
Hæðir, Garðabæ

Deiliskipulag

Útgáfa 2024

Skipulagslýsing
Skipulagsskilmálar



Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt,
Skúlagötu 9, 310 Borgarnesi



24.04.2024

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

f.h. Garðabæjar

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

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A1+: HÆÐIR, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2024, dags. 24. apríl 2024
Uppdráttur A1+: HÆÐIR, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2024, dags. 24. apríl 2024
SKÝRINGARUPPDRATTUR

Eldra skipulag með síðari breytingum fellur úr gildi

Hæðir

Deiliskipulag

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Inngangur	3
1.2	Gögn skipulagsins	4
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	4
1.4	Lýsing staðhátta	4
1.5	Leik- og útivistarsvæði	5
1.6	Gatnakerfi	5
1.7	Stígar	5
1.8	Hljóðvarnir - hljóðvist	5
1.9	Húsvernd	6
1.10	Minjar	6
2	Skipulagsskilmálar fyrir íbúðalóðir	
2.1	Lóðir	
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	8
2.1.2	Nýtingarhlutfall	8
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	8
2.1.4	Frágangur lóða	9
2.1.5	Trjágróður á lóðum	9
2.1.6	Tengibrunnar	9
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	9
2.2.2	Húsagerðir	9
2.2.3	Smáhýsi á lóðum	12
2.2.4	Bílastæði og bílageymslur	13
2.2.5	Rafhleðslutengingar fyrir bíla	13
2.2.6	Sorpgeymslur	13
2.2.7	Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum	13
3	Skipulagsskilmálar fyrir lóð fyrir samfélagsþjónustu	
3.1	Lóðir	
3.1.1	Mæli- og hæðarblöð	14
3.1.2	Nýtingarhlutfall	14
3.1.3	Framkvæmdir	15
3.1.4	Bílastæði	15
3.1.5	Leiksvæði	15
3.2	Hús	
3.2.1	Byggingarreitur	15
3.2.2	Hæðarkótar	15

3.2.3	Hámarksbyggingarmagn	15
3.2.4	Sorpgeymsla	15

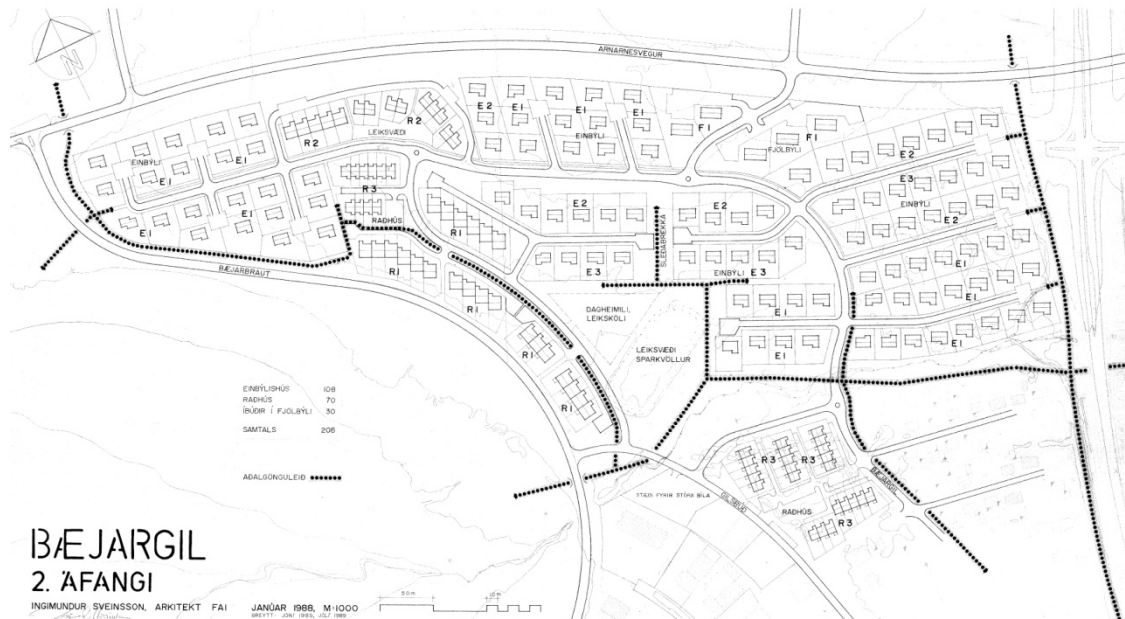
4 Viðaukar

4.1	Fyrri breytingar frá samþykktum skipulagsgögnum	16
4.2	Gatnaþversnið	17
4.3	Breyting á skipulagi Bæjargils	18
4.4	Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall	19
4.5	Samþykkt um veggi og girðingar útg. dags. maí 2021	26
4.6	Upphafleg skipulagsgögn ofl	28
	- Bæjargil 2. áfangi júlí 1989 - Skilmálar	
	- Bæjargil 2. áfangi júní 1989 - Skipulagsuppdráttur	
	- Lóðaúthlutun í Garðabæ, í Hæðahverfi og Bæjargili	

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Deiliskipulag fyrir Bæjargil 2, sem síðar fékk nafnið Hæðir, var unnið af Ingimundi Sveinssyni arkitekt og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 20. nóv. 1989 og í bæjarstjórn Garðabæjar 30. nóv. sama ár. Með skipulaginu var gerð breyting á hluta Bæjargils, svæði fyrir nokkrar raðhúsaloðir og tilheyrandi skipulagi gatna. Sjá nánar uppdrætti í viðauka 4.3.



Deiliskipulagsuppdráttur dags. júlí 1989

Hverfið byggðist að mestu á árunum 1990-1997, en byggingu 9 lóða við Rjúpnahæð varð að fresta þar til lokið var við mislæg gatnamót Arnarnesvegur og Reykjanesbrautar og byggðust þær á árunum 2012-2021. Í hverfinu eru 108 íbúðir í einbýlishúsum, 6 íbúðir í parhúsum, 42 íbúðir í raðhúsum og 38 íbúðir í fjölbýlishúsum. Eitt af fyrstu húsunum í hverfinu sem var fullgert var leiksskólinn Hæðarból, sem var tekinn í notkun þ. 1. mars 1991.

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

Helstu breytingar frá eldri gögnum eru:

- . Skilmálar eru uppfærðir og ítarlegri en áður, þó þannig að upphafleg markmið breytast lítið.
- . Skipulagslýsingu, sem ekki var áður, er bætt framan við skilmála.
- . Samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýjan uppdrátt.
- . Mörk skipulagssvæðis breytast, þannig að raðhúsaloðir (R3, sjá viðauka 4.3) tilheyra nú Bæjargili, í stað Hæðahverfis (áður Bæjargili 2).
- . Bílastæði á lóðum eru í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti.
- . Almenn bílastæði hafa verið mörkuð samsíða framlóðamörkum, báðum megin í götum, þar sem því hefur verið við komið.
- . Lóðamörk Blómahæðar 7 breytast.

1.2 Gögn skipulagsins

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



Skipulagssvæði

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið, sem er 21,5 ha að flatarmáli, markast að norðanverðu af helgunarsvæði Arnarnesvegur, að austan af helgunarsvæði Reykjanesbrautar, að sunnan af Arnarneslæk og að vestan af skipulagsmörkum Akra.

1.4 Lýsing staðhátta

Hverfið er í hallandi landi. Þar sem Arnarneslækur rennur er landhæð í 28-32 m og rís þaðan að bæjarmörkum við Kópavog í 30-45 m hæð.



Hús við Urðarhæð. Í fjarska hús í Hnoðraholti, austan Reykjanesbrautar

Sunnan við hverfið eru Bæjargil (1985-1994) og atvinnuhverfið Búðir; Gilsbúð, Smiðsbúð og Iðnbúð (1979-1998), og að vestan eru Akkrar (.... -....).

1.5 Leik- og útivistarsvæði

Leik- og útivistarsvæði er á opnu svæði milli Birkihæðar og Óttuhæðar, sem nær síðan niður að Arnarneslæk. Í hverfinu er leikskólinn Hæðarból og að loknum daglegum starfstíma er lóð hans opin sem almennt leik- og útivistarsvæði.



Hluti leiksvæðis sunnan Birkihæðar að Arnarneslæk

1.6 Gatnakerfi

Aðkomur eru frá Arnarnesvegi að norðan og Hæðarbraut að sunnan.

1.7 Stígar

Samkvæmt aðalskipulagi munu stofnstígar umlykja hverfið og hafa þeir verið gerðir, nema hluti sunnan Arnarnesvegar frá Nónhæð til vesturs að biðstöð almenningsvagna. Aðrar gönguleiðir eru meðfram öllum húsagötum og safngötum.



Stofnstígur meðfram Arnarneslæk

1.8 Hljóðvarnir - hljóðvist

Hljóðvarnir vegna bílaumferðar um Reykjanesbraut eru með hljóðvarnarveggjum.

Áskilinn er réttur, af hálfu sveitarfélagsins, til að setja hljóðvarnir, veggi eða jarðvegsmanir, víðar á skipulagssvæðinu en sýnt er á uppdrætti, ef þörf krefur.



