

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

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með
athugasemdafesti til _____ 20____ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

Önnur skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur

Teikn 001 - Dags. **19.júní 2018**

Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:2000)

Skýringaruppdráttur

Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar.

Teikn 002 - Dags. **19.júní 2018**

Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:2000)

Húsakönnun (Drög) – Dags. **júní 2018**

EFNISYFIRLIT

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 Nýtingarlutfall
- 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 Almenningsamgöngur
- 2.13 Veitur
 - 2.13.1 Fráveita
 - 2.13.2 Hítaveita
 - 2.13.3 Rafveita
 - 2.13.4 Vatnsveita

2.14 Hljóðskermun

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 uppdraettir
- 4.2 Mæli- og hæðarblöð
- 4.3 Byggingareitir
- 4.3 Smáhýsi á lóð
- 4.5 Sorpgeymsla
- 4.6 Bílastæði og bílgeymslur
- 4.7 Húsagerðir
- 4.8 Nýtingarlutfall
- 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 Raðhúsaeiningar 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 (NHL)

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

9. VIÐAUKAR með greinargerð

- Viðauki I : Hljóðvist
- Viðauki II : NHL og 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 skipulagsuppdrættir þó svo að við upp-byggingu á árunum 1950-1970 hafi verið stuðst við ýmsar skipulagshugmyndir og þá jafnan í samvinnu við skipulagsstjóra ríkisins. Oftast eru til uppdrættir 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

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar (þ.m.t skilmálatafla fyrir einstaka lóðir).
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000, dagss. 19.júní 2018. Frumstærð uppdráttar A1.
- Skýringaruppdráttur (Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar) í mkv. 1:2000, dagss.19.júní 2018 Frumstærð uppdráttar A1.

- Skýringarmyndir húsagerða, kvaða, opinna svæði og stíga fylgja í greinargerð.
- Fimm viðaukar; skýrsla um hljóðvist, nánari útskýringar á NHL og byggðum fleti, eldri skilmálar og afsöl, yfirlit um fornleifar á svæðinu og athugasemdir/svör að lokinni auglýsingu.

Skilmálar þessir gilda fyrir allt deiliskipulagsvæðið.

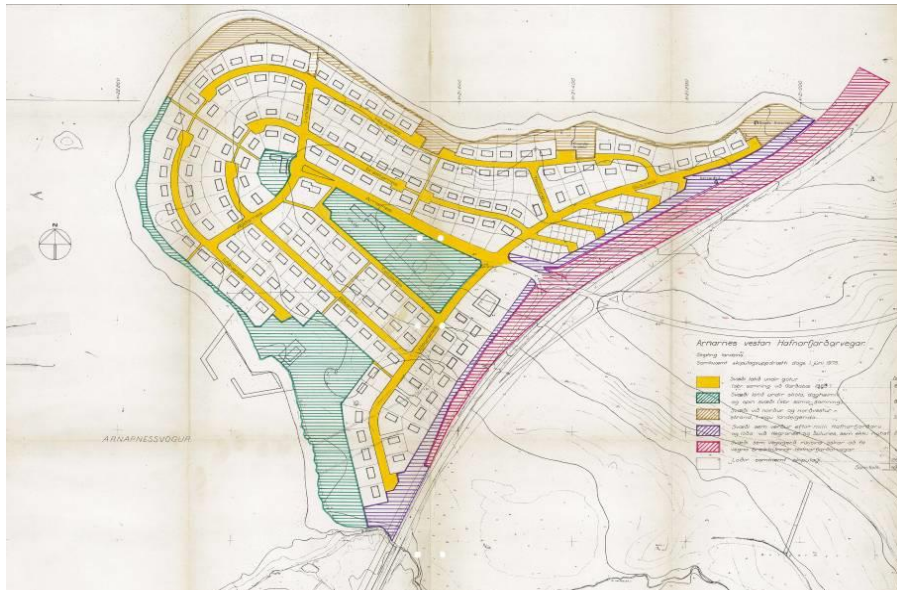
1.3 Eldra skipulag og skilmálar

Skipulag Arnarness var fyrst samþykkt af hreppsnefnd Garðahrepps árið 1961.

