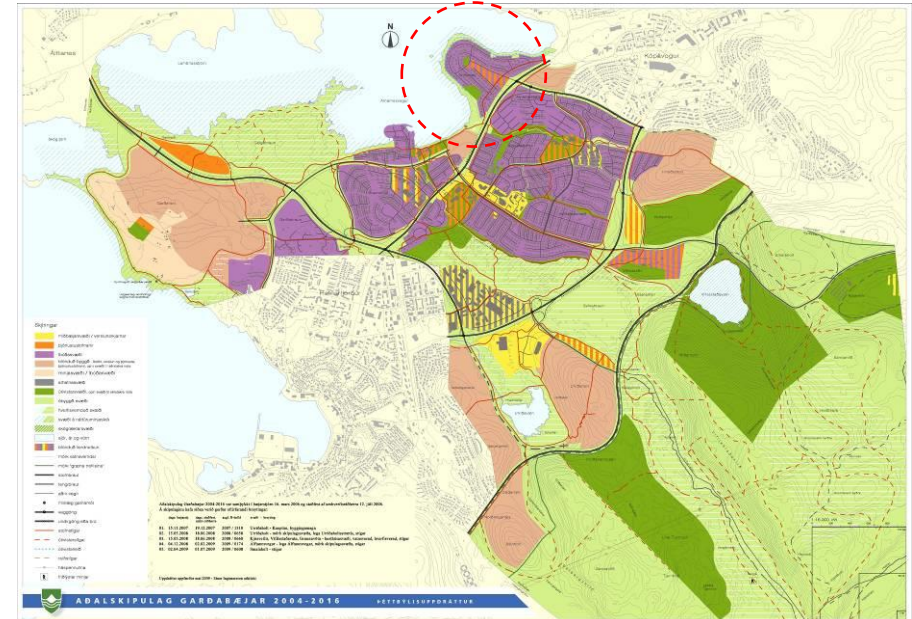
Arnarnes byggðist upp að stærstum hluta í samræmi við skipulagsuppdrátt verkfræðistofunnar Forverks h.f (og Teiknunar s.f.) dagss. nóvember 1976, ákvæðum lóðarafsala og byggingarskilmálum Mávaness, Blikaness og Súlunes (að austanverðu).

**Sjá deiliskipulagsuppdrátt 001**

**Sjá VIÐAUKA III : Eldri skipulagsuppdrættir, ákvæði og skilmálar í Arnarnesi og breytingar á þeim.**

### 1.4 Stefnumörkun í aðalskipulagi

Deiliskipulag Arnarness er unnið á grundvelli gildandi stefnu í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016. Þar segir m.a. að leggja skuli áherslu á sérstöðu hverfisins, velferð þeirra sem þar búa, vandaða umhverfismótun og góð tengsl við nærliggjandi útivistarsvæði og náttúru.



**Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016**  
Rauður hringur tilgreinir deiliskipulagssvæðið Arnarnes.  
Sjá þó kafla 2.2



## 2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

### 2.1 Afmörkun, lega og aðkoma

Skipulagssvæði Arnarness afmarkast að sunnanverðu af Arnarneslæk; að austan af vesturmörkum helgunarsvæðis Hafnarfjarðarvegur og síðan bæjarmörkum við Kópavog. Að öðru leyti er nesið umlukið sjávarvogum.

Stærð svæðisins er um 36ha.

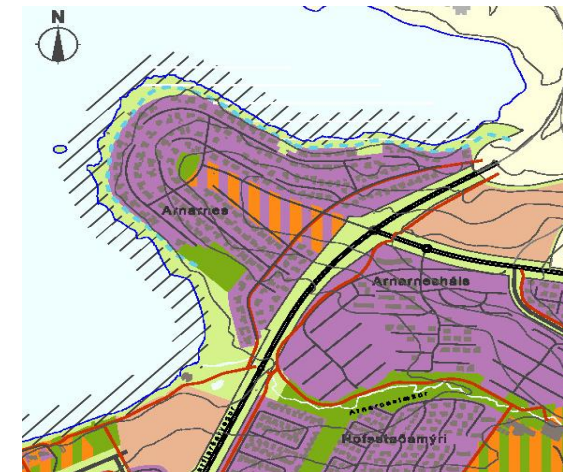
### 2.2 Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar (2004-2016) - þéttbýlisuppráttur - er landnotkun á deiliskipulagssvæðinu að langstærstum hluta *íbúðasvæði*. Jafnframt er á svæðinu skilgreind *útivistarsvæði* (opin svæði til sérstakra nota) og landflákar *opinna óbyggðra svæða*.

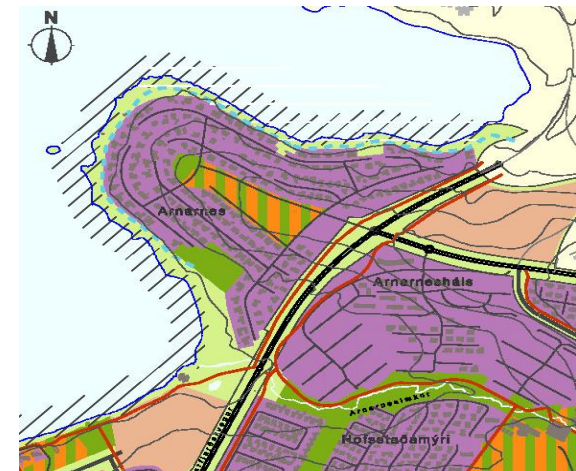
Samhliða deiliskipulagsvinnu við Arnarness var gerð breyting á aðalskipulagi Garðabæjar (2004-2016) :

Á hluta miðsvæðis deiliskipulagssvæðisins - á háholtinu - , var skilgreind blönduð landnotkun; *þjónustustofnanir*- og *íbúðasvæði*.

Með aðaskipulagsbreytingunni er svæðið - frá Hegranesi að Æðarnesi - með blandaðri landnotkun fyrir *þjónustustofnanir* og *útivistarsvæði*/opið svæði til sérstakra nota, en svæðið frá Hegranesi að Hafnarfjarðarvegi *íbúðasvæði*.



Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016  
Fyrir breytingu á landnotkun miðsvæðis



Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016  
Eftir breytingu á landnotkun miðsvæðis

## 2.3 Eignarhald á landi

Lóðir á Arnarnesi eru í einkaeign. Í eigu bæjarsjóðs Garðabæjar eru hins vegar opin svæði, land undir götur og óbyggt miðsvæði á háholti deiliskipulagssvæðisins.

*Sjá nánar Aðalskipulag Garðabæjar 2006-2016*

## 2.4 Yfirbragð og gerð núverandi byggðar

Á deiliskipulagssvæðinu eru 186 íbúðarhúsalóðir – þar af 7 óbyggðar lóðir. Langstærstur hluti íbúðarbyggðarinnar eru einbýlishús eða 99%. Flest húsin voru reist á árunum milli 1970 -1990.

Götumyndin er sterk; lágreist hús er snúa að litlum húsagötum og grænu yfirbragði garða og gatna.

Um er að ræða mjög heilsteypt byggðarmynstur og einstakt einbýlishúsahverfi. Stórar lóðir einbýlishúsa einkenna hverfið (meðalstærð lóða er 1250m<sup>2</sup>) og húsin (meðalstærð 350m<sup>2</sup>) eru einna til tveggja hæða há (98,2%). Bílageymslur eru ýmist stakstæðar eða í tengslum við húsin.

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar (2004 - 2016) er núv. þéttleiki byggðar á Arnarnesi 5.9 íbúðir/ha á mótí meðalþéttleika í nýjum hverfum, sem er tæplega 18.

Deiliskipulagssvæðið hefur tekið stakkaskiptum í ásýnd frá upphafi fyrstu byggðar, þar sem þéttur trjá- og runnagróður í gördum íbúa einkenna nú yfirbragð svæðisins og skera sig frá opnum svæðum þess. Mikið af þessum gróðri er komin á líftíma; úrsérvaðinn eða hættur að gegna því hlutverki sem upphaflega stóð til; til skjólmyndunar, fegrunar og / eða rýmismyndunar.

## 2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða á deiliskipulagssvæðinu er allt frá 0.17 upp í 0.51 og kemur fram í skilmálatöflu í greinargerð þessari.

Meðalnýtingarhlutfall svæðisins er 0,24 (miðast við árið 2011). Í skilmálatöflu með skilmálum þessum er varðar stærðir lóða, byggingamagn og nýtingahlutfall, er stuðst við upplýsingar af gildandi mæliblöðum.

## 2.6 Sögu- og fornminjar

Fornleifastofnun Íslands hefur skráð og flokkað fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins. (*Heimild : Fornleifaskráning í Garðabæ (Fornleifastofnun Íslands FS414-05192, Reykjavík 2009).*)

Nýverið (2014) yfirfór Antikvara allar skráðar staðsetningar og hnitasetningar. Niðurstaða þeirrar vinnu eru sýndar á deiliskipulagsupprætti sem og á skýringarmynd (*opin svæði*).

*Sjá nánar Viðauka IV*

*Sjá skýringarmynd : Opin svæði*

## 2.7 Vernduð svæði

Öll sjávarströnd Garðabæjar er á Náttúruminjaskrá, þ.m.t. strandlengja Arnarnesvogs.

Árið 2009 var “Skerjafjörður innan bæjarmarka Garðabæjar” friðlýstur sem búsvæði (skv. auglýsingu í Stjórnartíðindum B nr. 878/2009).

Meginmarkmið friðlýsingarinnar er að vernda lífríki á strönd, í fjöru og grunnsævi Skerjafjarðar. Jafnframt skal vernda útivistar- og fræðslugildi svæðisins, sem felst í auðugu lífríki og möguleikum til útivistar við ströndina.

Strandlengja Arnarness fellur undir friðlýsingu þessa og ákvæði hennar.



**Friðlýsing Skerjafjarðar**  
**Yfirlitskort**



**Við Arnarnesvög**



**Göngu – og reiðhjólástígur við Kópavog**

## 2.8 Göngu- og reiðhjólástígur

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar (2004-2016) eru eftirfarandi stígar tilgreindir innan deiliskipulagssvæðisins :

- *Stofnstígur* - liggur frá Hafnarfjarðarvegi um Hegra- og Súlunes að sveitarmörkum Kópavogs. Stofnstígurinn er hlekkur í samfelldu stíganeti er tengir Garðabæ við nærliggjandi sveitarfélög og útivistarsvæði.
- *Útivistarleið* - meðfram strönd Arnarness. Lögum samkvæmt er almenningi heimiluð umferð um allar fjörur sveitarfélagsins, vötn og læki, þótt þar séu ekki merktir stígar sérstaklega.

Þá eru ýmsir slóðar og troðningar innan deiliskipulagssvæðisins, sem ekki hafa verið skilgreindir eða festir í skipulagi, en tengjast botnlöngum og gangstéttum aðliggjandi húsagatna.

**Sjá skýringarmynd : Stígar**

## 2.9 Útivistarsvæði og opin óbyggð svæði

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar (2004 - 2016) - þéttbýlis-uppdráttur - eru *útivistarsvæði* (opin svæði til sérstakra nota) tvö; annars vegar efri hluti Arnarnestúns við Arnarnesvög og hins vegar opið svæði við enda Arnarness við háholtið í miðju hverfisins.

*Opin óbyggð svæði* eru neðri hluti Arnarnestúns og strandlengja Arnarness.

## 2.10 Leiksvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins eru þrjú skilgreind leiksvæði með leiktækjum fyrir yngri börn :

- Við Haukanes – milli Haukaness og Þernuness
- Við Hegranes – hjá hljóðmön við Hafnarfjarðarveg
- Á Arnarnestúni - við enda Mávaness

Gerð þeirra og viðhald er á vegum sveitarfélagsins.



**Leiksvæði við enda Mávaness  
Horft yfir Arnarnestún**

## 2.11 Gatnakerfi

Allar götur á skipulagssvæðinu eru skilgreindar sem **húsagötur** fyrir utan götuna Arnarnes sem liggur frá Hafnarfjarðarvegi inn í hverfið og er skilgreind sem **tengibraut**.

## 2.12 Almenningsamgöngur

Núverandi meginleið almenningsvagna er á jaðri deiliskipulagssvæðis við Hafnarfjarðarveg. Biðstöðvar eru tvær; annars vegar við gatnamót Hafnarfjarðarvegur og Arnarnes og hins vegar við hljóðmön á móts við Hegranes.

Biðstöðvar skólabíls eru við götuna Arnarnes.

## 2.13 Veitur

### 2.13.1 Fráveita

Dælustöð fráveitu er staðsett við Arnarneslæk, utan deiliskipulagssvæðis. Yfirbyggður dælubrunnur er staðsettur á ströndinni á móts við Mávaness. Aðgengi viðhaldsbíla er tryggt að brunninum.

### 2.13.2 Hitaveita

Stofnlögn liggur um Hegranes upp eftir miðsvæði hverfisins.

### 2.13.3 Rafveita

Tvær spennistöðvar/dreifistöðvar OR eru staðsettar innan deiliskipulagssvæðisins; önnur við göngustíg milli Blikaness og Tjaldaness; og hin við leiksvæði milli Þernuness og Haukaness. Aðgengi viðhaldsbíla er tryggt að þeim.

#### 2.13.4 Vatnsveita

Stofnlögn liggur um Hegranes upp eftir miðsvæði hverfisins.

### 2.14 Hljóðskermun

Hljóðmön liggur meðfram Hafnarfjarðarvegi og aðgreinir byggðina við Hegra- og Súlunes frá stofnbrautinni.

Gerð hefur verið úttekt á gæði hljóðvistar á deiliskipulags-svæðinu og fylgir hún greinargerð þessari sem viðauki.

Almennt er hljóðstig í góðu lagi um mest allt Arnarnesið og nálægt því að vera viðunandi við flest hús í námunda við Hafnarfjarðarveginn. Nokkur hús eru þó illa varin og jafnvel með mjög slæmt ástand. Verst er hljóðstigið við eftirfarandi hús :

- Súlunes 26, 27 og 33
- Hegranes 7, 9, 34 og 35

**Sjá nánar Viðauka I**

## 3. DEILISKIPULAG ARNARNESS

### 3.1 Forsendur deiliskipulags

Meginforsendur deiliskipulagsins byggist á Aðalskipulagi Garða-bæjar 2004-2016, svo og þeim eldri skipulagsáætlunum og uppráttum, sem er að finna af svæðinu.

### 3.2 Markmið deiliskipulags og megininntak

Meginmarkmið deiliskipulagsins eru :

- að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun, þar sem bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi;
- að fá fram og gera grein fyrir skipulagsskyldum viðbótum, stækkunum og breytingum húsa, lóða og opinna svæða;
- að skoða möguleika til eðlilegrar endurnýjunar bygginga á svæðinu er taki mið af heildaryfirbragði hverfisins, án þess að raska gæðum þess og réttindum íbúa;
- að afmarka byggingareiti þar sem stækkun er heimiluð og setja fram samræmda skilmála og kvaðir;
- að leggja sérstaka áherslu á umferðaröryggi og greið tengsl við nærliggjandi íbúða-, skóla- og þjónustusvæði; sérstaklega skal hugað að aðgengi fyrir alla;

- undirstrika gæði hverfisins m.a. með tilliti til aðgengis að fjöru og útvistarsvæðum svo og (bættri) hljóðvist.

Með deiliskipulaginu verði staðfest á formlegan hátt byggðamynstur hverfisins, þ.e.a.s stærðir húsa, yfirbragð og nýtingarhlutfall lóða. Einnig verði lóðarhöfum gefinn möguleiki á eðlilegri endurnýjun og endurbótum á byggingum í samræmi við yfirbragð hverfisins.

Engar kvaðir eru á eigendum að nýta sé þær breytingar sem heimilaðar eru með deiliskipulaginu, en byggingaheimild er í hverju tilviki fyrir sig háð niðurrifi eða breytingu núverandi húsnæðis og frágangi á lóð. Áhersla er lögð á vandaðan frágang bygginga, gott viðhald húsa og aukin umhverfisleg gæði hverfisins.

### 3.4 Lóðamörk

Lóðamörk á deiliskipulaguppdrætti eru í samræmi við fyrir-ligjandi samþykkt mæliblöð og er því engin breyting gerð á lóðamörkum.

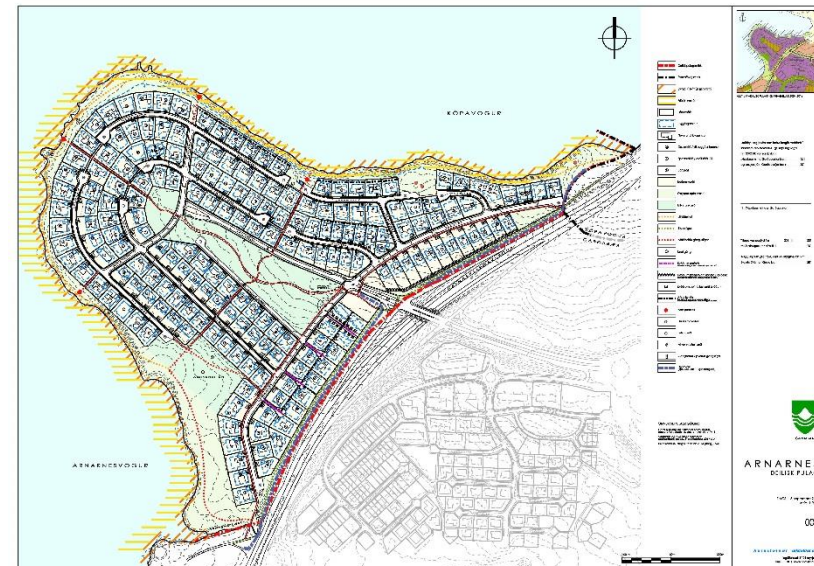
### 3.5 Húsakönnun

Samkvæmt 23. gr. skipulags- og byggingarlaga 73/1997 skal gera bæja- og húsakönnun samhliða gerð deiliskipulags, sem höfð skal til hliðsjónar við gerð deiliskipulagstillögunnar. Þannig er tryggt að nægileg þekking sé til staðar til að taka upplýstar ákvarðanir um verndun, gæði byggðar og einstakra húsa og til að móta hið byggða umhverfi til framtíðar.

Í húsakönnun skal m.a. tilgreina byggingaár, hönnuð bygginga, byggingarefni, stærð, hæðafjöldi og breytingar húsa. Birta skal eina ljósmynd fyrir hvert hús.

### Sjá nánar :

*Deiliskipulag Arnarness - Húsakönnun (drög)  
Febrúar 2014.*



**Deiliskipulag Arnarness  
Uppdráttur 002**

## 4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Þeir almennu skilmálar sem hér fara á eftir gilda að jafnaði um allar lóðir, byggingar og framkvæmdir hverfisins í tengslum við deiliskipulag þetta. Í undantekningartilfellum er vísað til skil-málatöflu og kafla 5 um sérákvæði skipulagsskilmála í greinargerð þessari.

### 4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Lögð er rík áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný og/eða endurbætt mannvirki taki mið af núverandi byggðamynstri og nálægð þeirra við viðkvæmt og gróið umhverfi.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál. Á aðaluppdráttum skal m.a. sýna bílageymslu, veggj á lóð (þ.m.t. steypa garðveggi, stoðveggi og skjólveggi), smáhýsi, sorpgeymslur, skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóð.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skipulagsskilmálar þessir, gildandi skipulags- og byggingareglugerðir og aðrar reglugerðir segja til um.

Íbúðir einbýlis- og/eða parhúsa, skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílastæði í bílskýli eða bílageymslu.

### 4.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sem þegar hafa verið gefin út af lóðum innan deiliskipulagssvæðisins verða áfram í gildi.

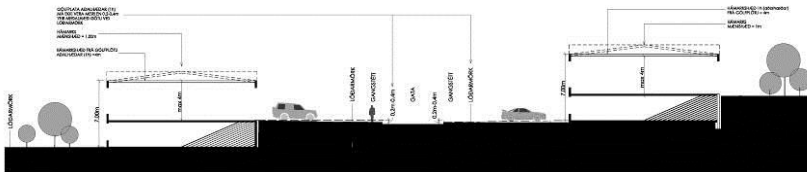
*Mæliblöð* skulu ávalt sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð fyrir sig.

Hæðarblöð hafa ekki verið gefin út á deiliskipulagssvæðinu, en skulu fylgja fyrirskrifuðum reglum þegar/ef gefin verða út. Hæðarblöð skulu sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er sama og lóðarhæð á þessum mörkum. Þau skulu sýna lóðarhæðir á lóðamörkum baklóðar (L), ásamt gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð skulu einnig sýna staðsetningu og hæð á frárennslis- og vatnslögnum, sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

Alltaf skal miða við aðalhæð = 1.hæð húss þegar kótar húss og lands eru samstilltir. Í deiliskipulagi Arnarness skal hæð gólfplötu vera sem hér segir : Gólfplata aðalhæðar/1.hæðar húss skal samlagast hæð á landi sem mest. Gólfplata aðalhæðar/1.hæðar má þó aldrei vera meiri en 0,20-0,40m yfir meðalhæð götu við lóðarmörk. Í þeim hluta húss, 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 áður nefnda plötuhæð.



Leyfa má bílageymslu undir húsi gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks. Plötuhæðir skulu ávallt sýndar á teikningum er fylgja byggingaleyfisumsókn.



#### Hæðir húsa - dæmigerð sneiðing

*Sjá nánar ofangreinda sneiðingu - í stærri mælikvarða - aftar í skilmálum þessum.*

### 4.3 Byggingarreitir

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsupprætti fyrir hverja skilgreinda lóð á deiliskipulagssvæðinu. Skulu allir hlutar byggingar standa innan skilgreinds byggingarreits, þ.m.t. kjallari, bílageymsla, útbyggingar (s.s. svalir, anddyri, útistigar) og þakskegg bygginga. Um veggj utan byggingarreits gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum, sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Byggingarlínur að götu eru bindandi. Frávik frá bindandi byggingarlínu að götu eru þó leyfð í þeim tilvikum þar sem eldra hús er rífið og annað byggt í staðinn. Þá má allt að ¼ hluti byggingarlínu við götu vera brotin lína, en ¾ hluti skal vera áfram bindandi byggingarlína.

Heildarflötur bygginga á lóð, þ.m.t. rými neðanjarðar, má ekki fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. B-rými

teljast með við útreikning nýtingarhlutfalls. Rými undir þakskyggni teljast ekki til B-rýma. Sjá einnig grein 4.8.

Heitir pottar skulu ávalt staðsettir innan tilgreinds byggingarreits viðkomandi lóðar

### 4.4 Smáhýsi á lóð

Smáhýsi á lóð (s.s gróðurhús, verkfæra- og útigeymslur) - allt að 6m<sup>2</sup> að stærð - má byggja utan við skilgreindan byggingarreit, þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m. Hámarksveggshæð er 1,8m og mænishæð 2,2m. Aðeins má byggja eitt smáhýsi á hverri lóð. Um smáhýsi á lóð gilda samþykktir Garðabæjar hverju sinni.

### 4.5 Sorpgeymsla

Lokuð sorpgeymsla skal vera götumegin húsa og sem næst götu. Skal hún greinilega sýnd á byggingarnefndarteikningum. Frágangur sorpgeymslu skal vera með þeim hætti, að hún sé aðgengileg vegna sorphirðu en sem minnst áberandi. Skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu viðkomandi húss.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84.gr. byggingarreglugerðar og taka mið af rýmisþörf hverju sinni.

### 4.6 Bílastæði og bílageymslur

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7m framan við bílageymslur, en 5m að öðrum kosti. Staðsetning bílastæða inni á lóð skal aldrei vera nær lóðamörkum næstu lóðar við hliðina en 1.5 m.

Á lóðum einbýlishúsa skal gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn eða tvo bíla.

Akstursniðurkeyrslur (skábrautir) í bílageymslur eru óheimilar.

Bílastæði við götu eru til almennra nota.

#### 4.7 Húsagerðir

Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús ásamt bílaageymslu. Sú meginregla gildir, að hús skuli vera einnar hæðar. Kjallarar (að hluta eða öllu leyti) eru þó heimilaðir þar sem lega lands og frárennsli lagna leyfir. Lóðareigandi skal kosta sjálfur fráveitu frá kjallararýmum liggja þau neðar en fráveitulagnir Garðabæjar.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skipulagsskilmálar þessir og skýringarmyndir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi.

#### Hæð húsa

Hámarks hæð húss er reiknuð frá uppgefnum gólfkóta aðalhæðar = 1.hæðar. Með einnar hæðar húsi er átt við að aðalhæð hússins/ 1.hæð sé allt að 4m há.

**Sjá nánar grein 4.2 : Mæli- og hæðarblöð**

#### Þakgerðir / rishæð þaks

Rishæð þaks má eigi vera meira en 1m. Heimilt er að staðsetja byggingarhluta sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakglugga og loftháfa að því marki sem nauðsynlegt er.

**Sjá nánar skýringarmynd : Hæðir húsa – dæmigerð sneiðing.**

#### 4.8 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar ( $m^2$  húss/ $m^2$  lóðar). Skilgreining brúttóflatarmáls samkvæmt íslenskum staðli ÍST 50 : Rými undir þakskygnum allt að 2 metrum að dýpt skal ekki reikna sem B-rými.

Hámarks nýtingarhlutfall og hámarks flatamál húsa kemur fram í **skilmálatöflu**.

- *Kjallarar bygginga og gluggalaus rými neðanjarðar teljast með í nýtingarhlutfalli.*
- *Bílageymslur teljast með í nýtingarhlutfalli.*
- *Smáhýsi á lóð (svo sem garðhús, gróðurhús eða útigeyslur) teljast ekki með í nýtingarhlutfalli.*

Deiliskipulaginu er ætlað að marka stefnu skipulagsyfirvalda um yfirbragð byggðar í Arnarnesi m.t.t. þeirrar byggðar sem fyrir er og hagsmuna húseigenda.

Í deiliskipulagi Arnarness eru eftirfarandi viðmið sett :

Nýtingarhlutfall á hverri lóð má vera allt að **0.45\***. Þó skal byggður flötur hússins aldrei verða meira en 35% af flatarmáli lóðar.

Með 35% byggðum fleti er átt við þann hluta lóðar sem byggður er **án** tillit til hæðar húss eða kjallararýma. Skiptir þar ekki máli hvort um er að ræða eina eða tvær íbúðir (í einu húsi) á lóð. Heildarflötur byggingar á lóð má aldrei fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.

Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa gildir talan um hámarksnýtingarhlutfall sem sýnt er í **skilmálatöflu** með greinargerð þessari.

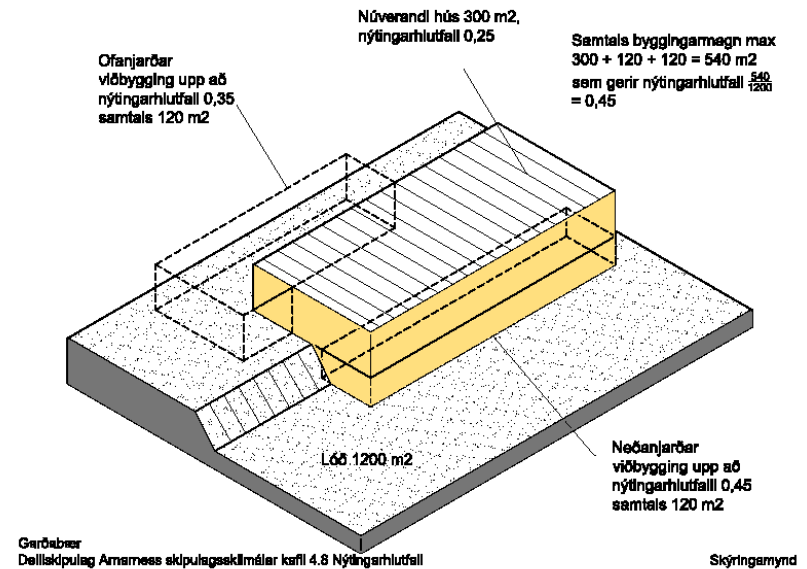
Sé nýtingarhlutfall núverandi húsa meira en 0.45 (*sbr. skilmálatöflu*), er ekki leyfð frekari uppbygging á viðkomandi lóð.

Ákvæði nýtingarhlutfalls í deiliskipulagi þessu (Arnarness) gildir hins vegar, ef viðkomandi hús er rífið og nýtt byggt í þess stað.

\*

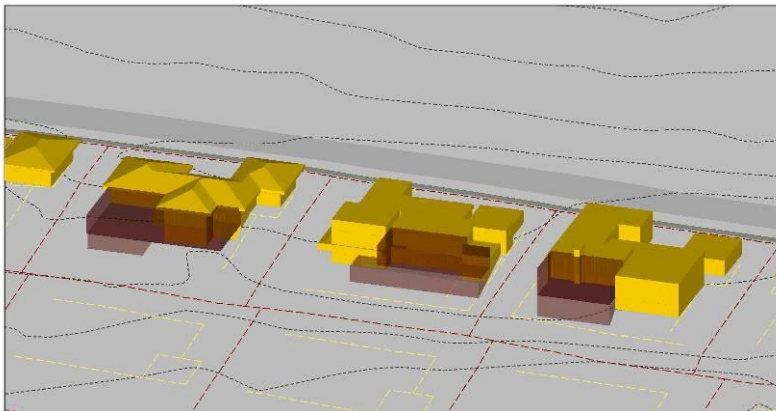
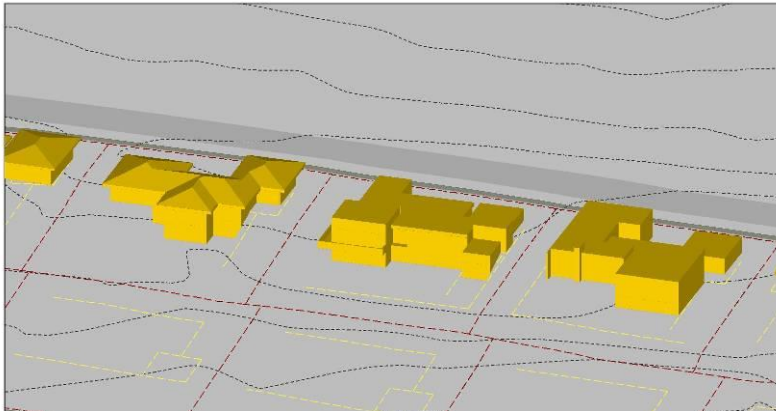
Undantekning eru raðhúsaloðirnar við Hegranes 1-3, en þar er nýtingarhlutfall 0,45-0,50.

*Sjá nánar kafla 5 sérákvæði skipulagsskilmála og skilmálatöflu.*



**Nýtingarhlutfall (0.45) og 35% byggður flötur**  
- *dæmigerð skýringarmynd*

*Sjá nánar ofangreinda skýringarmynd - í stærri mælikvarða - aftur í skilmálum þessum.*



**DÆMIGERÐ MYND NÝTINGARHLUTFALLS**  
*Efri myndin sýnir núverandi nýtingahlutfall þriggja lóða*  
*Neðri myndin sýnir 0.45 % hámarks nýtingarhlutfall sömu lóða*

#### 4.9 Nýbyggingar / viðbyggingar

Öll ný hús og viðbyggingar húsa á deiliskipulagssvæðinu skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst.

Þar sem nýtt hús er byggt í stað eldra húss skal eldra hús ekki rífið fyrir en samþykktar bygginganefndarteikningar liggja fyrir.

#### 4.10 Niðurrif húsa og annarra mannvirkja

Séu hús rifin og ný byggð í þeirra stað skulu sett tímamörk um alla framkvæmdina að hálfu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að óheimilt sé að nota götustæði fyrir byggingarefni, byggingartæki eða vinnuskúra og að ítrustu snyrtimennsku skuli gætt í hvívetna.

Viðkomandi lóðarhafi skal leggja fram tímaáætlun verksins til byggingarfulltúra Garðabæjar, sem og starfsleyfi frá heilbrigðisfulltúra. Byggingarfulltrúa er falið að veita aðhald með framkvæmdum. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss skal nágrönnum tilkynnt um samþykktina og skilyrði hennar, m.a. um tímaáætlun.

Samkvæmt grein 2.3.1. í gildandi byggingarreglugerð (nr.112/2012) skal sækja um byggingarleyfi þegar áformað er að rífa niðurbýggingu. Um niðurrif eiga við ákvæði reglugerðar um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun nr. 785/1999, gr.17.1 og liður 10.8 í fylgiskjali 2.

#### 4.11 Óbyggðar lóðir

Skipulagskilmálar er fylgja deiliskipulagi þessu (Arnarnesi) eiga einnig við um allar óbyggðar lóðir á deiliskipulagssvæðinu.

#### 4.12 Frágangur lóða

Lóðarteikningar skulu lagðar fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarnefndarteikningum.

Á lóðarteikingum skal gera grein fyrir fyrirhuguðum yfirborðs-frágangi, s.s staðsetningu bílastæða, frágangi á lóðarmörkum og gróður - og grassvæðum. Tilgreina skal tegundaval trjágróðurs þar sem það á við.

Allflestar lóðir eru á deiliskipulagssvæðinu eru í hallandi landi og skal við frágang á þeim sérstaklega tekið tillit til nærliggjandi lóða.

Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða að 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 á lóðarmörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmismunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miðað við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppráttum.

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 byggingarfulltrúa Garðabæjar. Fláar sem verða til á lóðarmörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðarmörk verði 1m.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innan sinnar lóðar og á sinn kostnað.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar Garðabæjar í því máli. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eð annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlæggt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Lóðarhafa ber að virða uppgefinn lóðarmörk á mæliblöðum. Ekki er því heimilt að fósra land utan tilgreindra lóðarmarka. Að öðru leyti skal viðkomandi bera kostnað af að færa svæðið aftur í fyrra horf ella hljóta sekt sem ákveðinn skal að byggingarfulltrúa Garðabæjar

#### 4.13 Girðingar, skjól- og stoðveggir

Með girðingu er átt við girðingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem timbri, málm eða gleri á traustum undirstöðum. Með skjólvegg er átt við girðingu eða skjólvegg úr steinsteypu eða hlöðnum steinum. Stoðveggur er veggur eða sá hluti veggjar sem er hluti af landlagsmótun á lóð og er fyrir neðan yfirborð ómótaðrar lóðar.

Ekki er heimilt að reisa girðingu eða vegg á lóðarmörkum, nema með samþykki beggja lóðarhafa og að fengnu samþykki byggingarfulltrúa Garðabæjar. Hámarkshæð girðinga og veggja á lóð er 1,80m. Hámarkshæð veggja og girðinga að lóðarmörkum að opnum svæðum eða stígum er 1,5m og að götu

0,75m. Miðast þetta við þær hæðir sem stuðst hefur verið við í sveitarfélaginu Garðabæ. Hámarkshæð veggja og girðinga er mæld frá jarðvegshæð við girðingu eða vegg en frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef jarðvegshæð er hærri.