Hljóðvarnaveggur meðfram Reykjanesbraut, brú yfir Arnarneslæk, undirgöng að Hnoðraholti

1.9 Húsvernd

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

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

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

1.10 Minjar

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

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

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



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

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

2 Skipulagsskilmálar

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

2.1 Lóðir

2.1.1 Mæli- og hæðarblöð

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

Byggingarlína er bindandi þannig að a.m.k. tvö húshorn skulu standa á henni og meginstefna húss vera samsíða henni eða hornrétt á hana. Aðrar hliðar byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðamörkum.

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

2.1.2 Nýtingarhlutfall

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

Um einbýlishús gildir að þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,45 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,35. Stærðir húsa takmarkast einnig af byggingarreit og kennisniðum sbr. greinar 2.2.1. og 2.2.2. þar sem meðal annars hámarksstærðir raðhúsa og parhúsa eru tilgreindar.

2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk

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

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

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

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

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

2.1.4 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur sem þar eru upp gefnar. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1.

Flái eða veggur milli tveggja lóða eða einkalóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Ef ekki er um veruleg frávik að ræða frá kótasetningu á mörkum á milli lóða eða einkalóðarhluta frá kótum á hæðarblaði, skal kostnaður við frágang á mörkum skiptast jafnt á milli þeirra lóða sem að mörkunum liggja. Að öðrum kosti skal sá er víkur frá kótum greiða aukakostnað þann sem af því hlýst.

Í einbýlishúsagötum eru gróðurreitir milli gestabílastæða aðliggjandi lóða og sér bærinn um frágang á þeim en lóðarhafar sjá um viðhald sbr. kvaðir á mæliblöðum.

Ekki er gert ráð fyrir girðingum á lóðamörkum nema í undantekingartilfellum og skal þá afla samþykkis byggingarfulltrúa. Ennfremur gildir *Samþykkt um veggi og girðingar* á vefsíðu Garðabæjar, eins og hún er hverju sinni. Í viðauka 4.5 er útgáfa dags. maí 2021.

2.1.5 Trjágróður á lóðum

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

2.1.6 Tengibrunnar

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

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að einum metra út fyrir byggingarreit. Leyfðar eru léttar útbyggingar utan byggingarreits, allt að 15 m² að stærð.

2.2.2 Húsagerðir

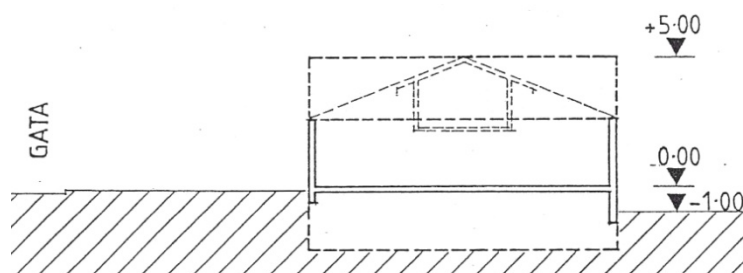
Landhalli er all mismunandi á lóðum og skal taka tillit til þess við hönnun. Kennisnið sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með þeim fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð. Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir.

Hæð viðbygginga við hús skal mest vera sú sama og hússins sem byggt er við. Einbýlis- og raðhús skulu ávallt vera óskipt eign.



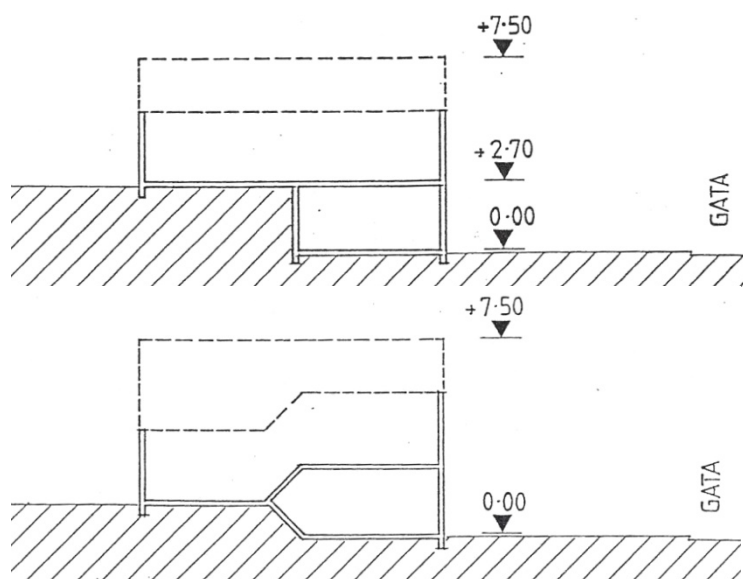
Húsagerðir á lóðum

Einbýlishús E1



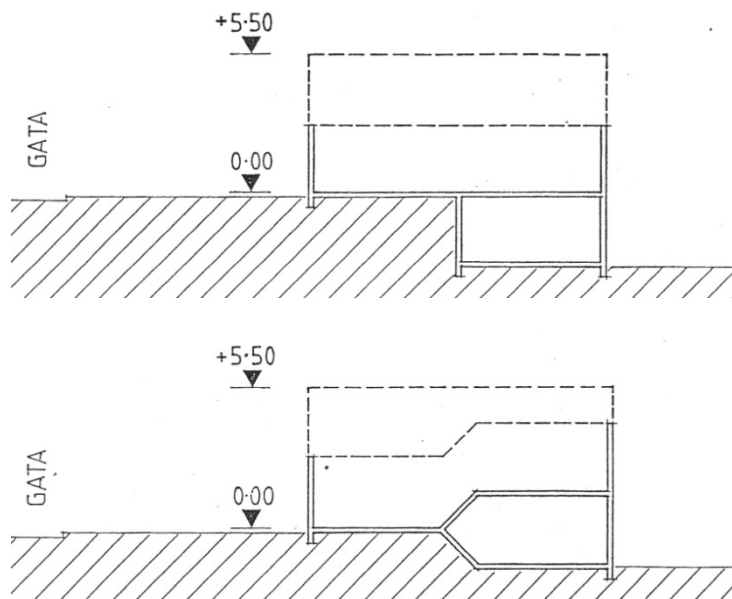
Einbýlishús á einni hæð, ásamt bílgeymslu. Kjallari er heimilaður ef lega lagna leyfir. Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera lægri en einum metra neðan við plötukóta aðalhæðar og eru frávik háð samþykki byggingarnefndar. Heimilt er að nýta rými í rishæð ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

Einbýlishús E2



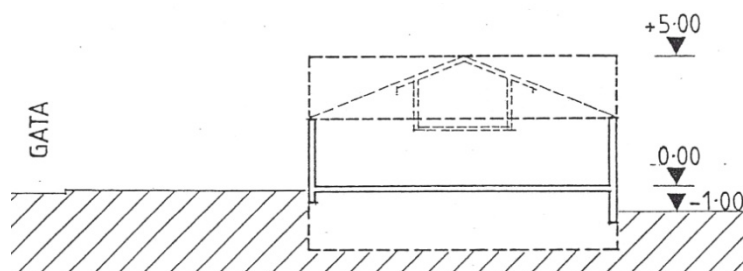
Einbýlishús á 1½ hæð, ásamt bílgeymslu.

Einbýlishús E3



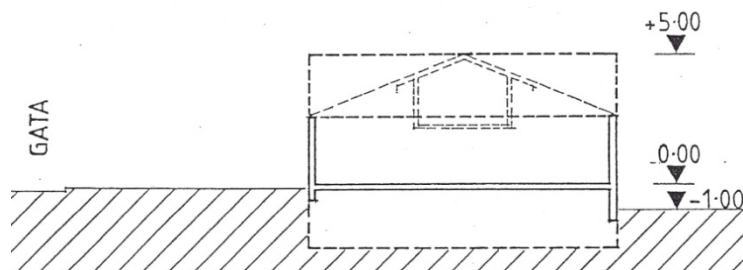
Einbýlishús á 1½ hæð, ásamt bílgeymslu.

