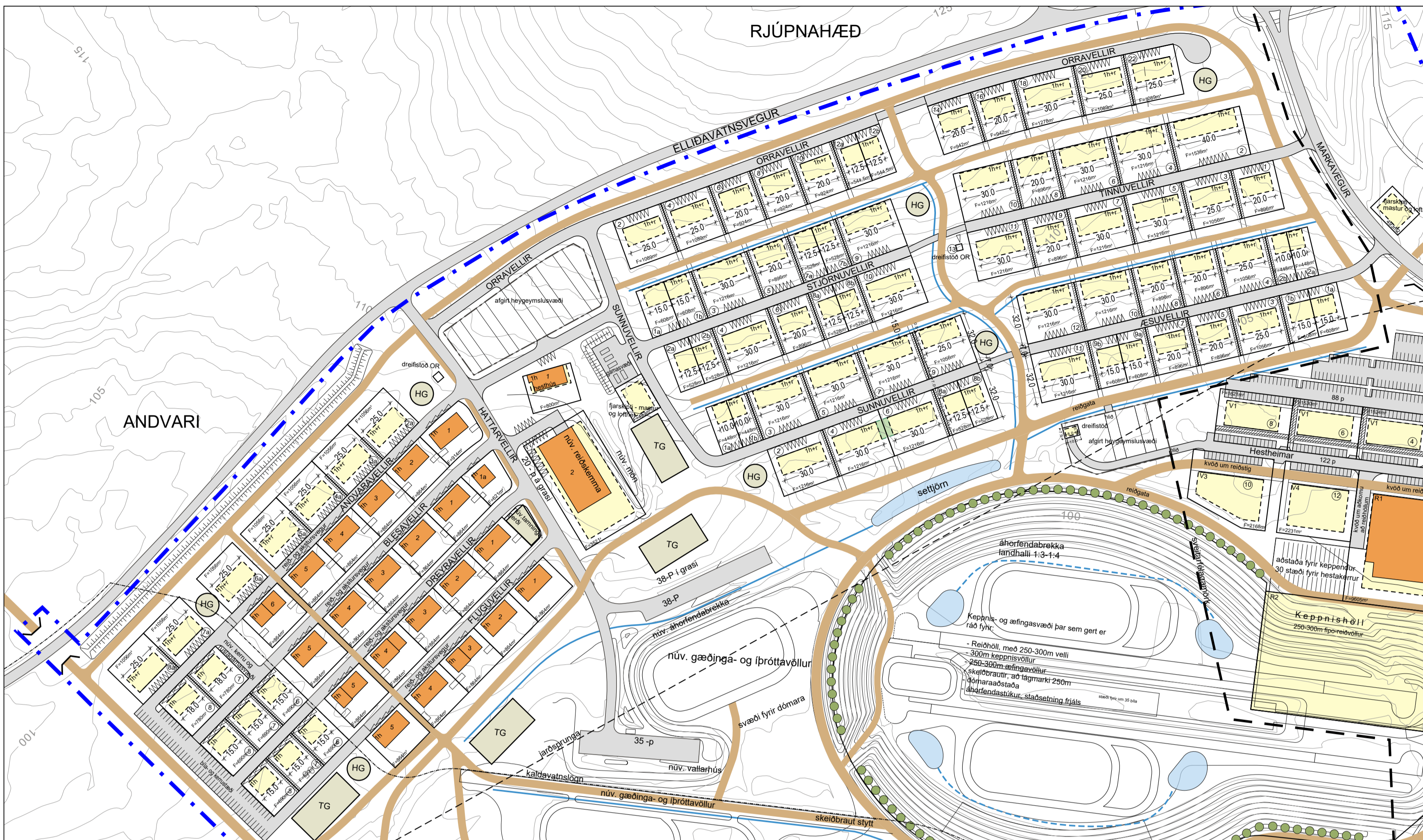