Vanda skal sérstaklega útlit allra girðinga, skjól- og stoðveggja, þannig að þeir myndi eina sjónræna heild við viðkomandi hús og stangi ekki í stúf við umhverfisleg gæði hverfisins. Sýna skal útlit girðinga, skjól- og stoðveggja, sem og frágang þeirra á byggingarnefndarteikningum.

Að öðru leyti er vísað til greinar 7.2.3. í byggingarreglugerð (nr.112/2012) þar sem kveðið er á um girðingar lóða.

#### 4.14 Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar í skilmálatöflu fyrir viðkomandi lóð eða svæðis og sýndar á deiliskipulagsupprætti. Kvaðir á gildandi mæliblöðum halda – nema annað sé tekið fram – t.d. vegna úreldingar.

Með kvöðum um lagnir á lóðum fylgir kvöð um *aðgengi* viðkomandi lóðar vegna viðhalds lagna og endurnýjunar ef svo ber undir.

Kvaðir um *umferð* að lóðum eiga eingöngu við umferð að viðkomandi lóðum og ekki ætluð almennri umferð. Er þá átt við umferð farartækja að bílastæðum innan viðkomandi lóðar og eftir atvikum umferð sérbíla s.s sorpbíla. eða vegna aðkomu að aðliggjandi lóðum vegna umhirðu - eingöngu og tímabundið -.

#### 4.15 Framkvæmdartími – tímamörk

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokð eigi síðar en 1.5 ári eftir að byggingarframkvæmdir hefjast.

Þar sem um byggingu húss er að ræða í grónu hverfi er krafa um að lóð skal vera að fullu frágengin eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdum er lokið.

Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

#### 4.16 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.

#### 4.17 Raðhúsaeyningar við Hegranes 1- 3

Á óbyggðri lóð efst í Hegranesi (1-3) er gert ráð fyrir fjórum lóðum fyrir 4 raðhúsaeyningar. Á hverri lóð er byggingarreitur fyrir 3 einingar; samtals 12 íbúðir, en aðeins er gert ráð fyrir einni íbúð í hverri einingu. Hver eining hefur sinn sérnotahlut.

Raðhúsin eru allt að tveimur hæðum. Aðkoma er frá Hegranesi með viðeigandi kvöðum um aðgengi og umferð.

Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi. Lögð er rík áhersla á góðan undirbúning framkvæmda, gæði hönnunar og frágang lóðar. Þá er undirstrikuð mikilvægi staðsetninga húsanna og núverandi byggðarmynstur hverfisins.

Garðabær mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl. Garðabær mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins, þar sem lóðamörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfplötu 1.hæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum.

*Sjá nánar sérákvæði skilmála í kafla 5.*

#### 4.18 Nýtt útivistarsvæði til almannaþarfa

Í deiliskipulagi þessu er lagt til að hluti miðsvæðis á háholti Arnarness verði nú skilgreint sem útivistarsvæði til almannaþarfa t.d. sem almenningagarður.

Við útfærslu svæðisins í heild sinni skal taka tillit til þeirra menningar- og búsetuminja sem til staðar eru sbr. 22.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Jafnframt skal leitast við að nýta þann möguleika sem minjarnar gefa til tengingar sögu við útivist. Í því sambandi má nefna Wegener-steinstöpulinn, sem reistur var 1930 af þýska jarðvísindamanninum Alfred Wegener. Þessi stöpull nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi og er á skrá í fornleifaskráningu Garðabæjar. Einnig Sakamannadys frá 1582 kennd við annan þjóðverja Hinrik Kühles.

Lagt er til að um 1.5m breiður göngustígur (tengistígur), verði lagður frá steinstöpli Wegener um miðbik svæðisins og inn eftir háholtinu. Gert er ráð fyrir lágri lýsingu á stígnum. Við val á ljósa-pollum skal taka mið af yfirbragði svæðisins. Hæð þeirra skal ekki vera meiri en 1 metri. Lýsingin skal takmörkuð við 180°; hún skal lýsa niður og frá byggð.

Til að auðvelda gestum aðgengi að svæðinu í heild sinni, er gert ráð fyrir um 5 - 7 almennum bílastæðum við Hegranes í námunda við

Wegener-stöpulinn. Stígurinn skal ekki liggja nær skráðum fornminjum en 15 metra. Taka skal tillit til staðháttu við endanlega útfærslu og hönnun svæðisins t.d. hvað varðar breidd stíga, yfirborðs- og efnisval, bílastæði, aðgangs viðhaldsbíla, lýsingu og gróðuruppbyggingu.

Ef útfærsla almenningagarðs sem minjagarðs verður á þann veg að gera skuli ráð fyrir byggingu fyrir sýningar eða kennslu þá skal með deiliskipulagsbreytingu skilgreina byggingarreit. Til þess að halda þeim möguleika opnum gerir tillaga að breytingu aðalskipulags ráð fyrir því að svæðið sé einnig skilgreint fyrir þjónustustofnanir í bland við opið svæði til sérstakra nota.

Gerð útivistarsvæðisins og viðhald þess verður á vegum Garðabæjar.



*Steinstöpull Alfred Wegener*

#### 4.19 Ræktun á opnum svæðum / óhreyfðu landi

Ekki er gert ráð fyrir skipulagðri skógrækt, á friðlýstum eða opnum svæðum deiliskipulagssvæðisins. Ekki heldur er gert ráð fyrir matjurta- og skólagörðum. Halda skal sérkennum þessara svæða; þ.m.t. kennileitum, lífríki, jarðmyndunum og menningarsögulegu landslagi.

Skipulögð ræktunar- og gróðuruppbygging er hins vegar heimil í tengslum við leik- og útivistarsvæði hverfisins, sem og hluti af frekari hljóðvörn. Þau svæði verða útfærð nánar, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum Garðabæjar.

Þar sem nauðsynlegt reynist að byggja upp hljóðmanir eða hljódmúra, skal þess sérstaklega gætt að formun þeirra og frágangur allur falli sem best að umhverfinu hverju sinni og gróðurþekja þeirra taki mið af landslagi og staðháttum.

Mikilvægt er að gróður sé ávalt valinn með tilliti til landgæða og umhverfis og tengist með eðlilegum hætti því landi sem skal standa óhreyft og verndað.

#### 4.20 Gróður - útsýni – umhverfisgæði

Ákvæði um verndun útsýnis var hluti upphaflegra skilmála við uppbyggingu Arnarness.

Í deiliskipulagi þessu (Arnarness) skulu húseigendur kappkosta að byrgja ekki útsýni hvor fyrir öðrum t.d. með útplöntun hárra trjátegunda eða staðsetningu skjólveggja.

##### *Nýr gróður*

Ekki verður heimilt að planta öspum eða grenitrjám í görðum íbúðarhúsa innan deiliskipulagssvæðisins.

Trjágróður skal ekki fara upp fyrir mænishæð bygginga. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa svo sem ilmbjörk (birki), selju og hegg, sem og útplöntun á stökum lykiltrjám í görðum, t.d. hinum ýmsu reyniviðartegundum (ilmreynir, silfur-reynir, skrautreynir, alpareynir), gráöl og hlyn. Þá má einnig nefna ýmiss ávaxtatré, s.s. epla- og kirsuberjatré. Sérstaklega er mælt með útplöntun á runnagróðri (mesta hæð 1.8m) og klipptum limgerðum á lóðarmörkum.

Að öðru leyti skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar (nr.112/1212, gr.7.2.2.) varðandi hæð trjágróðurs, en þar segir m.a :

*“Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 4,00m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.”*

#### 4.21 Göngu- og reiðhjólástígar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er áhersla á greið tengsl við nærliggjandi íbúðar -, skóla og þjónustusvæði. Sérstaklega skal hugað að aðgengi fyrir alla.

Með þetta að leiðarljósi hefur núverandi stígakerfi svæðisins verði styrkt til muna; núverandi slóðar á deiliskipulagssvæðinu skilgreindir og flokkaðir sem hluti af stígakerfi.



*Stofnstígur* : Stofnstígur um Hegranes/Súlunss hefur verið færður í nýja legu, meðfram Hafnarfjarðarvegi – innan við hljóvarnir. Með nýrri legu á stígnum er leitast við að létta á umferð um húsagöturnar; öryggi íbúa og annarra vegfarenda er aukið.

Við nánari útfærslu á stofnstígnum verður m.a. lögð áhersla á :

- *öryggi gangandi og hjólandi vegfaranda;*
- *bætta hljóðvist;*
- *að ekki verði raskað þeim gróðri sem eru innan lóðarmarka viðkomandi lóðar;*
- *að friðhelgi nærliggjandi íbúðalóða verði virt eins og kostur er.*

Gert er ráð fyrir undirgögnum – fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur – við Arnarnesveginn.

#### *Nýir tengistígar :*

Gert er ráð fyrir *tveimur* nýjum tengistígum á deiliskipulagssvæðinu. Tveir þeirra styrkja stígatengsl milli strandhluta deiliskipulagssvæðisins; annars vegar suðurströndina við norðurhluta Arnarness með stíg frá Arnarneslæk um Arnarnestún og þaðan þvert yfir háholtið að Þernunesi; og hins vegar um mitt háholtið - eftir nýjum almenningsgarði - frá austri til vesturs.

#### *Sjá nánar Viðauka I :*

#### *Hljóðvörn - dæmigerðar sneiðingar*

#### *Útivistarleið*

Útivistarleið liggur eftir strandlengjunni í samræmi við gildandi Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 og skal hún vera án allra hindrana, s.s girðinga, hliða eða stórgrýtis.

#### *Aðgengi fyrir alla*

Aðgengi fyrir alla er tryggt að fjöru Arnarness á a.m.k. þremur stöðum á ytra hluta deiliskipulagssvæðisins, en þar verður komið upp litlum áfangastöðum, fyrir íbúa og gestir þeirra.

Áningastaðir þessir skulu vera einfaldir í sniðum og efnisvali og aðlagðir að því umhverfi og þeim staðhættum sem einkennir hvert svæði fyrir sig. Sérstaklega skal vandað við val á útigögnum, þ.m.t. merkingum. Gæta skal að hæðarafstöðu áningastaða og afskermum þeirra gagnvart aðliggjandi lóðum, m.a. til að raska ekki friðsæld íbúa.

Ráðstafanir verða gerðar að sérbílur, t.d. vegna viðhalds, eigi auðveldan og greiðan aðgang að viðkomandi svæðum.

Stígar og áningastaðirnir verða hannaðir og útfærðir nánar, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum Garðabæjar.

#### *Sjá nánar skýringarmynd : Stígar*

#### **4.22 Gildistaka**

Við gildistöku deiliskipulags þessa falla úr gildi eldri skipulagasáætlanir og skilmálar sem gilt hafa um einstaka hluta deiliskipulagssvæðisins.

## 5. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

### Hegranes 1-3

#### 5.1 Almenn

Hér er lýst sérákvæðum skilmála fyrir 4 nýjar raðhúsaloðir við Hegranes 1-3, hver þeirra með 3 einingum (1a-b-c/d-e-f og 3a-b-c/d-e-f) og sérnotahluta.

Allir **almennir skipulagsskilmálar** í greinargerð þessari, eiga einnig við um lóðina Hegranes 1-3 og þau hús sem þar munu rísa.

#### 5.2 Raðhús

Um er að ræða fjórar einingar af raðhúsum – hver þeirra með 3 húsum (samtals 12 raðhús) – á fjórum byggingarreitum á fjórum misstórum lóðum.

Hæð húsanna er allt að tvær hæðir, en umtalsverður halli er á lóðunum og því er aðkoma á efri hæð á neðri húsunum. Hverju húsi skal fylgja 2 bílastæði. Heimild er fyrir einu gestabílastæði á lóð. Þá er heimild fyrir 1.5m útbyggingu/einingu fyrir bílskúra.

Nýtingarhlutfall lóðanna er á bilinu 0.45—0,50 miðað við 220m<sup>2</sup>/einingu.

Heildarflötur bygginga á lóð má aldrei fara út fyrir uppgefið hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.

#### Hegranes 1a-b-c

*Stærð lóðar* : 1315m<sup>2</sup>.

*Nýtingarhlutfall* 0,50.

*Aðkoma*: Frá Hegranesi

*Húsgerð*: 3 raðhúsaeiningar með einni íbúð hver eining.

*Húshæð*: Tvær hæðir.

*Bílastæði*: 2 stæði/einingu – auka 1 gestastæðis. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/einingu.

*Þakgerð*: Þakgerð er frjáls.

*Kvaðir* : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

#### Hegranes 1d-e-f

*Stærð lóðar* : 1371m<sup>2</sup>

*Nýtingarhlutfall* 0,48.

*Aðkoma*: Frá Hegranesi

*Húsgerð*: 3 raðhúsaeiningar með einni íbúð hver eining.

*Húshæð*: Tvær hæðir.

*Bílastæði*: 2 stæði/einingu – auka 1 gestastæðis. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/einingu.

*Þakgerð*: Þakgerð er frjáls.

*Kvaðir* : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

### Hegranes 3a-b-c

*Stærð lóðar* : 1482m<sup>2</sup>.

Nýtingarhlutfall 0,45,

*Aðkoma*: Frá Hegranesi

*Húsgerð*: 3 raðhúsaeyningar með einni íbúð hver eining.

*Húshæð*: Tvær hæðir.

*Bílastæði*: 2 stæði/einingu – auka 1 gestastæðis. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/einingu.

*Þakgerð*: Þakgerð er frjáls.

*Kvaðir* : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

### Lóð 4a-b-c

*Stærð lóðar* : 1428m<sup>2</sup>.

Nýtingarhlutfall 0,46.

*Aðkoma*: Frá Hegranesi

*Húsgerð*: 3 raðhúsaeyningar með einni íbúð hver.

*Húshæð*: Tvær hæðir.

*Bílastæði*: 2 stæði/einingu – auka 1 gestastæðis. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/einingu.

*Þakgerð*: Þakgerð er frjáls.

*Kvaðir* : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

**Hljóðvist** skal uppfylla ákvæði um hljóðvist á íbúðarlóðum sbr. *Reglugerð um hávaða nr. 724/2008*skv. Gæta skal sérstaklega að hljóðeinangrun húsa og skal miða við 55db (A) lágmarki alls staðar á lóðunum.

Rík áhersla er lögð á útlitsleg gæði allra hljóðvarna og gætt að rýmismyndun á lóðunum við nánari útfærslu á hljóðvörnum.

*Sjá nánar Viðauka I*

## 6. ÖNNUR MANNVIRKI

### 6.1 Spennistöð

Núverandi spennistöðvar OR á deiliskipulagssvæðinu; annars vegar við göngustíg milli Blikaness og Tjaldaness og hins vegar við leiksvæði milli Þernuness og Haukaness, munu standa þar áfram í óbreytti mynd.

Aðgengi vegna viðhalds er tryggt að spennistöðvunum.

*Sjá deiliskipulagsupprátt 002*

### 6.2 Dælubrunnur

Núverandi yfirbyggður dælubrunnur á opnu óbyggðu svæði við strandlengju Mávaness, munu standa þar áfram í óbreytti mynd.

Aðgengi vegna viðhalds er tryggt að brunnumum.

*Sjá deiliskipulagsupprátt 002*

### 6.3 Bátaskýli

Ekki er heimilt að byggja bátaskýli á deiliskipulagssvæðinu utan lóðarmarka. Ekki er heimilt að byggja önnur bátaskýli í stað þeirra sem nú standa við strandlengju Mávaness.

*Sjá deiliskipulagsupprátt 002*



*Sólarlag á Arnarnesi*



SKILMÁLATAFLA  
BLIKANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m <sup>2</sup> ) skv. mælibl.	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Blíkanes 1</b>	1273	óbreytt	297,5	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 2</b>	1255	óbreytt	219,5	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 3</b>	1246	óbreytt	346	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 4</b>	1216	óbreytt	212,1	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 5</b>	1246	óbreytt	383,2	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 6</b>	1216	óbreytt	235	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 7</b>	1246	óbreytt	376,5	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 8</b>	1216	óbreytt	214,5	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 9</b>	1246	óbreytt	421,8	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 10</b>	1216	óbreytt	232,2	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 11</b>	1246	óbreytt	337,2	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 12</b>	1194	óbreytt	251,4	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 13</b>	1246	óbreytt	293,6	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blíkanes 14</b>	1216	óbreytt	286,8	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Spennistöð OR</b>	55	óbreytt	27,1	0,49	óbreytt	Iðnaðar-og athafnalóð - sérhæfð bygging Sjá skilmála deiliskipulags
v. göngustíg v. Blíkanes 12 og Tjaldanes 11						

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
BLIKANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Blikanes 15</b>	1246	óbreytt	303,7	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 16</b>	1216	óbreytt	266,9	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 17</b>	1246	óbreytt	262,7	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 18</b>	1216	óbreytt	363,6	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 19</b>	1246	óbreytt	429,3	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 20</b>	1216	óbreytt	460,4	0,38	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 21</b>	1540	óbreytt	467,5	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 22</b>	1216	óbreytt	251,8	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 23</b>	1230	óbreytt	493,5	0,4	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 24</b>	1328	óbreytt	398	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 25</b>	1330	óbreytt	457,7	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 26</b>	1515	óbreytt	332,1	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 27</b>	1392	óbreytt	367,7	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 28</b>	1306	óbreytt	249	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 29</b>	1414	óbreytt	302,7	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Blikanes 31</b>	1620	óbreytt	386,4	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en **35%** af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
HAUKANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Haukanes 1	1707	óbreytt	279,4	0,16	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 3	1330	óbreytt	294	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 4	1158	óbreytt	317,8	0,27	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 5	1330	óbreytt	356,4	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 6	1225	óbreytt	384,5	0,31	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 7	1330	óbreytt	255,9	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 8	1225	óbreytt	383,2	0,31	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 9	1330	óbreytt	231,9	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 10	1225	óbreytt	539,7	0,44	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 11	1330	óbreytt	482,9	0,36	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 12	1225	óbreytt	470,2	0,38	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 13	1222	óbreytt	516,9	0,42	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.



SKILMÁLATAFLA  
HAUKANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Haukanes 14	1433	óbreytt	678,7	0,47	fullbyggt	Frekari uppbygging á lóð ekki heimiluð miðað við núv. ástand Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 15	1544	óbreytt	274	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 16	1508	óbreytt	401,7	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 17	1418	óbreytt	219,2	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 18	1467	óbreytt	538,1	0,37	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 19	1418	óbreytt	258,1	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 20	1467	óbreytt	349,5	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 21	1418	óbreytt	287,5	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 22	1467	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 23	1537	óbreytt	279,2	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 24	1467	óbreytt	288	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 25	1613	óbreytt	283	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 26	1480	óbreytt	313,8	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 28	1800	óbreytt	369,6	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
HEGRANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Hegranes 1-3 :</b>	8693					Landnotkun er breytt úr þjónustu- og íbúðasvæði í íbúðasvæði
<b>Hegranes 1a- 1b - 1c</b>		1315	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,5	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeyningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 1d- 1e - 1f</b>		1371	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,48	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeyningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 3a-b-c</b>		1482	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeyningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 3d-e-f</b>		1428	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,46	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeyningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 5</b>	1288	óbreytt	233,9	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 7</b>	1592	óbreytt	301,2	0,19	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 9</b>	1592	óbreytt	313,4	0,2	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Hegranes 11</b>	1288	óbreytt	250	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

\*\* Kvaðir um umferð eiga eingöngu við umferð að viðkomandi lóðum og ekki ætluð almennri umferð

SKILMÁLATAFLA  
HEGRANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Hegranes 13	1288	óbreytt	337,2	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 15	1592	óbreytt	284	0,18	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt **
Hegranes 17	1663	óbreytt	262,6	0,16	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Núg. kvöð um ræsi og vatnslögn helst óbreytt Núg. kvöð um streng OR helst óbreytt Núg. kvöð um hitaveitustokk fellur niður
Hegranes 19	1288	óbreytt	357	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 21	1288	óbreytt	270,1	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 22	1575	óbreytt	278,3	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 23	1805	óbreytt	231,1	0,13	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Núg. kvöð um ræsi og vatnslögn helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 24	2208	óbreytt	386,1	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 25	1825	óbreytt	239,8	0,13	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Núg. kvöð um ræsi og vatnslögn helst óbreytt
Hegranes 26	1760	óbreytt	272,6	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 27	1467	óbreytt	335,2	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 28	1517	óbreytt	258,8	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

\*\* Kvaðir um umferð eiga eingöngu við umferð að viðkomandi lóðum og ekki ætluð almennri umferð

SKILMÁLATAFLA  
HEGRANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Hegranes 29	1557	óbreytt	388,5	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 30	1505	óbreytt	262,3	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 31	1719	óbreytt	328,4	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 32	1505	óbreytt	390,3	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 33	1300	óbreytt	377,9	0,29	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 34	1505	óbreytt	270,5	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 35	1378	óbreytt	303,2	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
KRÍUNES

Heiti	lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Kríunes 1	1435	óbreytt	286,5	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 3	1328	óbreytt	378,7	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 4	1190	óbreytt	365	0,31	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 5	1218	óbreytt	236	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 6	990	óbreytt	366,8	0,37	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 7	1159	óbreytt	230,8	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 8	947	óbreytt	421,2	0,44	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 9	1577	óbreytt	240,10	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 10	930	óbreytt	346	0,37	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 11	1327	óbreytt	314,8	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 12	913	óbreytt	328,3	0,36	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 14	1205	óbreytt	373	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 16	1169	óbreytt	365,8	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

**SKILMÁLATAFLA  
MÁVANES**

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m <sup>2</sup> ) skv. mælibl.	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Mávanes 1</b>	1487	óbreytt	310,6	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 2</b>	1325	óbreytt	343	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 3</b>	1400	óbreytt	272	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 4</b>	1330	óbreytt	247,4	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 5</b>	1400	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 6</b>	1330	óbreytt	262	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 7</b>	1400	óbreytt	582	0,42	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 8</b>	1330	óbreytt	352,7	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 9</b>	1400	óbreytt	316,4	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 10</b>	1330	óbreytt	431,2	0,32	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 11</b>	1477	óbreytt	267,6	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 12</b>	1246	óbreytt	313,8	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 13</b>	1662	óbreytt	325,8	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 14</b>	1700	óbreytt	371	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en **35%** af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
MÁVANES

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Mávanes 15</b>	1684	óbreytt	249,4	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 16</b>	1478	óbreytt	313,2	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 17</b>	1681	óbreytt	759,6	0,45	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 18</b>	1486	óbreytt	312	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 19</b>	1576	óbreytt	435	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 20</b>	1459	óbreytt	247	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 21</b>	1613	óbreytt	272,9	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 22</b>	1381	óbreytt	307	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 23</b>	1583	óbreytt	265,7	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 24</b>	1528	óbreytt	230,8	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Mávanes 25</b>	1745	óbreytt	339,5	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
SÚLUNES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Súlunes 3	911	óbreytt	367,4	0,4	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 4	1430	óbreytt	307,3	0,21	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 5	1469	óbreytt	291,6	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 6	1743	óbreytt	215,2	0,12	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 7	1267	óbreytt	426,1	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 8	1792	óbreytt	218,3	0,12	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 9	1107	óbreytt	233,3	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 10	1800	óbreytt	375	0,21	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 12	1782	óbreytt	342	0,19	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 13	1692	óbreytt	399,8	0,24	0,45*	
Súlunes 14	1740	óbreytt	383	0,22	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 15	1645	óbreytt	460,4	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 16	1671	óbreytt	367,1	0,22	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.



SKILMÁLATAFLA  
SÚLUNES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Súlunes 17	1118	óbreytt	293,5	0,26	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Núg. kvöð um gröft helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 18	1577	óbreytt	215,4	0,14	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 19	1280	óbreytt	329,4	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 20	1460	óbreytt	200,1	0,14	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 21	1018	óbreytt	196,9	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 22	1335	óbreytt	204,6	0,15	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 25	2557	óbreytt	1024	0,4	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 24	1210	óbreytt	306,3	0,25	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 26	1075	óbreytt	309,3	0,29	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 27	1249	óbreytt	296,5	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 29a og 29b	1110	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð		Heimilt er að í húsi á lóðinni séu allt að 2 sjálfstæðar íbúðir Gera skal a.m.k tvö bílastæði á lóð f. hvora íbúð Sjá nánar gildandi mæliblað og skilmála deiliskipulags.
Súlunes 33	1110	óbreytt	467,7	0,42	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
TEISTUNES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Teistunes 1</b>	911	óbeytt	147,4	0.16	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
TJALDANES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Tjaldanes 1	1255	óbreytt	333,9	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 3	1174	óbreytt	384,5	0,33	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 5	1174	óbreytt	334,6	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 7	1174	óbreytt	280,9	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 9	1174	óbreytt	300,8	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 11	1372	óbreytt	256,2	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 13	1406	óbreytt	326,5	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 15	1406	óbreytt	426,7	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 17	1531	óbreytt	264	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.

<b>Spennistöð OR</b> v. göngustíg v. Blikanes 12 og Tjaldanes 11	55	óbreytt	27,1	0,49	óbreytt	lðnaðar-og athafnalóð - sérhæfð bygging Sjá skilmála deiliskipulags
--	----	---------	------	------	---------	--

SKILMÁLATAFA  
ÞERNUNES

Heiti	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Þernunes 1</b>	1285	óbreytt	391,6	0.30	0,45*	Núg.kvöð um holræsi helst óbreytt Núg.kvöð um gröft helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 2</b>	1204	óbreytt	410,9	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 3</b>	1427	óbreytt	307,3	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 4</b>	1204	óbreytt	236	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 5</b>	1676	óbreytt	258	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 6</b>	1203	óbreytt	484	0,4	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 7</b>	1349	óbreytt	284,2	0.21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 8</b>	1204	óbreytt	443,8	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 9</b>	1226	óbreytt	313	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 10</b>	1180	óbreytt	329,2	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 10A Spennistöð</b>	50	óbreytt	14,7	0,29	óbreytt	lönaðar-og athafnalóð - sérhæfð bygging Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 11</b>	1260	óbreytt	311,2	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Þernunes 13</b>	1359		370,7	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en **35%** af heildarflarmáli lóðar.

**SKILMÁLATAFLA  
PRASTANES**

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Prastanes 1</b>	1316	óbreytt	172,6	0,13	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 2</b>	1151	óbreytt	275,1	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 3</b>	1022,5	óbreytt	258,2	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 4</b>	1003	óbreytt	276	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 5</b>	1080	óbreytt	253,6	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 6</b>	1254	óbreytt	265,6	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 7</b>	1139	óbreytt	372,9	0,33	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 8</b>	1254	óbreytt	410,6	0,33	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 9</b>	1197	óbreytt	300,5	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 10</b>	1254	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 11</b>	1281	óbreytt	382,6	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 12</b>	1254	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 13</b>	1220	óbreytt	277,8	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 14</b>	1301	óbreytt	345,4	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en **35%** af heildarflarmáli lóðar.

SKILMÁLATAFLA  
PRASTANES

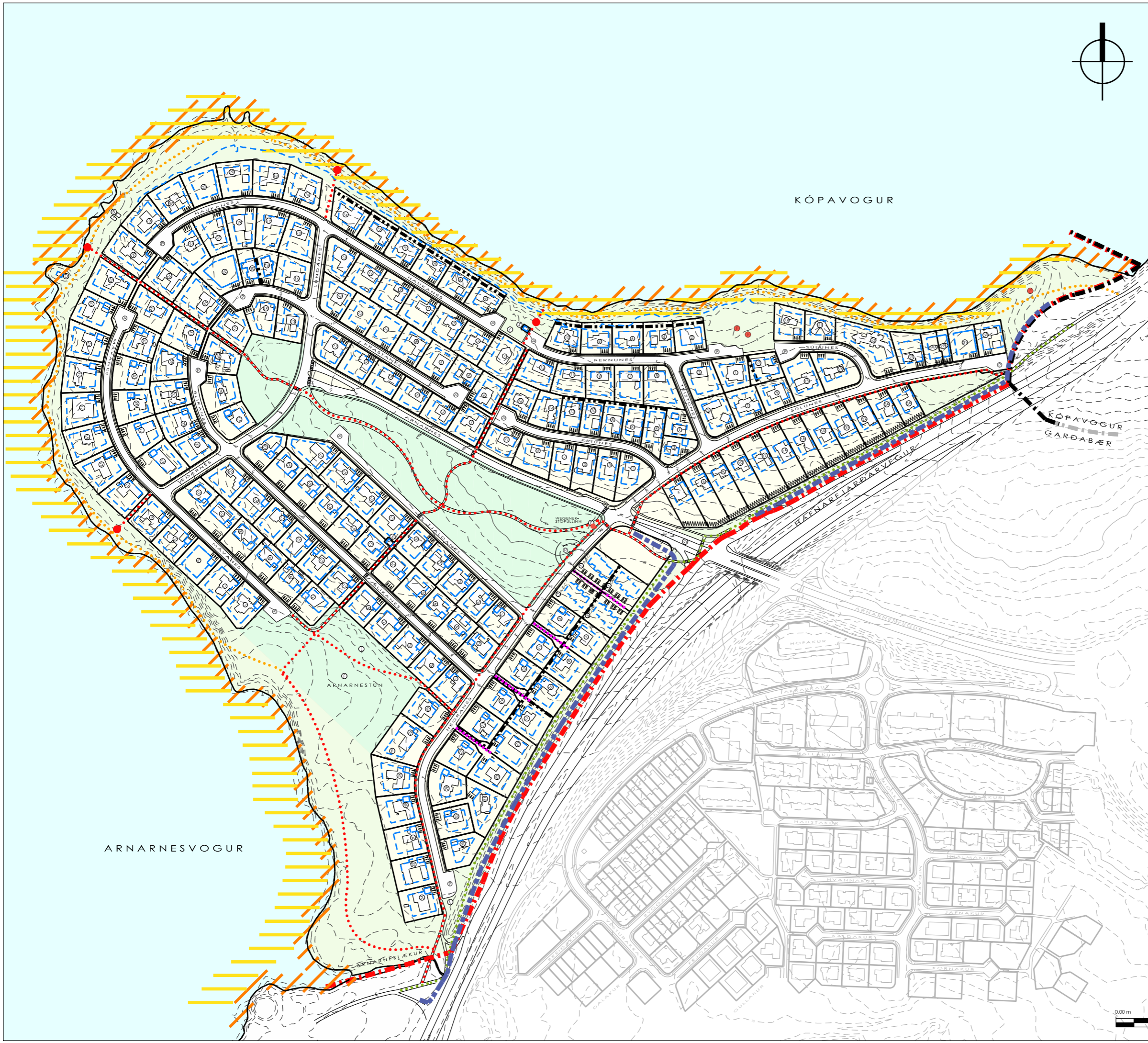
Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð	Ný lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
<b>Prastanes 15</b>	1314	óbreytt	232,6	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 16</b>	1418	óbreytt	269	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 17</b>	1310	óbreytt	199,3	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 18</b>	864	óbreytt	295,4	0,34	0,45*	Núg. kvöð um 1m breiða aðkomu v. viðhalds húss 18A helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 20</b>	746	óbreytt	364,8	0,49	fullbyggt 0,45*	Frekari uppbygging á lóð ekki heimiluð miðað við núv. ástand Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 22</b>	1733	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
<b>Prastanes 24</b>	1833	óbreytt	347.6	0.19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

\* Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar.