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

Með afsöllum lóða á deiliskipulagssvæðinu hefur - í flestum tilvikum - fylgt ákvæði, þar sem vísað er til byggingarskilmálanna frá 22.apríl frá 1964. Ákvæði afsala viðkomandi lóðar hafa því gilt sem eins konar skipulags-skilmálar.

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



Skipulagsuppráttur 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 Hafnarfjarðarvegur. Skipulagstillagan var samþykkt með fyrirvara um breytingar á norðurhelmingi nessins, ef heppilegt þykir að breyta þar um, áður en framkvæmdir hefjast þar.
Uppdráttur dagsettur apríl 1961.

- **Júlí 1961 (áritun á uppdrætti, dags apríl 1961)**
Skipulagsuppráttur þessi (dags apríl 1961) er afgreiddur til stjórnarráðsins til staðfestingar.
Reykjavík, júlí 1961
- **Júlí 1961 (áritun á uppdrætti dags apríl 1961)**
Skipulagsuppráttur 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 hlutur 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.
Helsta breytingin 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 austanverðu) samþykktir.

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

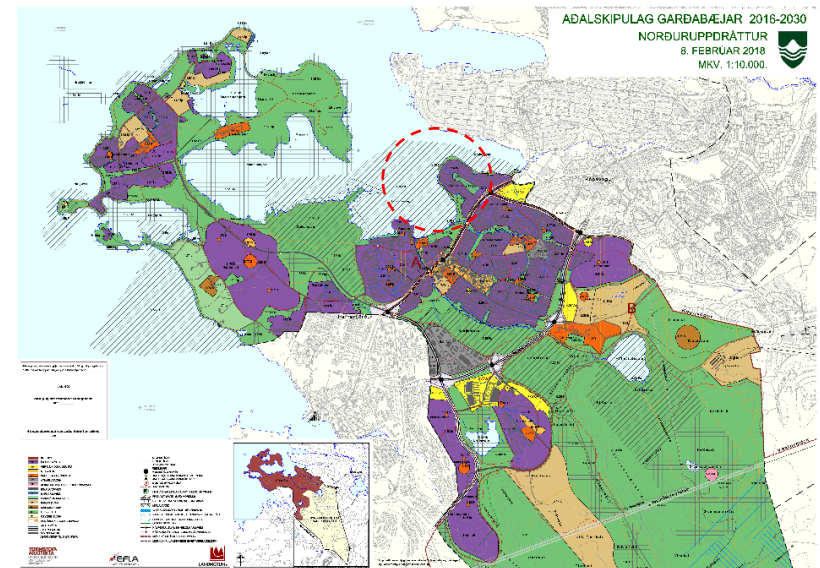
Sjá skýringaruppdrátt 002

Sjá VIÐAUKA III :

Eldri uppdrættir, 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 2016-2030.



Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030
Arnarnes er tilgreint með rauðum hring.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

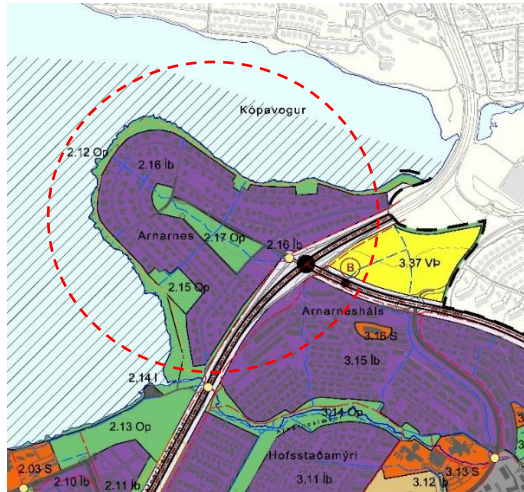
2.1 Afmörkun, lega og aðkoma

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

Stærð svæðisins er um 36ha að flatarmáli.