Raðhús R1



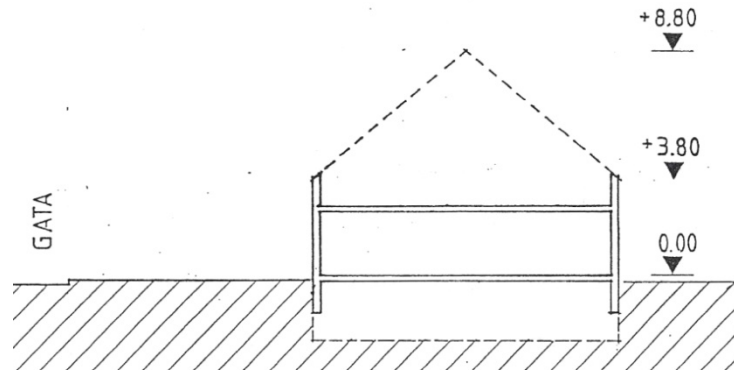
Raðhús á einni hæð, ásamt innbyggðri bílgeymslu. Hámarksstærð íbúðar með bílgeymslu er 185 m². Kjallari er heimilaður ef lega lagna leyfir. Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera lægri en einum metra neðan við plötukóta aðalhæðar. Heimilt er að nýta rými í rishæð ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

Raðhús R2



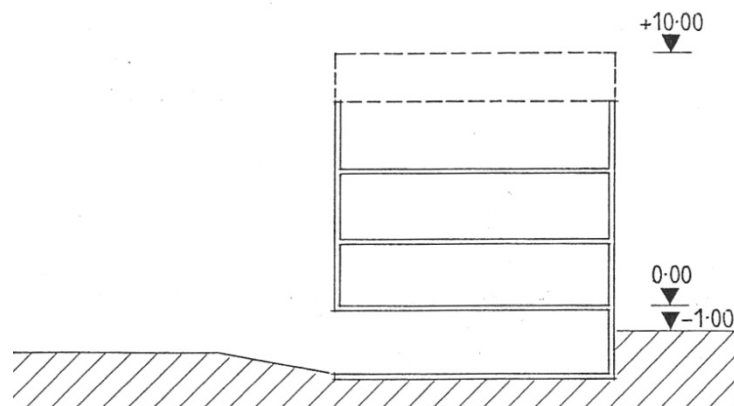
Raðhús á 1hæð, ásamt innbyggðri bílgeymslu. Hámarksstærð íbúðar með bílgeymslu er 165 m². Kjallari er heimilaður ef lega lagna leyfir. Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera lægri en einum metra neðan við plötukóta aðalhæðar. Heimilt er að nýta rými í rishæð ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

Raðhús R3



Raðhús á 2 hæðum (ein hæð + portbyggt ris), ásamt innbyggðri bílageymslu. Porthæð 110 sm, þakhalli 30° - 40°. Hámarksstærð íbúðar með bílageymslu 150 m²

Fjölbýlishús F1



Fjölbýlishús á 3 hæðum auk kjallara. Í húsinu verði einn stigagangur og tvær íbúðir á hæð. Bílageymslur skulu vera í kjallara, tvær fyrir hverjar þrjár íbúðir.

2.2.3 Smáhýsi á lóðum

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

2.2.4 Bílastæði og bílageymslur

Gert er ráð fyrir þremur einkabílastæðum á lóð hverrar íbúðar í einbýlishúsum og einu að auki ef um hjálparíbúð er að ræða. Á raðhúsaloðum er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð og einnig tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum.

Gera skal ráð fyrir amk einni bílageymslu fyrir hverja íbúð í einbýlis- og raðhúsum. Í fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir amk tveimur bílageymslum á hverjar þrjár íbúðir.

Lágmarkslengd bílastæða skal vera 6 metrar og lágmarksbreidd 2,5 metrar. Auk þeirra er að jafnaði gert ráð fyrir einu almennu bílastæði meðfram götu framan við hverja lóð þar sem því verður við komið.

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

2.2.5 Rafhleðslutengingar fyrir bíla

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

2.2.6 Sorpgeymslur

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

2.2.7 Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum

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

3 Skipulagsskilmálar

fyrir lóð fyrir samfélagsþjónustu (sbr. skilgreiningu í lið d. í grein 6.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90, 2013)

Skilmálar þessir gilda um lóð leikskólans Hæðarbóls. Stærð lóðar (landnotkunarreits) 4.497,5 m².

3.1 Lóð (sjá nánar grunnmynd hér að neðan)

Á lóðinni er gert ráð fyrir leikskóla. Fjöldi barna eða deilda takmarkast við það byggingarmagn og fjölda bílastæða, sem heimiluð eru á lóðinni.

3.1.1 **Mæli- og hæðarblöð** - sjá grein 2.1.1, hér að framan.

3.1.2 **Nýtingarhlutfall:** Grunnflötur húsa má að hámarki nema 15% af stærð lóðar.



Lóð leikskólans Hæðarbóls

3.1.3 **Framkvæmdir** - sjá grein 2.1.3, hér að framan.

3.1.4 **Bílastæði:** Á lóðinni eru 19 bílastæði, þar af 1 stæði fyrir fatlaða.

3.1.5 **Leiksvæði** skulu vera greinilega mörkuð og aðskilin frá bílastæðum og skulu þau vera girt með traustum girðingum.

3.2 **Hús**

3.2.1 **Byggingareitur** - sjá grein 2.2.1. hér að framan.

3.2.2 **Hæðarkótar** - sjá grein 2.2.2. hér að framan.

3.2.3 **Hámarksbyggingarmagn** er 675 m², á einni hæð.

3.2.4 **Sorpgeymsla** skal vera í samræmi við reglur Garðabæjar, eins og þær eru hverju sinni.

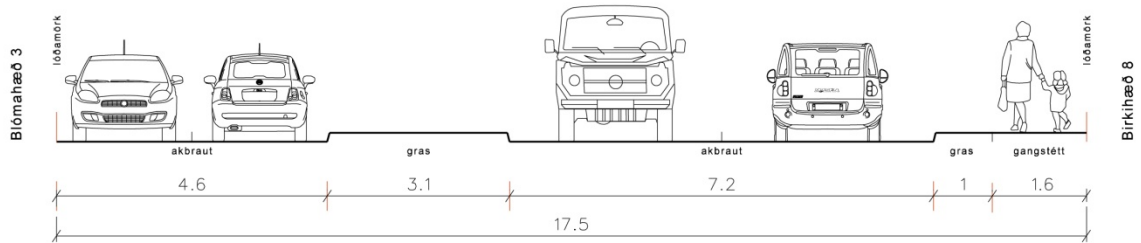
4 Viðaukar

4.1 Fyrri breytingar frá samþykktum skipulagsgögnum

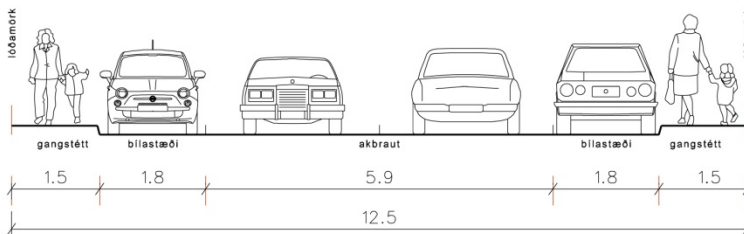
		samþ. í skipul. nefnd	samþ. í bæjarstjórn	augl. í B-deild
. Háhæð 1-3	skilmálar breytast	02.05.2001	17.05.2001	
. Óttuhæð 1	byggingarreitur breytist	12.01.2005	20.01.2005	21.02.2005
. Sigurhæð 13	byggingarreitur breytist	18.05.2005	02.06.2005	24.06.2005
. Urðarhæð 4	byggingarreitur breytist	20.07.2006	25.07.2006	18.05.2007
. Háhæð 2	lóðamörk breytast	09.05.2007	24.05.2007	13.11.2007
. Birkihæð 1	byggingarreitur breytist	18.11.2009	03.12.2009	
. Rjúpnahæð 14	byggingarreitur breytist	18.04.2012	03.05.2012	18.06.2012
. Rjúpnahæð 13	byggingarreitur f/einnar smáhýsi	16.11.2017	07.12.2017	24.01.2018
. Rjúpnahæð 13	byggingarreitur f/einnar hæðar byggingu stækkar	afgr.f skipulagsstjóra	19.06.2019	19.09.2019
. Rjúpnahæð 11	byggingarreitur f/einnar hæðar smáhýsi	afgr.f skipulagsstjóra	19.06.2019	05.07.2019

4.2 Gatnaþversnið

Blómahæð - Hæðarbraut

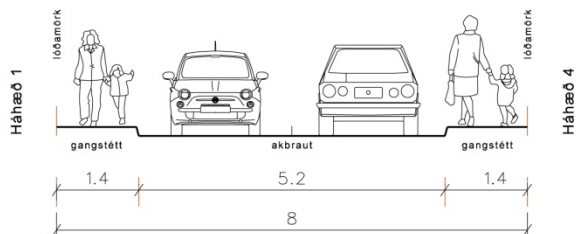


Birkihæð, Eyktarhæð, Fagrahæð, Jökulhæð, Kögunarhæð, Lynghæð, Melhæð, Öttuhæð, Rjúpnahæð, Sigurhæð, Skógarhæð, Urðarhæð



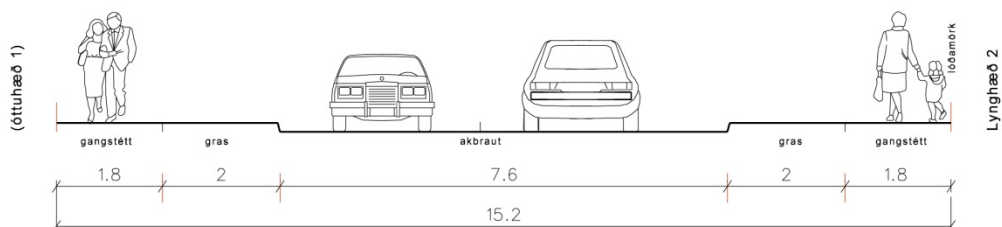
gangstétt báðum megin, bilastæði báðum megin, þar sem ekki eru innkeyrslur