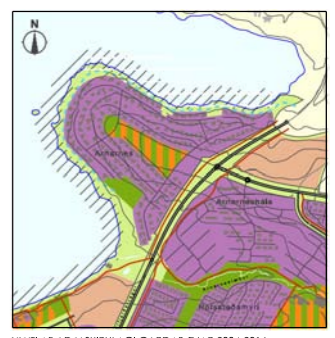
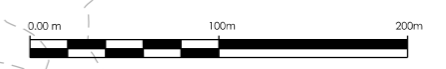






- Deiliskipulagsmörk
- Sveitafélagsmörk
- Svæði á Náttúruminjasrá
- Frítt svæði
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Dælistöð / yfirbyggður brunnur
- Spennistöð / dreifistöð OR
- Bátaskýli
- Íbúðarsvæði
- Öbbyggj opin svæði
- Útivistarsvæði
- Útivistarleið
- Stofnstigar
- Aðili heiltu göngustígar
- Undirgöng
- Kvæði um umferð
- Kvæði um plántun og viðhald skjálbeta
- Kvæði um opin bílastæði á leðum
- Aðrir kvæði
- Áningastaði
- Hæstu fornleifar
- Leiksvæði
- Almenn bílastæði
- Gangbraut / þverun gangstíga
- Hjúðvörn (sjá viðauka 1 í greinargerð)

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN :  
 Eldra skipulag og skilmálar teikn. nr 001  
 uppráttur, dags. 5. september 2017 (A1)  
 Skipulags- og byggingarskilmálar  
 greinargerð, dags. 5. september 2017 (A4)  
 Húsoönnun, dags. febrúar 2014 (drög) (A4)



HLUPI AF ADALSKIPULAGI GARDABAIJAR 2004-2016

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagstega nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsmálda Gardabaijar þann \_\_\_\_\_ 201\_ og bæjarstjórn Gardabaijar þann \_\_\_\_\_ 201\_

f.h. Skipulagsnefndar Gardabaijar

Tillega var auglýst frá \_\_\_\_\_ 201\_ til \_\_\_\_\_ 201\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 201\_

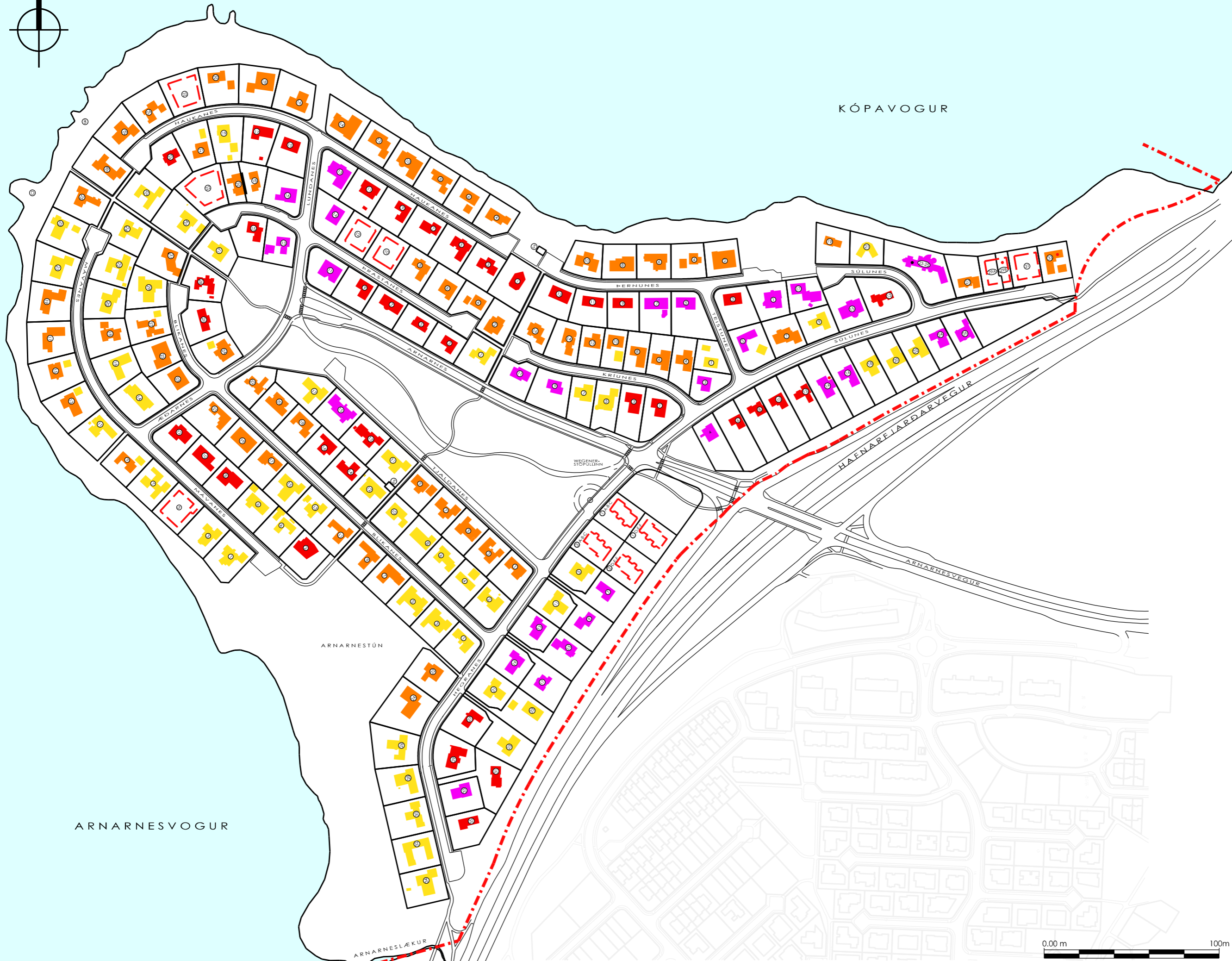
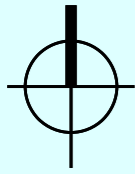
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-edeiða Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 201\_



# ARNARNES DEILISKIPULAG

DAGS. 5. september 2017  
MKV, 1:2000

002



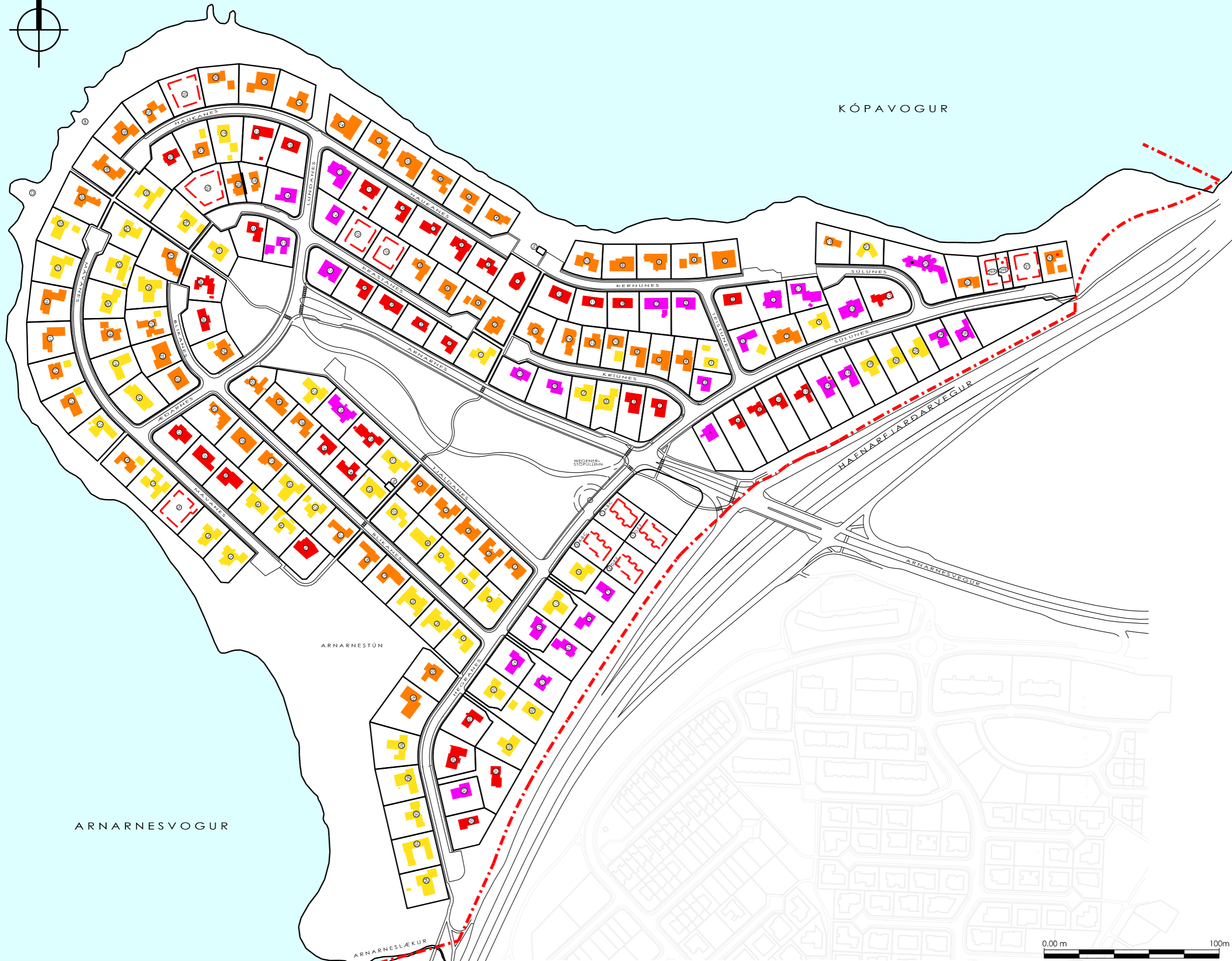
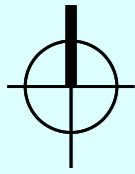
- 1 hæð
- 2 hæðir - að hluta -  
þ.e.a.s 1 hæð við götu
- 2 hæðir - að hluta -  
þ.e.a.s 2 hæðir við götu
- 2 hæðir
- Að hluta til 3 hæðir :  
Súlunes 23-25  
Haukanes 18  
Blíkanes 31
- Tvíbýi /parhús :  
Súlunes 33  
Súlunes 29 (enn óbyggt)  
Súlunes 14
- Óbygðar lóðir.  
Hæðir husa skulu vera skv.  
skilmálum deiliskipulags  
þessu.

**ARNARNES**  
Deiliskipulag - Skýringarmynd

NÚV. HÆÐIR HÚSA OG GERÐ

DAGS. 5. SEPT 2017  
MKV. 1:3500





- 1 hæð
- 2 hæðir - að hluta -  
þ.e.a.s 1 hæð við götu
- 2 hæðir - að hluta -  
þ.e.a.s 2 hæðir við götu
- 2 hæðir
- Að hluta til 3 hæðir :  
Súlunes 25  
Haukanes 18  
Blíkanes 31
- Tvíþýli /parhús :  
Súlunes 33  
Súlunes 29 (enn óbyggt)  
Súlunes 14
- Óbygðar lóðir.  
Hæðir husa skulu vera skv.  
skilmálum deiliskipulags  
þessu.

ARNARNESVOGUR

ARNARNESTÚN

KÓPAVOGUR

HAENARFIARÐARVEGUR

ARNARNESVEGUR

ARNARNESLÆKUR

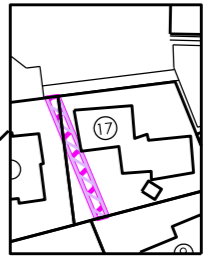
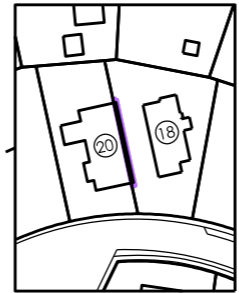
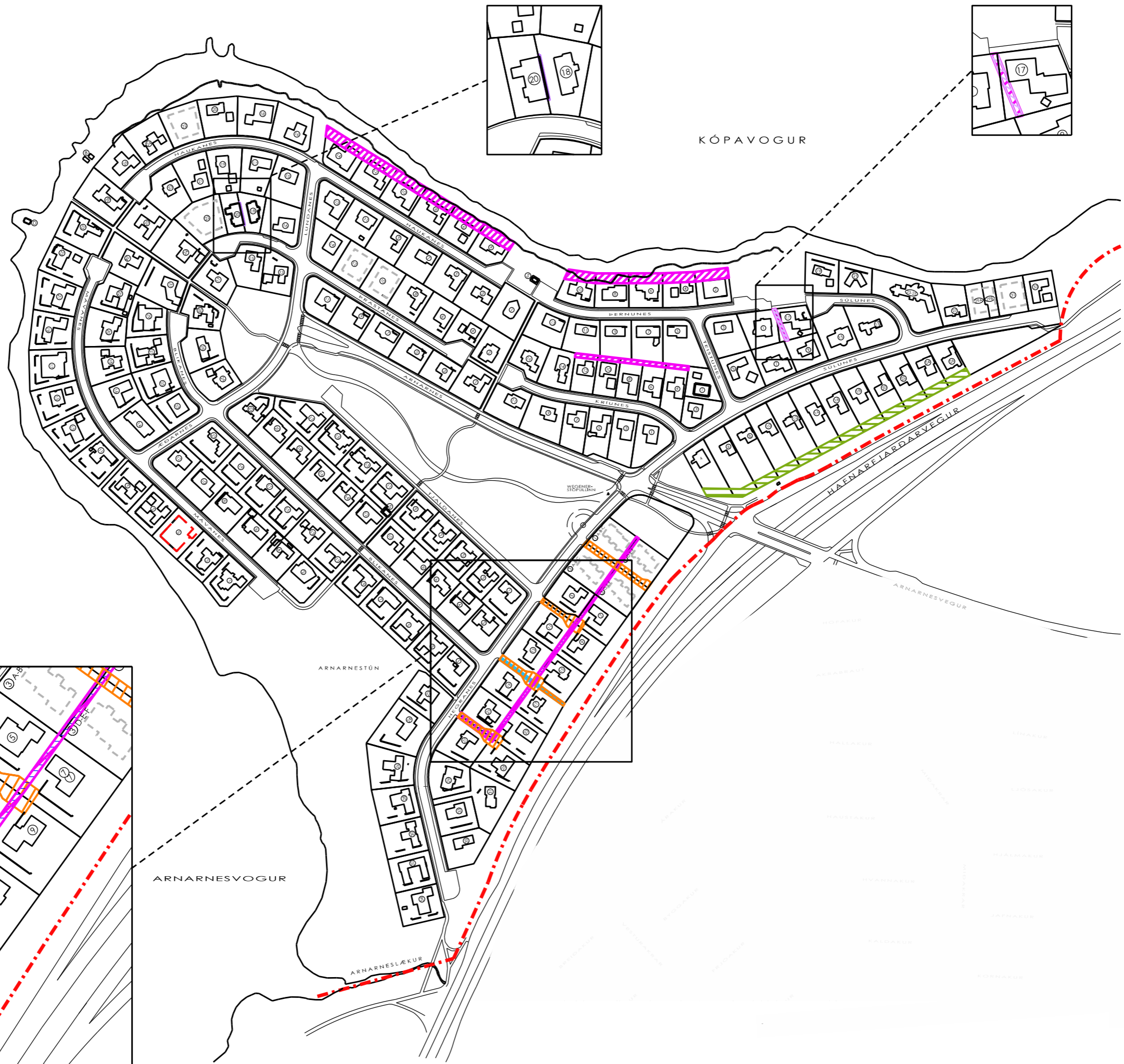
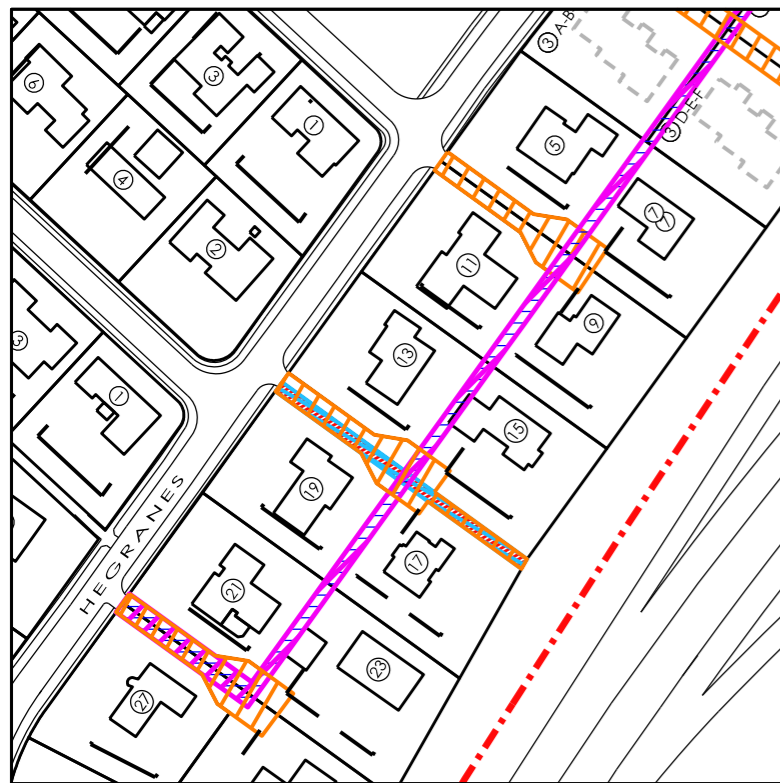
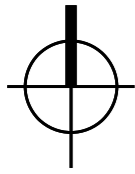
WEGENER-  
STÖPULLINN









**ARNARNES**  
Deiliskipulag - Skýringarmynd

NÚV. HÆÐIR HÚSA OG GERÐ



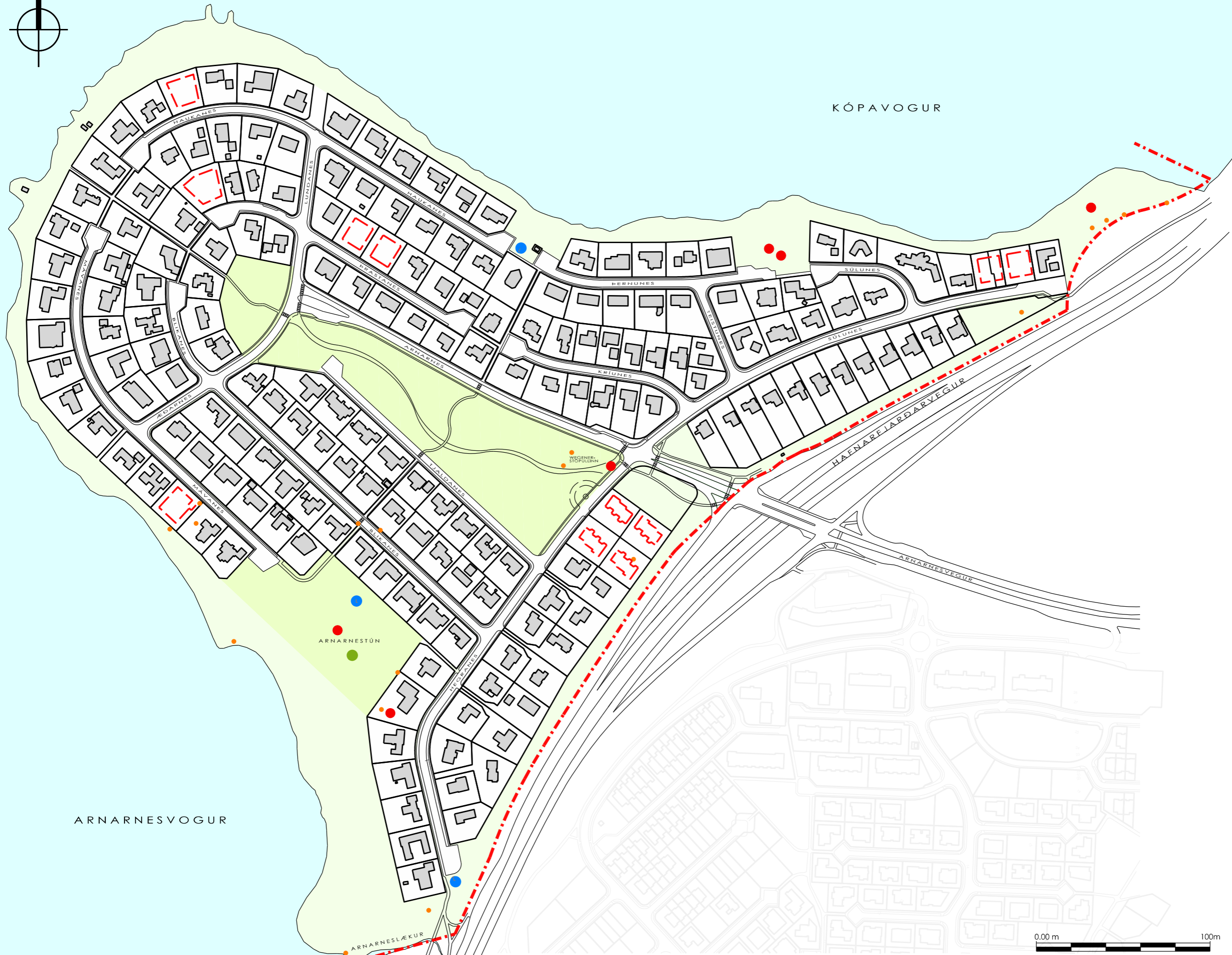
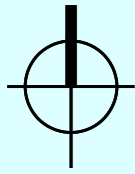
DAGS. 5. SEPT 2017  
MKV. 1:3500











-  Kvöð um plöntun og viðhald skjólbelta :  
 Súlunes 4  
 Súlunes 6  
 Súlunes 8  
 Súlunes 10  
 Súlunes 12  
 Súlunes 14  
 Súlunes 16  
 Súlunes 18  
 Súlunes 20  
 Súlunes 22  
 Súlunes 24  
 Súlunes 26
-  Kvöð um holræsi :  
 Kríunes 4  
 Kríunes 6  
 Kríunes 8  
 Kríunes 10  
 Kríunes 12  
 Þernunes 1  
 Þernunes 4  
 Þernunes 6  
 Þernunes 8  
 Þernunes 10  
 Súlunes 17  
 Haukanes 2  
 Haukanes 4  
 Haukanes 6  
 Haukanes 8  
 Haukanes 10  
 Haukanes 12  
 Haukanes 14  
 Hegranes 1-a-b-c  
 Hegranes 1-d-e-f  
 Hegranes 3-a-b-c  
 Hegranes 3-d-e-f  
 Hegranes 7  
 Hegranes 9  
 Hegranes 15  
 Hegranes 17  
 Hegranes 23  
 Hegranes 25
-  Kvöð um gröft :  
 Þernunes 1  
 Súlunes 17
-  Kvöð um umferð :  
 Hegranes 1-a-b-c  
 Hegranes 1-d-e-f  
 Hegranes 3-a-b-c  
 Hegranes 3-d-e-f  
 Hegranes 7  
 Hegranes 9  
 Hegranes 15  
 Hegranes 17  
 Hegranes 23  
 Hegranes 25
-  Kvöð um vatnslögn :  
 Hegranes 1-a-b-c  
 Hegranes 1-d-e-f  
 Hegranes 3-a-b-c  
 Hegranes 3-d-e-f  
 Hegranes 7  
 Hegranes 9  
 Hegranes 15  
 Hegranes 17  
 Hegranes 23  
 Hegranes 25
-  Kvöð um streng  
 Hegranes 17
-  Kvöð um aðkomu þraslans 18
-  Kvöð um hitaveitustökk  
 FELLUR NIÐUR  
 Hegranes 17

ARNARNES  
 Deiliskipulag - Skýringarmynd  
 KVADIR



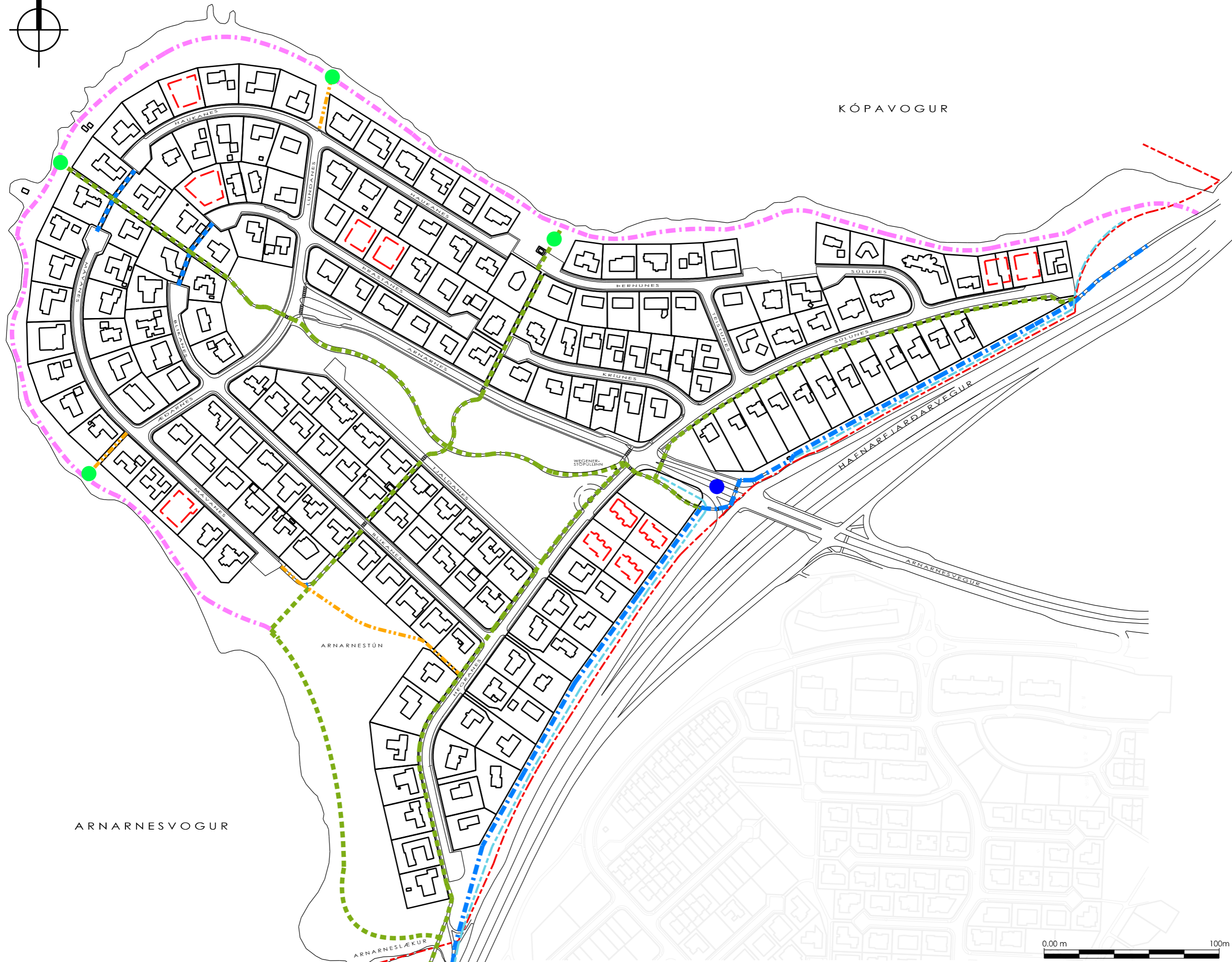
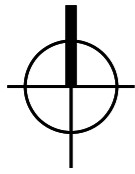


-  Deiliskipulagsmörk
-  Óbyggð svæði svk. áðalskipulagi Garðabæjar
-  Útivistarsvæði
-  Helstu sögu- og fornminjar skv. forleifaskráningu Gb.
-  Minni fornminjar eða heimildir skv. forleifaskráningu Gb.
-  Leikvellir
-  Boltavöllur
-  Óbyggðar lóðir

ARNARNES  
Deiliskipulag - Skýringarmynd  
OPIN SVÆÐI

DAGS. 5. SEPT 2017  
MKV. 1:3500





Deiliskipulagsmörk

Skv. aðalskipulagi Garðabæjar :

Stofnstígur

Útivistarleið

Skv. deiliskipulagsstillögu :

Tengistígur

Minni stígar

Áningastaðir

Hljóðvörn

Óbyggðar lóðir

Undirgöng

KÓPAVOGUR

ARNARNESVOGUR

ARNARNESTÚN

ARNARNESLÆKUR

HAENARFIARÐARVEGUR

ARNARNESVEGUR

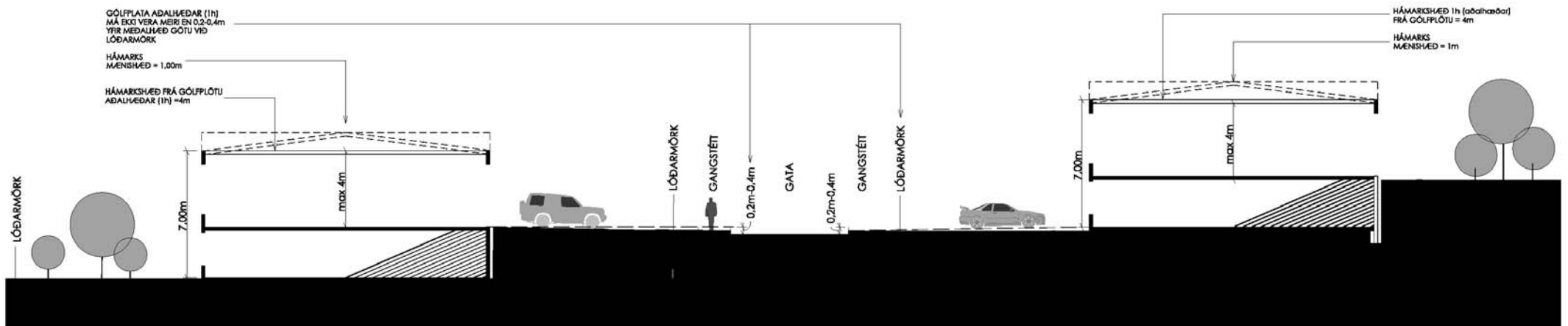
# ARNARNES Deiliskipulag - Skýringarmynd STÍGAR

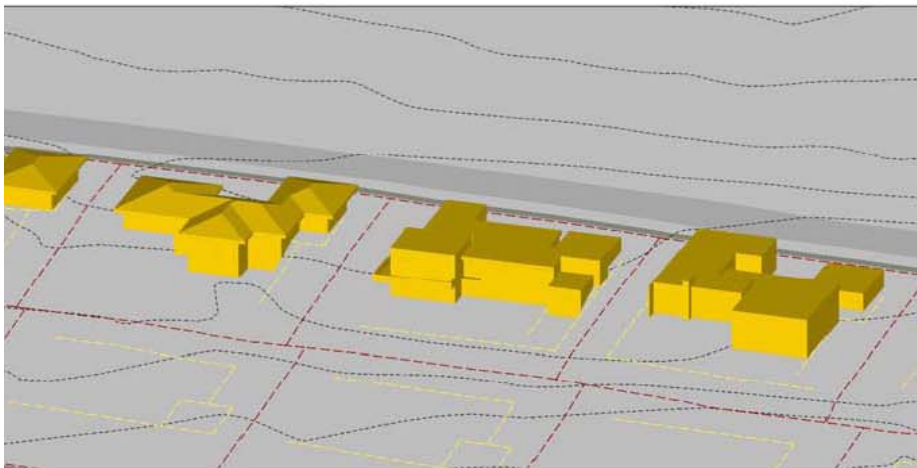
DAGS. 5. SEPT 2017  
MKV. 1:3500



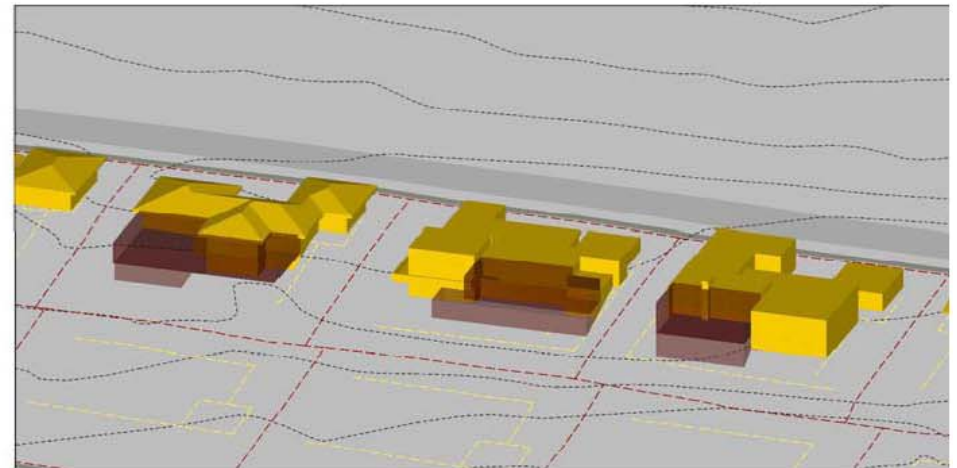
# GARÐABÆR DEILISKIPULAG ARNARNESS

HÆÐIR HÚSA  
DÆMIGERÐ SNEIÐING





*Myndin sýnir núverandi nýtingarhlutfall þriggja lóða*



*Myndin sýnir 0.45% hámarks nýtingarhlutfall sömu lóða*



GARÐABÆR  
DEILISKIPULAG ARNARNES

VIÐAUKI I



## HLJÓÐVIST

Arnarnesið er umlukið sjó á 3 hliðar, *norðan* þess er Kópavogur og *sunnan* megin er Arnarnesvogur. Það er því lítið hávaði sem berst frá þessum hliðum.

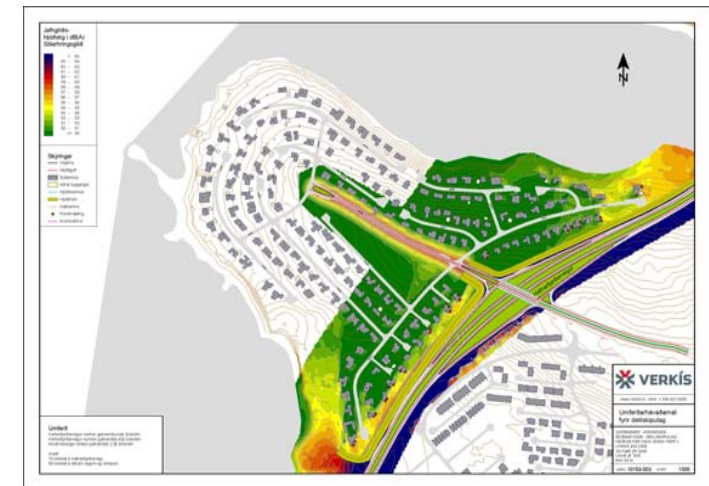
Að *austan* er Arnarnesið hins vegar afmarkað af Hafnarfjarðarvegi. Umferðarmagnið og hraði umferðarinnar valda miklum hávaða í þó nokkra fjarlægð frá honum nema þar sem mótvægisáðgerðir eru til staðar.

Hljóðmanir eru við Hafnarfjarðarveg, bæði norðan og sunnan við Arnarnesveg og eru þær allt að 4m háar.

Á meðfylgjandi kortum (hljóðkortum) má sjá útreiknað hljóðstig fyrir hverfið þar sem umferðarforsendur byggja bæði á umferðartalningum og spágildum (miðað við **núverandi ástand** og síðan **með breytingunum**).



*Hljóðstig – núverandi ástand*



*Hljóðstig – með mótvægisáðgerðum*

Gera má ráð fyrir að umferðarforsendur gildi lengra inn í framtíð en gengið var út frá fyrir nokkrum árum síðan, þar sem þau uppbyggingaráform sem í gildi voru hjá sveitafélögum höfuðborgarsvæðisins munu seinka vegna þjóðfélagsaðstæðna eftir haustið 2008. Má því draga þá ályktun að hljóðkortið gefi ágæta mynd á umferðarhávaðnum alla vega næsta áratuginn.

*Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 gerir ráð fyrir að „mörk utan við húsvegg gilda fyrir utan opnanlega glugga“ á íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum fari ekki yfir 55 dB(A). Sama gildir „þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 dB(A)“. „Mörk innanhúss miða við lokaða glugga en opnar loftrásir.“ Dvalarsvæði á lóð er einnig skilgreint í reglugerðinni, en þar segir: „Leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útíveru.“*

Ástandið með þeim mótvægisaðgerðum sem eru til staðar í dag uppfyllir skilyrði reglugerðarinnar fyrir stærsta hluta húsanna í hverfinu. Fjögur nyrstu húsin við Súlunes eru nálægt endanum á hljóðmöninni og auk þess næst brekkunni þar sem Hafnarfjarðar-vegur fer upp í Kópavog. Þar er hljóðstig ofan viðmiðunarmarka og sérstaklega slæmt í Súlunesi 33.

Hús við Hegranes, næst Hafnarfjarðarvegi eru öll nálægt eða yfir viðmiðunarmörkum en verst er ástandið við Hegranes 7 og 9, sem eru næst Arnarnes-vegi, og svo Hegranes 34 sem er syðst.

Til þess að uppfylla að ástandið fyrir húsin syðst í Hegranesi og nyrst í Súlunesi, þarf að framlengja núverandi hljóðvarnir til þess að skýla byggðinni. Norðan megin leiðir það til þess að samstaða þarf milli sveitafélaga með aðkomu Vegagerðar um manir fyrir nyrstu húsin í Arnarnesi í Garðabæ og byggðina syðst í Kópavogi, vestan Hafnarfjarðavegar.

Sunnan megin þarf einnig að tengja hljóðvarnir og stígkerfi saman, bæði vegna tenginga í undirgöng við Arnarneslæk yfir Akra- og Túnahverfi austan Hafnarfjarðarvegar og útivistarsvæðið sunnan Arnarness en hvort tveggja er utan marka þessa deiliskipulags.

Áformaður stígur meðfram byggðinni í Arnarnesi liggur vestan við hljóðvörnina sem er staðsett milli hans og rampa Hafnarfjarðarvegar. Hæð hljóðvarna norðan við Arnarnesveginn meðfram byggðinni í Súlunesi er 3m en 4m meðfram byggðinni við Hegranes sunnan Arnarnesvegar.