2.2 Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar (2016-2030) er landnotkun svæðisins annars vegar *íbúðarsvæði* (að langstærstum hluta) og hins vegar *opin svæði*.



Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030
Arnarnes er tilgreint með rauðum hring

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 2016-2030

2.4 Yfirbragð og gerð núverandi byggðar

Á deiliskipulagssvæðinu eru **192** íbúðarhúsalóðir – þar af **12** óbyggðar lóðir. Langstærstur hluti íbúðarbyggðarinnar eru einbýlishús eða 99%. Flest húsín voru reist á árunum milli 1970 -1990. **Elsti hluti byggðarinnar liggur á sunnanverðu Arnarnesi við Blikanes og Mávanes; hús byggð um 1964, en yngsti hluti byggðarinnar liggur norðanmegin.**

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

Um er að ræða afar heilsteypt byggðarmynstur og einstakt **sérbýlis-húsahverfi**. Stórar lóðir einbýlishúsa einkenna hverfið (meðalstærð lóða er 1250m²) og húsín (meðalstærð 350m²) eru einna til tveggja hæða há (98,2%). Bílageymslur eru ýmist stakstæðar eða í tengslum við húsín. **Eitt friðað hús er á Arnarnesi; Mávanes 4, hannað af Manfreð Vilhjálmsyni arkitekt árið 1964.**

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar (2016-2030) er þéttleiki byggðar á Arnarnesi **5.7** íbúðir/ha, **en meðalþéttleiki núv. íbúðarbyggðar í Garðabæ er um 10,5 íb/ha (Garðahverfi ekki meðtalið).**

Deiliskipulagssvæðið hefur tekið miklum stakkaskiptum í ásýnd frá upphafi fyrstu byggðar, þar sem þéttur trjá- og runnagróður í görðum íbúa einkenna nú yfirbragð svæðisins og skera sig frá opnum svæðum þess. Mikið af þessum gróðri er komin á líftíma og 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 eins og kemur fram í skilmálatöflu í greinargerð þessari. Meðal nýtingarhlutfall lóða er um 0,24. Í skilmálatöflu er stuðst við upplýsingar af gildandi mæli-blöðum er varðar stærðir lóða, byggingamagn og nýtingarhlutfall.

2.6 Sögu- og fornminjar

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

Rannsóknar-og þjónustufyrirtækið Antikvara yfirfór 2014 allar skráðar staðsetningar og hnitasetningar. Niðurstaða þeirrar vinnu er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á skýringarmynd (*Opin svæði*).

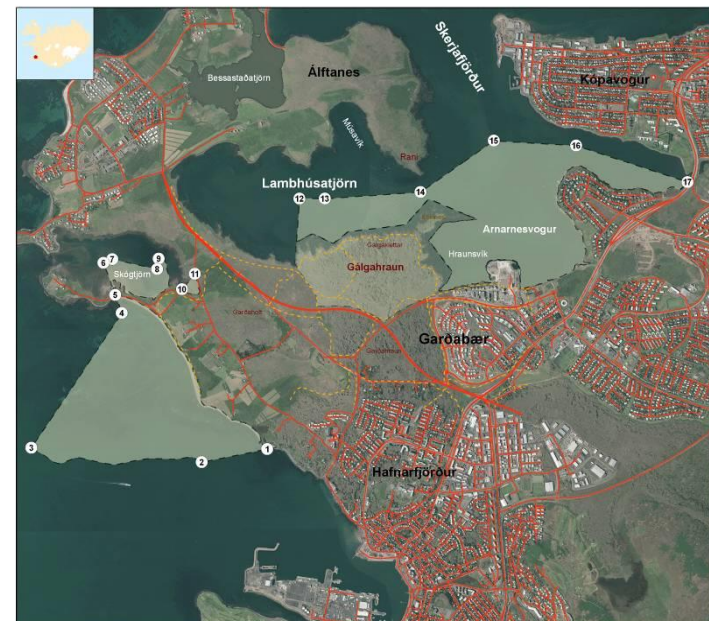
Sjá nánar Viðauka IV
Sjá skýringarmynd : Opin svæði