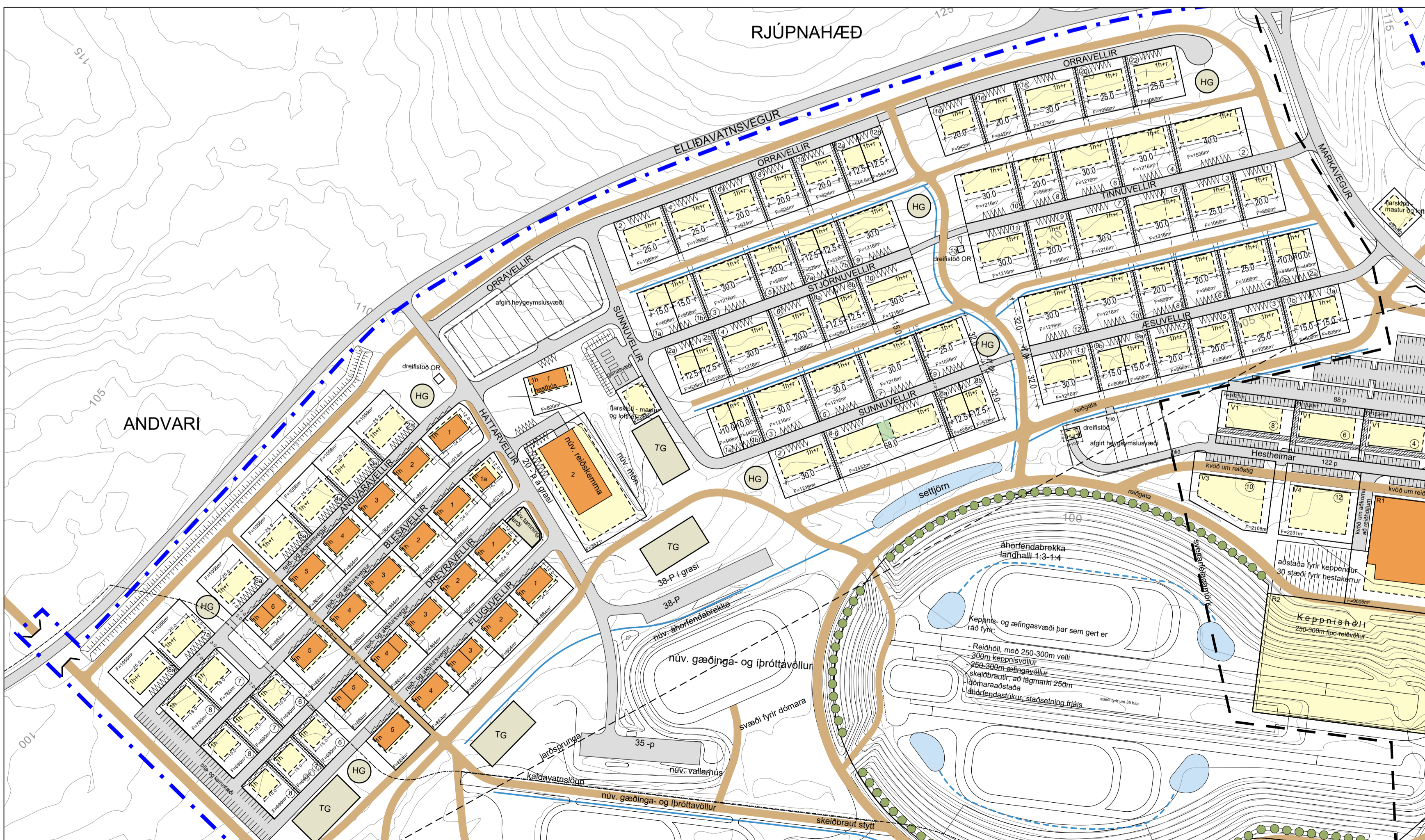