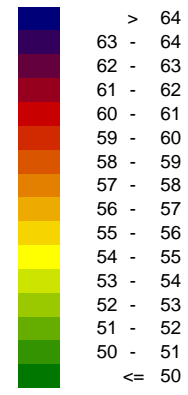
Þar sem tengja þarf göngustíga eða hjólreiðastíga ber huga að nokkrum atriðum varðandi rof hljóðvarna, slíkt dregur mjög máttinn úr hljóðvörnum, sérstaklega þegar jarðvegsmanir eiga í hlut. Þar sem jarðvegsmanir eru rofnar verður opið alltaf mun stærra en t.d. á hljóðveggjum. Op á hljóðveggjum er auðvelt að leysa, með skörun veggja og ísogseiginleikum.

Þá skal tekið fram að Garðabær hefur unnið aðgerðaráætlun fyrir hljóðvist í sínu sveitafélagi, sem finna má inni á vef Umhverfisstofunnar :

[http://www.ust.is/library/Skrar/Atvinnulif/Hollustuhaettir/Havadakort/Adgerdaaetlanir/A%C3%B0ger%C3%B0a%C3%A1%C3%A6tlun\\_Gar%C3%B0ab%C3%A6r.pdf](http://www.ust.is/library/Skrar/Atvinnulif/Hollustuhaettir/Havadakort/Adgerdaaetlanir/A%C3%B0ger%C3%B0a%C3%A1%C3%A6tlun_Gar%C3%B0ab%C3%A6r.pdf)

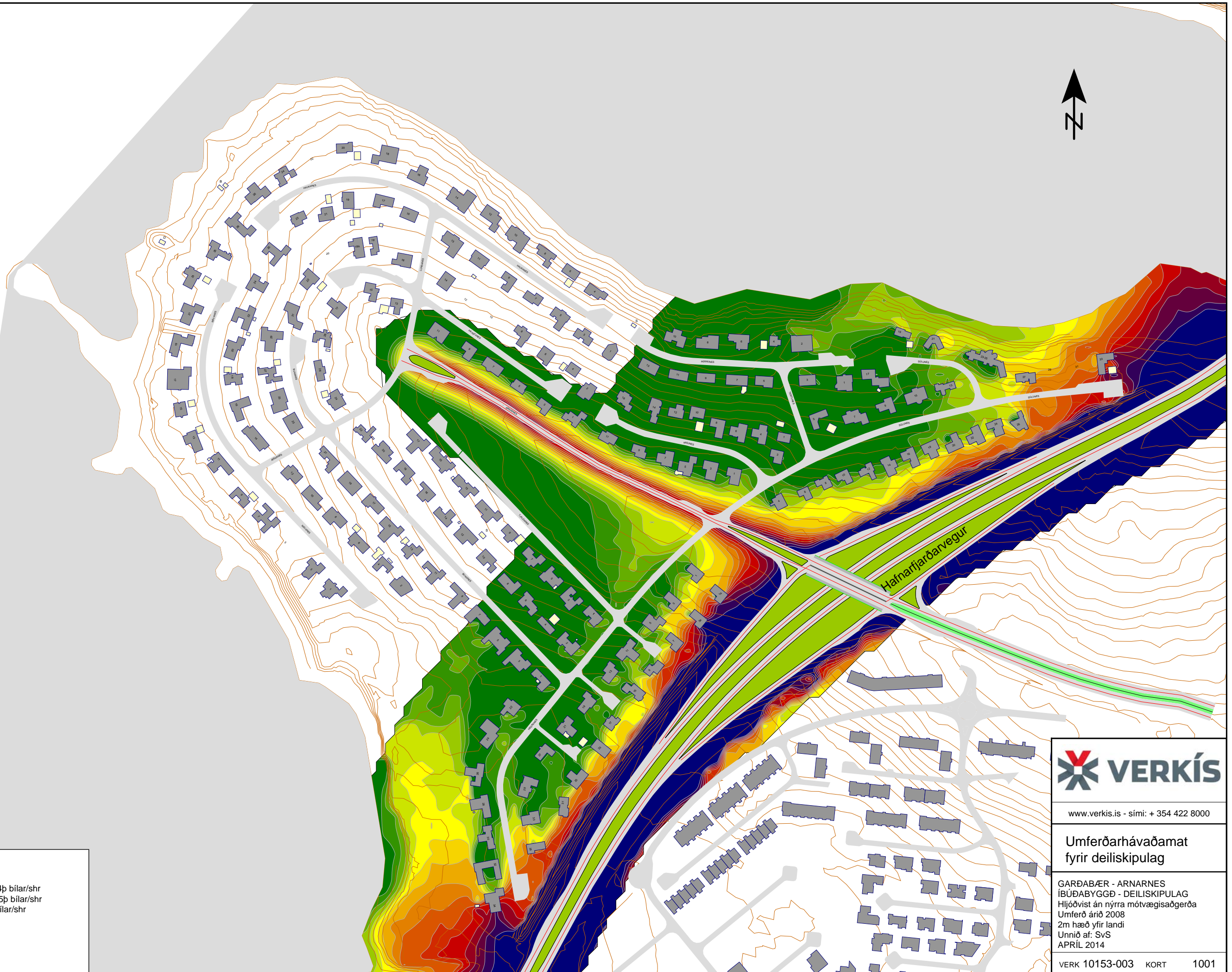
Hafnarfjarðarvegurinn ber eins fyrr segir hitann og þungann af umferðarhávaðanum í hverfinu sem og í öðrum hverfum Garðabæjar sem vegurinn fer um, s.s. Akraland, Fit, Hraunsholt, Tún, Grunda- og Ásahverfi. Mótvægisaðgerðir þurfa því að vera samræmdar og heildstæðar milli hverfa. Sérstaklega þar sem tvö hverfi liggja að veginum sömu megin eins t.d. Akraland og Tún.

Jafngildis-  
hljóðstig í dB(A)  
Sólarhringsgildi



Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Aðrar byggingar
- Hljóðskermur
- Hljóðmön
- Hæðarlína
- Punktþæling
- Þversniðlína



Umferð

Hafnarfjarðarvegur norðan gatnamóta 44þ bílar/shr  
 Hafnarfjarðarvegur sunnan gatnamóta 45þ bílar/shr  
 Arnarnesvegur vestan gatnamóta 2,5þ bílar/shr

Hraði  
 70 km/klst á Hafnarfjarðarvegi  
 50 km/klst á öðrum vegum og römpum



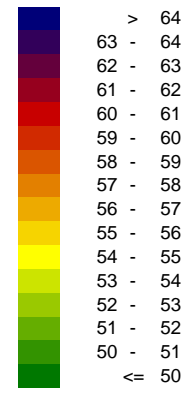
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

Umferðarhávaðamat  
fyrir deiliskipulag

GARÐABÆR - ARNARNES  
 ÍBÚÐABYGGÐ - DEILISKIPULAG  
 Hljóðvist án nýrra mótvægisáðgerða  
 Umferð árið 2008  
 2m hæð yfir landi  
 Unnið af: SvS  
 APRÍL 2014

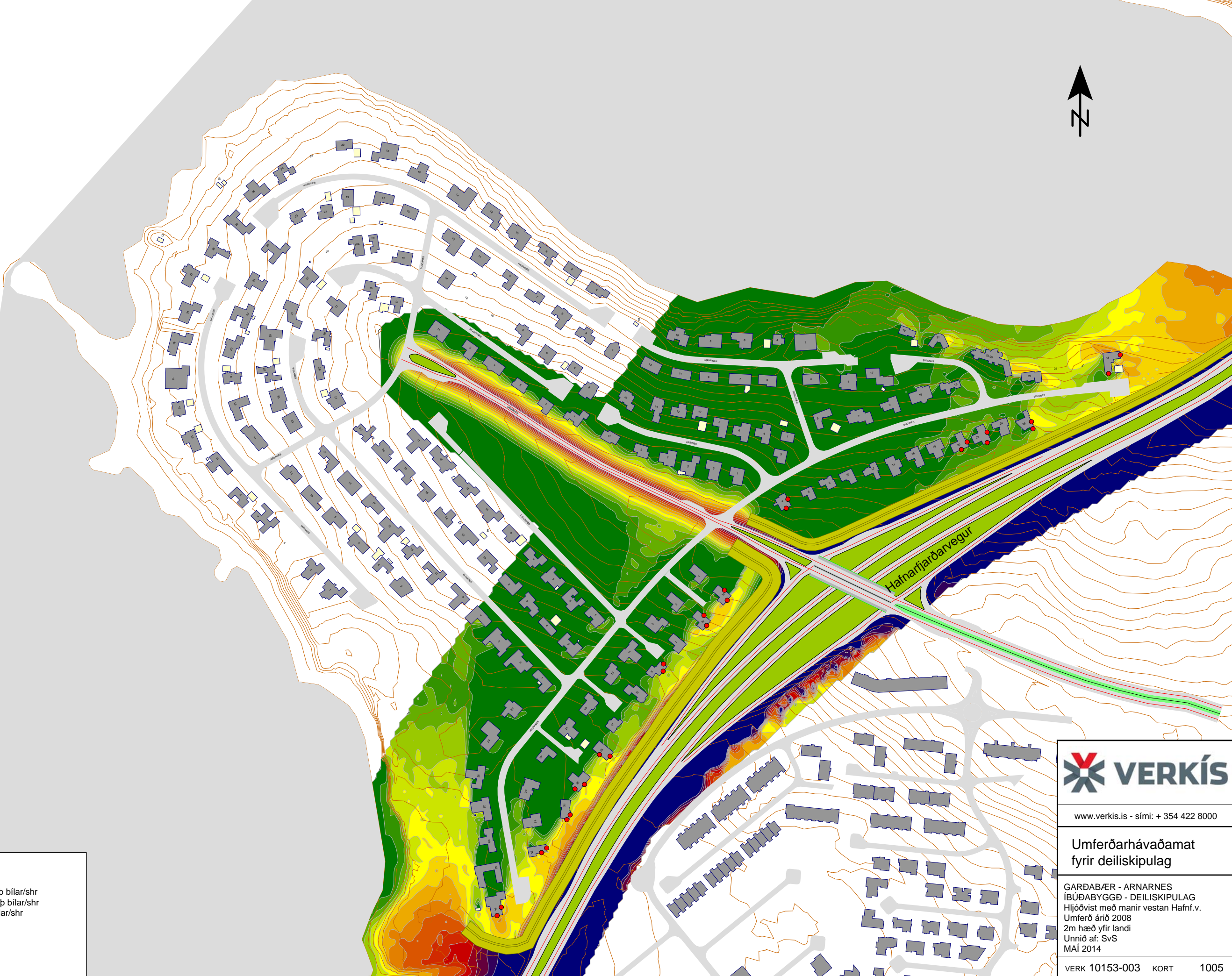
VERK 10153-003 KORT 1001

Jafngildis-  
hljóðstig í dB(A)  
Sólarhringsgildi



Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Aðrar byggingar
- Hljóðskermur
- Hljóðmön
- Hæðarlína
- Punktmæling
- Þversniðlína



Umferð

Hafnarfjarðarvegur norðan gatnamóta 44þ bílar/shr  
 Hafnarfjarðarvegur sunnan gatnamóta 45þ bílar/shr  
 Arnarnesvegur vestan gatnamóta 2,5þ bílar/shr

Hraði  
 70 km/klst á Hafnarfjarðarvegi  
 50 km/klst á öðrum vegum og römpum

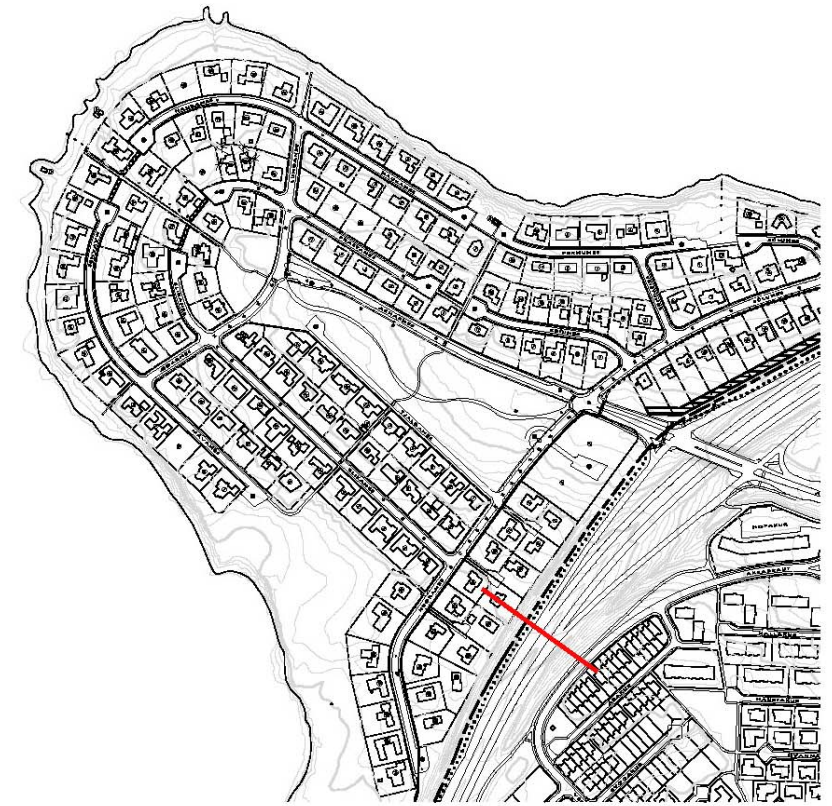
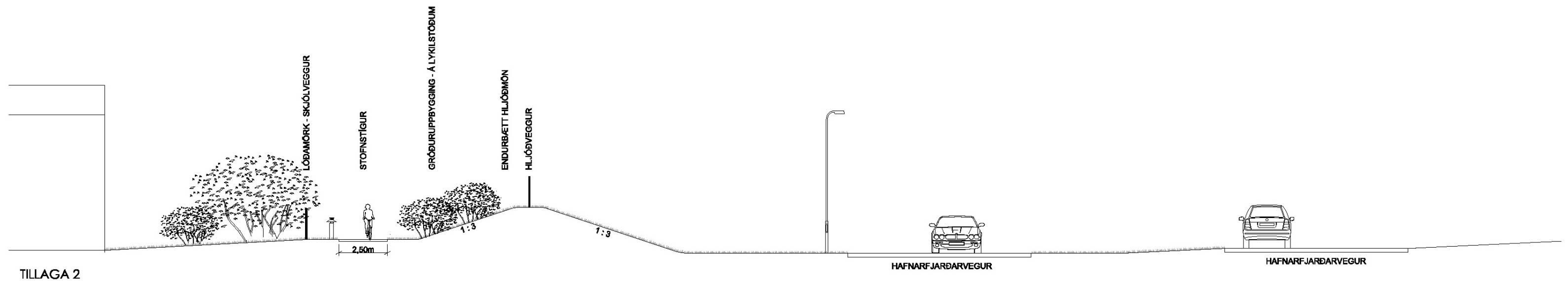
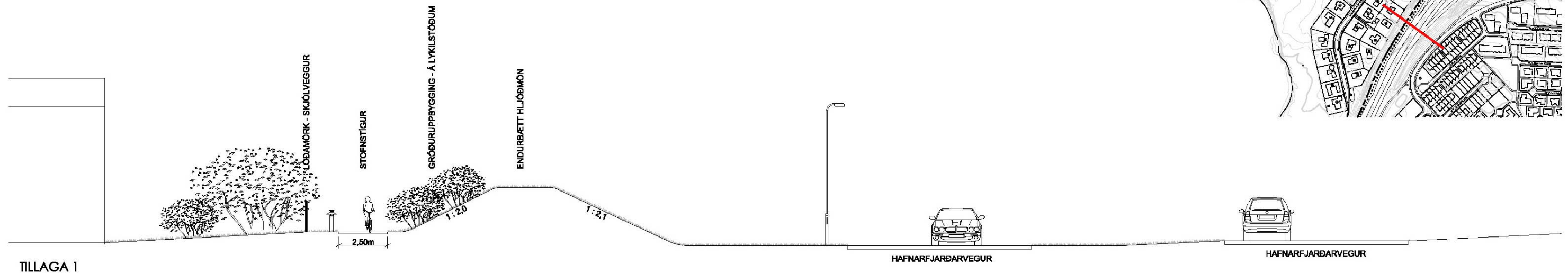
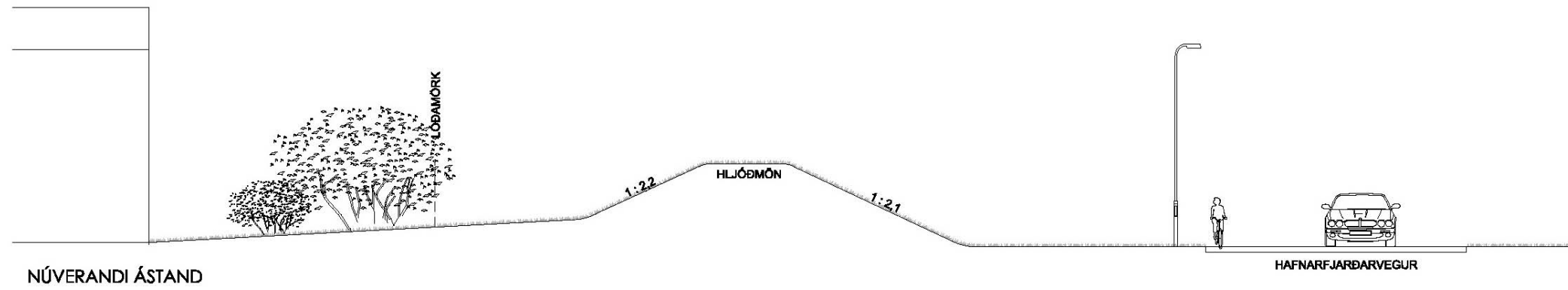


www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

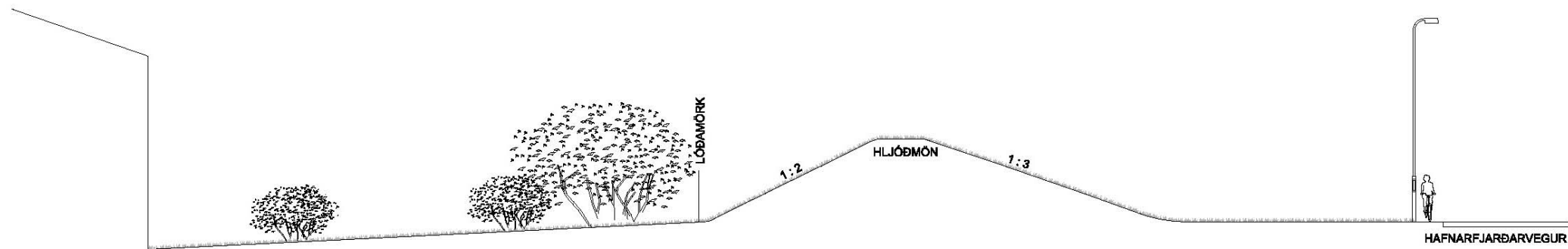
Umferðarhávaðamat  
fyrir deiliskipulag

GARÐABÆR - ARNARNES  
 ÍBÚÐABYGGÐ - DEILISKIPULAG  
 Hljóðvist með manir vestan Hafnf.v.  
 Umferð árið 2008  
 2m hæð yfir landi  
 Unnið af: SvS  
 MAÍ 2014

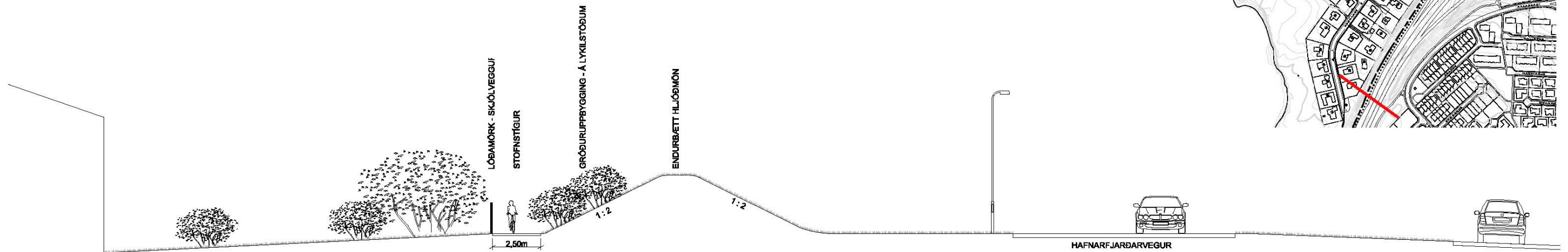
VERK 10153-003 KORT 1005



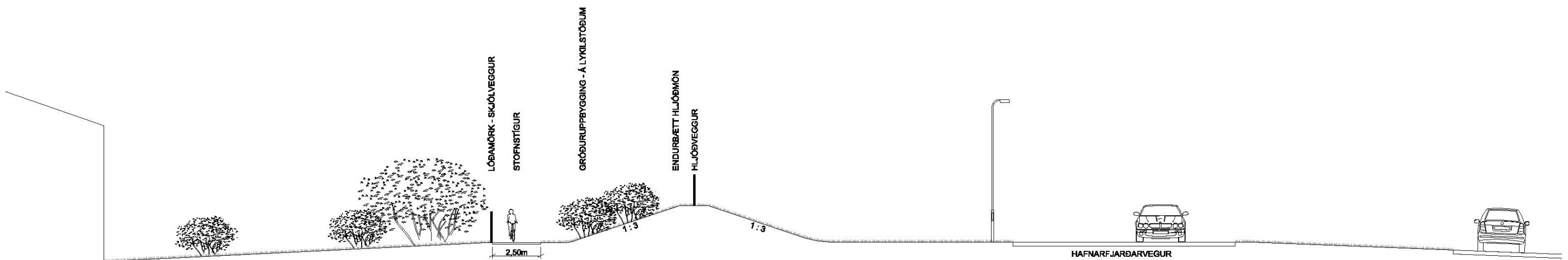
HLJÓÐVÖRN MEÐFRAM HAFNARFJARÐAVEGI  
 HUGMYNDIR  
 DÆMIGERÐAR SNEIÐINGAR



NÚVERANDI ÁSTAND



TILLAGA 1



TILLAGA 2

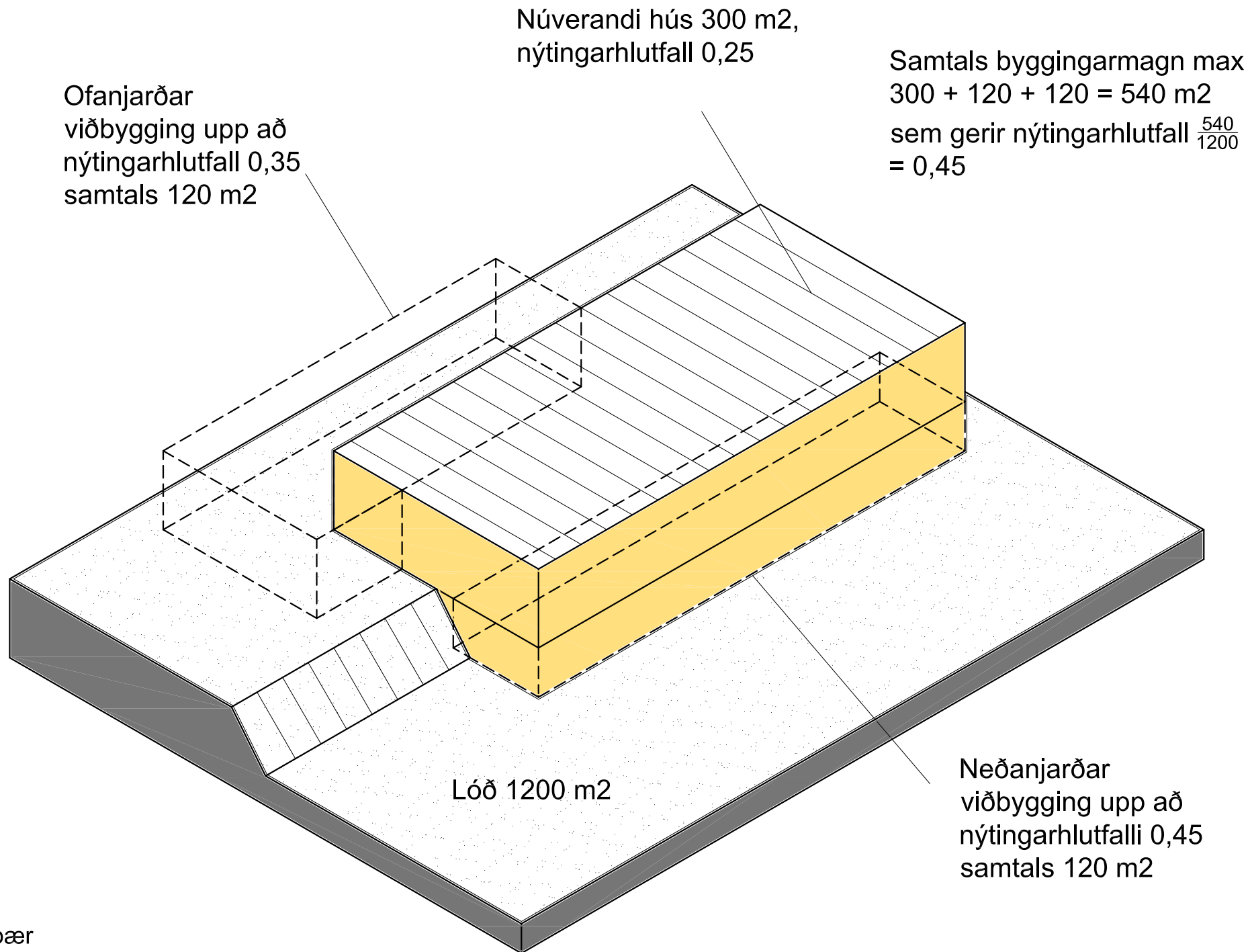
HLJÓÐVÖRN MEÐFRAM HAFNARFJARÐAVEGI  
HUGMYNDR  
DÆMIGERÐAR SNEIÐINGAR



GARÐABÆR  
DEILISKIPULAG ARNARNES

VIÐAUKI II





Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Blikanes 1	1273	244	19	446	202
Blikanes 2	1255	301	24	439	138
Blikanes 3	1246	369	30	436	67
Blikanes 4	1216	251	21	426	175
Blikanes 5	1246	417	33	436	19
Blikanes 6	1216	273	22	426	153
Blikanes 7	1246	306	25	436	130
Blikanes 8	1216	282	23	426	144
Blikanes 9	1246	284	23	436	152
Blikanes 10	1216	266	22	426	160
Blikanes 11	1246	262	21	436	174
Blikanes 12	1194	313	26	418	105
Blikanes 13	1246	252	20	436	184
Blikanes 14	1216	249	20	426	177
Blikanes 15	1246	378	30	436	58
Blikanes 16	1216	228	19	426	198
Blikanes 17	1246	255	20	436	181
Blikanes 18	1216	277	23	426	149
Blikanes 19	1246	351	28	436	85
Blikanes 20	1216	293	24	426	133
Blikanes 21	1540	266	17	539	273
Blikanes 22	1216	209	17	426	217
Blikanes 23	1230	284	23	431	147
Blikanes 24	1328	321	24	465	144
Blikanes 25	1330	380	29	466	85
Blikanes 26	1515	205	14	530	325
Blikanes 27	1392	302	22	487	185
Blikanes 28	1306	235	18	457	222
Blikanes 29	1414	405	29	495	90
Blikanes 31	1620	318	20	567	249
<b>Meðaltal</b>	<b>1285</b>	<b>293</b>	<b>23</b>	<b>450</b>	<b>157</b>

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Haukanes 1	1707	203	12	597	394
Haukanes 3	1330	216	16	466	250
Haukanes 4	1158	228	20	405	177
Haukanes 5	1330	282	21	466	184
Haukanes 6	1225	246	20	429	183
Haukanes 7	1330	194	15	466	272
Haukanes 8	1225	249	20	429	180
Haukanes 9	1330	206	15	466	260
Haukanes 10	1225	403	33	429	26
Haukanes 11	1330	252	19	466	214
Haukanes 12	1225	332	27	429	97
Haukanes 13	1222	374	31	428	54
Haukanes 14	1433	475	33	502	27
Haukanes 15	1544	210	14	540	330
Haukanes 16	1508	295	20	528	233
Haukanes 17	1418	254	18	496	242
Haukanes 18	1467	404	28	513	109
Haukanes 19	1418	317	22	496	179
Haukanes 20	1467	240	16	513	273
Haukanes 21	1418	270	19	496	226
Haukanes 22	1467	0	0	513	513
Haukanes 23	1537	187	12	538	351
Haukanes 24	1467	238	16	513	275
Haukanes 25	1613	311	19	565	254
Haukanes 26	1480	339	23	518	179
Haukanes 28	1800	350	19	630	280
<b>Meðaltal byggðra lóða</b>	1408	283	20	493	210

(Haukanes 22 ekki byggð)

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Hegranes 1-3	8693	0	0		
Hegranes 5	1288	267	21	451	184
Hegranes 7	1592	202	13	557	355
Hegranes 9	1592	194	12	557	363
Hegranes 11	1288	331	26	451	120
Hegranes 13	1288	239	19	451	212
Hegranes 15	1592	251	16	557	306
Hegranes 17	1663	164	10	582	418
Hegranes 19	1288	251	19	451	200
Hegranes 21	1288	270	21	451	181
Hegranes 22	1575	253	16	551	298
Hegranes 23	1805	292	16	632	340
Hegranes 24	2208	406	18	773	367
Hegranes 25	1825	273	15	639	366
Hegranes 26	1760	317	18	616	299
Hegranes 27	1467	200	14	513	313
Hegranes 28	1517	355	23	531	176
Hegranes 29	1557	307	20	545	238
Hegranes 30	1505	275	18	527	252
Hegranes 31	1719	208	12	602	394
Hegranes 32	1505	419	28	527	108
Hegranes 33	1300	241	19	455	214
Hegranes 34	1505	369	25	527	158
Hegranes 35	1378	182	13	482	300
<b>Meðaltal byggðra lóða</b>	<b>1544</b>	<b>272</b>	<b>18</b>	<b>540</b>	<b>268</b>

(Hegranes 1-3 ekki byggð)

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Stærð grunnflatar (m <sup>2</sup> ) skv. LUKR- grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m <sup>2</sup> )	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m <sup>2</sup> )
Kríunes 1	1435	235	16	502	267
Kríunes 3	1328	275	21	465	190
Kríunes 4	1190	257	22	417	160
Kríunes 5	1218	312	26	426	114
Kríunes 6	990	275	28	347	72
Kríunes 7	1159	255	22	406	151
Kríunes 8	947	243	26	331	88
Kríunes 9	1577	183	12	552	369
Kríunes 10	930	281	30	326	45
Kríunes 11	1327	202	15	464	262
Kríunes 12	913	202	22	320	118
Kríunes 14	1205	267	22	422	155
Kríunes 16	1169	237	20	409	172
<b>Meðaltal</b>	1184	248	22	414	166

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Mávanes 1	1487	314	21	520	206
Mávanes 2	1325	312	24	464	152
Mávanes 3	1400	280	20	490	210
Mávanes 4	1330	279	21	466	187
Mávanes 5	1400	0	0	490	490
Mávanes 6	1330	307	23	466	159
Mávanes 7	1400	376	27	490	114
Mávanes 8	1330	306	23	466	160
Mávanes 9	1400	274	20	490	216
Mávanes 10	1330	299	22	466	167
Mávanes 11	1477	331	22	517	186
Mávanes 12	1246	264	21	436	172
Mávanes 13	1662	340	20	582	242
Mávanes 14	1700	361	21	595	234
Mávanes 15	1684	247	15	589	342
Mávanes 16	1478	316	21	517	201
Mávanes 17	1681	556	33	588	32
Mávanes 18	1486	268	18	520	252
Mávanes 19	1576	353	22	552	199
Mávanes 20	1459	312	21	511	199
Mávanes 21	1613	337	21	565	228
Mávanes 22	1381	268	19	483	215
Mávanes 23	1583	325	21	554	229
Mávanes 24	1528	259	17	535	276
Mávanes 25	1745	288	17	611	323
<b>Meðaltal byggðra lóða</b>	1485	316	21	520	204

(Mávanes 5 ekki byggð)

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Súlunes 3	911	174	19	319	145
Súlunes 4	1430	190	13	501	311
Súlunes 5	1469	299	20	514	215
Súlunes 6	1743	143	8	610	467
Súlunes 7	1267	330	26	443	113
Súlunes 8	1792	164	9	627	463
Súlunes 9	1107	234	21	387	153
Súlunes 10	1800	185	10	630	445
Súlunes 12	1782	189	11	624	435
Súlunes 13	1692	181	11	592	411
Súlunes 14	1740	252	14	609	357
Súlunes 15	1645	336	20	576	240
Súlunes 16	1671	253	15	585	332
Súlunes 17	1118	348	31	391	43
Súlunes 18	1577	261	17	552	291
Súlunes 19	1280	187	15	448	261
Súlunes 20	1460	239	16	511	272
Súlunes 21	1018	197	19	356	159
Súlunes 22	1335	262	20	467	205
Súlunes 25	2557	1024	40	895	-129
Súlunes 24	1210	229	19	424	195
Súlunes 26	1075	240	22	376	136
Súlunes 27	1249	214	17	437	223
Súlunes 29a og 29b	1110	0	0	389	389
Súlunes 33	1110	331	30	389	58
<b>Meðaltal byggðra lóða</b>	1460	269	19	511	242

(Súlunes 29a og 29b ekki byggð)



Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstæð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstæð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Teistunes 1	911	186	20	319	133

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstæðr	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstæð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Tjaldanes 1	1255	246	20	439	193
Tjaldanes 3	1174	305	26	411	106
Tjaldanes 5	1174	311	26	411	100
Tjaldanes 7	1174	283	24	411	128
Tjaldanes 9	1174	278	24	411	133
Tjaldanes 11	1372	324	24	480	156
Tjaldanes 13	1406	311	22	492	181
Tjaldanes 15	1406	364	26	492	128
Tjaldanes 17	1531	346	23	536	190
<b>Meðaltal</b>	1296	308	24	454	146

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Þernunes 1	1285	296	23	450	154
Þernunes 2	1204	404	34	421	17
Þernunes 3	1427	209	15	499	290
Þernunes 4	1204	193	16	421	228
Þernunes 5	1676	220	13	587	367
Þernunes 6	1203	297	25	421	124
Þernunes 7	1349	309	23	472	163
Þernunes 8	1204	328	27	421	93
Þernunes 9	1226	203	17	429	226
Þernunes 10	1180	296	25	413	117
Þernunes 11	1260	213	17	441	228
Þernunes 13	1359	255	19	476	221
<b>Meðaltal</b>	1298	269	21	454	186

**PRASTANES**

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m2)	Stærð grunnflatar (m2) skv. LUKR-grunni	Hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð	Skv. tillögu er gert ráð fyrir að byggður flötur megi vera 35% af lóðarstærð, sem er (m2)	Grunnflöt bygginga má því stækka um (m2)
Prastanes 1	1316	247	19	461	214
Prastanes 2	1151	253	22	403	150
Prastanes 3	1022,5	175	17	358	183
Prastanes 4	1003	194	19	351	157
Prastanes 5	1080	160	15	378	218
Prastanes 6	1254	221	18	439	218
Prastanes 7	1139	260	23	399	139
Prastanes 8	1254	232	19	439	207
Prastanes 9	1197	212	18	419	207
Prastanes 10	1254	0	0		
Prastanes 11	1281	315	25	448	133
Prastanes 12	1254	0	0		
Prastanes 13	1220	258	21	427	169
Prastanes 14	1301	227	17	455	228
Prastanes 15	1314	217	17	460	243
Prastanes 16	1418	250	18	496	246
Prastanes 17	1310	245	19	459	214
Prastanes 18	864	182	21	302	120
Prastanes 20	746	257	34	261	4
Prastanes 22	1733	0	0		
Prastanes 25	1833	311	17	642	331
<b>Meðaltal byggðra lóða</b>	1035	202	20	364	164

(Prastanes 10,12 og 20 ekki byggð)

GARÐABÆR  
DEILISKIPULAG ARNARNES

VIÐAUKI III



Eldri skipulagsuppdættir,  
ákvæði og skilmálar í Arnarnesi og breytingar á þeim.