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 Skerjafjar
Yfirlitskort



Við Arnarnesvog



Göngu – og reiðhjólástígur við sveitarfélagsmörk Kópavogs

2.8 Göngu- og reiðhjólástígur

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar (2016-2030) eru eftirfarandi stígar tilgreindir innan deiliskipulagssvæðisins :

- *Stofnstígur :*
Liggur meðfram Hafnarfjarðarvegi að sveitarfélagsmörkum Kópavogs.
- *Tengistígur :*
Gert er ráð fyrir þremur tengistígum. Tveir þeirra styrkja stígatengsl milli strandhluta deiliskipulagssvæðisins; annars vegar suður ströndina 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.
- Þriðji tengistígurinn liggur um Hegra- og Súlunes og tengist stofnstígunum.
- *Útivistarstígur :*
Liggur 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 Opin svæði

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar (2016-2030) eru þrjú opin svæði (OP) innan deiliskipulagssvæðisins :

- *Strandlegja Arnarness*
- *Arnarnestún við Arnarnesvog*
- *Almenningarður á Arnarneshæð í miðju hverfisins*

2.10 Leiksvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins eru þrjú skilgreind leiksvæði :

- *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 í jaðri deiliskipulagssvæðis við Hafnarfjarðarveg. Biðstöðvarnar eru tvær; annars vegar við gatnamót Hafnarfjarðarvegar og Arnarness og hins vegar við hljóðmön á mótis 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 mótis 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.

Sjá nánar Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, kafla 4.4 Veiturkerfi, bls.55.

2.14 Hljóðskermun

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

Árið 2014 var gerð úttekt á gæðum hljóðvistar á deiliskipulagssvæðinu og fylgir hún með í greinargerð þessari sem viðauki (1).

Almennt er hljóðstig í góðu lagi um mest allt Arnarnesið og nálægt því að vera viðunandi við flest hús í námunda við Hafnarfjarðarvegin. 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 uppdráttum, 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 útivistarsvæðum svo og (bætttri) 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

Í skipulagslögum nr 123/2010, gr.37 segir m.a. „Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar“.

Tilgangur húsakönnunnar er m.a sá að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingu á byggð eða einstökum húsum séu teknar með þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi sitt, sögu og byggingarlist.

Í húsakönnunin er einkum lagt mat á fjóra þætti: *listrænt gildi (byggingarlista)*, *menningar-sögulegt gildi*, *umhverfisgildi* og *upprunalega gerð* hvers húss.

Byggðarmynstrið á Arnarnesi er afar heilsteypt og má segja að Arnarnesið sé einstakt einbýlishúsahverfi á höfuðborgarsvæðinu. Þar risu á sjötta og sjöunda áratug síðust aldar nokkur af framsæknu íbúðarhúsum

eftirstrífðsáranna, hönnuð af arkitektum sinnar tíðar. Mörg þessara húsa bera sterk höfundaeinkenni og þykja afar góð dæmi um ísl. byggingarstíl á seinni hluta 20.aldar og við upphaf 21.aldar. Þegar er eitt friðað hús á Arnarnesi (Mávanes 4).