Háhæð



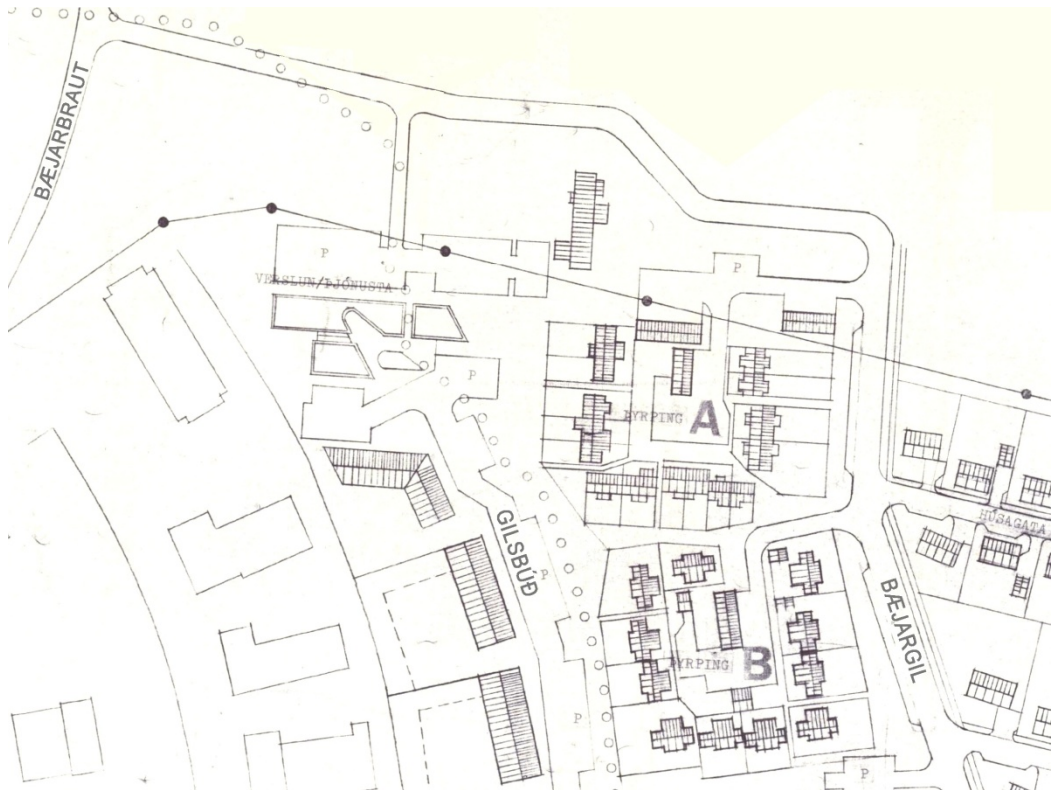
gangstétt báðum megin

Hæðarbraut

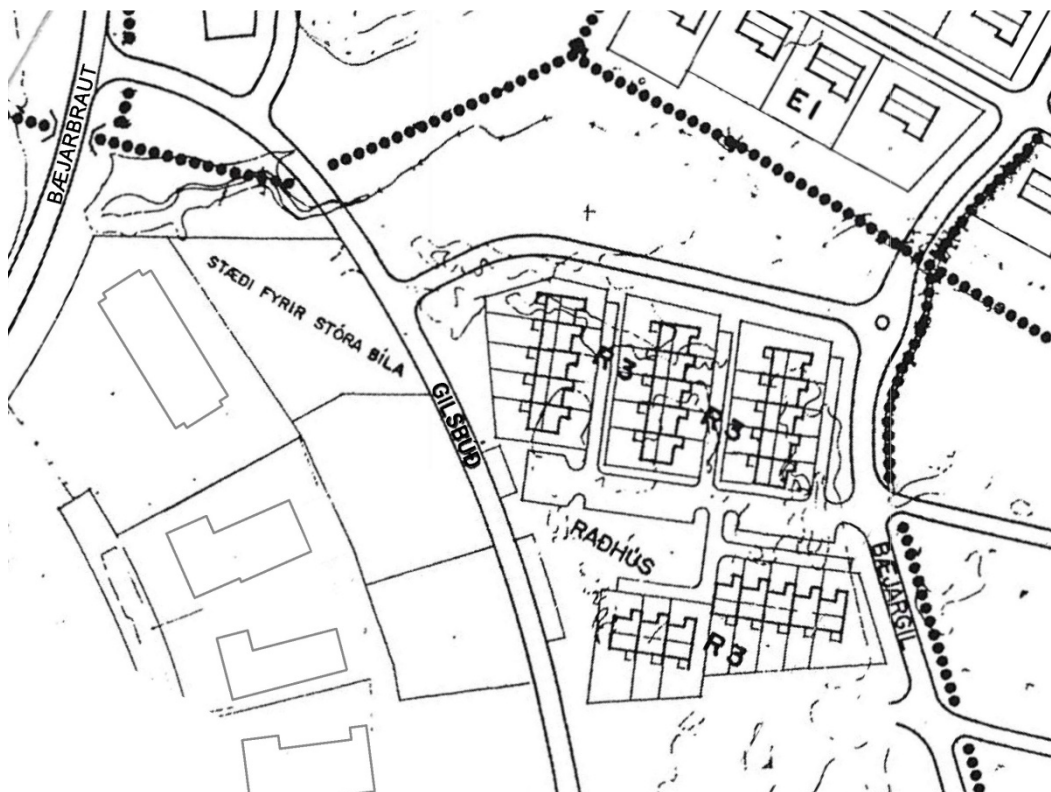


Safngata - gangstéttar og grasreinar báðum megin

4.3 Breyting á skipulagi Bæjargils



Upphaflegt skipulag Bæjargils og Gilsbúðar



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

4.4 Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall

Heimild: Fasteignaskrá Garðabæjar, apr. 2023

Aftanhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
1	1	1991		1	182,6	615			0,30
2	2	1992		1	192,0	587			0,33
3	3	1992		1	178,3	384			0,46
4	4	1992		1	164,4	385			0,43
5	5	1992		1	178,3	384			0,46
6	6	1992		1	164,4	386			0,43
7	7	1992		1	182,6	580			0,31
8	8	1992		1	166,8	563			0,30
				0	0	8			

Aftanhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,38

- fjöldi íbúðalóða einb. par rað
0 0 8

Birkihæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
9	1	1992	1		259,3	854	0,30		
10	1A	1993			18,5	35	0,53		
11	2	1992		1	188,8	721			0,26
12	3	1992	1		256,7	924	0,28		
13	4	1992		1	185,5	500			0,37
14	5	1991	1		352,5	925	0,38		
15	6	1992		1	185,5	476			0,39
16	7	1991	1		308,8	925	0,33		
17	8	1992		1	185,5	455			0,41
18	9	1993	1		276,6	945	0,29		
19	10	1992		1	185,5	441			0,42
20	11	1992	1		220,6	925	0,24		
21	12	1992		1	188,5	663			0,28
22	14	1991	1		205,0	927	0,22		
23	16	1994	1		283,4	825	0,34		
24	18	1993	1		266,7	825	0,32		
25	20	1992	1		331,0	825	0,40		
				10	0	6	3,65		2,14

Birkihæð - meðalnýtingarhlutfall 0,36

- fjöldi íbúðalóða einb. par rað
10 0 6

Blómahæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
26	1	1992		1	187,7	556			0,34
26	2	1993		1	182,5	571			0,32
27	3	1992		1	183,9	427			0,43
28	4	1992		1	182,5	478			0,38

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
29	5	1992		1	183,9	438			0,42
30	6	1991		1	182,5	473			0,39
31	7	1992		1	183,9	491			0,37
32	8	1993		1	195,0	442			0,44
33	10	1993		1	182,5	418			0,44
34	12	1992		1	182,6	567			0,32
			0	0	10				3,85

Blómahæð - meðalnýtingarhlutfall 0,38

- fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
0	0	10

Draumahæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
35	1	1993		1	156,6	403			0,39
36	2	1993		1	178,6	403			0,44
37	3	1993		1	156,6	248			0,63
38	4	1993		1	159,1	240			0,66
39	5	1993		1	156,6	248			0,63
40	6	1993		1	159,1	326			0,49
41	7	1993		1	156,6	368			0,43
42	8	1993		1	150,6	309			0,49
43	10	1993		1	150,6	208			0,72
44	12	1993		1	160,4	368			0,44
			0	0	10				5,32

Draumahæð - meðalnýtingarhlutfall 0,53

- fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
0	0	10

Eyktarhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
45	1	1993		1	225,4	1.049			0,21
46	2	1993		1	219,3	743			0,30
47	3	1995		1	262,1	927			0,28
48	4	1992		1	266,1	1.176			0,23
49	5	1993		1	263,5	780			0,34
50	7	1993		1	266,1	1.297			0,21
			6	0	0				1,56

Eyktarhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,26

- fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
6	0	0

Fagrahæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
51	1	1992		1	190,6	763			0,25
52	2	1994		1	210,0	763			0,28

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
53	3	1992	1			219,1	753	0,29		
54	4	1994	1			259,9	753	0,35		
55	5	1992	1			227,7	1.315	0,17		
56	6	1993	1			266,4	1.122	0,24		
			6	0	0			1,57		

Fagrahæð - meðalnýtingarhlutfall 0,26

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
6	0	0

Jökulhæð

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
57	1	1992	1			207,0	747	0,28		
58	2	1996	1			193,5	747	0,26		
59	3	1994	1			226,2	1.317	0,17		
60	4	1994	1			300,0	896	0,33		
			4	0	0			1,04		

Jökulhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,26

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
4	0	0

Kögunarhæð

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
61	1	1993	1			241,5	743	0,33		
62	2	1993	1			218,0	743	0,29		
63	3	1992	1			247,1	1.197	0,21		
64	4	1992	1			246,0	1.187	0,21		
			4	0	0			1,03		

Kögunarhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,26

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
4	0	0

Háhæð

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
65	1	1993		1		164,2	474		0,35	
66	2	1992	1			280,4	807	0,35		
67	3	1993		1		164,2	421		0,39	
68	4	1992	1			180,1	750	0,24		
69	5	1992			1	164,7	404			0,41
70	6	1996	1			271,0	1.054	0,26		
71	7	1992			1	164,7	310			0,53
72	8	1994	1			211,6	1.005	0,21		
73	9	1992			1	164,7	461			0,36
74	10	1992	1			205,6	763	0,27		
75	11	1993		1		172,5	415		0,42	
76	13	1993		1		179,8	389		0,46	

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
77	15	1993	1		177,4	421	0,42		
78	17	1995	1		177,4	368	0,48		
79	19	1992		1	165,6	576			0,288
80	21	1993		1	165,6	475			0,349
81	23	1992		1	165,6	478			0,35
82	25	1993		1	165,6	479			0,35
83	27	1992		1	165,6	580			0,29
		5	6	8			1,32	2,52	2,91

Háhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,26 0,42 0,36

- - fjöldi íbúðalóða einb. par rað
5 6 8

Lynghæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
84	1	1991	1		200,0	739	0,27		
85	2	1994	1		195,0	747	0,26		
86	3	1992	1		207,8	728	0,29		
87	4	1992	1		216,8	733	0,30		
88	5	1992	1		305,7	1.029	0,30		
89	6	1992	1		261,8	1.054	0,25		
		6	0	0			1,66		

Lynghæð - meðalnýtingarhlutfall 0,28

- - fjöldi íbúðalóða einb. par rað
6 0 0

Melhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
90	1	1991	1		239,0	739	0,32		
91	2	1993	1		205,9	754	0,27		
92	3	1991	1		202,5	728	0,28		
93	4	1992	1		258,0	733	0,35		
94	5	1992	1		256,0	1.066	0,24		
95	6	1991	1		467,0	1.026	0,46		
		6	0	0			1,92		

Melhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,32

- - fjöldi íbúðalóða einb. par rað
6 0

Nónhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	fj.b.	hús alls	lóð	einb.	par.	fj.b.
96	1	1991		8	808,3	2.221			0,36
97	2	1992		7	754,7	2.156			0,35
98	3	1991		8	808,3	1.733			0,47

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
99	4	1992			8	764,3	1.894			0,40
100	6	1992			7	770,2	2.186			0,35
			0	0	38					1,94

Nónhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,39

- - fjöldi íbúðalóða einb. par fj.b.
0 0 5

Rjúpnahæð

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
101	1	1992	1			319,7	1.258	0,25		
102	2	1996	1			216,6	1.113	0,19		
103	3	1995	1			257,8	924	0,28		
104	4	1993	1			249,6	780	0,32		
105	5	1997	1			232,1	858	0,27		
106	6	1994	1			233,9	780	0,30		
107	7	2021	1			290,9	858	0,34		
108	8	1997	1			295,7	780	0,38		
109	9	2012	1			290,9	858	0,34		
110	10	2013	1			264,7	780	0,34		
111	11	2017	1			323,0	858	0,38		
112	12	2013	1			312,7	763	0,41		
113	13	2016	1			248,9	806	0,31		
114	14	2013	1			262,6	859	0,31		
115	15	2013	1			259,5	782	0,33		
			15	0	0					4,75

Rjúpnahæð - meðalnýtingarhlutfall 0,32

- - fjöldi íbúðalóða einb. par rað
15 0 0

Ottuhæð

	lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
			einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
116	1	1991	1			303,2	934	0,32		
117	2	1996	1			263,9	795	0,33		
118	3	1992	1			310,2	857	0,36		
119	4	1995	1			241,0	903	0,27		
120	5	1996	1			237,0	825	0,29		
121	6	1991	1			230,9	850	0,27		
122	7	1991	1			243,1	825	0,29		
123	8	1991	1			248,7	775	0,32		
124	9	1991	1			261,2	750	0,35		
			9	0	0					2,81

Ottuhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,31

- - fjöldi íbúðalóða einb. par rað
9 0 0

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.

Sigurhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
125	1	1992	1		292,0	840	0,35		
126	2	1991	1		191,7	675	0,28		
127	3	1993	1		203,0	780	0,26		
128	4	1992	1		229,7	728	0,32		
129	5	1993	1		197,2	780	0,25		
130	6	1991	1		169,1	780	0,22		
131	7	1993	1		182,4	780	0,23		
132	8	1992	1		200,5	780	0,26		
133	9	1993	1		161,2	780	0,21		
134	10	1993	1		160,1	780	0,21		
135	11	1994	1		186,0	763	0,24		
136	12	1992	1		198,3	763	0,26		
137	13	1992	1		192,1	859	0,22		
138	14	1992	1		199,0	859	0,23		
			14	0	0		3,54		

Sigurhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,25

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
14	0	0

Skógarhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
139	1	1991	1		206,4	897	0,23		
140	2	1991	1		189,0	931	0,20		
141	3	1990	1		229,0	825	0,28		
142	4	1991	1		220,3	750	0,29		
143	5	1991	1		223,3	825	0,27		
144	6	1991	1		209,7	750	0,28		
145	7	1992	1		243,3	825	0,29		
146	8	1993	1		224,6	750	0,30		
			8	0	0		2,15		

Skógarhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,27

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
8	0	0

Urðarhæð

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
147	1	1991	1		206,2	760	0,27		
148	2	1992	1		191,7	837	0,23		
149	3	1992	1		144,0	737	0,20		
150	4	1991	1		196,3	750	0,26		
151	5	1993	1		248,7	775	0,32		
152	6	1991	1		198,2	759	0,26		
153	7	1992	1		159,4	780	0,20		
154	8	1991	1		164,2	720	0,23		
155	9	1993	1		190,2	780	0,24		
156	10	1991	1		222,5	750	0,30		

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
157	11	1993	1		209,8	763	0,27		
158	12	1993	1		187,9	750	0,25		
159	13	1994	1		246,0	859	0,29		
160	14	1993	1		196,7	763	0,26		
161	16	1992	1		196,0	859	0,23		
		15	0	0			3,81		

Urðarhæð - meðalnýtingarhlutfall 0,25

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	par	rað
15	0	0

Hæðarbraut

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða			flatarmál		nýtingarhlutfall		
		einb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	par.	rað.
101	1	1991			206,2	760	0,27		

	fjöldi íbúða alls			
	einb.	par	rað	fj.b.
Aftanhæð			8	
Birkiðhæð	10		6	
Blómahæð			10	
Draumahæð			10	
Eyktaðhæð	6			
Fagrahæð	6			
Jökulhæð	4			
Kögunarhæð	4			
Háhæð	5	6	8	
Lynghæð	6			
Melshæð	6			
Nónhæð				38
Rjúpnahæð	15			
Óttuhæð	9			
Sigurhæð	14			
Skógarhæð	8			
Urðarhæð	15			
	108	6	42	38

Samþykkt um veggir og girðingar.

Almennar leiðbeiningar til íbúa

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

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

Um veggir og girðingar í Garðabæ gildir eftirfarandi:

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

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

Annað

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

Skýringar:

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

4.6 Upphafleg skipulagsgögn ofl.

- Bæjargil 2. áfangi, júlí 1989 - Skilmálar
- Bæjargil 2. áfangi, júní 1989 - Skipulagsuppdráttur
- Lóðaúthlutun í Garðabæ, í Hæðahverfi og Bæjargili

EIÐISKIPULAG - SKILMÁLAR



BÆJARGIL 2 - ÍBÚÐARBYGGÐ.

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR.

1.1 SÉRAKVÆÐI.

1.1.1 SVÆÐIÐ.

Skilmálar þessir ná til svæðis sem er norðan og austan Bæjarbrautar og Gilsbúðar, sunnan Arnarnesvegar og vestan Reykjanesbrautar. Á svæðinu er gert ráð fyrir lóðum undir 108 einbýlishús, 70 raðhús og 5 fjölbýlishús (30 íbúðir), auk leikskóla.