# KJÓAVELLIR HESTHÚSABYGGÐ - deiliskipulagsbreyting í Andvara- og Rjúpnahæðarhverfi



Deiliskipulag Kjóavalla fyrir breytingu, mkv. 1:2.000



Deiliskipulag Kjóavalla eftir breytingu, mkv. 1:2.000

Um er að ræða breytingu á skilmálum hesthúsabyggingar á þeim hluta sem tilheyrir Garðabæ, í Andvarahverfi og Rjúpnahæð.

Deiliskipulagsbreyting felst í breikun byggingarrita úr 12m í 13m á öllum hesthúsaloðum innan Garðabæjar. Auk þess felst breytingin í því að viðhalda núverandi þakformi á hesthúsum í Andvarahverfi, bæði á núverandi hesthúsum og 8 nýjum hesthúsum vestast í Andvarahverfinu, um leið og heimildir fyrir kvistum og þakgluggum eru rýmkaðar. Skilmálar fyrir þakform húsanna norðan megin við Andvaravelli 2a-8a, haldast óbreyttir.

Aðdragandi breytingar: Í gildandi skilmálum er gert ráð fyrir að hægt sé að endurbyggja núverandi hús í Andvarahverfi og var þá gert ráð fyrir að þau yrðu byggð samkvæmt sömu skilmálum og önnur ný hús á Kjóavallasvæðinu. Á undanföllum árum hafa sum þeirra verið lagðar í núverandi mynd, á sum hafa verið settir þakgluggar og einnig hefur verið sótt um að byggja kvisti á nokkrum þeirra.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að viðhalda núverandi yfirbragði byggingar á Andvarasvæðinu og aðlagga skilmála að núverandi húsagerð. Markmið með breikun byggingarrita er að koma til móts við óskir um að hægt sé að koma fyrir þremur rúðum af eins hesta stíum með viðunandi gangbreidd á milli stíta.

Á þeim árum sem lötin eru frá því að upphaflegt deiliskipulag tók gildi 2008, hafa kröfur um aðbúnað og hestamanna þreyst og sjálfsagt að taka tillit til þess í þeim breytingum sem eiga sér stað á deiliskipulaginu á hverjum tíma.

### Skilmálar 3.1.3 fyrir breytingu

**Hús í Rjúpnahæðarhverfi:**  
Hús skulu vera á einni hæð eða einni hæð með risi. Hús geta verið allt að 12m breið.  
Hámarkshæð 1 hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.  
Hámarkshæð 1 hæðar húsa með risi er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.  
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22".  
Hámarksveggshæð á langhlíð 1 hæða húsa er 2,8m.  
Hámarksveggshæð á langhlíð 1 hæðar húsa með risi er 3,8m.  
Nýtingarhlutfall 1 hæða húsa skal vera á bilinu 0,20-0,28.  
Nýtingarhlutfall 1 hæðar húsa með risi skal vera á bilinu 0,25-0,4.  
Byggingarreitir eru 12m breiðir.  
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsum með risi.

**Hús í Andvarahverfi:**  
Skilmálar gilda fyrir hesthús í Andvarahverfi.  
Hús skulu vera á einni hæð, nema norðanmegin við efstu götuna, Andvaravelli, þar geta hús verið með risi.  
Hús geta verið allt að 12m breið.  
Hámarkshæð 1. hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.  
Hámarkshæð 2. hæða (hæð+risi) húsa að mæni er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.  
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22".  
Hámarksveggshæð á langhlíð 1 hæða húsa er 2,8m.  
Hámarksveggshæð á langhlíð 2 hæða húsa (hæð+risi) er 3,8m.  
Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,2-0,3

Byggingarreitir eru 12 m breiðir og 15-25 m langir.  
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á hús með risi.

**Endurbygging gamla húsa á Heimsenda og í Andvara:**  
Komi til þess að núverandi hesthús nr. 1-15 og 4-18 við Heimsenda verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingarreit allt að 30,4m langan og 10,5m breiðan en að öðru leyti gilda ákvæði þessa deiliskipulags.

Komi til þess að núverandi hesthús nr. 1-9 við Fluguveili, nr. 1-9 við Dreyravelli, nr. 1-11 við Biesavelli og nr. 1-11 við Andvaravelli verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingarreit allt að 24 m langan og 12 m breiðan en að öðru leyti gilda ákvæði þessa deiliskipulags.