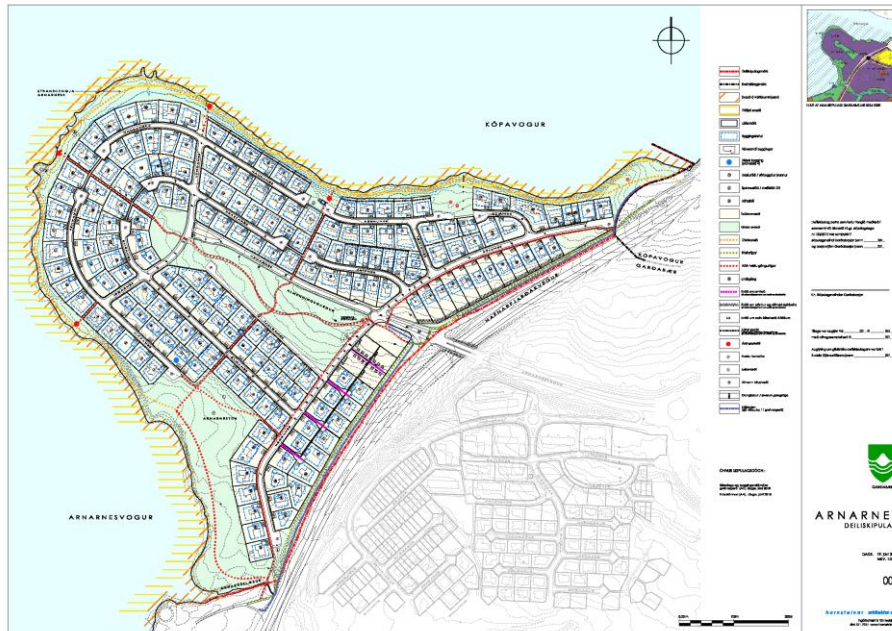
Í stuttu máli eru helstu niðurstöður húsakönnunar Arnarness þær að lagt er til að vernda allt að fimm* 20.aldar byggingar. Húsin liggja á tiltölulega afmörkuðu svæði, við göturnar Blikanes, Mávanes og þeim hluta Hegraness sem liggur að Arnarvogi. Húsin eru :

- ✓ Blikanes 18, og Blikanes 26,
- ✓ Mávanes 9 og Mávanes 21
- ✓ Hegranes 30

*Innskot RS : Hér gætu fleiri hús bæst við eftir uppfærslu á endanlegri húsakönnun.

Sjá nánar :

Deiliskipulag Arnarness - Húsakönnun (drög). Júní 2018.



*Deiliskipulag Arnarness
Uppdráttur 001*

4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Þeir almennu skilmálar sem hér fara á eftir gilda að jafnaði um allar lóðir, byggingar og framkvæmdir innan deiliskipulagssvæðisins. Í undantekningartilfellum er vísað til skilmálatöflu 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, veggi á lóð (þ.m.t. steypa garðveggi, stoðveggi og skjólveggi), smáhýsi, sorpgeymslu, 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-, par og/eða raðhúsa, skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílastæði í bílskýli eða bílageymslu.

4.2 Mæli- og hæðarblöð

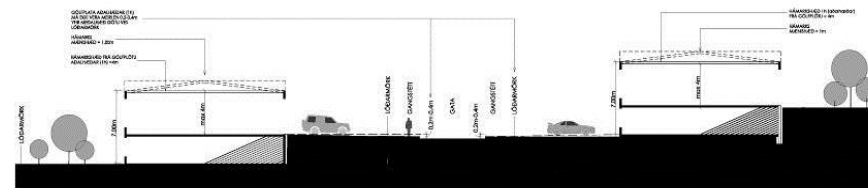
Mæliblöð sem þegar hafa verið gefin út af lóðum innan deili- skipulagssvæðisins verða áfram í gildi.

Mæliblöð skulu ávalt sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef ein-hverjar 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 plötu-hæð en að ofan getur og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tilefni til slíks, enda breyti það engu um áðurnefnda plötu-hæð.

Leyfa má bílageymslu undir húsi gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks. Plötu-hæðir skulu ávallt sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfis- umsókn.



Hæðir húsa - dæmigerð sneiðing

Sama sneiðing - í stærri mælikvarða – er að finna aftir í grinargerð.