Samdaskipin  
SVEITARDOKTÓRINN  
GARÐAHREPPUR

101

# A F S A L

65

Sameigendur Arnarness í Garðahreppi vestan Hafnarfjarðarveggar selja

hér með og afsala

byggingarlóðina nr. .... við götuna ..... í Arnarnesi til þess að byggja á henni íbúðarhús, að fengnu leyfi byggingarnefndar Garðahrepps og með eftirfarandi skilmálum frá hendi seljanda:

1. Stærð lóðarinnar, lögun hennar og lega er sýnd og auðkennnd með rauðu á meðfylgjandi lóðarupprætti.
2. Lóðin selst í því ástandi, sem hún nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það. Áskiliinn er þó réttur vegna götulaagna og skipulags í Arnarneshverfi til að breyta hæð lóðarinnar, þ. e. flytja brott úr henni jarðveg eða fyllingaefti eða flytja slíkt efni í hana, lóðar kaupanda að kostnaðarlausu.
3. Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé aðeins ein hæð, sem má vera á kjallara, gefi jarðvegshæð á lóðinni greinilega tiltefni til þess. Um gerð húsa fer eftir byggingarskilmálum sem settir eru af byggingarnefnd Garðahrepps. Hústeikningar skulu gerðar af arkitekt.
4. Bygging hússins skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að lagning götu að lóðinni hefst, enda verði fært flutningatekjum á byggingarstað og sé frá-gangi að fullu lokið utanhúss á þar næstu tveim árum og lóðin að fullu frágengin ári síðar, enda sé götugerð haldið áfram með eðlilegum hætti, sbr. 8. gr. Garðahreppur ákveður í samráði við landeigendur hvernær lagning götunnar hefst.
5. Öll starfsemi og rekstur, svo sem verzlun o. þ. h., sem er til fylta fyrir um- hverfið og barga eða óþæginda fyrir nágrenna, er bönnuð á hinni seldu lóð.
6. Lóðar kaupandi og síðari eigendur lóðarinnar eru skuldbundnir til að gerast þátttakendur í hitaveitu þeirri, sem stofnsett hefur verið í Arnarnesi. Hann hefur kynnt sér samþykktir hitaveitunnar frá 9. maí 1968, og skuldbindur sig til að hlíta þeim í einu og öllu. Hann greiðir, við undirskrift afsals þessa, stofngjald samkvæmt 7. gr. stofnsamþykktta hitaveitunnar.

(Snd vð)

7. Lóðarkaupandi undirgengst að leyfa, að skóplögn frá nágranna lóð eða lóðum verði tengd hans eigin skóplögn 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 skipulagsupprátt Arnarness leggja götuna að hinni seldu lóð ásamt skóplögn og vatnslögn. Verði bygging götunnar miðbúð við að hún verði undirbyggð undir malbik og steinsteypu.

Kaupandi greiðir gatnagerðargjald og verði það samkvæmt gjaldskrá Garðahrepps um þátttöku lóðaeigenda 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. Kvæðirnar í 3., 4. og 5. tölulíð eru lagðar á í þeim tilgangi, að hið skipulagða íbúðarhúsaðverfi verði sem fegurst og fríðsælast og húsaeigendur byrgi sem minnst útsýni hver fyrir öðrum, enda réðu þessi sjómarmíð mestu um alla skipulagningu hverfisins. Brjótí kaupandi í bága við þessar kvæðir, þer honum að greiða 3000 krónur — þrjú þúsund krónur — fyrir hverja tvo mánuði frá því að honum barst kvörtun um brotið og þar til úr er bætt. Gjald þetta renni í Fegurarsjóð Arnarness, sem landeigendur stofna og fela sveitarstjórn Garðahrepps til ráðstöfunar, samkvæmt nánari fyrirætlun þar um. Greiðslur þess hækki og lækki í samræmi við breytingar, sem kunna að verða á framfarislausistölu.

Með því að kaupandi hefur gert fall skil á söluverði lóðarinnar, lýsist hann hér með réttur og lögmeður eigandi hinnar seldu lóðar. — Þinglesturs- og stimpilgjald af afsalinu greiðir kaupandi, svo og gjald fyrir útmælingu lóðarinnar.

Rísi máli út af afsalinu, má reka það fyrir aukadómþingi Gulldringu- og Kjörsýslu.

Til staðfestu eru nöfn vor undirrituð í viðurvist tveggja votta.

Reykjavík,

Samþykktur sem kaupandi,

F. Þ. samnefnd Arnarness,

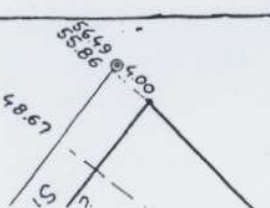
Vilundurvottar:



— 46100-300

Vot

2571





## BYGGINGARSKILMÁLAR

### FYRIR LÖÐIR VIÐ GÖTURNAR

#### MÁVANES OG BLIKANES Í ARNARNESI, GARDAHREPPI

1. Á hverri lóð má byggja eitt einnar íbúðar hús ásamt bifreiðageymslu.
2. Byggingarlínanur að götu eru bindandi, að hliðar- og bakmörkum gilda línur þessar um minnsta fjarlægð, meira en eða jafnt og 3,15 m í framhaldi af kvót um opið bifreiðastæði gildir einungis ef um tvíbreiða bifreiðageymslu er að ræða (minnsta breidd 6,00 m.). Að öðrum kosti er minnsta fjarlægð frá mörkum meira en eða jafnt og 6,00 m.  
Að þeim lóðamörkum þar sem lóðauppdráttur sýnir engar byggingarlínur má elgi byggja nær en 6,00 m, nema að mörk þessi liggja að gangstíg en þar má þessi minnsta fjarlægð vera 5,00 m.  
Frá því, sem um getur í þessum lið, eru eftirtalín frávik leyfð:  
Þar sem lóðauppdráttur sýnir 6,00 m sem minnsta fjarlægð frá bakmörkunum má hún verða 5,00 m. Á lóðunum nr. 25, 27 og 29 við Blíkanes má byggja nær þeim hliðarmörkum, er engin byggingarlína er sýnd að og þá þannig, að húslengd með götu, að meðtallni tvíbreiddi bifreiðageymslu, geti orðið allt að 22,00 m en þó aldrei nær en 3,15 m.
3. Sú megin regla gildir, að hús skuli vera einnar hæðar. Frá þessari reglu má þó víkja með hlífðsýn af eftirtarandi:  
Hæð á gólfplötum skal vera sem hér segir:
  - a) Á lóðum sunnan og vestan við götu skal gólfplata vera 0,20 - 0,40 m yfir meðal hæð götu við lóðamörk. Í þeim hluta hússins, er fjarst frá götu, má leyfa lægri plötuæð en að ofan getur, og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tiléfn til slíks, enda breytt það engu um áðurnefnda plötuæð.
  - b) Á lóðum norðan og austan götu skal plötuæð samlagast jarðhæð sem mest. Leyfa má bifreiðageymslu undir húsinu gefi jarðvegshæð greinilega tiléfn til slíks. Að öðru leyti skal hafa samráð við byggingarfulltrúa um plötuæðir þessar.Plötuæðir skulu sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfisumsókn.
4. Rishæð þaks má elgi vera meiri en 1,00 m.
5. Þar sem lóðir þær, sem byggingarskilmálar þessir ná til, eru í sköpun-löguðu einbýlishúshaverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

Þannig samþykkt á fundi byggingarnefndar Gardahrepps 22. apríl 1964.

BYGGINGASKILMÁLAR

Stn. 3.6.1983

FYRIR BYGGINGALÓÐIR VIÐ SÚLUNES AÐ AUSTAN VERÐU.

I LÓÐ.

1. Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús, úr steinsteypu ásamt bifreiðageymslu.
2. Áhersla er lögð á, að hús falli vel að halla lóðar.
3. Hús sé innan byggingareits samkvæmt mæliblaði. Samráð sé haft við byggingafulltrúa 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, plötu-hæðir og aðrar hæðir, er máli skipta. Þar skal og sýna öll þau mannvirki, sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni, svo sem skjólveggi, gróðurhús o.fl. Girðingu um lóð má ekki gera nema að fengnu samþykki bygginganefndar.
5. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingaefni eða annað sem að byggingafrankvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðid.
6. Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða á 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 á mörkum, nema lóðahafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miðað við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann að sjálfsgöðu sjá um alla þá kanta sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðamörkum, áður en gengið er frá götunni og hafa um það samráð við byggingafulltrúa.
7. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi, sem hún er á afhendingardegi.

## II) Hús

1. Gengið er út frá því að reist verði einnar hæðar hús með kjallara að hluta eða öllu leyti, eftir því sem halli lands og frárænnslí leyfir. Hæð kjallaraplötu sé samkvæmt uppgefnum kótum á hæðarblaði.
2. Bifreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Beidd bifreiðageymslu skal vera minnst 6 m að innanmáli. Mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7.0 m.
3. Þar sem lóðir þær, sem byggingaskilmálar þessir ná til, eru í skipulögðu einbýlishúshaverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis atlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.
4. Lökud sorpgeymsla skal vera í hverju húsi eða bifreiðageymslu og skal hún greinilega sýnd á bygginganefndarteikningum. Lögð er áhersla á greiðan aðgang að heðni bæði fyrir íbúa hússins og sorphreinsunarmenn.

## III Teikningar.

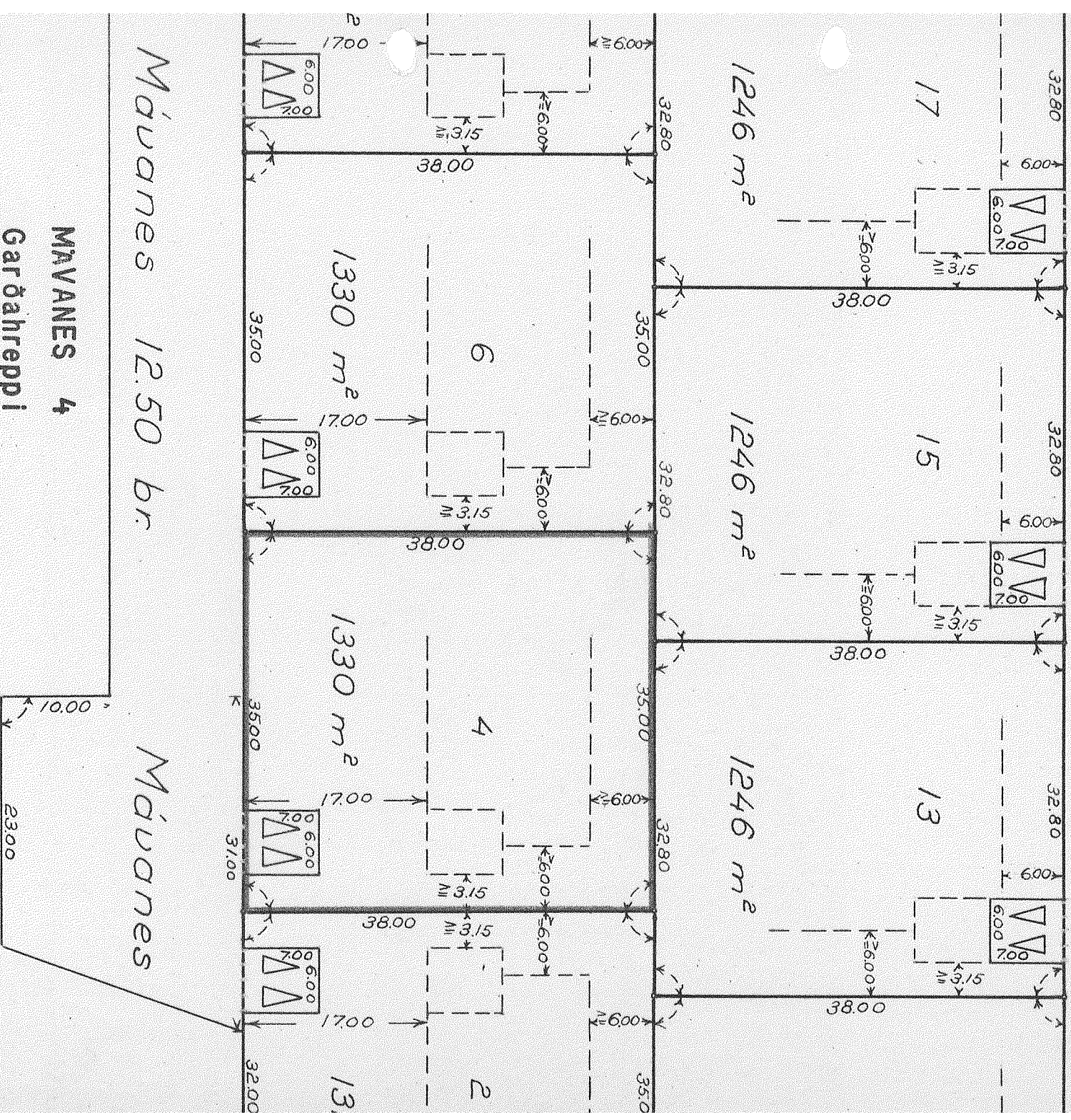
1. Bygginganefndarteikningar í málkvarða 1:100 skulu þannig málsettar, að auðvelt sé að reikna út flatarmál og rúmmál, án mælinga, og fylgi að öllu ákvæðum byggingasamþykktar. Húsmunir skulu sýndir í rétttri stærð miðað við málkvarða teikninga.
2. Áður en sökkuúttekt fer fram þurfa nákvæmlega málsettir uppdráttir höfundar húss í málkv. 1:50 að liggja fyrir.

Kuð um  
opið  
bilstæði

Blikanes 12.50 br.

Kuð um  
opið  
bilstæði

Blikar



Mávanes 12.50 br.

Mávanes

MAVANES 4

Garðahreppi

1:500

Reykjavík í jan. 1962

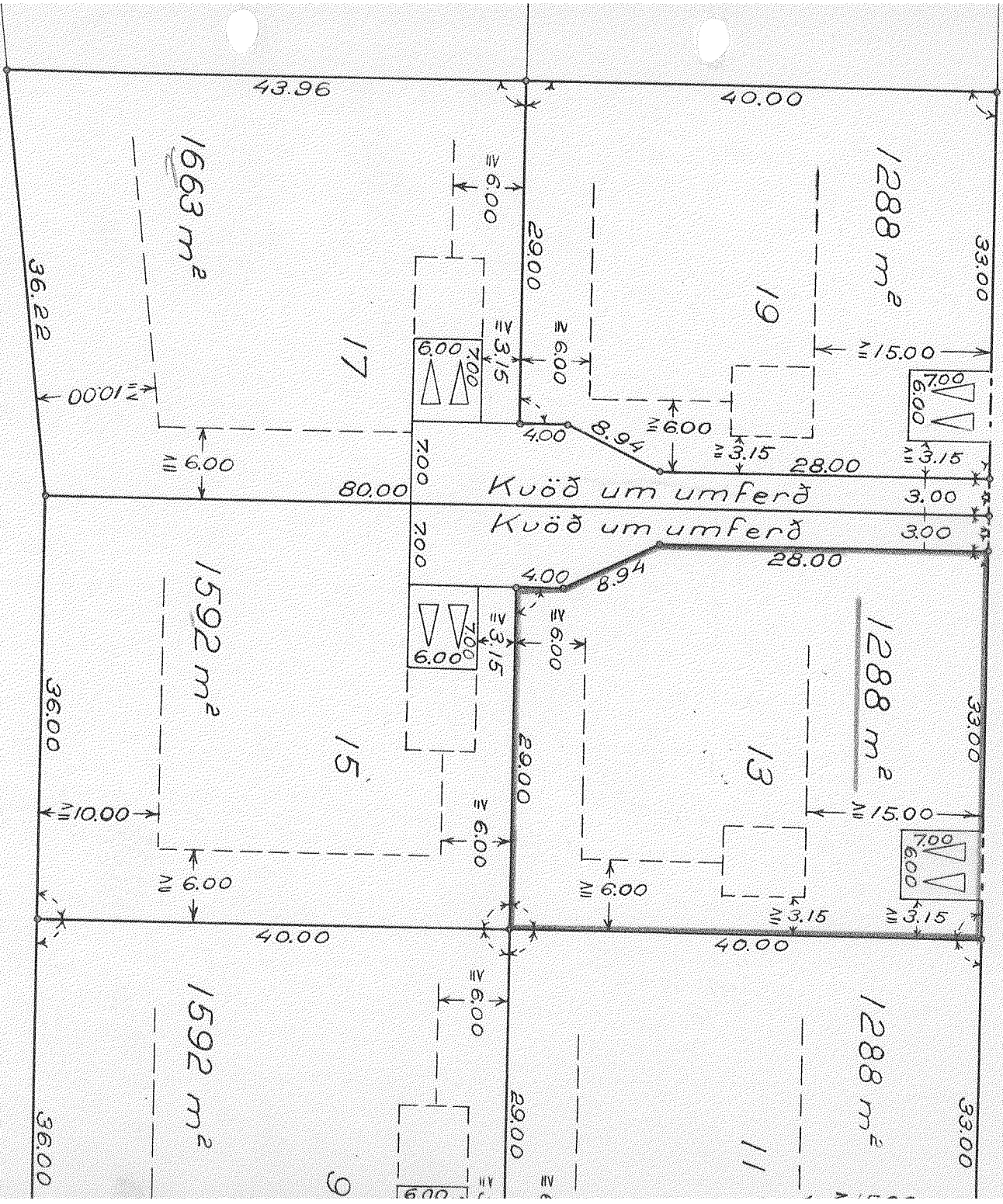
*Stefanía Jóhanna*  
*Stefanía Jóhanna*

Kuð um  
opið  
bilstæði

Hegrænes

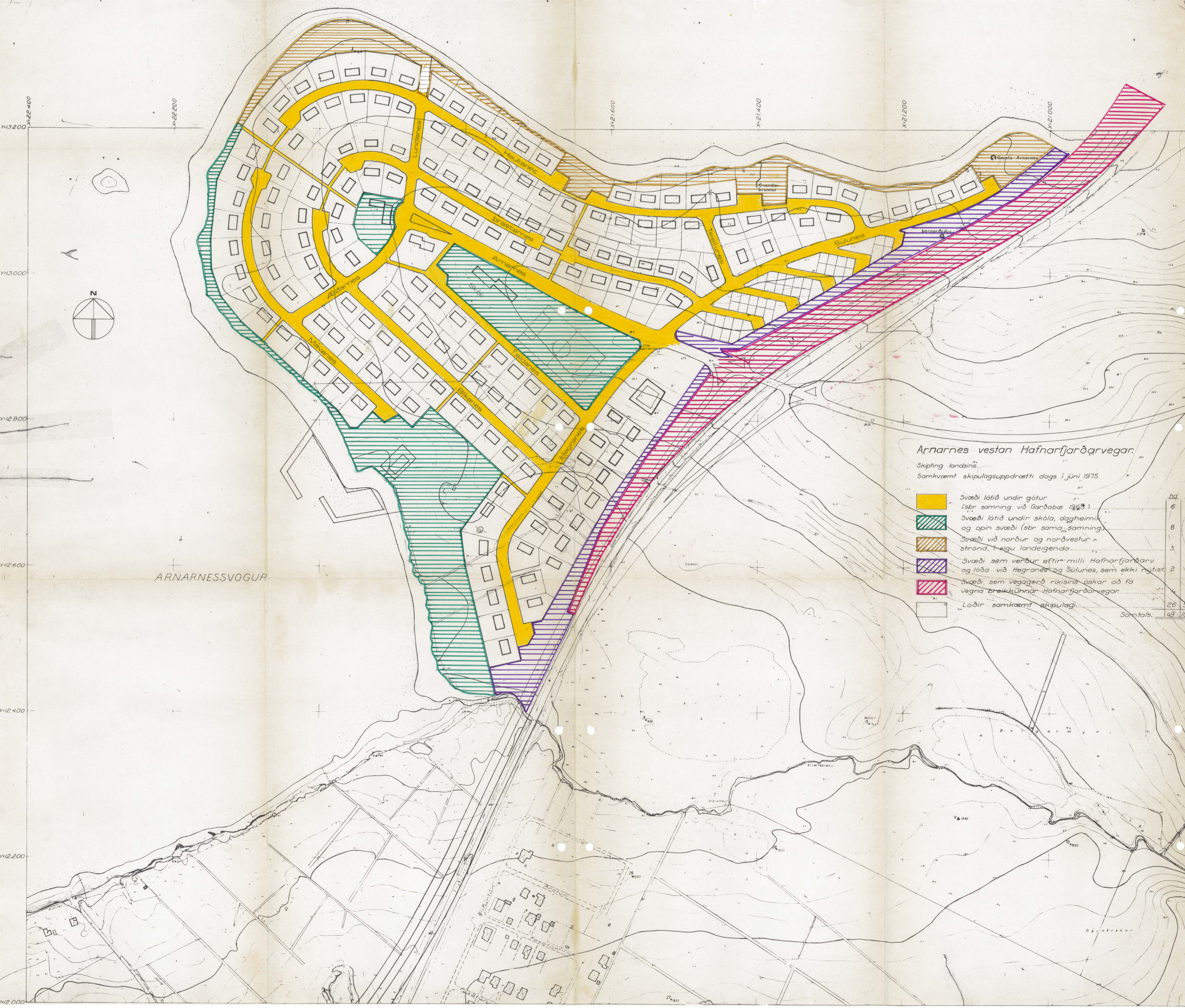
Kuð um  
opið  
bilstæði

Hegrænes 15.00



Hegrænes 13  
Garðahreppi  
1:500

Reykjavík 1 des 1963  
*Alaska Yetson*  
*Signý Sælk*



Arnarnes vestan Hafnarfjarðarvegur.

Skipting landsins.  
Samkvæmt skipulagsupprætti dags í júní 1975.

	Svæði látið undir götur (sfr samning við Garðabæ 1968)	6	12
	Svæði látið undir skóla, dagheimil og opin svæði (sfr sama samning)	8	17
	Svæði við norður og norðvestur strönd, í eigu landeigenda	3	6
	Svæði sem verður eftir milli Hafnarfjarðarv og lóða við Hegranes og Súlnes, sem ekki nýtist	2	4
	Svæði sem vegagerð ríkisins áskar að fú vegna breiðkúnnar Hafnarfjarðarvegur.	4	8
	Lóðir samkvæmt skipulagi	26	53
Samtals:		49	100

Skipulagsuppráttur þessi var samþykktur af hreppsnefnd Garðahrepps þann 1975.  
Garðahreppi, 1975.  
Sveitarstjóri.

Skipulagsuppráttur þessi er afgreiddur til Stjórnarráðsins til staðfestingar.  
Reykjavík, 1975.

Skipulagsuppráttur þessi staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 19, 21. maí 1964 til að gilda sem samþykkt um skipulag Garðahrepps og birtist til leiðbeiningar og eftirbreytni öllum er hlut eiga að máli.  
Félagsmálaráðuneytið, 1975.

SKÝRINGAR:

- einbýlishús 1 hæð
- radhús 2 hæðir
- verzlunir
- opinberar byggingar

Forverk 1/4, 27. II. 1976,  
fylgiskjal no. 1.

**ARNARNES 1:2000**  
SKIPULAGSUPPRÁTTUR

TEIKNISTOFA SKIPULAGSINS  
APRÍL 1961  
DES. 1973  
JUNÍ 1975

## DEILISKIPULAG ARNARNESS- SAMBYKKTIR OG STADFESTINGAR 1961-1977

### **21.júní 1961- Hreppsnefnd Garðahrepps.(fundargerðarbók)**

Tekin var til loka afgreiðslu skipulagstillaga að Arnarnesi, vestan Hafnarfjarðarvegur. Skipulagstillagan var samþykkt með fyrirvara um breytingar á norðurhelmingi nessins, ef heppilegt bykir að breyta þar um, áður en framkvæmdir hefjast þar. (uppdráttur dagsettur Apríl 1961)

### **Júlí 1961 (áritun á uppdraetti dags apríl 1961)**

Skipulagsuppdráttur þessi (dags apríl 1961) er afgreiddur til stjórnarráðsins til staðfestingar.

Reykjavík, júlí 1961

### **Júlí 1961 (áritun á uppdraetti dags apríl 1961)**

Skipulagsuppdráttur þessi staðfestist hér með samkvæmt lögum nr.55, 27.júní 1921 til að gilda sem samþykkt um skipulag Arnarness í Garðahreppi og birtist til leiðbeiningar og eftirbreytni öllum, er hlut eiga að máli.

Félagsmálaráðuneytið, júlí 1961

### **22.apríl 1964- Byggingarnefnd Garðahrepps**

Byggingarskilmálar fyrir lóðir við göturnar Mávanes og Blikanes í Arnarnesi samþykktar.

### **15.mai 1964 – Hreppsnefnd Garðahrepps**

Samþykkt byggingarnefndar frá 22.apríl staðfest.

### **9.mai 1977 – Skipulagsnefnd Garðabæjar, 3.fundur**

Skipulags Arnarness. Lagður fram endurskoðaður uppdráttur Forverks h.f. (ok Teiknun sf) að skipulagi nessins, breytingar dags.nóv.1976. Helzta breytingin þarna er, að raðhúsálóðum með Hafnarfjarðarvegi er breytt í litlar einbýlishúsálóðir. Fækkar íbúðum við þetta um 4. Nefndin samþykkti uppdráttinn fyrir sitt leyti.

### **12.mai 1977 – Bæjarstjórnin í Görðum**

Tekin fyrir fundargerð skipulagsnefndar frá 9/5, 3/1977. Staðfest.

Bæjarskrifstofur Garðabæjar  
SKULASAFN

SKIPULAG RÍKISINS  
LAUGAVEGI 166, 105 REYKJAVÍK - S. 29344



Hr. bæjarverkfæringur  
Elríkur Bjarnason  
Bæjarskrifstofur  
Sveinatungu við Vífilisstaðaveg  
210 Garðabær

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mótekið dags.	10-0489
Bréfalýkils- númer	521

Reykjavík 10. apríl 1989.

Á fundi skipulagsstjórnar ríkisins 5. apríl 1989 var tekin til umfjöllunar beiðni bæjarstjórnar Garðabæjar sbr. bréf yðar dags. 17.03.1989 um að leyfð verði frávik frá skipulagsskilmálum í Arnarnesi fyrir húsið Hegranes 17 í samræmi við 3.mgr. 19.gr. skipulagslaga.

Skipulagsstjórn samþykkti erindið fyrir sitt leyti, sbr. 4.mgr. gr.4.2 í skipulagsreglugerð frá 1985 og tekur jafnframt fram að 19.gr. skipulagslaga á ekki við í þessu tilfelli þar sem hvorki skipulagsskilmálar né deiliskipulag íbúðarhverfis í Arnarnesi hefur hlotið staðfestingu skv. 17. og 18.gr. skipulagslaga.

Þetta tilkynnist yður hérmeð.

Virðingarfyllt,

*Sigurður Thoroddsen*  
*Sigurður Thoroddsen*  
S. Th.

Sigurður Thoroddsen.





**GARÐABÆR**  
BÆJARVERKFRÆÐINGUR

Bæjarstjórn Garðabæjar

Garðabæ, 11.04.89  
EEj/rs

Varðar: Tjaldanes 15 - skipulagsskilmálar

Á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar þann 05.04.89 samþykkti skipulagsnefnd að leggja til við bæjarstjórn, að heimluð verði frávik frá skipulagsskilmálum Arnarness fyrir húsið að Tjaldanesi 15 í samræmi við 4.mgr. gr.4.2. Í skipulagsreglugerð frá 1985.

Þar segir, að bygginganefnd geti því aðeins leyft frávik frá mæliblaði og samþykktum byggingar- og skipulagsskilmálum að fyrir liggi samþykkt skipulagsnefndar (sveitarstjórnar) og skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða og húsa.

Samkvæmt fyrirliggjandi uppdráttum er fyrirhugað hús að Tjaldanesi 15 688 m<sup>2</sup> og er nýtingarhlutfall 0,36, þegar hluti kjallara, sem ekki er talinn draga að sér umferð eins og segir í greinargerð hönnuða, hefur verið dregin frá.

Í skipulagsreglugerð er ákvæði um, að nýtingarhlutfall megi mest vera 0.3, nema annað sé tekið fram í skipulagsskilmálum hverfisins.

Auk þessa sker húsið sig nokkuð úr götumynd hvað varðar hæð.

Eins og áður segir samþykkti skipulagsnefnd frávik frá skipulagsskilmálum fyrir ofangreint hús að því tilskýldu að eigandi aflaði samþykkis nágranna.

Ennfremur er skilyrt, að bílastæði verði fjögur á lóðinni.

Mál þetta er hér með sent bæjarstjórn til ákvörðunar.

Með vinsemi,

Eiríkur Bjarnason  
bæjarverkfraeðingur



Bæjarstjórn Garðabæjar.

Garðabæ, 26.07.89  
EBj/jb

Varðar: Frávík frá skilmálum vegna Súlness 17

Á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar þann 19.07.89 var gerð eftirfarandi samþykkt:

"Tækið var fyrir erindi frá byggingamefnd þar sem óskað er eftir heimild til frávíka frá skipulagsskilmálum Arnarness fyrir Súlness 17. Heimilt er að reisa einnar hæðar hús í Arnarnesi með kjallara, þar sem land leyfir. Ofangreint hús er tveggja hæða á því sem næst flötu landi. Skipulagsnefnd samþykkti fyrir sitt leyti erindið í samræmi við 4. mgr. gr. 4.2. í skipulagsreglugerð. Þar er ennfremur gert ráð fyrir að til komi samþykki eigenda aðliggjandi lóða og húsa."

Máli þessu er hér með vísað til bæjarstjórnar til frekari ákvörðunar.

Virðingarfyllst,

  
Eiríkur Bjarnason  
bæjarverkfræðingur



# SKIPULAG RÍKISINS

Þejafrskrifst. Garðabæjar	
Móttakið dags.	10.02.92
Bréfafrío- númer	512

Garðabær  
d.t. Eiríks Bjarnasonar  
Sveinatungu við Vífillsstaðaveg  
210 Garðabær

Reykjavík 7. febrúar 1992

Mál: Súlunes 23 - 25

Vísað er til erindis Garðabæjar dags. 29. janúar 1992 þar sem óskað er samþykkis Skipulags Ríkisins á tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðirnar 23 - 25 við Súlunes sem auglýst hefur verið.

Deiliskipulagið er samþykkt.

Stefán Þjors

LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK

SÍMI: 91-624100 • BRÉFASÍMI: 624165 • GRÆN LÍNA: 996100 • KT: 590269-5149  
GLERÁRGÖTU 30 • 600 AKUREYRI • SÍMI: 96-26387

# SKIPULAG RÍKISINS



Emningur	18. 11. 93
512	

Garðabær,  
b.t. Eiríks Bjarnasonar bæjarverkræðings,  
Bæjarskrifstofur Sveinatungu,  
210 Garðabær.

Reykjavík 15. nóvember 1993.

**Mál: Breyting á deiliskipulag lóðarinnar nr. 7 við Súlunes, til samþykktar sbr. gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð.**

Vísað er til bréfs yðar dags. 1. nóvember 1993, þar sem óskað er að embætti skipulagssjóra ríkisins samþykki skv. gr.4.4.1. í skipulagsreglugerð breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 7 við Súlunes í Garðabæ þ.e. að breyta einbýlishúsi í tvær íbúðir í skiptri eign.

Við höfum gengið úr skugga um að deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við gildandi aðalskipulag, og að það var auglýst gagnvart almenningi í 4 vikur. Við höfum kynnt okkur umföllum bæjaryfirvalda um deiliskipulagsbreytinguna og að engar athugasemdir bárust frá almenningi, á auglýsingatímanum.

Því er hérmeð lýst yfir að embætti Skipulags ríkisins hefur samþykkt sbr. gr.4.4.1. í skipulagsreglugerð breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 7 við Súlunes, á þann veg að í stað einbýlishúss verði tvær íbúðir í húsinu, í skiptri eign.

Virðingarfyllt,

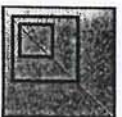
*Sigmundur Thoroddsen*  
*E. m.*

Sigmundur Thoroddsen.

LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK

SÍMI: 91-624100 • BREFA SíMI: 624165 • GRÆN LÍNA: 996100 • KT: 590269-5149

CLERÁRGÖTU 30 • 600 AKUREYRI • SÍMI: 96-26387



# SÍPULAG RÍKISINS

1300 breyting

Bojarskrifstofa Garðabæjar	
NOG	
DEC	24.01.96
REYKJAVÍK	
521	

Garðabær,  
b.t. Eiríks Bjarnasonar bærjarverktf.  
Bæjarskrifstofur,  
Sveinatungu,  
210 Garðabæ.

Reykjavík 22. janúar 1996.

## Mál: Súlunes 3 deiliskipulagsbreyting.

Vísað er til erindis bæjarsjórnarinnar sbr. bréf bæjarverktfræðingsins dags. 3. janúar 1996 þar sem óskað er eftir frekari ákvörðun embættis skipulagssjóra ríkisins vegna breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 3 við Súlunes. Um er að ræða breytingu á einbýlishúsi í tvíbýlishúsi.

Við höfum gengið úr skugga um að deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við Aðalskipulag Garðabæjar 1985-2005 frá 12. maí 1987 með síðari breytingum. Við höfum kynnt okkur umfjöllun bæjarsjórnarinnar um deiliskipulagsbreytinguna og að engin athugasemd barst á auglýsingátíma.

Því er hér með lýst yfir að embætti skipulagssjóra ríkisins hefur samþykkt sbr. gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar nr. 3 við Súlunes sbr. uppdætti í mkv. 1:500 og 1:100 gerða af ES Teiknistofunni Borgatúni 29, Reykjavík og sem samþykktir voru í bæjarsjórn 21. desember 1995.