### Skilmálar 3.1.3 eftir breytingu:

**Hús í Rjúpnahæðarhverfi:**  
Hús skulu vera á einni hæð eða einni hæð með risi.  
Hámarkshæð 1 hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.  
Hámarkshæð 1 hæðar húsa með risi er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.  
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22".  
Hámarksveggshæð á langhlíð 1 hæða húsa er 2,8m.  
Hámarksveggshæð á langhlíð 1 hæðar húsa með risi er 3,8m.  
Nýtingarhlutfall 1 hæða húsa skal vera á bilinu 0,28-0,32.  
Nýtingarhlutfall 1 hæðar húsa með risi skal vera á bilinu 0,3-0,43.  
Byggingarreitir eru 13m breiðir.  
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsum með risi.

**Hús 2a til 8a við Andvaravelli**  
Hús á einni hæð með risi.  
Þakform er mænispak með mæni fyrir miðju þaki.  
Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu í mæni er 6,20 m. Þakhalli skal vera á bilinu 14 - 22".  
Hámarkshæð veggja er 3,8 m.  
Nýtingarhlutfall: 0,3.  
Byggingarreitir eru 13m breiðir.

Önnur hús í Andvarahverfi, ný og endurbygging núverandi húsa (Andvaravelli 1-8, Biesavelli 1-8, Dreyravelli 1-8 og Fluguveili 1-8):  
Hús skulu vera á einni hæð.  
Þakform er mænispak með hlíðrúðum mænissás, sjá skilmálateikningu.  
Hvert hús er 1-3 bil / eignarhlutar.  
Brotið þak, sjá skilmálateikningu.  
Mesta mænishæð 4,80 m.  
Mesta veggshæð til norðurs 3,0 m.  
Mesta veggshæð til suðurs 2,70 m.  
Nýtingarhlutfall: 0,25-0,35.  
Byggingarreitir eru 13m breiðir.

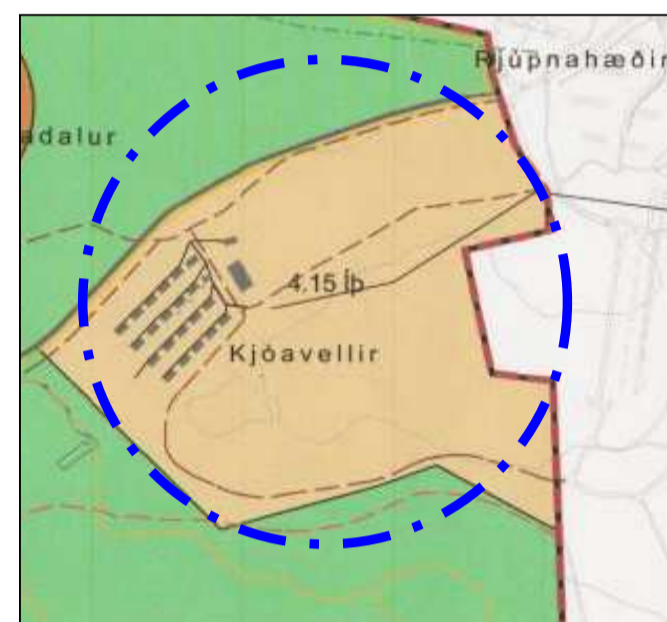
Heimilt er að setja þakglugga á norðurhluta þaks og/eða byggja kvisti á norðurhlíð húsa. Hámarkslegnd á hverjum kvisti er ¼ af húshlíð og má reikna með einum kvisti á hvert bil/eignarhluta. Samanlögð lengd kvista skal ekki fara upp fyrir ½ af heildar húslengd. Samræma skal útlit kvista á hverju húsi, en ekki er skylt að hafa kvisti í hverju bili.

**Endurbygging gamla húsa á Heimsenda:**  
Komi til þess að núverandi hesthús nr. 1-15 og 4-18 við Heimsenda verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingarreit allt að 30,4m langan og 10,5m breiðan en að öðru leyti gilda ákvæði þessa deiliskipulags.