4.3 Byggingarreitir

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti fyrir hverja skilgreinda lóð á deiliskipulagssvæðinu. Skulu allir hlutar byggingar standa innan 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 gr. 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 6m² að stærð - má byggja utan við skilgreindan byggingarreit, þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m. Hámarksvegghæð 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. byggingar-reglugerðar 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 liggi 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 (m² húss/m² 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.
- Bilgeymslur teljast með í nýtingarhlutfalli.
- Smáhýsi á lóð (svo sem garðhús, gróðurhús eða útigeymslur) 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.

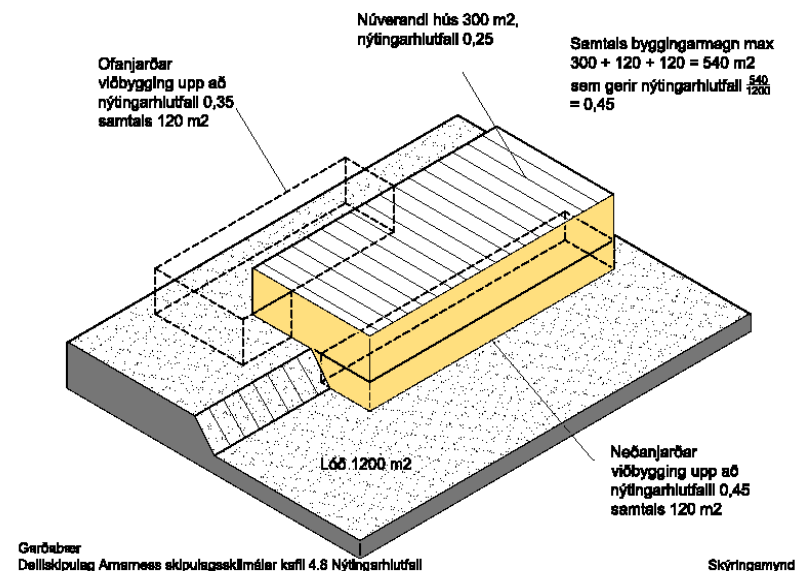
Í deiliskipulagi Arnarness eru eftirfarandi viðmið sett :
Nýtingarhlutfall á hverri lóð má vera allt að **0.45***. Þó skal byggður flötur hússins aldrei verða meira en 35% af flatarmáli lóðar.

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 hámarks nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.

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

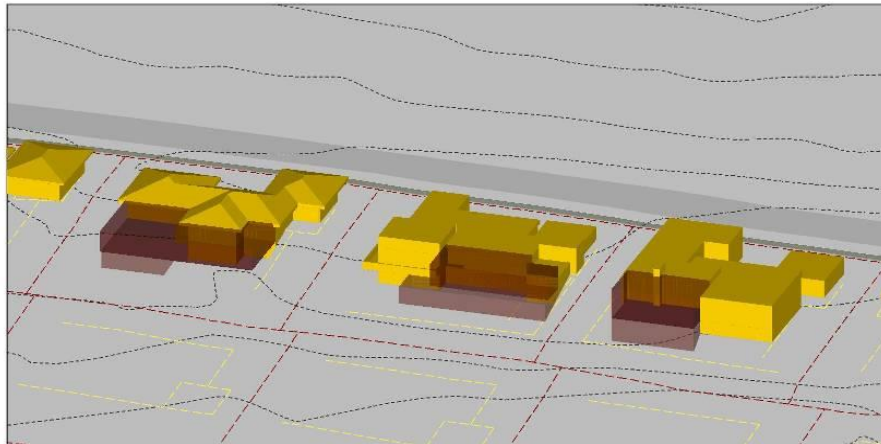
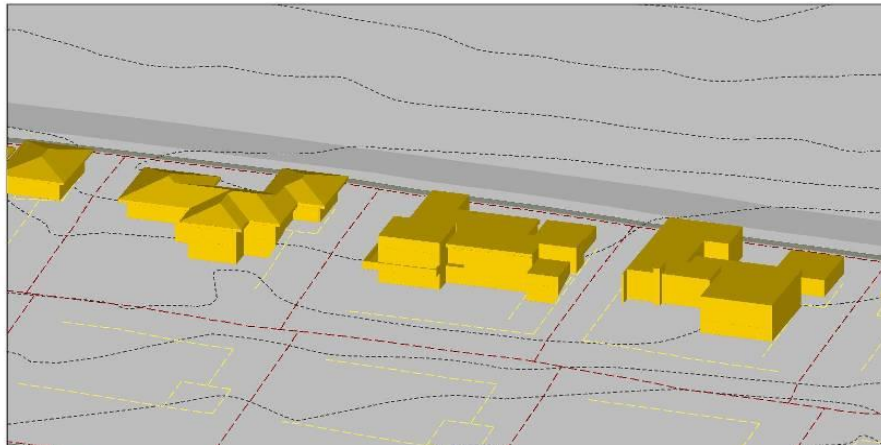
Sé nýtingarhlutfall núverandi húsa meira en 0.45 (*sbr. skilmálatöflu*), er ekki leyfð frekari uppbygging á viðkomandi lóð. Ákvæði nýtingarhlutfalls í deiliskipulagi þessu (Arnarness) gildir hins vegar, ef viðkomandi hús er rífið og nýtt byggt í þess stað.