1.1.2 HÖNNUN, UPPDRÆTTIR.

Á byggingarnefndarteikningu skal sýna, auk þess sem getið er í gr. 3.2 í byggingarreglugerð, skipulag lóðar skv. V. kafla byggingarreglugerðar. Höfundum uppdráttar er heimilt að leggja inn til byggingarnefndar fyrirspurn í mkv. 1:200 eða 1:100, sem sýnir meginatriði byggingar í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Á byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess sem nefnt er hér að framan, skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóðarmörkum og inni á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Ekki er gert ráð fyrir girðingum á lóðarmörkum nema í undantekningartilfellum.

Ennfremur skal gera grein fyrir efnisvali og fylgja fyrir-mælum byggingarnefndar þar um. Sami aðili skal gera teikningar að öllum mannvirkjum á sömu lóð.

1.1.3 MÆLIBLÖÐ, HÆÐARBLÖÐ.

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu(H). Ennfremur legu og hæð frárennslislagna o.fl. Byggingarlína er bindandi þannig að a.m.k. tvö húshorn skulu standa á henni og meginstefna húss vera samsíða henni eða hornrétt á hana. Aðrar hliðar byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Nýting einstakra einbýlishúsalóða fari ekki upp fyrir 0.4., og takmarkast því stærð húsa af nýtingu og byggingarreit á mæliblaði.

Einbýlis- og raðhús skulu ávallt vera óskipt eign.

1.1.4 BÍLASTÆÐI, BÍLAGEYMSLUR.

Gert er ráð fyrir þremur einkabílastæðum á lóð hverrar íbúðar í einbýlishúsum, og einu að auki, ef um hjálparíbúð er að ræða. Á raðhúsalóðum er gert ráð fyrir tveimur einkabílastæðum, og einnig á hverja íbúð í fjölbýlishúsum. Að öðru jöfnu er möguleiki á tveimur gestabílastæðum í götu við hvert einbýlishús. Gera skal ráð fyrir a.m.k einni bílageymslu fyrir hverja íbúð í einbýlis- og raðhúsum. Í fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir a.m.k tveimur bílageymslum á hverjar þrjár íbúðir.

1.1.5 FRÁGANGUR LÓÐA.

Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur sem þar eru uppgefnar. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlíta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma. Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður, og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1 nema með leyfi byggingarnefndar.

Veggir og fláar skulu vera inni á lóð.

Flái eða veggur milli tveggja lóða eða einkalóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Ath. skal að notkun veggja hærri en 0,5m á lóðamörkum er jafnan háð samþykki byggingarnefndar. Ef ekki er um veruleg frávik að ræða frá kótasetningu á mörkum milli lóða eða einkalóðarhluta frá kótum á hæðarblaði, skal kostnaður við frágang á mörkum skiptast jafnt á milli þeirra lóða sem að mörkunum liggja. Að öðrum kosti skal, sá er víkur frá kótum greiða aukakostnað þann sem af því hlýst.

Í einbýlishúsagötum eru gróðurreitir milli gestabílastæða aðliggjandi lóða, og sér bærinn um frágang á þeim, en lóðarhafar sjá um viðhald, sbr. mæliblöð.

1.1.6 KJALLARAR, SVALIR OG LÉTTAR BYGGINGAR.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir. Ennfremur svalir og mega þær þar sem aðstæður leyfa ná allt að einum metra út fyrir byggingarreit. Leyfðar eru léttar byggingar byggingarreits allt að 15m² að stærð.

1.1.7. SKÝRINGARMYNDIR.

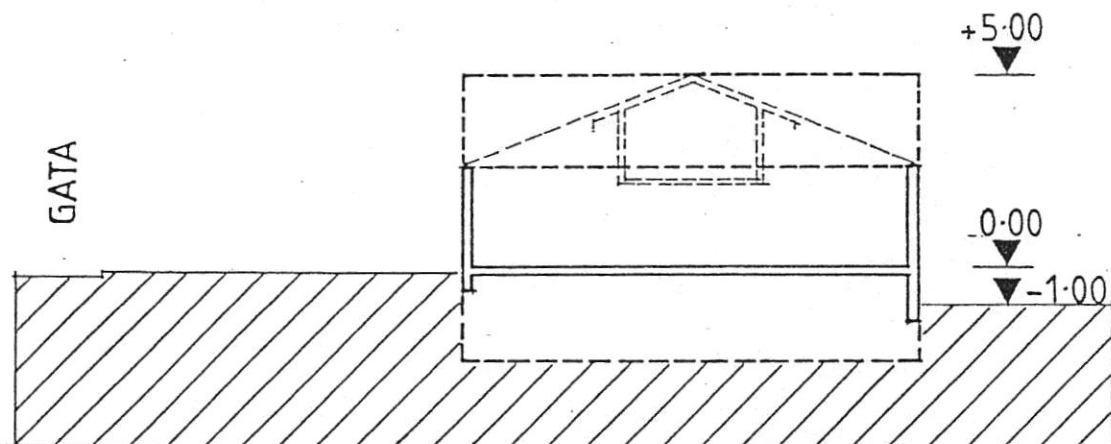
Bratti er all-mismunandi á lóðunum og er til þess ætlast að að tillit sé tekið til þessa við hönnun.

Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður og með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

1.1.8. EINBÝLISHÚS E-1.

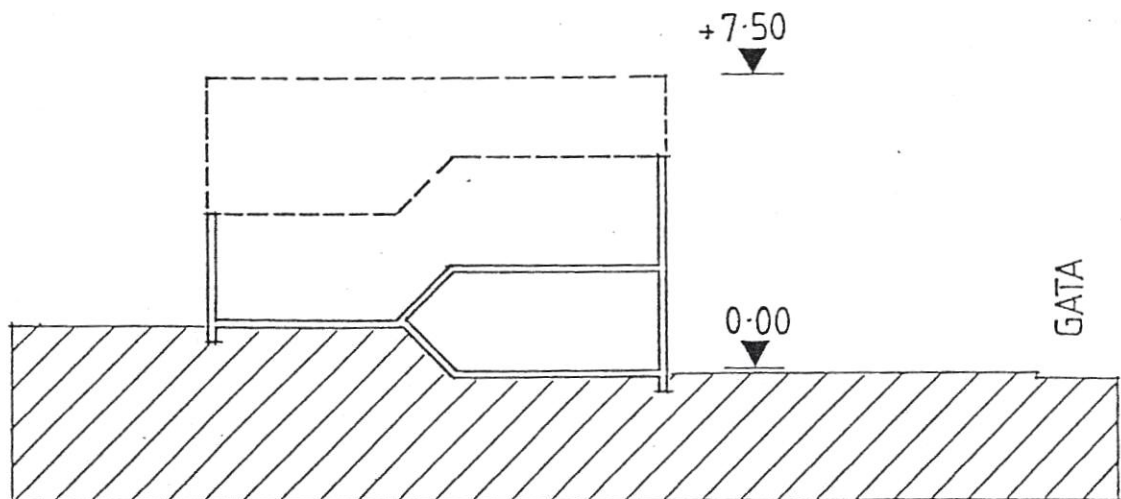
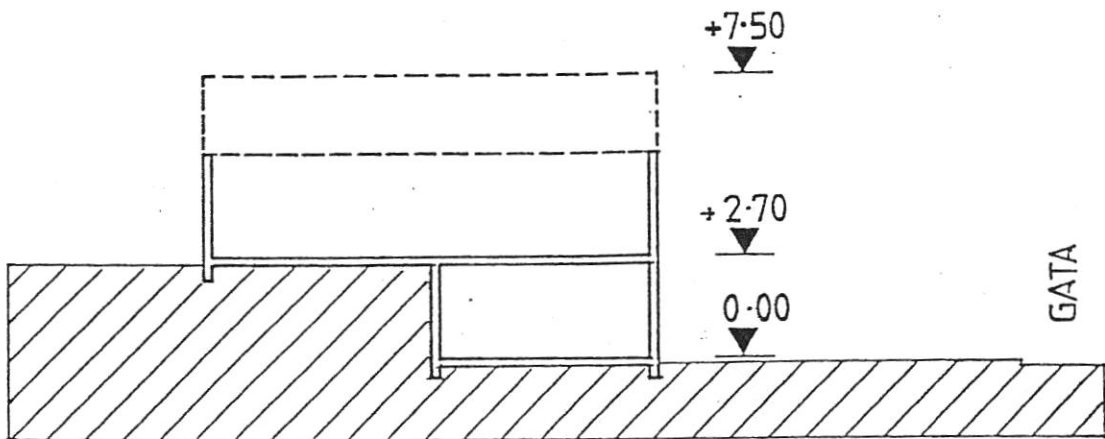
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílgeymslu.

Kjallarar eru heimilaðir, ef lega lagna leyfir, en jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera lægri en einum metra neðan við uppgefna hæðartölu aðalhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Heimilt er nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðarmarka.