**AÐ ÖÐRU LEYTI GILDA SKILMÁLAR Í GREINARGERÐ, DAGS. 26. JÚNÍ 2008 M.S.BR.**

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



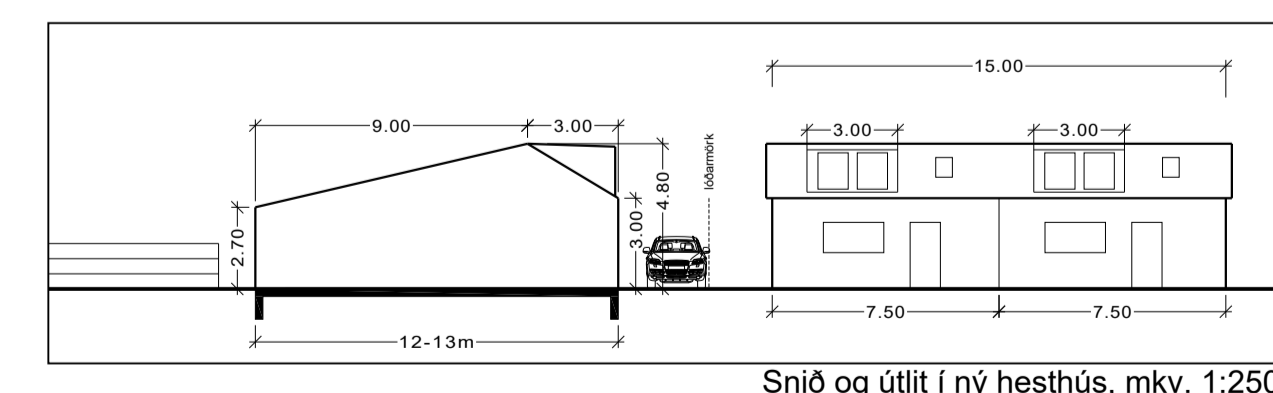
Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030

### SKÝRINGAR:

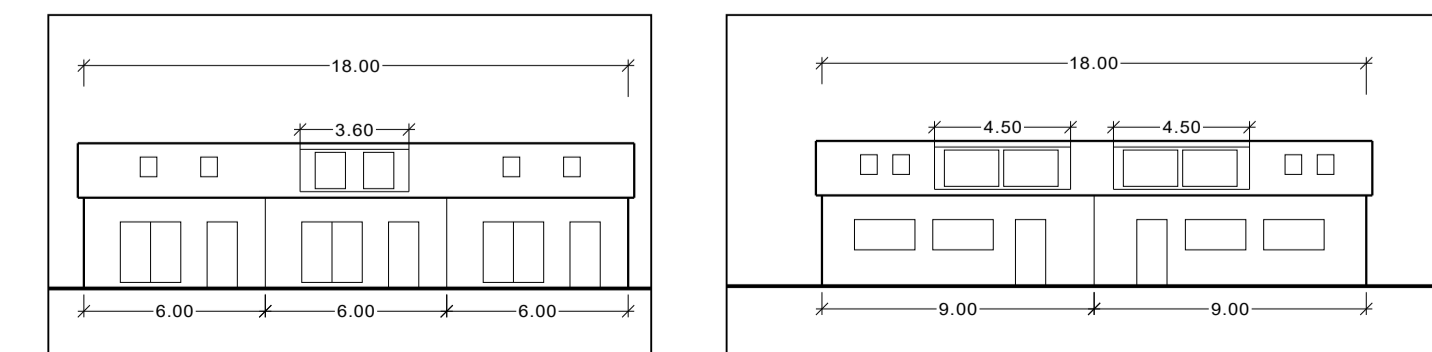
- Sveitarfélagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir, hámark
- Byggingarreitir tengibygging
- Húsnúmer
- Bifreiðastæði
- Undirgöng
- Akvegur
- Reiðvegur
- Göngustígur
- Núverandi byggingar
- Þekkt jarðsprunga skv. aðalskipulagi
- Kvóð um trjágróður
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Kvóð um aðgengi á lóðarmörkum
- Kaldavattnslögn
- Háspennustrengur
- Tanningagerði
- Hringgerði, staðsetning leiðbeinandi
- Afgirt svæði

TIL YFIRLESTRAR

### Skilmálateikningar fyrir Andvarahverfi :



Sníð og útlit í ný hesthús, mkv. 1:250



Sníð og útlit í ný hesthús, mkv. 1:250