* Undantekning frá þessu ákvæði eru raðhúsaloðirnar við Hegranes 1-3, en þar er nýtingarhlutfall 0,45-0,50.
Sjá nánar kafla 5 sérákvæði skipulagsskilmála og skilmálatöflu.



Dæmigerð skýringarmynd
Nýtingarhlutfall (0.45) og 35% byggður flötur

Skýringarmynd - í stærri mælikvarða - aftur í greinargerð þessari



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 fyrr 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 heilbrigðis-fulltúra. Byggingarfulltrúa er falið að veita aðhald með fram-kvæmdum. 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

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

4.12 Frágangur lóða

Lóðarteikningar skulu lagðar fyrir byggingarfulltrúa samhliða byggingar-nefndarteikningum.

Á lóðarteikingum skal gera grein fyrir fyrirhuguðum yfirborðsfrágangi, s.s. staðsetningu bílastæða, frágangi á lóðarmörkum og gróður- og gras-svæðum. 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 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 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 innar 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 fjarlægð 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 lóðarmarkar. 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 byggingar-efni 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 landslagsmótun 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 atvinnu-

starfsemi og rekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði er óheimil, nema með samþykki bæjarstjórnar.

Ekki er heimilt að nýta almenn bílastæði eða botlanga innan hverfisins fyrir atvinnubíla, s.s. rútur og vörubíla. Ekki er heimilt að geyma húsbýla, tjaldvagna, hjól-eða fellihýsi á almennum bílastæðum eða opnum svæðum.

4.17 Raðhúsaeiningar við Hegranes 1- 3

Á óbyggðri lóð efst í Hegranesi (1-3) er gert ráð fyrir 4 lóðum fyrir 4 raðhúsaeiningar. 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 byggðar-mynstur 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 byggingar-reitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfplötu 1.hæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum.

Sjá nánar sérákvæði skilmála í kafla 5.

4.18 Almenningsgarður

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er hluti miðsvæðis á háholti Arnarness skilgreindur sem almenningsgarður.

Við útfærslu svæðisins í heild sinni skal taka tillit til þeirra menningar- og búsetumínja 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 **2m** 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 ljósapollum skal taka mið af yfirbragði svæðisins. Hæð þeirra skal ekki vera meiri en 1m. Lýsingin skal takmörkuð við 180°; hún skal lýst 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 forn-minjum en 15m. 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 almenningsgarðs sem minjagarðs verður á þann veg að gera skuli ráð fyrir byggingu fyrir sýningar eða kennslu þá skal með deili-skipulagsbreytingu skilgreina byggingarreit.

Almenningsgarðurinn verður hannaður og útfærður nánar, en gerð hans og viðhald 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 hljómúra, skal þess sérstaklega gætt að mótun þeirra og frágangur allur falli sem best að umhverfinu hverju sinni.