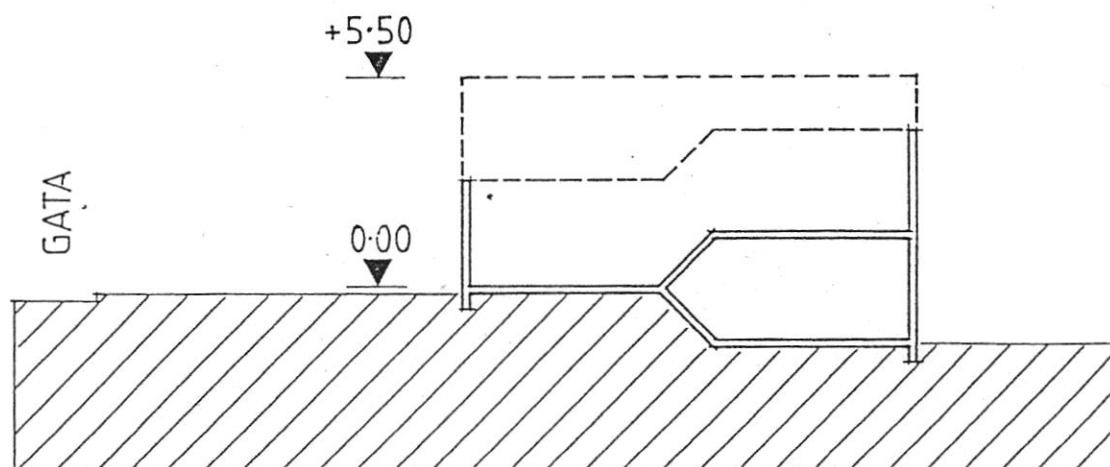
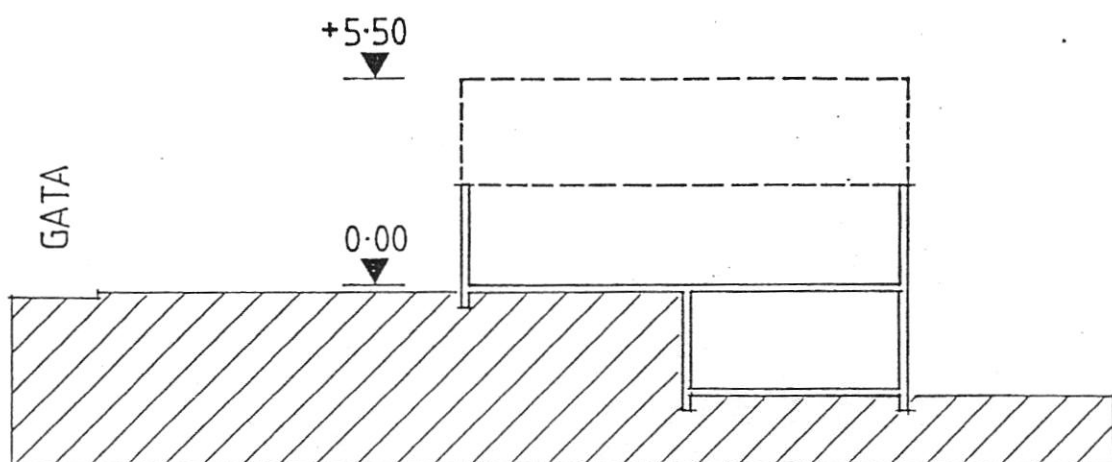
1.1.9. EINBÝLISHÚS E-2.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 hæð ásamt bílgeymslu.



1.1.10. EINBÝLISHÚS E-3.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 hæð ásamt bílgeymslu.



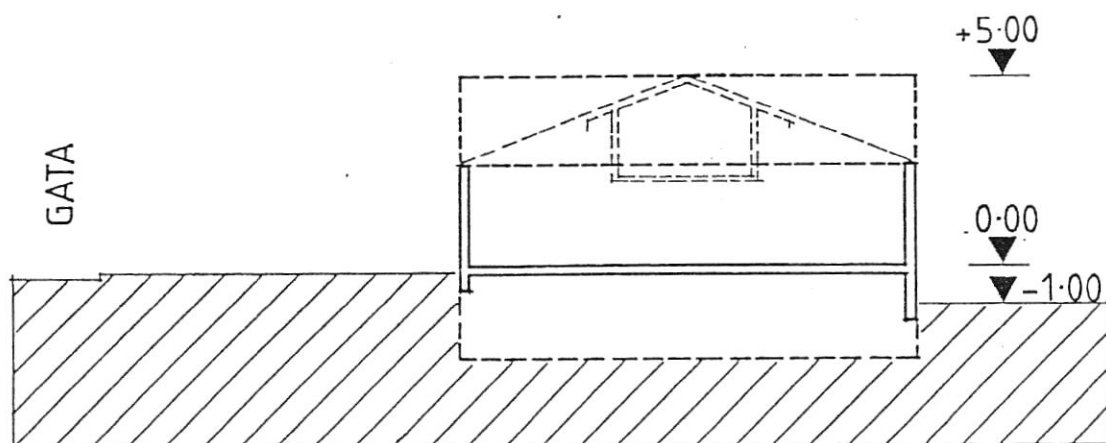
1.1.11. RADHÚS R-1.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð.

Bílageymslur skulu vera innbyggðar.

Mesta leyfileg stærð hvernar íbúðar er 185 m² með bílg.

Kjallarar eru heimilir þar sem lega lagna leyfir, en jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera lægri en einum metra neðan við uppgefnar hæðartölur aðalhæðar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðarmarka.



1.1.12. RADHÚS R-2.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð.

Bílageymslur skulu vera innbyggðar. Mesta leyfileg stærð

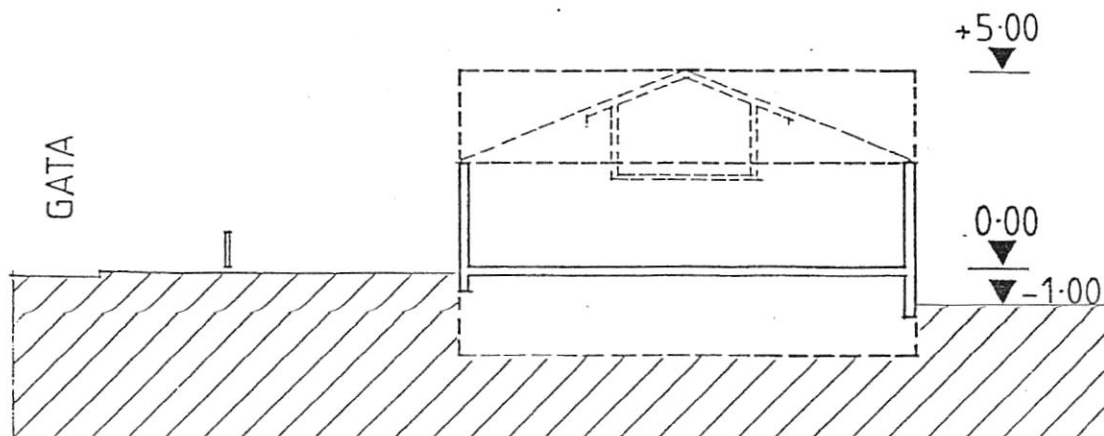
hvernar íbúðar er 165 m² með bílageymslu. Kjallarar eru

heimilir þar sem lega lagna leyfir, en jarðvegur við húsvegg má

að öllu jöfnu ekki vera lægri en einum metra neðan við

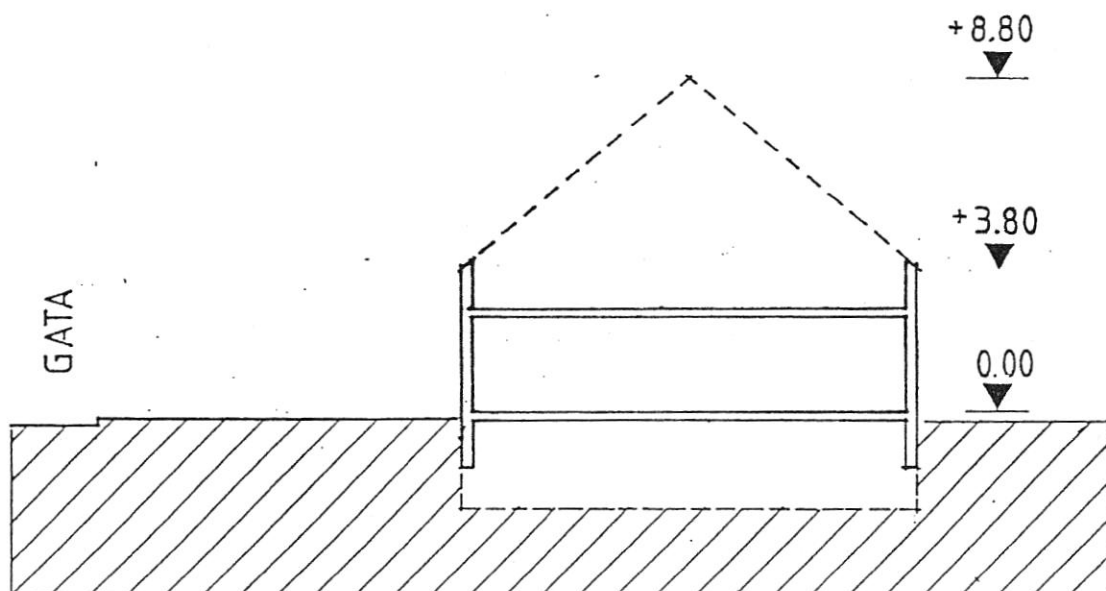
uppgefnar hæðartölur á aðalhæð. Heimilt er að nýta rými í

rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðarmarka.