Hinn samþykkti skipulagsuppdættur sendist hér með.

Virðingarfyllst,

*Stjórnsetur Þórunn Þoroddsen*  
Stjórnsetur Þórunn Þoroddsen.

LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK

SÍMI: 91-624100 • BRÉFASÍMI: 624165 • GRÆN LÍNA: 996100 • KT: 590269-5149  
GLERÁRGÖTÚ 30 • 600 AKUREYRI • SÍMI: 96-26387



1300deilpermunesbreyti



# SKIPULAG RÍKISINS

## GARÐABÆIR

[www.gardabaeir.is](http://www.gardabaeir.is)

Bjarskrifst. Garðabæjar

Mánaðir dags.	15.05.95
Stofnúmer	521

Garðabær  
b.l. Eiríks Bjarnasonar bæjarverktæðings  
Sveinatungu við Víflisstaðaveg  
210 Garðabær  
Reykjavík 13. maí 1996

**Mál: Perunnas 13, Garðabæ.**

Á fundi skipulagssjórnar ríkisins 8. maí 1996 var til umfjöllunar erindi bæjarstjórnar Garðabæjar sbr. erindi bæjarverktæðings dags. 3. maí 1996, þar sem óskað er heimildar að auglýsa breytingu á skipulagi lóðar skv. gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 318/1985.

Breytingin felst í því að skipta eigninni Perunnas 13, sem er í skipulögðu hverfi einbýlishúsa, í tvær aðskildar íbúðir.

Skipulagssjórn heimilaði auglýsingu tillögunnar skv. gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð.

Virðingarfyllst,

*Sigurður Thoroddsen*  
E. m.

Sigurður Thoroddsen

NATIONAL PHYSICAL PLANNING AGENCY

LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK • ICELAND

TEL: 354-1-624100 • FAX: 354-1-624165

Bæjarsjórn Garðabæjar

Garðabæ, 03.12.98  
EBj/bi

**Varðar. Blikanes 31 - hæð húss**

Á fundi skipulagssnefndar Garðabæjar þann 02.12.98 var fjallað um ofangreint mál. Eftirfarandi bókun var gerð:

*"Farið hefur fram gremdarkynning vegna óska lóðarhafa Blikanes 31 um hækkun hússins. Engar athugasemdir bárust.*

*Skipulagsnefnd leggur til við bæjarsjórn að hækkunin verði samþykkt."*

Máli þessu er hér með vísað til bæjarsjórnar til frekari ákvörðunar.

Með vinsemd

---

Eiríkur Bjarnason  
bæjarverkfæðingur

2001 07 0067

## Breyting á skipulagsskilmálum fyrir Hegranes 22 í Arnarnesi, Garðabæ

Eftirfarandi breyting er gerð á skipulagsskilmálum við Hegranes 22 í Arnarnesi, Garðabæ.

### Eftir breytingu:

Heimilt er að byggja 32 m<sup>2</sup> turnbyggingu (5.45 m x 5.85 m, vegg hæð 2.45 m, þakhæð 2.9) ofan á hús það sem fyrir er á lóðinni. Skipulagsskilmálar fyrir breytingu þessa heimiluðu einnar hæðar byggingu auk kjallara gæfi jarðvegshæð á lóðinni greinilega tilefni til þess. Jafnframt er vísað til teikninga Nikulásar Úlfars Mássonar, dags. 20. mars 2001, sem kymntar voru með skipulagsbreytingu þessari.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 11. júlí 2001 og í bæjarráði Garðabæjar 24 júlí 2001.







GARÐABÆR

www.gardabær.is

## **: Skilmálar fyrir Haukanes 20 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

16. júlí 2002

Málsnúmer: 2002060035

Fyrirtæki/Stofnun: Bæjarskrifstofur Gardabæjar, umhverfis- og tækniisvið

Nafn:

Tegund skjals:

Efni: Skilmálar fyrir Haukanes 20 - einbýlishús verður tvíbýlishús

### **Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi Viðauki við skilmála fyrir Haukanes 20**

Deiliskipulag í Arnarnesi er frá árinu 1961, teiknað á teiknistofu Skipulagsins. Skipulagsskilmálar fyrir Haukanes 20 eru skilgreindir í upphaflegu afsali lóðarinnar. Þeir skilmálar eru áfram í gildi. Eftirfarandi eru sérstakir skilmálar fyrir lóðina við Haukanes 20 í Arnarnesi í Gardabæ:

#### **Greinargerð - Eldri skilmálar og aðstæður á lóðinni Haukanes 20**

- Eldri skilmálar fyrir stóran hluta af Arnarnesi eru skilgreindir í upphaflegum afsöllum með lóðunum. Þar stendur m.a. í lið nr. 3: „EKKI má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé það aðeins ein hæð, sem má vera á kjallara, gefi jarðvegshæð á lóðinni greinilega tilefni til þess.“
- Almenn tilkun hefur verið að á hverri lóð skuli vera einbýlishús.
- Á sumum stöðum í Arnarnesi hafa verið heimiliðar „stöðfloúðir“ sem eru hluti af óskiptum eignarhluta einstakra húsa.
- Einbýlishús ásamt stakstæðum blískúr við Haukanes 20 var samþykkt á fundi byggingarnefndar Gardabæjar 2.9.1987 með stórum kjallara undir húsinu. Gluggar voru á þremur hlöðum kjallarans.
- Stíðar hefur kjallarannum verið breytt í íbúð.
- Árið 2002 er sótt um að breyta húsinu þannig að í því verði tvær aðskildar íbúðir.

#### **Viðauki við skilmála fyrir Haukanes 20**

- Heimilt er að breyta einbýlishúsi sem er á lóðinni við Haukanes 20 í tvíbýlishús (parhús).
- Báðar íbúðir skulu fullnægja ákvæðum núgildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998.
- Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum fyrir hvora íbúð.
- Sýna skal fram á góða aðkomu að báðum íbúðum.
- Skipulagsbreytingin á aðeins við um það hús sem er á lóðinni þegar skilmálar þessir eru samþykktir.

Skilmálum þessum fylgja skýringatekningar sem m.a. sýna fram á að umrædd breyting er möguleg.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í

skipulagsnefnd Gardabæjar 6.nóv. '02 og í bæjarsjórn Gardabæjar 21. nóvember 2002.





Auglýst í B-deild 6.des.02

## Breyting á skilmálum við Blikanes 1 í Arnarnesi, Garðabæ

**BYGGINGARSKILMÁLAR FYRIR LÓDIR VÍÐ GÖTURNAR MÁVANES OG  
BLIKANES Í ARNARNESI** voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22. apríl  
1964.

**Eftirfarandi breyting er gerð á lið 4:**

**Liður 4 í skilmálum fyrir breytingu:**

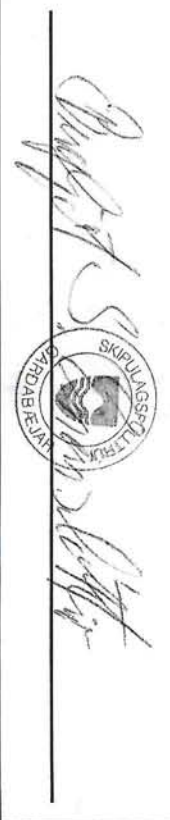
4. Rishæð þaks má eigi vera meiri en 1,00 m.

**Liður 4 í skilmálunum eftir breytingu:**

4. Rishæð þaks má eigi vera meiri en 1,75 m samanber meðfylgjandi skýringarteikningar  
Almennu verkfræðistofunnar, dags. 03.07.2002, sem kynntar voru með skipulagsbreytingu  
þessari.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem kynnt hefur verið samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og  
byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar  
6. nóvember 2002 og í bæjarstjórn Garðabæjar 21. nóvember 2002.

Sveitarstjórn tekur að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunnir að verða fyrir við  
breytinguna.



Augl. T B-deild 6. des 2002



**GARDABÆR**  
www.gardabaer.is

**: Skilmálar fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

**: Skilmálar fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

7. febrúar 2003

**Almennar upplýsingar**

Málsnúmer: 2002080081

Fyrirtæki/Stofnun: Umhverfis- og tækni svið Gardabæjar

Nafn:

Tegund skjals:

Efni:

Skilmálar fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús

Stillingar

**Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi**

**Viðauki við skilmála fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

Deiliskipulag í Arnarnesi er frá árinu 1961, teiknað á teiknistofu Skipulagsins. Byggingaskilmálar fyrir byggingalóðir við Súlunes að austanverðu voru samþykktir í skipulagsnefnd Gardabæjar 3.6. 1983. Þeir skilmálar eru áfram í gildi.

**Viðauki við skipulagsskilmála við Súlunes 14**

Tillaga að viðauka var dags. 26.9.2002. Samþykkt tillaga að breytingu er dags. 7. febrúar 2003.

- a) Heimilt er að hafa tvær íbúðir í húsinu
- b) Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum fyrir hvora íbúð
- c) Þar sem lóðin er í skipulögðu einbýlishúshahverfi er lögð er áhersla á að yfirbragð byggingar verði sem um væri að ræða stórt einbýlishús
- d) Lager er til að íbúðinnar verði misstórar
- e) Sýna skal fram á góða aðkomu að báðum íbúðunum

Skipulagsbreyting þessi á aðeins við um Súlunes 14.

Skilmálum þessum fylgja skýringatekningar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í skipulagsnefnd Gardabæjar 15. jan. 2003 og í bæjarstjórn Gardabæjar 6. febrúar 2003







**: Skilmálar, Súlunes 33**

15. janúar 2003

Málsnúmer:  
Fyrirtæki/Stofnun:  
Nafn:  
Tegund skjals:  
Efni:

2002120053

Skilmálar, Súlunes 33

**Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi**

**Viðauki við skilmála fyrir Súlunes 33 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

Deiliskipulag í Arnarnesi er frá árinu 1961, teiknað á teiknistofu Skipulagsins.

**Viðauki við gildandi skipulagskilmála við Súlunes 33 sem fram koma í afsali**

Auglýst tillaga að breytingu/viðauka var dags. 15. janúar 2003.

Endanleg útgáfa án breytinga á skilmálum var gerð 15. maí 2003.

- a) Heimilt er að hafa tvær íbúðir í húsinu
- b) Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur blástæðum fyrir hvora íbúð
- c) Þar sem lóðin er í skipulögðu einbýlishúsalhverfi er lögð er áhersla á að yfirbragð byggingar verði sem um væri að ræða stórt einbýlishús
- d) Lagt er til að íbúðirnar verði misstórar
- e) Sýna skal fram á góða aðkomu að báðum íbúðunum

Skipulagsbreyting þessi á aðeins við um Súlunes 33.

Skilmálum þessum fylgja skýringatekningar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í

skipulagsnefnd Gardabaerjar 9. apríl 2003 og í bæjarstjórn Gardabaerjar 15. maí 2003.

F.H. GARDABAER



*Þurpjet S. Gunnarsdóttir*

Augl i B-veit 10.6.2003



**: Deiliskipulagsbreyting, viðauki við skilmála í Tjaldanesi 15 - Leiðréting**

23. október 2003

Málsnúmer:  
Fyrirtæki/Stofnun:  
Nafn:  
Tegund skjals:  
Efni:

2003060050  
Tækni- og umhverfissvið

Deiliskipulagsbreyting, viðauki við skilmála í Tjaldanesi 15 - Leiðréting

**Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi  
Viðauki við skilmála fyrir Tjaldanes 15**

Deiliskipulag í Arnarnesi er frá árinu 1961, teiknað á teiknistofu Skipulagsins. Skipulagsskilmálar fyrir Tjaldanes 15 eru skilgreindir í upphaflegu afsali lóðarinnar. Þeir skilmálar eru áfram í gildi. Eftirfarandi er viðauki fyrir lóðina við Tjaldanes 15 í Arnarnesi í Garðabæ:

**Greinargerð - Eldri skilmálar og aðstæður á lóðinni við Tjaldanes 15**

- Eldri skilmálar fyrir stóran hluta af Arnarnesi eru skilgreindir í upphaflegum afsöllum með lóðunum. Þar stendur m.a. í lið nr. 3: „Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé það aðeins ein hæð, sem má vera á kjallara, gefi jarðvegs hæð á lóðinni greinilega tilefni til þess.“
- Byggingarreitir á mælihlæði er opin og skal því þar taka tillit til ákvæða í 75. gr. byggingarreglugerðar sem fjallar um fjarlægðir frá lóðamörkum og bil milli húsa. Þar kemur m.a. fram almennt skuli lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum vera 3 m.
- Ekki eru ákvæði um nýtingarhlutfall í skipulaginu.
- Almenn túlkun hefur verið að á hverri lóð skuli vera einbýlishús.
- Sótt var um að byggja baðhús á lóðinni árið 2003. Fram fór gremdarkynning. Eitt erindi með athugasemdum barst. Við afgreiðslu skipulagsnefndar var tekið tillit til athugasemda sem fólst í því að skilgreina lágmarksfjarlægð baðhúss frá lóðamörkum.

**Viðauki við skilmála fyrir Tjaldanes 15**

- Heimilt er að byggja baðhús allt að 34.1 m<sup>2</sup> á einni hæð innan nýgildandi byggingarlínu auk þess sem lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum verði 3 metrar á öðrum stöðum.
- Hús skal laga að landi og ekki vera hærra en fram kemur á tillögu sem send var í gremdarkynningu samanber meðfylgjandi skýringarteikning.
- Skipulagsbreytingin á aðeins við um það hús sem er á lóðinni þegar skilmálar þessir eru samþykktir.

Sveitarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem kynnt var samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 3 sept. 2003

og í bæjarstjórn Garðabæjar 18. sept. 2003


Dags. 3.10.2003, lagfært, tjómayfirlýsingu bætt inn  
6.11.2003, misritun á stærð baðhúss leiðrétt þór. umsókn, kynnt gögn og bókun skipulagsnefndar frá 5.11.2003

B-deild 20.10.2003



GARÐABÆR  
www.gardabær.is

Úti og Imi sf.  
Baldur Ó. Svavarsson  
Þinghólsstræti 27  
101 REYKJAVÍK

Garðabær, 07. apríl 2004.  
Tilvísun: 2004010039

**Efni: Hegranes 32 - Svar við umsókn um að stækka byggingarreit á lóð**

Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykkti 3. mars sl. tillögu að óverulegri breytingu á skipulagi við Hegranes 32, samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. Bæjarsjórn Garðabæjar staðfesti samþykktina 18. mars 2004.

Í breytingunni felst að byggingarreitur sem skilgreindur er á mæliblaði stækkaður að hluta til norðurs. Fram för grenndarkynning við Hegranes 30 og 35 og bárust staðfestingar á samþykki þeirra lóðarhafa vegna breytinganna.

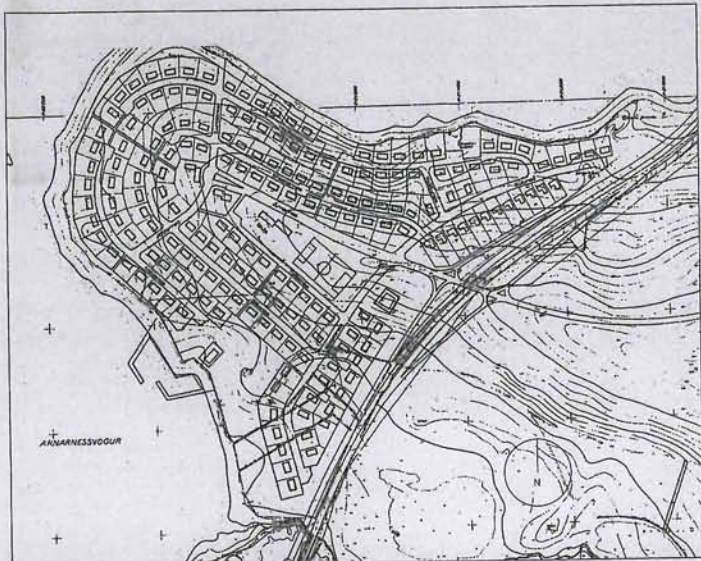
Deiliskipulagsbreytingin hefur verið meðhöndluð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum. Breytingin öðlaðist gildi við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Þetta tilkynnist hér með. Vakin er athygli á að til þess að erindið verði tekið til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa þarf að ganga frá umsókn um byggingarleyfi ásamt fullnægjandi byggingarreitardateikningum í þriti. Auk þess skal leggja fyrir rétt mæliblað. Uppfærsla á mæliblaði er í vinnslu hjá verkfræðisstofunni Línuhönnun.

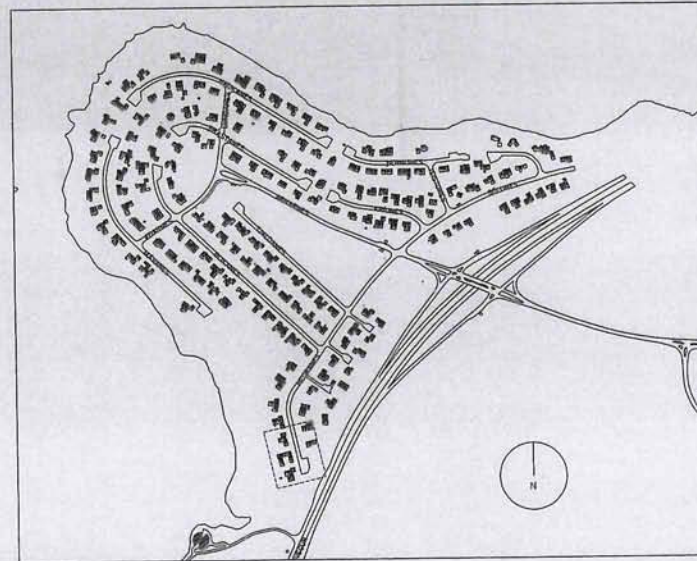
Virðingarfyllt,

  
Bergljót S. Einarsson dóttir

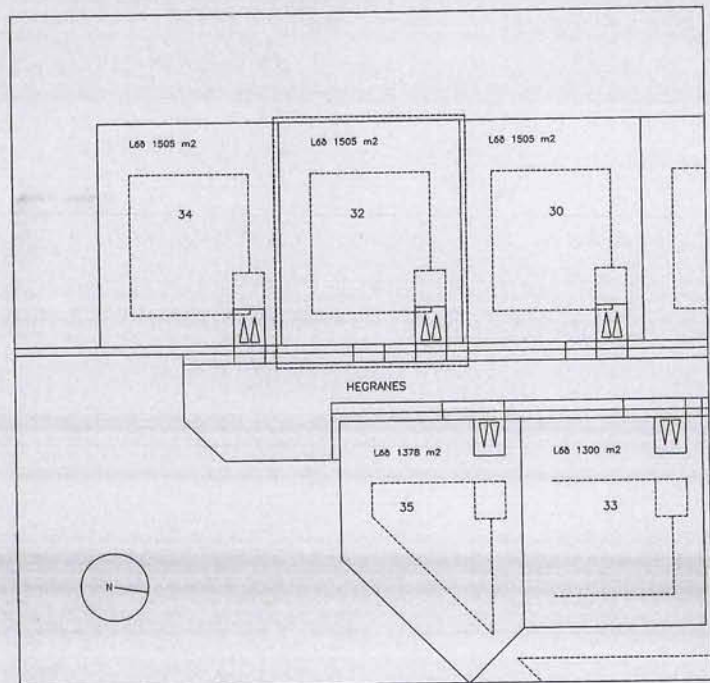
Afrit: Lóðarhafi Hegranesi 32



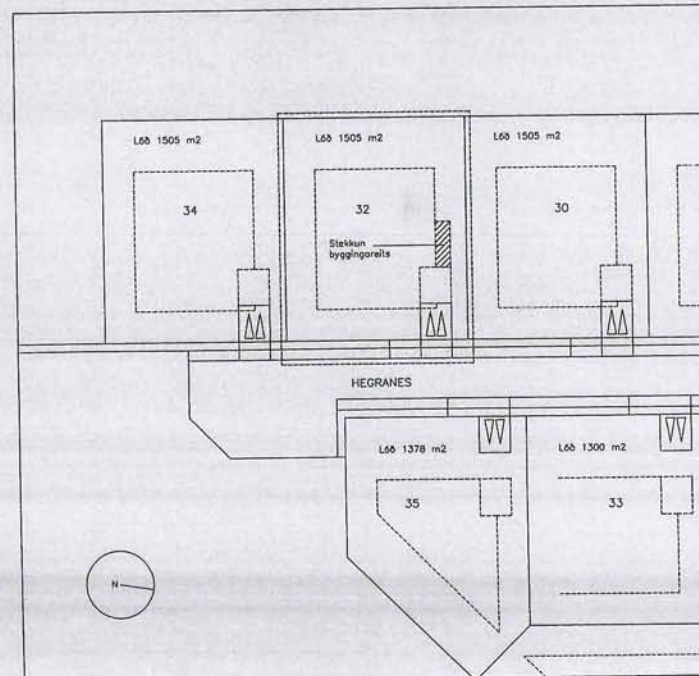
Upphaflegt skipulag sem var samþykkt 21. júní 1961 m.kv. 1: 5000



Yfirlitsmynd í m.kv. 1: 5000



Skýringarmynd af l60 Hegrness 32 og aðliggjandi l60a, með vísan í gildandi mæliblað í m.kv. 1: 500



Deiliskipulag af l60 Hegrness 32 í m.kv. 1: 500

Breytingin felst í stækun byggingareitts vegna viðbyggingar við Hegrness 32. Kvæð er um að viðbygging l60i með af nýverandi byggingu hvað hæð, þolgerð og yfirbragð varðar. Að öðru leyti gilda skilmálar sem koma fram í l60a-sáttli garðu milli l60a- og l60b- og vestan Hafnarjarðarvegur og kaupenda dögstól

SKÝRINGAR:

	Skipulagsmörk
	Byggingareitur
	L60 Hegrness 32

Svæstajörn tekur að sér að beta það ljón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 26 gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 m.a.b.r., var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann : 3. mars 2004

og í bæjartjórn Garðabæjar

þann : 18. mars 2004

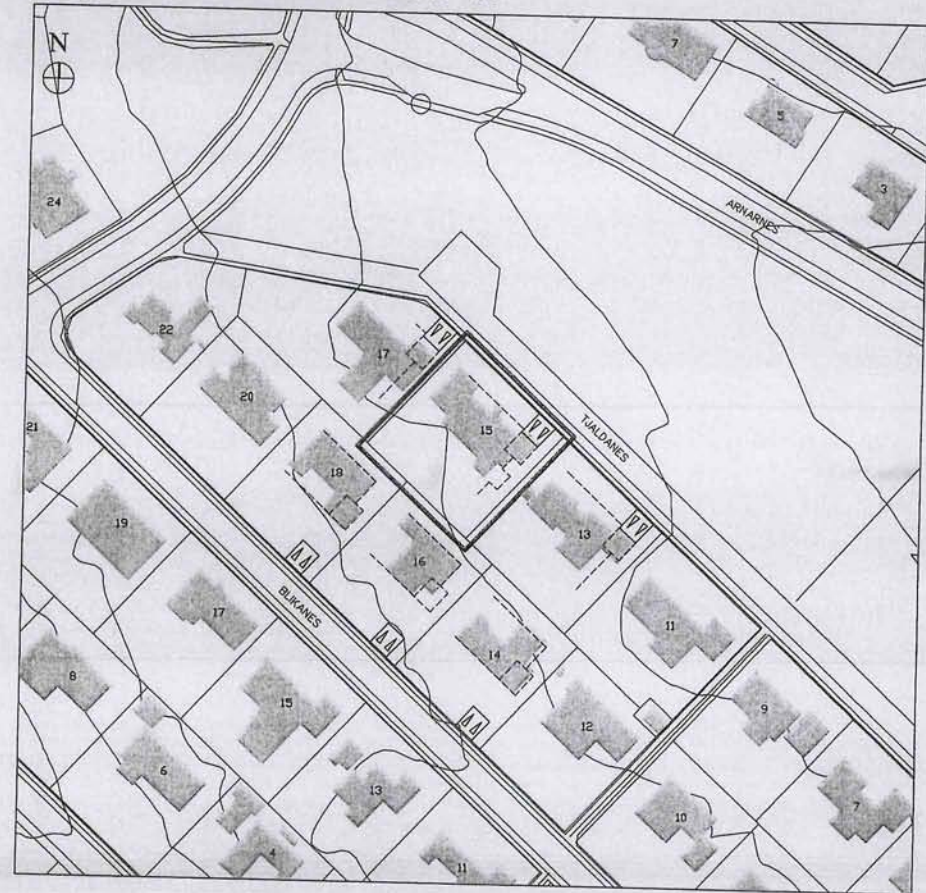
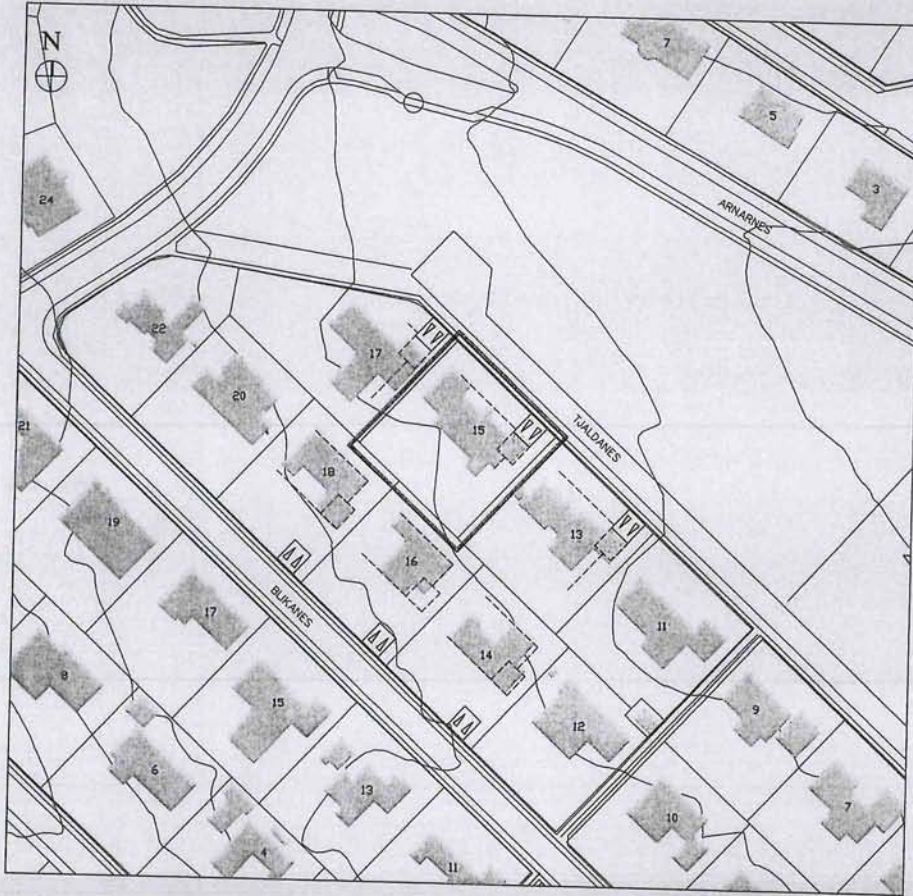
*Þorgerður Einarsson*  
F.h. Garðabæjar

D  
B  
A  
BREYTINGAR: DACS

HEGRANES 32 Garðabæ  
DEILISKIPULAG  
VERM Hegr 0404  
KYRÐH 1500/15000  
DACD  
Afstöðurmynd  
TEKNA 18.03.04  
Yfirlitsmynd  
SKRÁ

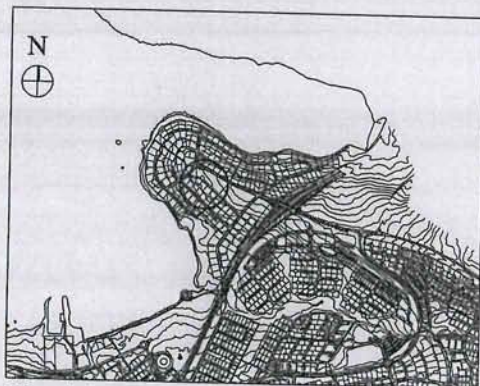
**ÚTI INNI**  
**ARKITEKTAR**  
BINGADALSTRÉTTI 37 101 REYKJAVÍK  
SÍMAN 593 7000 & 303 7000 FAX 593 7000  
HEITING VEFANG http://www.uti.is  
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR F.A.I.  
120287-0149  
JÓN HÖR NORVALDSSON ARKITEKTAR F.A.I.  
822286-7978

## DEILISKIPULAGSBREYTING - ARNARNES vegna TJALADANESS 15



Núverandi aðstæður að Tjaldanesi 15 ásamt byggingarreitum samkvæmt mæliblöðum mkv. 1:1000

Deiliskipulag eftir breytingu við Tjaldanes 15. mkv. 1:1000



Yfirlitsmynd, mkv. 1:20 000

### BREYTINGAR:

- Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar felst í að stækka byggingarreit um u.þ.b. 4,45\*5m á austurhlíð lóðar. Byggingarreitur verði í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum Tjaldanes 13.
- Upplýsingar um staðsetningar húsa eru úr landupplýsingakerfi Garðabæjar og eru þær birtar með fyrirvara um nákvæmni.

### SKÝRINGAR:

Mörk skipulagsvæðis  
Byggingarreitur



Upphaflegt deiliskipulag á Arnarnesi var samþykkt 21. júní 1961.

Sveitarstjórn tekur að sér að beta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br., var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 18. ágúst 2004.  
og í bæjarstjórn Garðabæjar 24. ágúst 2004.

*Snjófríð S.*  
F.h. Garðabæjar

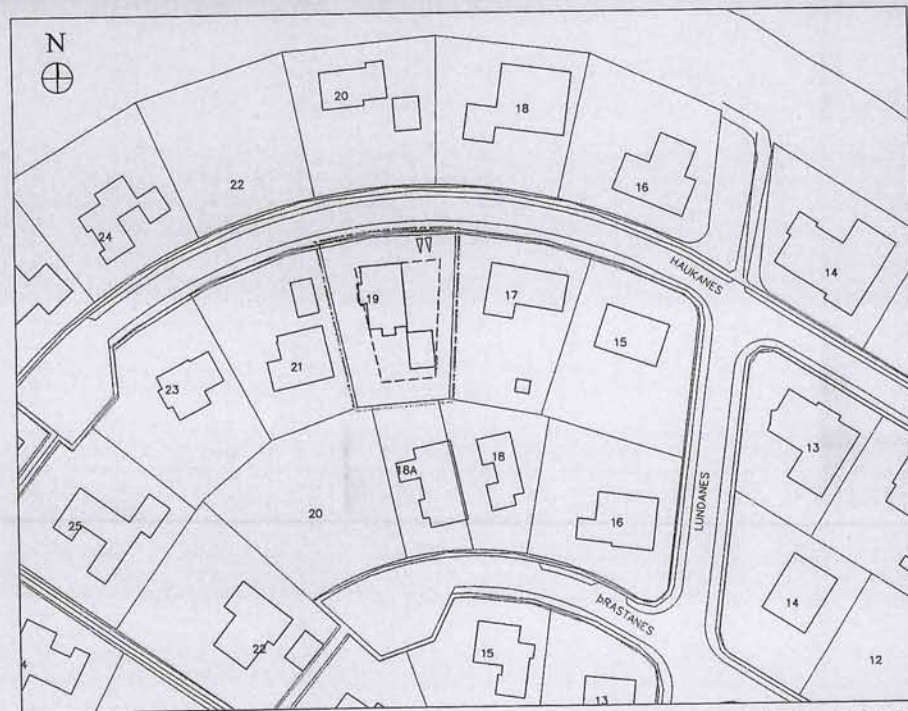
Deiliskipulagsbreyting dags. 18.08.2004

Zeppelin arkitektar, Garðatorgi 7, 210 Garðabær





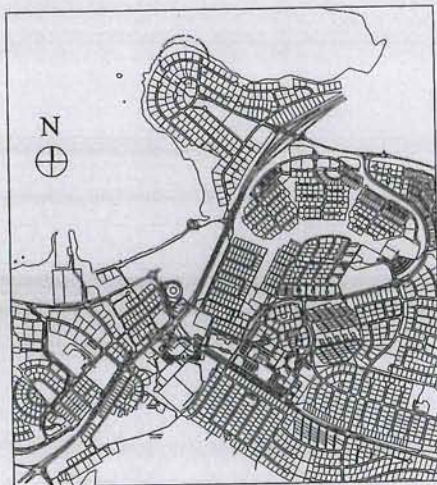
Núverandi aðstæður við Haukanes 19, ásamt byggingarreit snákvæmt mæðlaði og fyrri samþykktum á lóð. mkv. 1:1000.



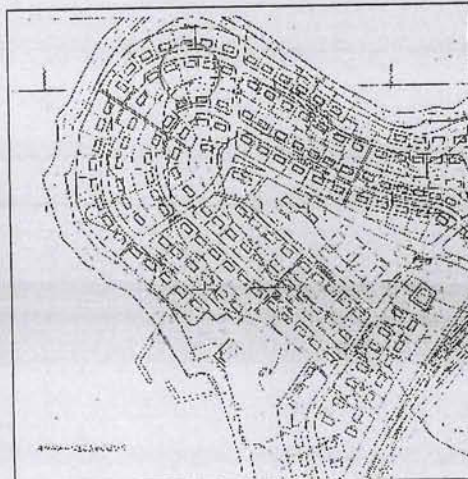
Deiliskipulag eftir breytingu við Haukanes 19. mkv. 1:1000

### SKÝRINGAR:

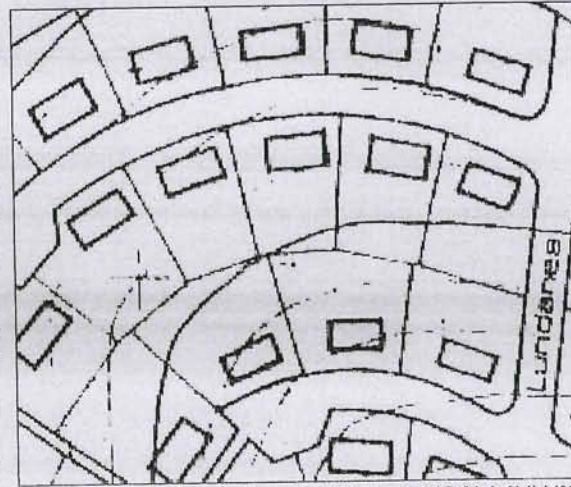
Mörk skipulagssvæðis  
Byggingarreitur



Yfirlitsmynd, mkv. 1:20 000



Upphaflegt skipulag á Arnarnesi var samþykkt í hreppsnefnd Garðabæjar 21. júní. 1961



hluti af upphaflegu skipulagi á Arnarnesi, samþykktu í hreppsnefnd Garðabæjar 21. júní. 1961

### BREYTINGAR VIÐ HAUKANES 19:

- Byggingarreitur stækkar að hluta til vesturs vegna viðbyggingar sbr. skýringarteikningu.
- Byggingarreitur stækkar að hluta til austurs, vegna viðbyggingar sbr. skýringarteikningu.
- Skipulagsbreytingunni fylgir skýringarmynd.
- Skipulagskilmálar hverfisins gilda áfram.
- Upplýsingar um staðsetningar húsa eru birtar með fyrirvara um nákvæmni.

Sveitarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br., var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 2. mars 2005 og í bæjrstjórn Garðabæjar 12. mars 2005.

*Prof. S. Emmetthósi*  
F.h. Garðabæjar

Deiliskipulagsbreyting dags. 17.03.2005

Zeppelín arkitektar, Garðatorgi 7, 210 Garðabær



**GARÐABÆR**

www.gardabaer.is

Garðabær 2005 01 0063

## Breyting á skilmálum við Súlnes 8 í Garðabæ 2. júní 2005

Í gildi eru byggingarskilmálar fyrir lóðir við austanvert Súlnes sem samþykktir voru í skipulagsnefnd Garðabæjar 3. júní 1983 og fundargerð skipulagsnefndar samþykkt í bæjarsjórn Garðabæjar 9. júní 1983.

### Eftirfarandi breyting er gerð á II kafla, lið 2:

#### Liður 2 í kafla II, fyrir breytingu:

Bífréiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bífréiðageymslu skal vera minnst 6 m að innanmáli. Mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7.0 m.

#### Liður 2 í kafla II, eftir breytingu:

Bífréiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bífréiðageymslu skal vera minnst 6 m að innanmáli. Mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7.0 m.

Við Súlnes 8 er heimilt að hækka hús að hluta um 1.6 m, fyrir um 7.5 m<sup>2</sup> turnbyggingu, samanber skýringarmyndir.

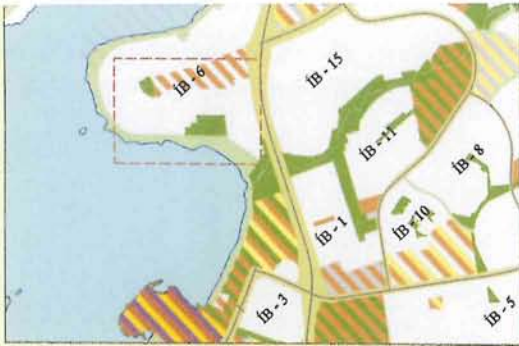
### Samþykkt skipulagsbreytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið meðhöndluð í samræmi við 1. mgr. 26. gr. og 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum. Skipulagsnefnd Garðabæjar lagði til 18. maí 2005 að breytingin yrði samþykkt. Bæjarsjórn Garðabæjar samþykkti breytinguna 2. júní 2005.

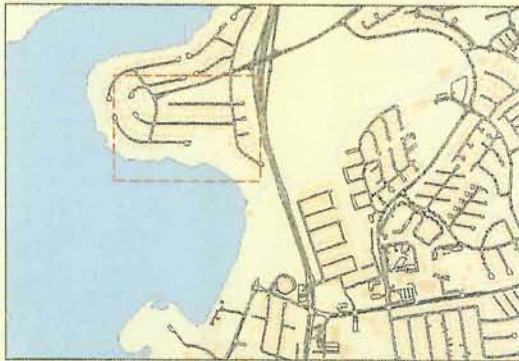
  


F.h. Garðabæjar

Auðglist : B-deild stjórnvaldsins 24.6.05  
(m. 603)



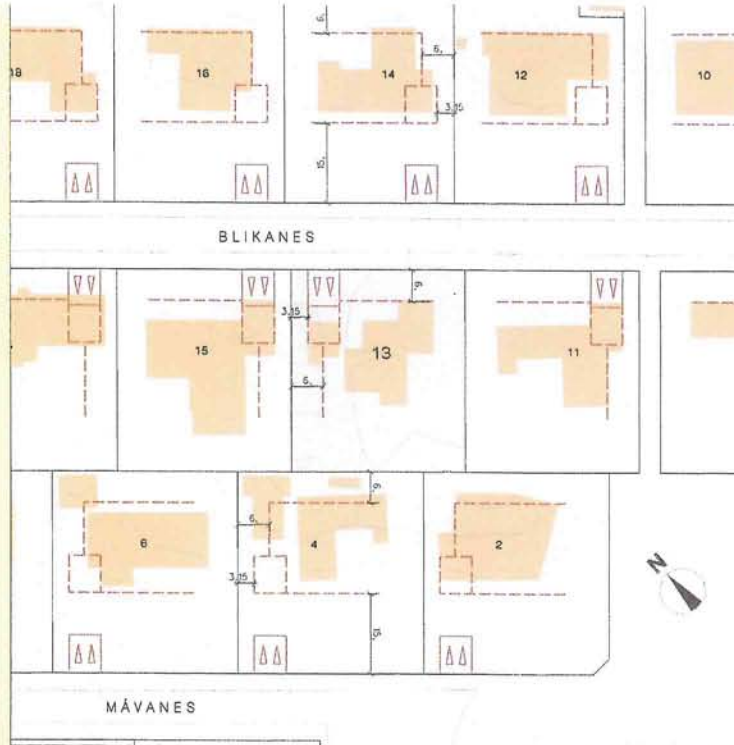
landnotkun sbr. aðalskipulagsupprátt 1:25000



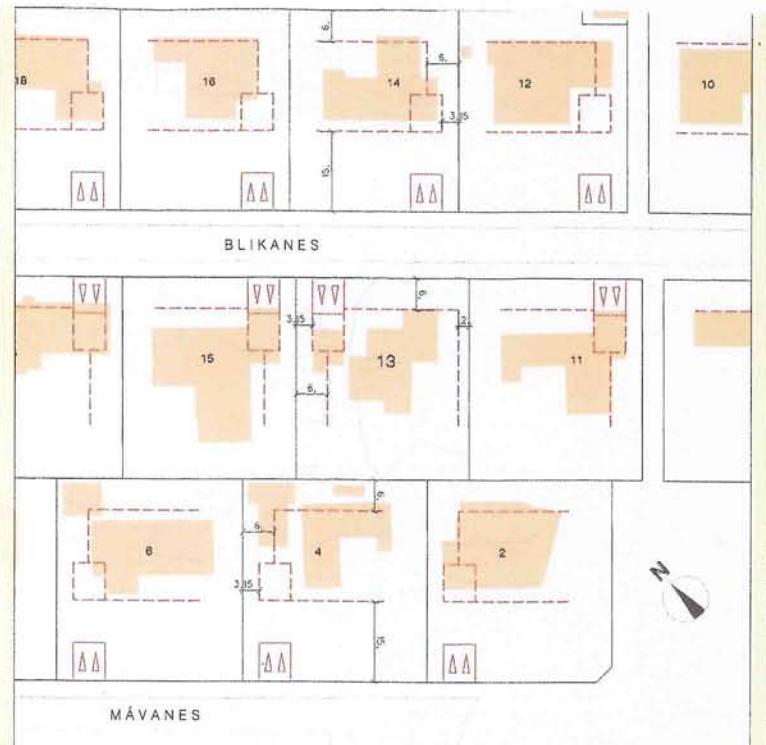
yfirlitsuppráttur 1:25000



1:5000







Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**


-  mörk deiliskipulagsbreytingar
-  mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi
-  ný mörk byggingarreits
-  bílastæði á 160

**Breyting:**

Mörk byggingarreits breytast.

Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 5. október 2005 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 20. október 2005.

*Einar Ingimarsson*  


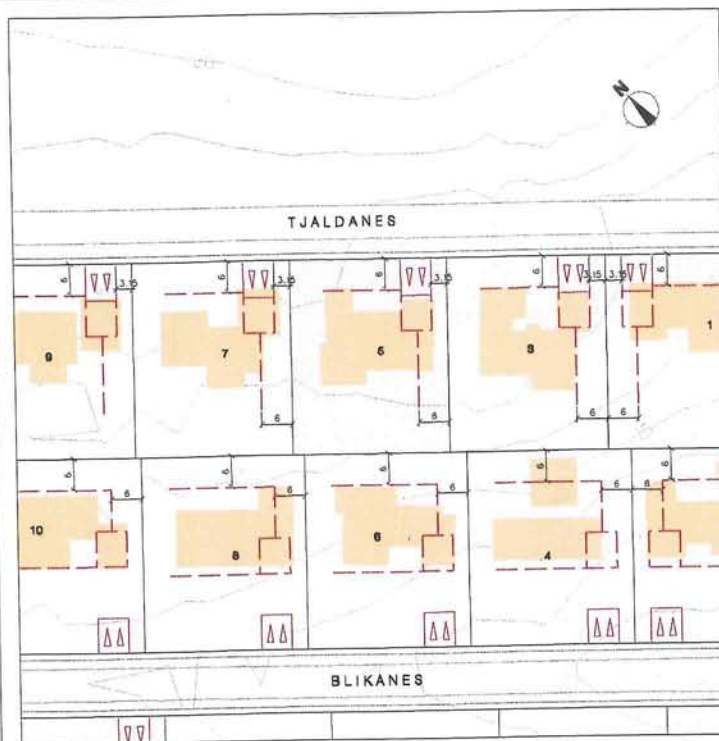


**ARNARNES, (ÍB-6) Blíkanes 13  
GARÐABÆ**

**DEILISKIPULAGSBREYTING**

Dags. 21. október 2005

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK  
 GRUNNUR: LOFTMYNDUR 2004, MYNDATAKAL LOFTMYNDER BHK, LAUGAVEGI 11, 101 REYKJAVÍK



Fyrir breytingu 1:1000







Eftir breytingu 1:1000



Hluti af AðalSKIPULAGI Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Árnæs var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  mörk byggingarreiðs skv. elds skipulagi
-  ný mörk byggingarreiðs
-  bílastæði á 168


**Breyting:**

Mörk byggingarreiðs breytast.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.á.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 12. júlí 2006 og í bæjarráði Garðabæjar þ. 18. júlí 2006.

Tillegan var granndarkynnt frá 2. júní 2006 með aþingarsendafræsti til 30. júní 2006.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. maí 2007.

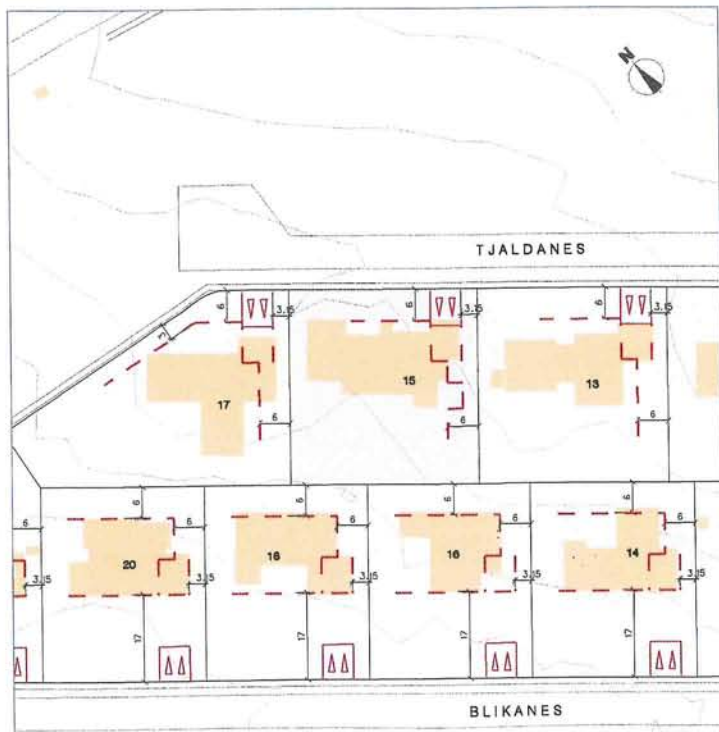
*Gunnar Þinn*  


Bæjarráðgjafi tekur að sér að búa þáð tón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

**TJALDANES 8, GARÐABÆ**  
**BREYTING Á DEILISKIPULAGI**

DEILISKIPULAGIÐ ER ÁBYRGISLAUS Á BÆTTI, LYNGRÁÐI 5, 114 BREYGLAVE  
 Þág. 07. apríl 2007

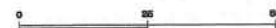




Fyrir breytingu 1:1000







Eftir breytingu 1:1000



Hluti af AðalSKIPULAGI Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi
-  ný mörk byggingarreits
-  blástæði á 168

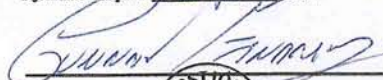
**Breyting:**

Mörk byggingarreits breytast.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 12. maí 2006 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 25. júlí 2006.

Tillagan var gremdarþykmt frá 31. mars 2007 með athugasemdafrésti til 20. apríl 2007.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. júní 2007.



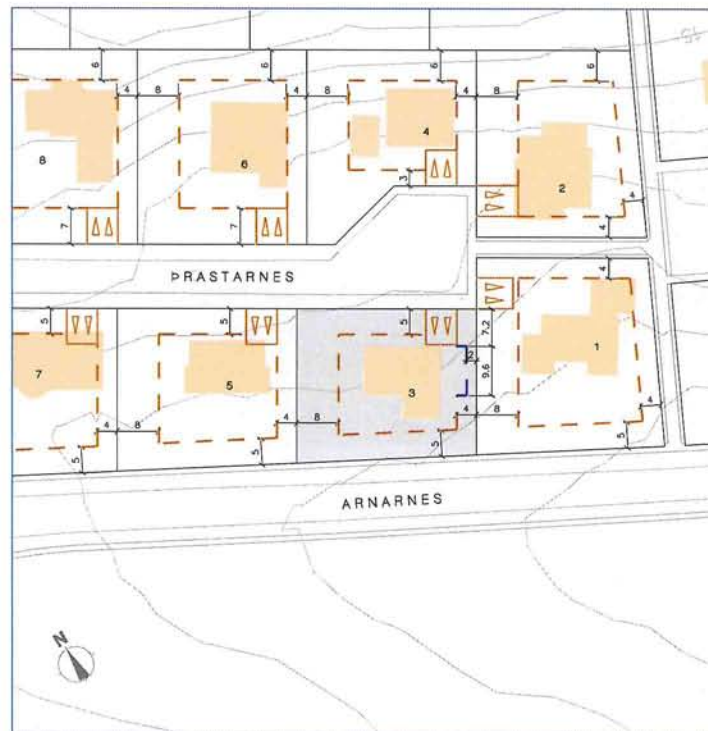


Bæjarstjórn tekur að sér að þessa þingunni sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.





Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

#### Skýringar

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi
-  ný mörk byggingarreits
-  bílastæði á lóð

#### Breyting:

Mörk byggingarreits breytast.  
Stækkun byggingarreits gildir aðeins fyrir neðri hæð.

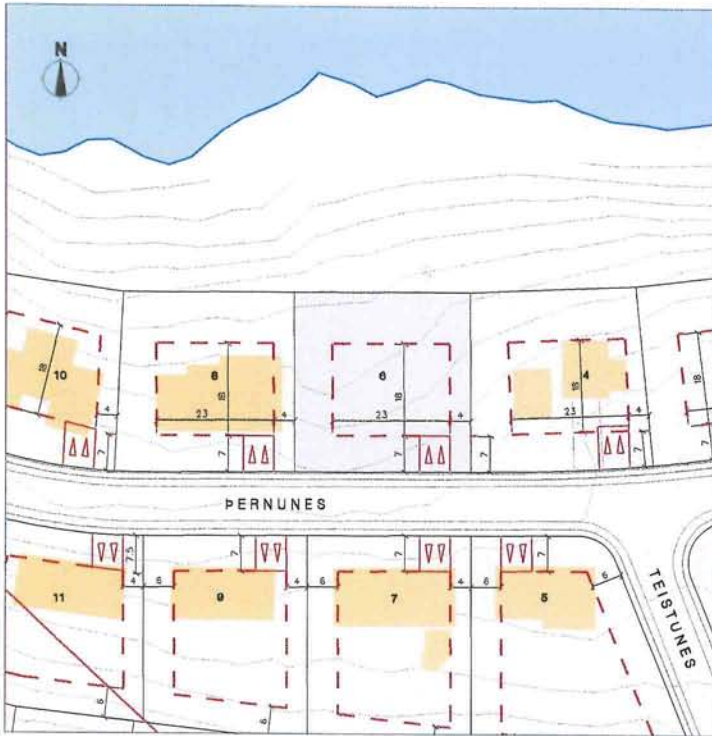
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 28. febrúar 2007 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 12. apríl 2007.

Tillagan var grenndarkynnt frá 16. apríl 2007 með athugasemdafresti til 14. maí 2007.

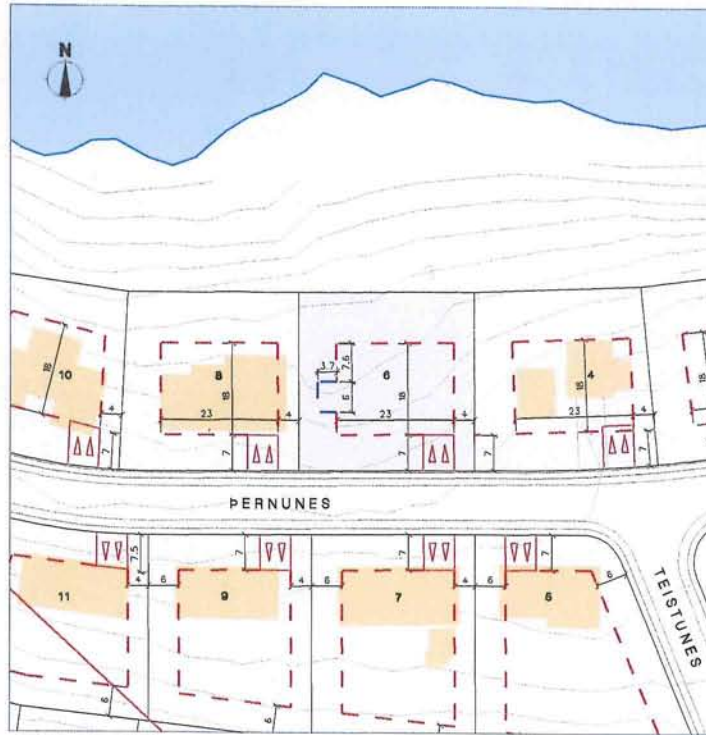
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2007.

Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.





Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000



HLUTI AF AÐALKIPULAGI GARÐABÆJAR 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**

- svæði deiliskipulagsbreytingar
- mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi
- ný mörk byggingarreits
- bílastæði á 165

**Breyting:**

Mörk byggingarreits breytast. Stækkun byggingarreits gildir aðeins fyrir neðri hæð.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 8. nóv. 2006 og í bæjartjórn Garðabæjar þ. 7. des. 2006.

Tillagan var gremdarþykkt frá 15. mars 2007 með stugasemdafrösti til 13. apríl 2007.

Anglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24.9. 2007.

*[Handwritten signature]*



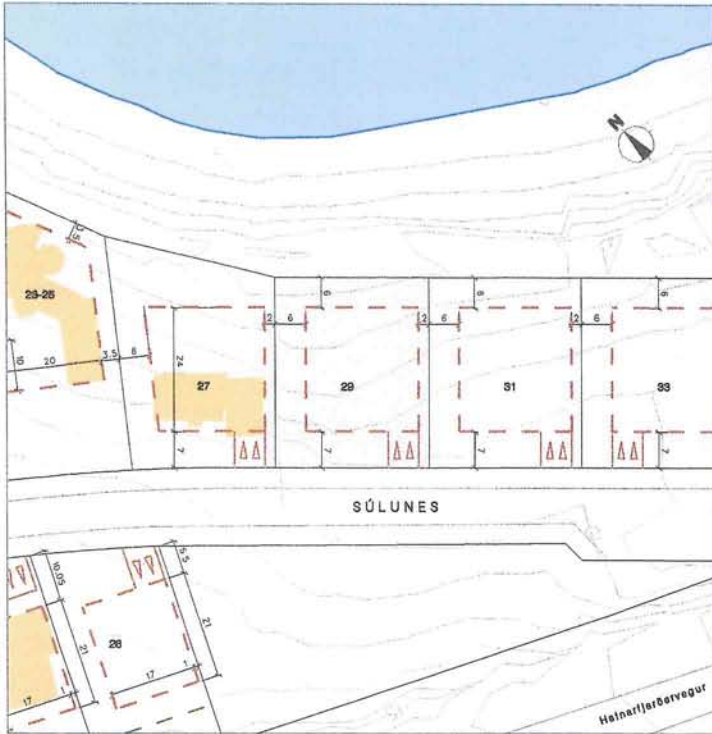
Bæjartjórn tekur að sér að bera þá ábyrgð sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.



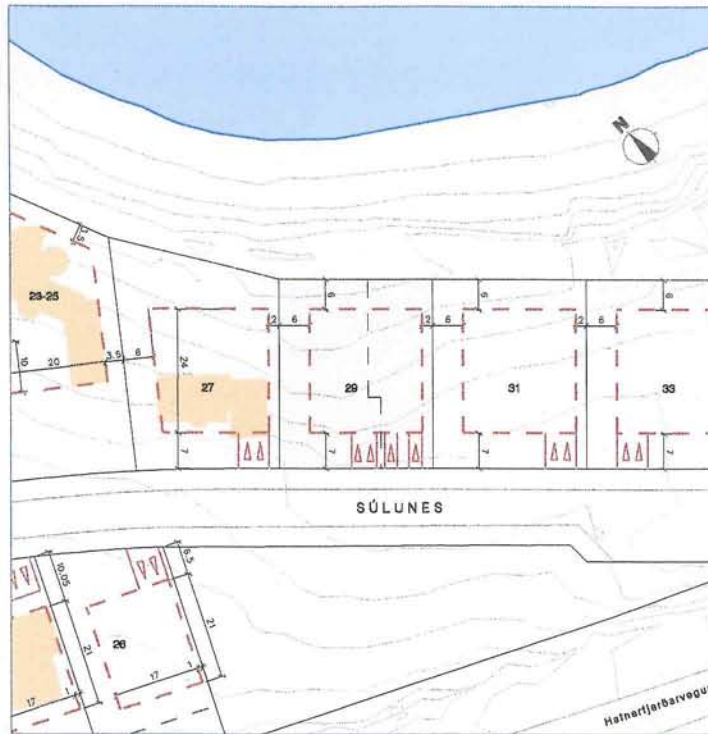
1:5000

**PERNUNES 6, GARÐABÆ  
BREYTING Á DEILISKIPULAGI**

DEILISKIPULAGIÐ: HÍÐAR DRÖGMAKAROFN ANKRETT, LYONHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK  
Dagp. 24. apríl 2007



Fyrir breytingu 1:1000







Eftir breytingu 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  mörk byggingarreiða  
akv. eldra skipulagi
-  mörk einkasafnotahluta á l66
-  bílastæði á l66



1:5000

**Greinargerð:**

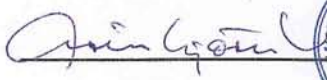

Skipulagsáskilmálar fyrir l66ir í Sólunesi eru ákvæði í aðlöðum fyrir l66irnar. Viðkomandi mælibl66 teljast einnig hluti af deiliskipulaginu.

Breyting á deiliskipulagi nær til l66arinnar Sólunes 29 og gerir r66 fyrir eftirfarandi:

- Heimilt er að í húsi á l66inni verði tvær sjálfstæðar íbúðir, Sólunes 29a og Sólunes 29b.
- G66 aðkoma skal vera að báðum íbúðum.
- Gera skal r66 fyrir bílageymslu fyrir a.m.k. einn bíl fyrir hvora íbúð.
- Gera skal r66 fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á l66 fyrir hvora íbúð.
- Gera skal eignaskiptisfyrirsögu um skiptingu l66ar.
- Á mælibl66i skal sýna sérnotafleti á l66, sem eiga sér stoð í eignaskiptisfyrirsögu.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br..

Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 23. apríl 2008 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 15. maí 2008.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. ágúst 2008.

ARNARNES, GARÐABÆ  
 SÓLUNES 29  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI



SEKJULAGSVEFUR: HENK DÖNNASSON ARCHITECT, LYONHÁLS 5, 110 REYKJAVÍK  
 Daga. 30. júní. 2007





## DEILISKIPULAG ARNARNESS Í GARDABÆ

### DEILISKIPULAGSBREYTING – óveruleg

#### Bernunes 1

Deiliskipulag í Arnarnesi er frá árinu 1961, teiknað á teiknistofu Skipulagsins. Skipulagsskilmálar fyrir Bernunes 1 eru skilgreindir í upphaflegu afsali lóðarinnar. Þeir skilmálar eru áftam í gildi. Eftirfarandi breyting er hér með gerð á grein 3. í skipulagsskilmálum fyrir lóðina Bernunes 1:

#### Grein 3 fyrir breytingu:

Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé aðeins ein hæð, sem má vera á kjallara, gefi jarðvegshæð á lóðinni greinilega tilfni til þess. Um gerð húsa fer eftir byggingarskilmálum sem settir eru af byggingarnefnd Gardahrepps. Húsateikningar skulu gerðar af arkitekt..

#### Grein 3 eftir breytingu:


Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé aðeins ein hæð, sem má vera á kjallara, gefi jarðvegshæð á lóðinni greinilega tilfni til þess. Á norðurhluta byggingareits er heimilt að hús sé fullar tvær hæðir. Um gerð húsa fer eftir byggingarskilmálum sem settir eru af byggingarnefnd Gardahrepps. Húsateikningar skulu gerðar af arkitekt..

Deiliskipulag þetta sem hefur hlotið meðferð skv. 2.mgr. 26.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í skipulagsnefnd Gardabæjar þann 9.nóvember 2007 og í bæjarsjórn 6.desember 2007

Gremdarkynning fór fram frá 6.desember 2007 til 4.janúar 2008.  
Engar athugasemdir bárust.

Auglýst í B- deild Stjórnartíðinda 1.apríl 2008 nr. 307

Gardabæ 31.janúar 2008

  
Arnþjórn Vilhjálmsson  
Skipulagsstjóri





Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi
-  ný mörk byggingarreits
-  kvðð um lagnir
-  bílastæði á lóð

**Breyting:**


Mörk byggingarreits breytast.  
Þar sem byggingarreitur stækkar er heimilt að byggja garðskála.



Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 29. apríl 2009 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 7. maí 2009.

Tillagan var grenndarkynnt frá 13. maí 2009 með athugasemdafresti til 10. júní 2009.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. sept. 2009.

*Guðlaugur Valdimarsson*  


Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

ARNARNES, GARÐABÆ  
SÚLUNES 20

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVEYÐNAI: BÍNAR ÞRÓMMARSSON-ARKITECT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK  
Daga: 10. ágúst 2009

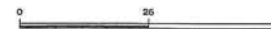




Fyrir breytingu 1:1000






Eftir breytingu 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

**Skýringar**

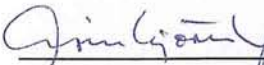

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  byggingarreitur
-  bílastæði á 160

**Breyting:**

Bílastæði breyttist.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 15. júní 2009 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 20. júní 2009.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. ágúst 2009.

Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem eignarhafi áttilar kunna að verða fyrir við breytinguna.



ARNARNES, GARÐABÆ  
PRASTANES 16

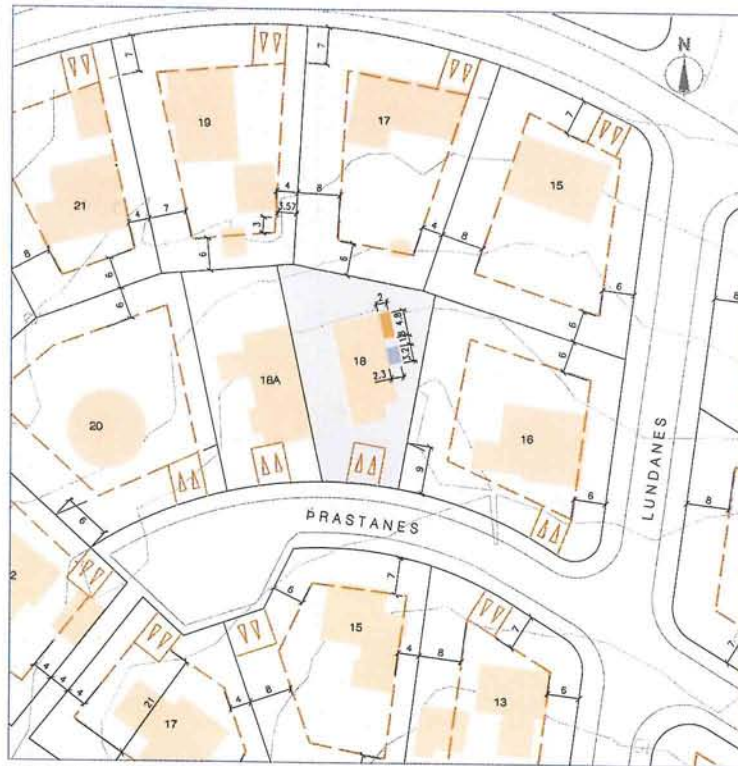
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVEÐNA: EDGAR ÞORMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK  
Dag: 6. júlí 2009

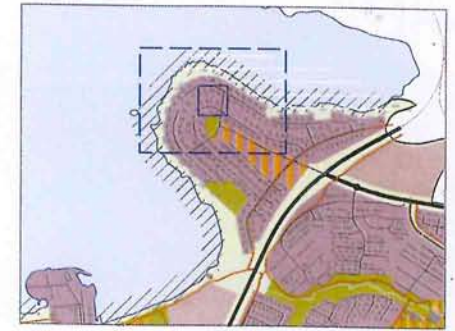




Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016


Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

#### Skýringar

-  svæði deiliskipulagsbreytingar
-  húsi fyrir breytingu
-  viðbygging við efri hæð
-  viðbygging við báðar hæðir
-  bílastæði á lóð

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 10.12.09 2010 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 21. jan. 2010.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. apríl 2010.

*Guðbjörg Þórunn*  


Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.



1:5000

#### Greinargerð:

Heimilt er að byggja viðbyggingar á tveimur stöðum á austurhlíð hússins Prastanes 18. Stærð viðbygginga er 2 x 4,8 m, við efri hæð og 2,3 x 3,2 m, við báðar hæðir. Að öðru leyti gilda skipulagsskilmálar fyrir lóðina.

Skipting lóðarinnar Prastanes nr. 18 í lóðirnar Prastanes 18 og 18a var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann 13. júní 1985. Á mæliblaði dags. 23. júlí 1985 er sýnd sú skipting sem bæjarstjórn samþykkti en byggingarreitir hefur verið felldur út. Grunnflötur beggja bygginga kemur fram á mæliblaðinu.

Samkvæmt samþykkt bæjarstjórn frá 3. september 2009 var tillögu þessari vísað til grenndarkynningar sem óverulegri breytingu deiliskipulags skv. 2. mgr. 26. greinar Skipulags- og byggingarlaga.

Eftirfarandi var fært til bókar:

"Skipulagsnefnd telur að við skiptingu lóðarinnar Prastanes 18 í Prastanes 18 og 18a árið 1985 hafi nýtt mæliblað fellt úr gildi byggingarreit sem fyrir var á lóðinni enda hafi sú breyting verið grundvallarbreyting á skipulagi lóðarinnar með tilliti til aðliggjandi lóða. Því beri að líta á breytingar sem fara út fyrir núverandi grunnflöt bygginganna sem breytingar á deiliskipulaginu."

ARNARNES, GARÐABÆ  
 PRASTANES 18  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI



SKIPULAGSDYNDNA: EDGAR DVORðARSSON AÐRETTI, LYNGLÍLÍL 2, 110 REYKJAVÍK  
 Daga. 12. nóv. 2010

MÖR. 2.10.00

Agnar - Mávanes 2  
Hátt 2-pi  
Kantit til þín  
eftur.

HLEDSLUHÚS EHF kt. 640998-2459

Þak hússins Mávanes 2, Garðabæ, eyðilagðist í bruna. Fyrirhugað er að endurnýja þakið með lágu risi. Fyrirhugað hækkun er 50 cm frá upprunalegri hæð þaksins. Uppbygging þaks verður Kento-limtrésperrur og þak heilklaætt með 25x150mm og lagt þakdúk. Verktæðiteikningar verða framlagðar áður en framkvæmdir hefjast.

64. HLEDSLUHÚS EHF.

Stefninnur

Hátt var afgreitt hjá  
Agnari að hefja  
Samskipti við Guðþór

Hál ekki í málhætti BSE



Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsstjóri,

Garðabæ,

Garðatorgi 7,

210 Garðabæ

Garðabæ, 12. júní 2014

### **Efni: Staðsetning á fornleifum vegna deiliskipulags á Arnarnesi**

Vegna ósamræmis í gögnum til grundvallar deiliskipulagi fyrir Arnarnes hvað snerti staðsetningu Gvendarbrunnar óskaði skipulagsstjóri Garðabæjar eftir því við undirritaða í tölvupósti 4. og 5. júní sl. að gengið yrði úr skugga um rétta staðsetningu. Arkitektastofan Hornsteinar ehf. væri að ljúka vinnu við deiliskipulagið fyrir bæjarfélagið og lægi á niðurstöðunum.

Við vettvangsskoðun komu í ljós frekari ágallar á fyrirliggjandi gögnum. Í samráði við skipulagsyfirkvöld í Garðabæ var því farið yfir allar staðsetningar með því að ganga svæðið og taka ný hnit og bera þau saman við fyrirliggjandi skráningu.

Í bréfi þessu og hjálögðu korti er leitast við að gefa fullnægjandi upplýsingar til að ljúka megi deiliskipulagsvinnunni og forða minjum frá raski, en skráningarskýrsla verður unnin síðar.

Hér að neðan er notast við númer á fornleifum úr fornleifaskráningu sem Fornleifastofnun Íslands ses. vann. (Fornleifaskráning í Garðabæ, 2009, Fornleifastofnun Íslands FS414-05192, Reykjavík).

Staðsetning Gvendarbrunnar [178-13] (Gvendarauga/Gvendarlind) á Arnarnesi var önnur í fornleifaskráningu Fornleifastofnunar en á gömlum skipulagsuppdrætti hjá Garðabæ. Á uppdrættinum var brunnurinn merktur á milli Súluness 19 og Þernuness 2, en á korti sem fylgdi með fornleifaskráningunni var hann staðsettur á óbyggðri lóð við Súluness 29.

Undirrituð hefur unnið að því að hnitsetja fornleifar í Garðabæ og liggur fyrir landfræðilegur hnitagrunnur hjá skipulagsyfirkvöldum í bænum, sem ekki var til þegar umrætt deiliskipulag hófst, en þar er Gvendarbrunnur staðsettur á opnu svæði milli Súluness 19 og Þernuness 2 eins og á gamla skipulagsuppdrættinum. Við vettvangsskoðun var sannreynt að þessar upplýsingar eru réttar, sjá hjálagt kort.

Á korti Fornleifastofnunar eru tveir minjastaðir í viðbót ranglega færðir inn á lóðina að Súlunessi 29, hin forna alfaraleið [178-17] og brunngata [178-18], en í raun eru engar minjar sjáanlegar á lóðinni.