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 trjategunda eða staðsetningu skjólveggja.

Nýr gróður

Ekki verður heimilt að planta öspum eða grenitrjám í görðum íbúðar-húsa 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 (ilmreyni, silfurreyni, skrautreyni, alpareyni), gráöl og hlyn. Þá má einnig nefna ýmiss ávaxtatré, s.s. epla- og kirsuberjatré. Sérstaklega er mælt með útplöntun á runna-gróðri (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 trjategundum nær lóðarmörkum 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 nágrannalóðum. Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk 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

Gert er ráð fyrir undirgögnum fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur, við Arnarnesveg.

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

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 staðhátum 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 sérbílar, t.d. vegna viðhalds, eigi auðveldan og greiðan aðgang að viðkomandi svæðum.

Þverun gönguleiða

Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur (*þverun gönguleiða*), skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

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 Almennt

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.

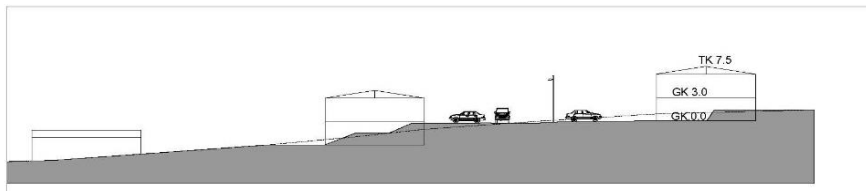
5.2 Raðhús

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 ásamt **innbyggðri bílgeymslu**, 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.

Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.
Gert er ráð fyrir að hvor hæðin um sig sé 3m – gólf í gólf.

Nýtingarhlutfall lóðanna er á bilinu 0.45—0,50 miðað við 220m²/ einingu. Heildarflötur bygginga á lóð má aldrei fara út fyrir uppgefið hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.



Dæmigerð sneiðing í land

Hegranes 1a-b-c

Stærð lóðar : 1315m².

Nýtingarhlutfall 0,50.

Aðkoma: Frá Hegranesi

Húsgerð: 3 raðhúsaeyningar með einni íbúð hver eining.

Húshæð: Tvær hæðir. **Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.**

Bílastæði: 2 stæði/einingu. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/ einingu.

1 gestastæði er sameiginlegt fyrir alla eininguna.

Þakgerð: Þakgerð er frjál.

Kvaðir : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

Hegranes 1d-e-f

Stærð lóðar : 1371m²

Nýtingarhlutfall 0,48.

Aðkoma: Frá Hegranesi

Húsgerð: 3 raðhúsaeyningar með einni íbúð hver eining.

Húshæð: Tvær hæðir. **Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.**

Bílastæði: 2 stæði/einingu. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/ einingu.

1 gestastæði er sameiginlegt fyrir alla eininguna.

Þakgerð: Þakgerð er frjál.

Kvaðir : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

Hegranes 3a-b-c

Stærð lóðar : 1482m².

Nýtingarhlutfall 0,45,

Aðkoma: Frá Hegranesi

Húsgerð: 3 raðhúsaeyningar með einni íbúð hver eining.

Húshæð: Tvær hæðir. **Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.**

Bílastæði: 2 stæði/einingu. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/einingu.

1 gestastæði er sameiginlegt fyrir alla eininguna.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

Kvaðir : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

Lóð 4a-b-c

Stærð lóðar : 1428m².

Nýtingarhlutfall 0,46.

Aðkoma: Frá Hegranesi

Húsgerð: 3 raðhúsaeyningar með einni íbúð hver.

Húshæð: Tvær hæðir. **Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.**

Bílastæði: 2 stæði/einingu. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu og 1.5m útbyggingu fyrir bílskúr/einingu.

1 gestastæði er sameiginlegt fyrir alla eininguna.

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 001

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 brunninum.

Sjá deiliskipulagsupprátt 001

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 001



Sólarlag á Arnarnes