1.1.13. RADHÚS R-3.

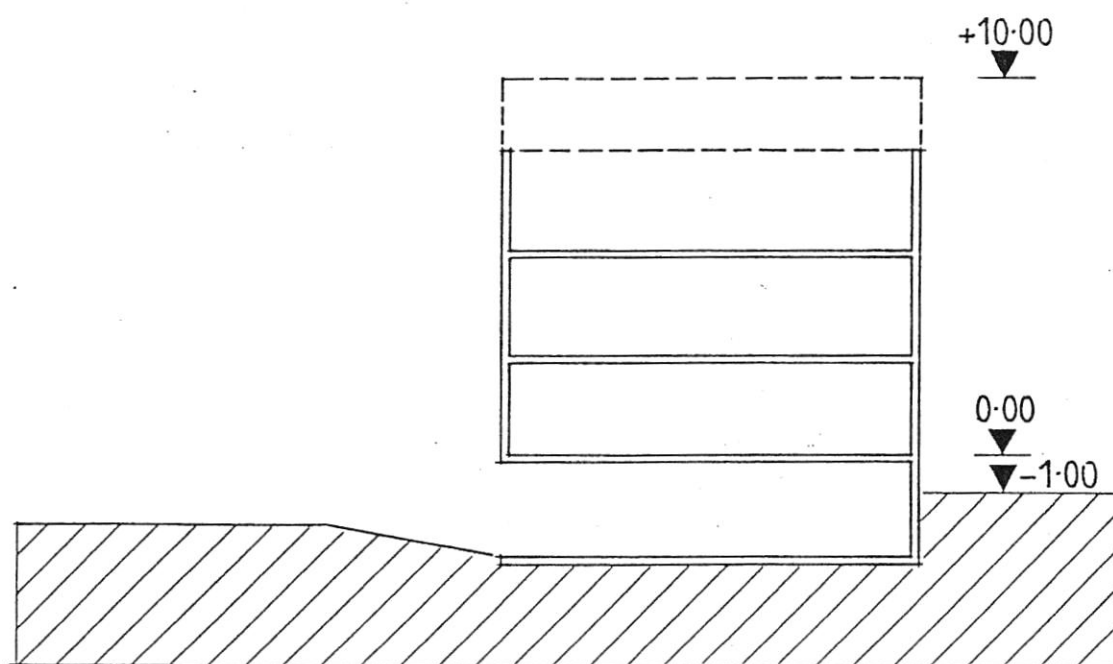
Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum (ein hæð + portbyggt ris) með sambyggðum bílskúr. Porthæð 110 sm, þakhalli $30^\circ - 40^\circ$. Hámarksstærð 150 m^2 með bílskúr.



1.1.14. FJÖLBÝLISHÚS F-I.

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

1.1.14. FJÖLBÝLISHÚS F-1. frh.



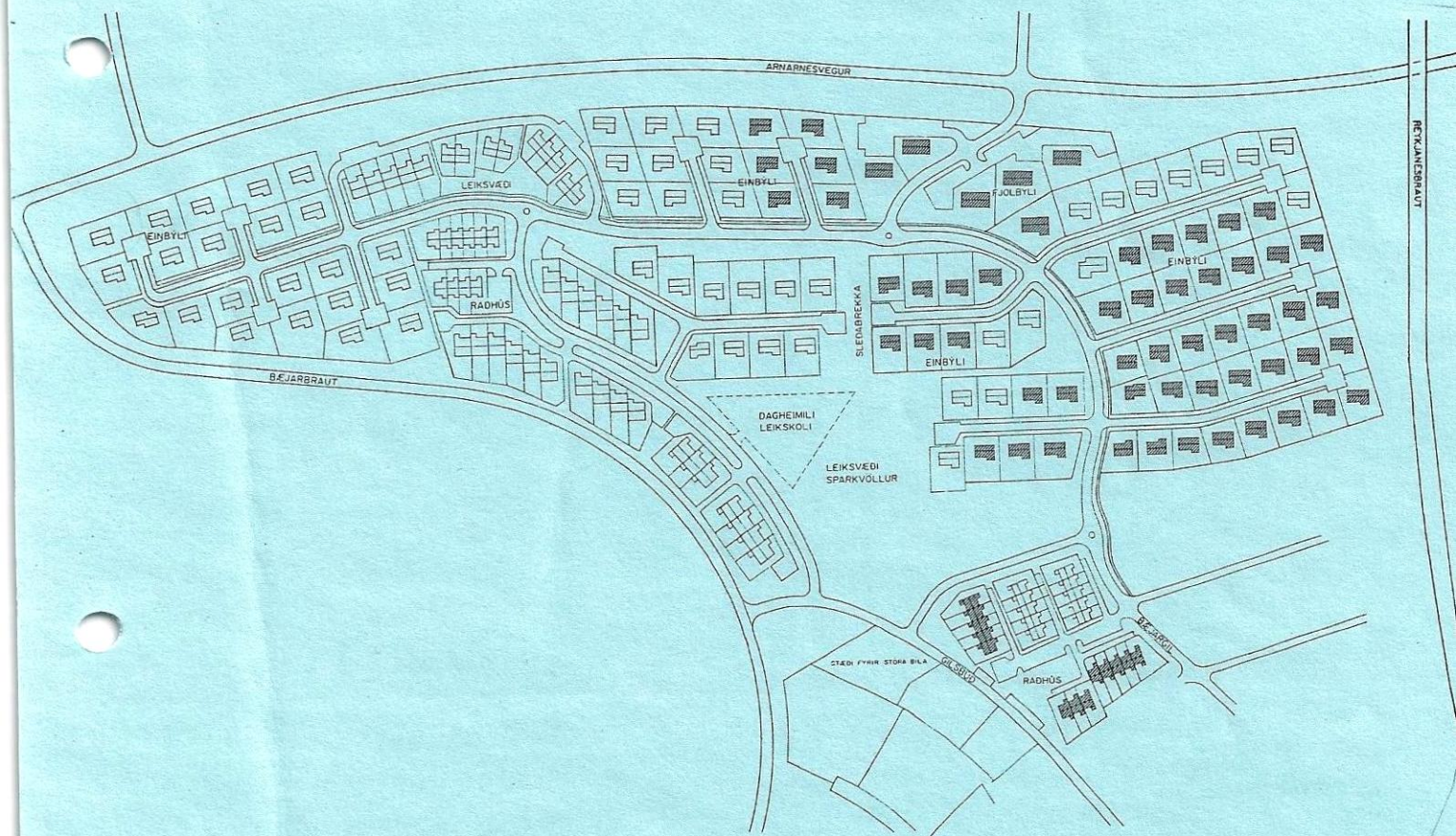
Samþykkt í skipulaganefnd Garðabæjar :

Samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar :

Samþykkt í skipulagsstjórn ríkisins :

Lóðaúthlutun í Garðabæ

í Hæðahverfi og Bæjargili.



Garðabær

4. GATNAGERÐARGJÖLD OG AFHENDING LÓÐA Í HÆÐAHVERFI

Til úthlutunar eru um 50 einbýlishúsalóðir, 13 raðhúsalóðir og 5 fjölbýlishúsalóðir. Áætlað er að lóðirnar geti orðið byggingarhæfar sumarið 1990.

Gatnagerðargjöld miðast við rúmmál húss í samræmi við reglugerð um gatnagerðargjöld í Garðabæ frá 29.05. 1984.

Lágmarksgatnagerðargjald er reiknað fyrir 700 m³ einbýlishús og og 550 m³ raðhús.

Þar sem ekki liggur fyrir kostnaður við gerð gatna og lagna í hverfinu, er ekki unnt að ákveða endanlega gatnagerðargjöld, en lágmarksgatnagerðargjöld, verða þó ekki hærri en eftirfarandi (byggingarvísitala 159.6 í jan. 1990):

-	einbýlishús lágmarksgjald 700 m ³ hús	2.114.816 kr.
-	raðhús lágmarksgjald 550 m ³ hús	1.186.886 "
-	fjölbýlishús m.v. 2400 m ³ hús	3.884.355 "

Umsóknareyðublöð vegna lóðaúthlutunar fást afhent á bæjarskrifstofunum í Garðabæ og er umsóknarfrestur til 2. mars 1990.

Lóðunum verður úthlutað með fyrirvara um endanlega gerð lóðablaða og tímasetningu vegna byggingarhæfni lóðanna.

Lóðaúthlutun í Garðabæ

í Hæðahverfi og Bæjargili.