Þótt lýsingar á staðháttum séu nærri lagi í skýrslu Fornleifastofnunar er hnitsetningu því miður áfátt að því marki að ekki er hægt að mæla með að notast sé við kortið sem fylgdi skýrslunni. Sama á þar af leiðandi við um deiliskipulagsuppdráttinn Fornleifar, sem fylgir með greinargerð Hornsteina, með því að fyrrgreind gögn Fornleifastofnunar hafa verið lögð

honum til grundvallar. (Deiliskipulag Arnarness, 2011, greinargerð og skipulagsskilmálar, Hornsteinar, Reykjavík).

Í skýrslu Fornleifastofnunar er 38 fornleifa getið í Arnarneslandi, sem getur ekki talist vera tæmandi yfirlit, því að ekki hafa verið skráð öll hús og kálgarðar á Túnakorti frá 1918 eða meintar mannvistarleifar við alfaraleiðina. Reynt er að bæta úr því með hjálögðu korti.

Virðast að minnsta kosti 6 fornleifar vera rangt staðsettar þannig að kemur að sök vegna skipulagsvinnunnar:

1. *Þormóðsleiði/Þormóðsdys [178-006]*  
Hnitsetning hefur verið leiðrétt á hjálögðu korti. Lýsing í skýrslu Fornleifastofnunar virðist vera rétt.
2. *Smiðjuhóll [178-10]*  
Sagt er í skýrslu Fornleifastofnunar að sléttað hafi verið úr Smiðjuhól og að hann sé horfinn. Líkur benda hins vegar til að um sé að ræða hól við Hegranes 24. Hnit hans eru að finna á hjálögðu korti.
3. *Gvendarbrunnur [178-13]*  
Um Gvendarbrunn vísast til umfjöllunar hér að ofan, sjá hnitsetningu á hjálögðu korti.
4. *Alfaraleið [178-17]*  
Um alfaraleið vísast til umfjöllunar hér að ofan, sjá hnitsetningu á hjálögðu korti.
5. *Brunngatan [178-18]*  
Um brunngötu vísast til umfjöllunar hér að ofan, sjá hnitsetningu á hjálögðu korti.
6. *Vífilsstaðagata [178-21]*  
Vífilsstaðagata er að mestu leyti horfin undir ný mannvirki í Akrahverfi. Hnitsetning hefur verið leiðrétt í hjálögðu korti.

Auk þess þótti mikilvægt að merkja betur umfang bæjarstæðis Arnarnesbæjarins [178-01] en einungis með einum punkti, sjá hjálagt kort, því að leifar af bænum kunna að vera varðveittar undir sverðinum og þarf að forðast að raska svæðinu. Um aðrar hnitsetningar vísast til hjálögðs korts, t.d. á örnefnum, þótt ónákvæmni í staðsetningu þeirra hefði ekki truflað skipulagsvinnu eða framkvæmdir.

Virðingarfyllst,



Ragnheiður Traustadóttir, fornleifafræðingur,

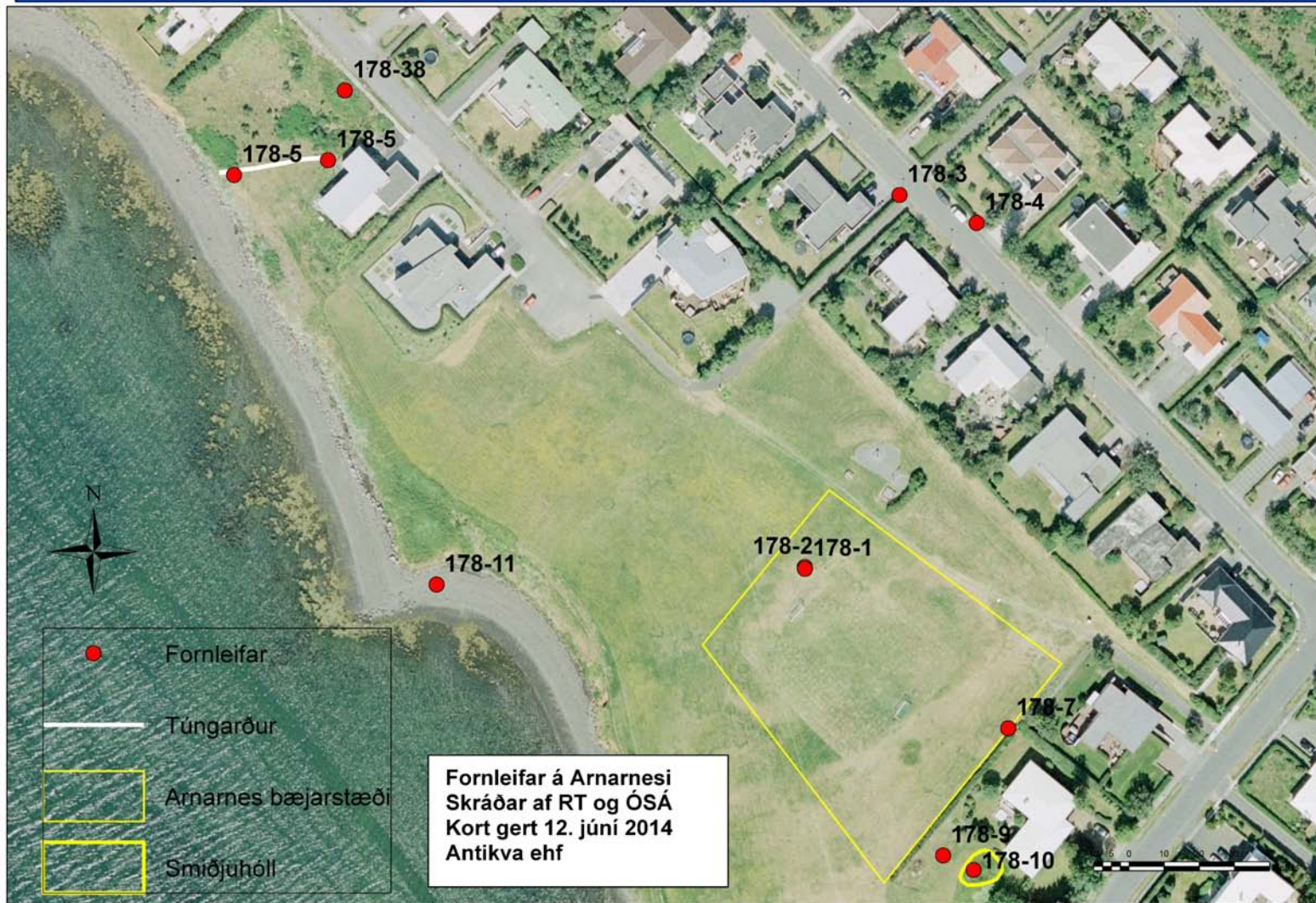
f.h. Antikva ehf.



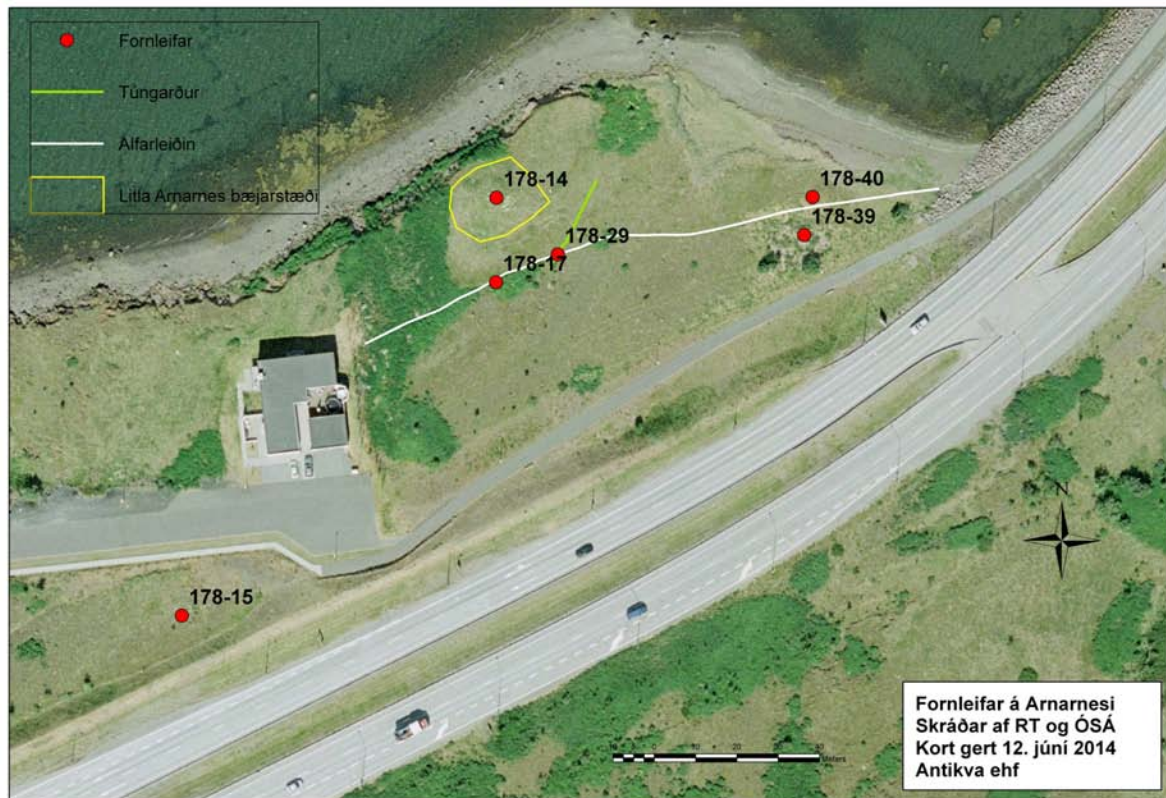
## Fornleifar á Arnarnesi



# Bæjarstæði Arnarnes og fornleifar



## Alfarleiðin og bæjarstæði Litla Arnarnes



GARÐABÆR  
DEILISKIPULAG ARNARNES

VIÐAUKI V



VARÐAR

## GRÓÐUR – ÚTSÝNI - UMHVERFISGÆÐI

Nr. skjals : 1

Ragnar Ingimarsson

Mávanesi 22

210 Garðabæ

### ATHUGASEMDIR

Mótmælir „tilskipan“ varðandi trjágróður í skilmálum deiliskipulagsins (gr.4.20). Telur ákv. byggingarreglugerðar (nr.112/1212, gr.7.2.2) varðandi trjágróður eigi að nægja.

### SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM

Arnarnesið er um margt einstakt hverfi á höfuðborgarsvæðinu. Byggðarmynstrið er heilsteypt og hefur löngum verið þekkt fyrir sína lágreista fastmótuðu byggð og útsýni til sjávar og sveita. Í dag er byggðin hins vegar að hverfa í gróðri og má segja að þeir sem enn hafa óskert útsýni eru eigendur lóða niður við sjó.

Við upphaf deiliskipulagsvinnu Arnarness (2011) var sérstaklega kynnt fyrir íbúum „tækifæri til breytinga“; þar sem íbúarnir sjálfir gætu sett fram tillögur sem e-k veganesti til skipulagssráðgjafa við deiliskipulagsvinnuna. Þar var m.a. kynnt, „Gróður – útsýni – grísiun – endurnýjun“.

Vegna jákvæðra viðbragða íbúa var ákvæði það sem lýst er í gr 4.20 í skipulagsskilmálum deiliskipulagsins mótað.

Þar er sérstaklega tekið fram að ekki sé heimilt að gróðusetja aspir og grenitré, en mælt með fjölskrúðugu tegundarvali annars trjágróðurs. Er þetta í fullu samræmi við það sem önnur sveitarfélög eru að leggja til í skipulagsmálum varðandi ágengar gróðurtegundir á einkalóðum; gróður sem m.a. mynda mikið skuggavarp (t.d.grenitré) eða hafa mikið rôtarkerfi og óæskilega vaxtastefnu (t.d.aspir).

Gildandi byggingarreglugerð (nr.112/1212) er lögð til grundvallar og er skilmálum deiliskipulagsins ætlað að styrkja frekar ákvæði reglugerðarinnar. Hver lóðareigandi ber svo ábyrgð á sínum gróðri í samræmi við byggingarreglugerð og skipulagsskilmála.

Bent skal á að Garðabær hefur sett sér „Markmið um trjágróður“ á lóðum íbúa, fyrirtækja, stofnana og opinna svæða. Ýmiss konar fræðsluefni þar að lútandi er að finna inni á heimasíðu bæjarins.

Í niðurlagi bréfs með athugasemdum segir bréfitari (næst síðasta málsgrein) :

*“..... **Ekki má horfa framhjá því að tré er alltaf hægt að fella bæði þegar þau eru komin á aldur og farin að líta illa út og eins ef aðstæður hafa breyst þannig að ástæða sé að fjarlægja þau.**”*

Það er einmitt þetta sem verðið er að leggja til í skipulagsskilmálum deiliskipulags Arnarness!

VARÐAR

## NÝTINGARHLUTFALL – HÆÐ BYGGINGAMÆNISHÆÐ - GRÓÐUR

**Nr. skjals : 2**

Dagfinnur Stefánsson  
Haukanesi 26  
210 Garðabæ

### ATHUGASEMDIR

Vísað er einnig til áður gerðra athugasemda varðandi byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

1. Aðalskipulag  
Deiliskipulag skuli ekki vera byggt á endurskoðuðu Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, en á aðalskipulagi 20014-2016.
2. Byggingarmagn/Nýtingarhlutfall (Vísað er til áður gerðra athugasemdar varðandi það sama á fyrri stigum deiliskipulagsins).

Markmið eldra skipulags ekki virt, t.d. mikilvægi útsýnis og hækkun á nýtingarhlutfalli sem mun umbylta ásynd byggðarinnar og gæðum frá því sem nú er. Vantar fleiri 3 víddar myndir til að sannreyna þessi áform. Skorar á skipulagsyfirvöld sveitarfélagsins að efna til íbúakönunar/íbúakostningar til að kanna frekar vilja þeirra.

3. Hámarkshæð/mænishæð  
Gerð er athugasemd við hve mikil hámarkshæð/mænishæð er leyfð í skipulagsskilmálum og að allt að 0.40m hæð sé frá götukóta í aðkomu lóðar.
4. Hæð gróðurs.  
Gerir athugasemd að tré meigi vera í mænishæð; og munu þar af leiðandi auka enn á útsýniskerðingu þá sem byggingarnar létu eftir.

## SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM

1. Aðalskipulag  
Vinna við deiliskipulag Arnarness hófst 2011 og er unnin skv. gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016. Endurskoðað Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 hefur ekki verið staðfest.
2. Byggingarmagn/Nýtingarhlutfall – (athugasemd áður lögð fram (2013))  
Í þeim grenndarkynningum sem hafa verið framkvæmdar á umliðnum áratugum hafa komið í ljós ólík sjónarmið íbúa sem hafa valdið ágreiningi. Með því að marka stefnu um æskilegt hámarks nýtingarhlutfall lóða leitast skipulagsyfirvöld eftir því að draga úr þeirri óvissu sem uppi hefur verið um þetta atriði.

Hækkun á nýtingarhlutfalli er einnig í samræmi við ákvæði nýrra/endurskoðaðra deiliskipulaga sambærilegra hverfa t.d. Flata. Að öðru leyti vísar Skipulagsnefnd í fyrra svar við sömu athugasemd (apríl 2014), en þar segir :

*Í upphaflegum ákvæðum afsala einbýlishúsa í Arnarnesi er að finna ákvæði sem í raun jafngilda takmörkunum nýtingarhlutfalls þar sem kveðið er á um að húseigendur byrgi sem minnst útsýni hver fyrir öðrum. Meðalnýtingarhlutfall í Arnarnesi er í dagi 0.24, mest 0.51 og minnst 0.17.*

*Í tillögu að deiliskipulagi sem nú er tekin til afgreiðslu er tekið mið af þeim stærðum, en þær eru mótandi fyrir núverandi byggðamynstur og yfirbragð hverfisins. Með tillögu um nýtingarhlutfall 0.45 telur skipulagsnefnd að verið sé að koma vel til móts við kröfur sem uppi hafa verið í hópi lóðaeigenda um aukið byggingarmagn.*

*Tillaga um hámarksstærð hins byggða flatar á lóðinni miðar að því að standa vörð um byggðamynstur og yfirbragð hverfisins sem er glæsilegt einbýlishúsahverfi með stórum húsaörðum. Það sjónarmið hefur einnig verið uppi í hópi lóðareigenda.*

Rétt er að taka fram að engar kvaðir eru á eigendum að nýta sé þær breytingar sem heimilaðar eru með deiliskipulaginu, en byggingaheimild er í hverju tilviki fyrir sig háð niðurrífi eða breytingu núverandi húsnæðis og frágangi á lóð.

### 3. Hæð bygginga/mænishæð

- ✓ Í grein 4.2 (bls 14) með tillögu að deiliskipulagi Arnarness segir m.a. :  
*„Gólfplata aðalhæðar/1.hæðar húss skal samlagast hæð á landi sem mest. Gólfplata aðalhæðar/1.hæðar má þó aldrei vera meiri en 0,20-0,40m yfir meðalhæð götu við lóðarmörk.....“*
- ✓ Í gr. 4.7 (bls.16) segir : *„Rishæð þaks má eigi vera meira en 1m.“*
- ✓ Í eldri skilmálum Arnarness er samþykktir voru 22.apríl 1964 segir í grein 3 :  
*a. „Á lóðum sunnan og vestan við götu skal gólfplata vera 0.20-0.40m yfir meðalhæð götu við lóðarmörk. ....“*  
*b. Á lóðum norðum og austan götu skal plötu hæð samlagast jarðhæð sem mest.....“*
- ✓ Og í grein 4 segir : *„Rishæð þaks má eigi vera meira en 1.00m.“*

Ákvæði skipulagsskilmála með tillögu að deiliskipulagi Arnarness eru því í fullu samræmi við eldri skilmála sama hverfis.

### 4. Hæð gróðurs

Hver lóðareigandi ber ábyrgð á sínum gróðri og skal leggja til grundvallar gildandi byggingarreglugerð.  
Skipulagsnefnd telur til fyrirmyndar að lóðareigandi hafi fellt trjágróður á sinni lóð til að opna fyrir útsýni nágrannans.

Bent skal á að Garðabær hefur sett sér „Markmið um trjágróður“ á lóðum íbúa, fyrirtækja, stofnana og opinna svæða. Ýmiss konar fræðslufni þar að lútandi er að finna inni á heimasíðu bæjarins.

*Sjá einnig svar við athugasemd 1(4).*



## VARÐAR LANDEIGENDUR

### Nr. skjals : 3

LEX Lögmannsstofa (Birgir Már Björnsson hrl. f.h Arnars Þórs Stefánssonar hrl.)  
v/ landeigenda Arnarnesjarðar.

### ATHUGASEMDIR

Athugasemdin tekur til þess í skilgreiningu á nýju útivistarsvæði til almannaþarfa á svokölluðu Háholti og á svæði á mörkum Tjaldaness og Æðarness felist skerðing á eignarréttindum án fullnægjandi lagastoðar. Séu fyrri andmæli við sambærilegri tillögu ítrekuð.

### SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM

Við skipulagningu byggðar á Arnarnesi á vegum landeiganda á árinu 1961 var gert ráð fyrir að til sveitarfélagsins féllu án endurgjalds tiltekin svæði til almenningsnota, þ.e. fyrir skóla, leikskóla og leikvelli, svo og vegna opinna svæða og gatna. Umrætt samningsákvæði var til samræmis við fyrirkomulag sem tíðkast hafði um árabíl við skipulagningu svæða í einkaeigu, sbr. og ákvæði 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964.

Í deiliskipulagi nú er gert ráð fyrir að svæðið verði til almenningsnota, hvort tveggja til samræmis við framangreint og þær forsendur sem til grundvallar voru lagðar á sínum tíma. Er ekki fallist á að umrætt skipulag að því er varðar háholt á Arnarneshálsi valdi skerðingu á eignarréttindum eða sé án lagastoðar.

Að því er varðar svæði á mörkum Tjaldaness og Æðarness er þess að geta að í aðalskipulagi 1985-2005 var gert ráð fyrir að svæðið væri óbyggt svæði, en í aðalskipulagi 1995-2005, og frá 2004, féll það undir blandaða byggð stofnana og íbúða, án nánari afmörkunar. Með breytingu á aðalskipulagi sem staðfest var árið 2014 breyttist landnotkun á svæðinu í blandaða byggð fyrir opið svæði til sérstakra nota og svæði fyrir þjónustustofnanir. Í núverandi aðalskipulagstillögu er gert ráð fyrir að landnýting sem er í samræmi við deiliskipulagstillögunu, þ.e. að um almenningsnot sé að ræða. Er ekki fallist á að skipulagstillagan teljist ólögmat eða varði sérstakri bótaskyldu, en viðræður hafa átt sér stað milli Garðabæjar og fulltrúa landeigenda.

VARÐAR  
MÁVANES 5

Nr. skjals : 4

Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ  
f.h.Ágústar Magnússonar eiganda lóðarinnar Mávaness 5, 210 Garðabæ

ATHUGASEMDIR

1. Upphaflegir skipulagsskilmálar og samþykktir aðaluppdrættir  
Eldri skilmálar hverfisins voru í fullu gildi þegar lóðarhafi keypti lóðina Mávanes 5. Lóðarhafi hafði því enga ástæðu til þess að ætla að heimildir hans til uppbyggingar á lóðinni yrðu síðan takmarkaðar.
2. Ógilding aðaluppdráttu  
Lóðarhafi kannst ekki við formlega tilkynningu þess efnis að teikningar af áður samþykktu húsi hafi verið felldar úr gildi. Getur sveitarfélagið staðfest að allar ákvarðanir þar um samræmist réttum stjórnsýsluháttum?
3. Hugtök í deiliskipulagi  
Í greinargerð og skipulagsskilmálum deiliskipulags Arnarness eru notuð hugtökin „*sýnilegur byggður húsfloður*“ og „*hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð*“. Bréfitari telur þessi hugtök *markleysu*, þar sem þau eru ekki útlustuð nánar í greinargerð og finnast ekki í skipulagsreglugerð nr 90.2013 né í skipulagslögum nr. 123, 2010.
4. Skipulagsheimildir á öðrum lóðum í Arnarnesi  
Telur ekki neina brýna nauðsyn fyrir að setja takmarkaða byggingarheimildir (0,45). Bendir í því samhengi sérstaklega á Haukanes 14; byggt skv. eldri skilmálum (1966 með nhl 0,47) – og fyrirhuguð raðhús við Hegranes 1-3 með nhl. 0,45-0,5.
5. Óskir lóðarhafa  
Farið er fram á að byggingarskilmálar á lóðinni Mávanesi 5 verði ekki takmarkaðir frá samþykktum aðalupp-dráttum frá árinu 2008. Þannig verði heimilað að byggja á lóðinni (1400m<sup>2</sup>) :

- ✓ Byggingarmagn 1.154.1m<sup>2</sup>
- ✓ Nýtingarhlutfall samtals 0.82
- ✓ Nýtingarhlutfall (án kjallara) 0,45

## SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM

### 1. Upphaflegir skipulagsskilmálar og samþykktir aðaluppdrættir

Ekki er talið að í gildi hafi verið deiliskipulag fyrir Arnarnes, eða einstakar lóðir á því svæði, þar sem kveðið hafi verið sérstaklega á um hámark nýtingarhlutfalls. Þannig er ekki um það að ræða að deiliskipulagsáætlunin feli með beinum hætti í sér breytingu á fyrri ákvörðun sveitarstjórnar, heldur aðeins ákvörðun sveitarstjórnar um atriði sem hingað til hefur ekki verið tekin ákvörðun um.

Þrátt fyrir að byggingarreitur viðkomandi lóðar kunnir að hafa verið skilgreindur og afmarkaður á sínum tíma hefur það ekki sjálfkrafa í för með sér að lóðareigendum hafi verið og sé heimilt að nýta þann reit til fulls til bygginga. Afmarkaður byggingarreitur felur í reynd aðeins í sér að innan þess reits megi byggja en ekki sjálfkrafa að þann reit megi nýta til fulls. Vegna hvernar byggingar þarf byggingarleyfi, en slíkt leyfi er ekki veitt nema mannvirkið og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu, sbr. nú 1. tölul. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Veiting byggingarleyfis kann því að verða háð atvikum og aðstæðum hverju sinni, í samræmi við gildandi deiliskipulag á hverjum tíma.

Með vísan til þessa verður ekki séð að verðmæti eignarlóða og nýtingarréttar lóðareigenda muni rýrna sérstaklega við gildistöku deiliskipulagsins. Hér má einnig líta til þess að í reynd fela umrædd ákvæði deiliskipulagstillögunnar um nýtingarhlutföll og byggðan flöt í sér að heimil nýting hvernar lóðar á svæðinu verður skýrari og afmarkaðri en verið hefur, sem telja verður hafa jákvæða þýðingu fyrir svæðið.

### 2. Ógilding aðaluppdráttar

Samkvæmt ákvæði 2.4.2. í byggingareglugerð nr. 112/2012 fellur samþykkt byggingaráforma úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan tveggja ára frá samþykkt þeirra. Það á því ekki við að tilkynna sérstaklega að samþykktar teikningar séu úr gildi fallnar.

Umsókn um byggingarleyfi skulu síðan fylgja aðaluppdrættir ásamt byggingarlýsingu, sbr. 1. og 2. mgr. gr. 2.4.1 byggingareglugerðar nr. 112/2012, sbr. og gr. 2.4.2. Verður því að telja að hér hafi verið fylgt réttum stjórnsýslu-háttum.

3. Hugtök í deiliskipulagi

Í skilmálatöflu (neðanmáls) hefur slæðst inn orðið „*sýnilegur byggður húsflötur*“. Að öllum líkindum e-k eftirlegukind frá eldri drögum deiliskipulagsvinnunar. Þetta hefur nú verið leiðrétt og hugtakið *byggður flötur* sett inn í staðinn. Að öðru leyti hefur ekki hefur fundist í greinargerð þau hugtök sem bréfitari vísar til, þ.e.a.s hugtökin „*sýnilegur byggður húsflötur*“ og „*hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð*“.

Hins vegar er hugtakið „*byggður flötur*“, notað í greinargerðinni og skilgreint nánar hvað viðkomandi hugtak þýðir (bls. 17 í greinargerð), þ.e.a.s. „*Með 35% byggðum fletri er átt við þann hluta lóðar sem byggður er án tillit til hæðar húss eða kjallararýma. Skiptir þar ekki máli hvort um er að ræða eina eða tvær íbúðir (í einu húsi) á lóð. Heildarflötur byggingar á lóð má aldrei fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.*

Í íslensku máli hafa löngum verið smíðuð ný orð og orðatiltæki. Þegar vel tekst til hættum við fljótt að skynja að um nýyrði sé að ræða og orðið verður sjálfsagður tákngervingur þeirrar merkingar sem í því er fólgin. Eitt þessara orðsmíða er hugtakið *byggður flötur*; hugtak sem nú er orðið afar algengt í allri skipulagsgerð og kemur víða við. Ekki hafa verið gerðar athugasemdir við notkun þess svo vitað sé á síðustu áratugum.

4. Skipulagsheimildir á öðrum lóðum í Arnarnesi

Í greinargerð (bls. 12) með tillögu að deiliskipulagi Arnarness segir: „*Eitt að meginmarkmiðum deiliskipulags Arnarness er að skoða möguleika til eðlilegrar endurnýjunar bygginga á svæðinu, er taki mið af heildaryfirbragði hverfisins, án þess að raska gæðum þess og réttindum íbúa*“.

Deiliskipulaginu er ætlað að marka stefnu skipulagsyfirvalda um yfirbragð byggðar í Arnarnesi m.t.t. þeirrar byggðar sem fyrir er og hagsmuna húseigenda. Í tillögu að deiliskipulagi Arnarness eru þau viðmið sett að nýtingarhlutfall á hverri lóð má vera allt að 0.45. Undantekning frá þessu eru raðhúsaloðirnar við Hegranes 1-3, en þar er nýtingarhlutfall 0,45-0,50, eins og fram kemur í greinargerð (bls.17).

5. Óskir lóðarhafa

Meðalnýtingarhlutfall í Arnarnesi er í dag 0.24, (mest 0.51 og minnst 0.17). Með tillögu um nýtingarhlutfall allt að 0.45 í hverfinu, telur skipulagsnefnd að verið sé að koma vel til móts við kröfur sem uppi hafa verið í hópi lóðaeigenda um aukið byggingarmagn. Óskum lóðareigenda Mávaness 5 um hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar í 0,82, samræmist ekki viðmiðum deiliskipulags Arnarness og er því hafnað.

## VARÐAR SÚLUNES 23 og 25

### Nr. skjals : 5

Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ  
f.h. lóðarhafa Súluness 25 (Gisla Vilhjámssonar og Kristínar Jónsdóttur), 210 Garðabæ.

Ýmiss fylgigögn :

- Uppdrættir af húsi og skráningartafla
- Mat á fjárhagslegu tjóni lóðarhafa (Karl Georg Ragnarsson, (2014))
- Súlunes 23 og 25. Drög að lóðarblaði (1987)
- Kæra vegan deiliskipulags Garðabæjar á Arnarnesi (2014)

### ATHUGASEMDIR

1. Lóðarheiti og númer  
Í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er lóðin Súlunes 25 kölluð Súlunes 23 -25. Lóðirnar voru sameinaðar með tilheyrandi skipulagsbreytingu árið 1991 og skv. Þjóðskrá heitir lóðin nú Súlunes 25.
2. Ranglega skráð stærð húss  
Skv. skráningartöflu sem fylgdi byggingarnefndarumsókn hússins Súluness 25 og var samþykkt árið 2006 er birt stærð hússins 1024m<sup>2</sup>. Óskað er eftir því að Garðabær sendi samþykktu skráningartöflu til Þjóðskrár og láti leiðréttu skráningu stærðar. Farið er fram á að stærð hússins verði leiðrétt í greinargerð og skipulagskilmálum fyrirbyggjandi deiliskipulags.
3. Hugtök í deiliskipulagi  
**Í greinargerð og skipulagsskilmálum deiliskipulags Arnarness eru notuð hugtökin „sýnilegur byggður húsfloður“ og „hlutfall grunnflatar (%) af lóðarstærð“.** Bréfritari telur þessi hugtök *markleysu*, þar sem þau eru ekki útlístuð nánar í greinargerð og finnast ekki í skipulagsreglugerð nr 90.2013 né í skipulagslögum nr. 123, 2010.  
Farið fram á að deiliskipulagið notist við hugtök sem skilgreind eru, s.s. byggingarmagn og nýtingarhlutfall.
4. Fyrirkomulag innkeyrslu og bílastæða

---

Sótt var um breytt fyrirkomulag innkeyrslu og bílastæða á lóð árið 1994 og 2009; samþykkt og framkvæmt. Farið er fram á að staðsetning innkeyrslna og bílastæða verði leiðrétt í tillögu að deiliskipulagi.

## SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM

1. Lóðarheiti og númer  
Tekið verður tillit til athugasemdar og lóðarheiti og lóðarnúmeri breytt í gagnagrunni/landupplýsingakerfi bæjarins og þar af leiðandi í deiliskipulagsgögnum.
2. Ranglega skráð stærð húss  
Pakkað er fyrir ábendinguna hvað varðar ranglega skráða húsastærð í Þjóðskrá. Þar er birt stærð 594,8m<sup>2</sup> (janúar 2018), en á að vera 1024m<sup>2</sup>.  
  
Garðabær mun senda viðeigandi leiðréttingu til Þjóðskrár. Skipulagsgögn (þ.m.t. skráningartafla ) verða uppfærð.
3. Hugtök í deiliskipulagi  
Sjá svar 4(3) við sömu athugasemd - og frá sama aðilja.
4. Fyrirkomulag innkeyrslu og bílastæða  
Almennt eru bílastæði sýnd utan byggingarreits og við götu. Deiliskipulagsuppdráttur verður uppfærður þar sem innkeyrsla Súluness 25 er rétt staðsett. Ekki verður þó synt innra skipulag lóðar frekar en á öðrum lóðum á deiliskipulagssvæðinu.

VARÐAR

ÚTIVISTARSTÍGAR

Nr. skjals : 6

Bjarni K. Stefánsson, Smáraflöt 7, 210 Garðabæ

ATHUGASEMD

Staðhæfing í gr. 4.21 (Göngu-og reiðhjólástígar) í skipulagsskilmálum „um aðgengi fyrir alla“ er ekki rétt.

## TILLAGA

Leggur til að í deiliskipulagi Arnarness verði gert ráð fyrir malbikuðum hjóla-og göngustíg meðfram strandlengjunni á Arnarnesi til að gefa öllum íbúum greiðan aðgang að strandlengjunni.

## SVAR VIÐ ATHUGASEMD

Hér gætir ákv. **misskilnings af hendi bréfitara varðandi „aðgengi fyrir alla“**. Í skilmálunum, grein 4.21 (bls.23) segir :

### *Aðgengi fyrir alla*

Aðgengi fyrir alla er tryggt að fjöru Arnarness á *a.m.k. þremur stöðum* á ytra hluta deiliskipulagssvæðisins, en þar verður komið upp litlum áfangastöðum, fyrir íbúa og gestir þeirra. Áningastaðir þessir skulu vera einfaldir í sniðum og efnisvali og aðlagðir að því umhverfi og þeim staðháttum sem einkennir hvert svæði fyrir sig.....“

## SVAR VIÐ TILLÖGU

Skipulagsnefnd þakkar tillöguna, en vill þó taka eftirfarandi fram :

Árið 2009 gerðu Garðabær og Umhverfisstofnun með sér samning um búsvæðavernd Skerjafjarðar í Garðabæ. Ákvæði samningsins um bústæðavernd í Skerjafirði innan bæjarmarka Garðabæjar eru mjög afdráttarlaus og lúta m.a. að leiðum til að tryggja verndun strandar, fjöru, grunnsævis og sjávarbotns á verndarsvæðinu, enda náttúrufar þess einstakt og óvenju fjölbreytt. Samningurinn setur m.a. þær skyldur á herðar sveitarfélagsins að halda hvers konar raski á verndarsvæðinu í lágmarki.

Meðal þess sem skoðað var við gerð deiliskipulagsins voru hugmyndir um gerð göngustíga meðfram strandlengju Arnarness. Þegar aðstæður í við strandlengjuna voru skoðaðar varð ljóst, að gerð hefðbundins göngustígs á svæðinu væri engan vegin möguleg án þess að til kæmi verulegt rask, þ.m.t. uppfyllingar á ákveðnum hluta. Það var niðurstaða, að fræmkvæmdir af því tagi væru, í senn, í andstöðu við framangreint samkomulag um búsvæðavernd Skerjafjarðar frá 2009 og myndu auk þess raska verulega yfirbragði og sérstöðu strandlengjunnar sem ósnortins svæðis.

Tillaga að deiliskipulagi Arnarness endurspeglar framangreind sjónarmið.





