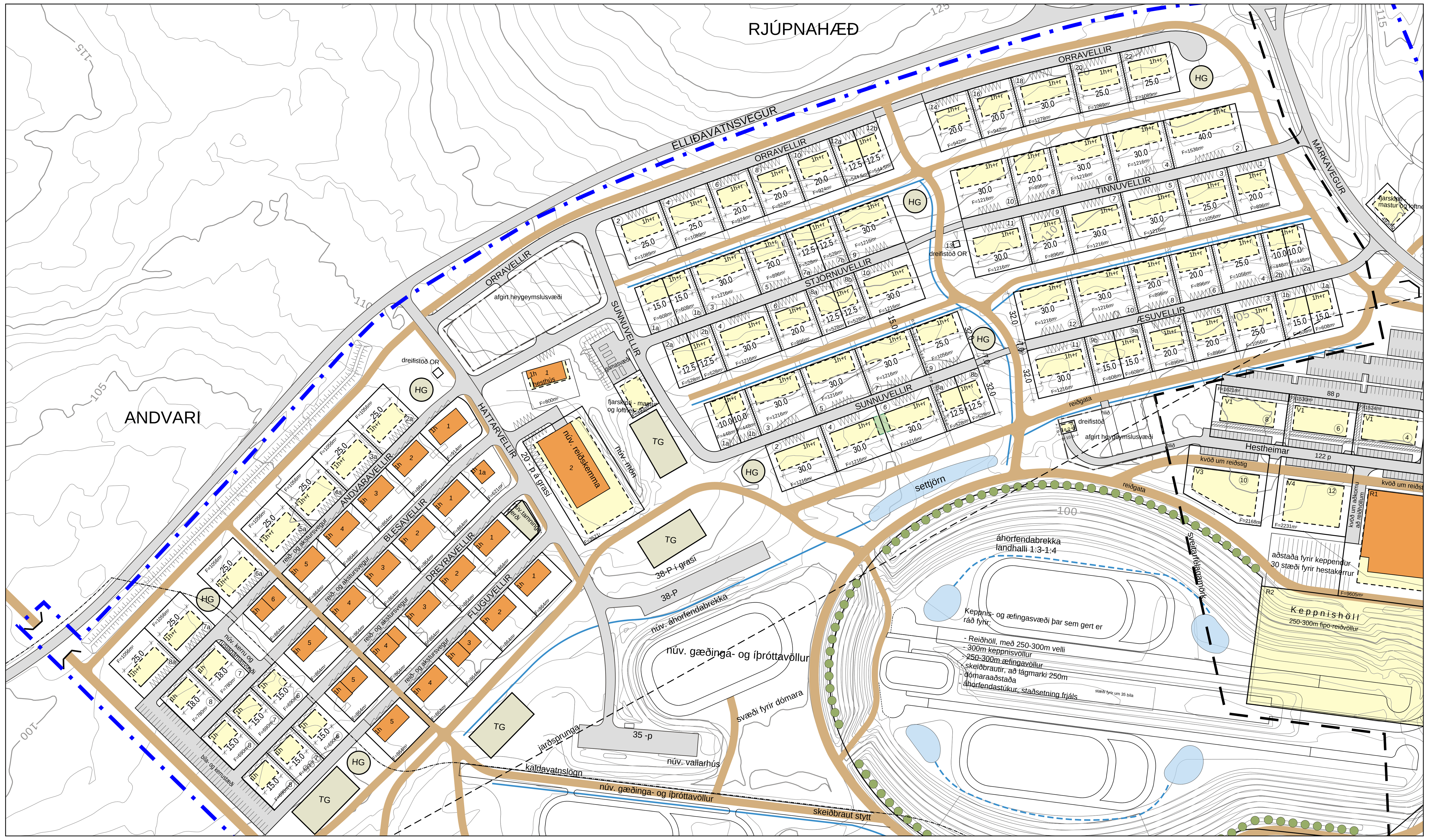
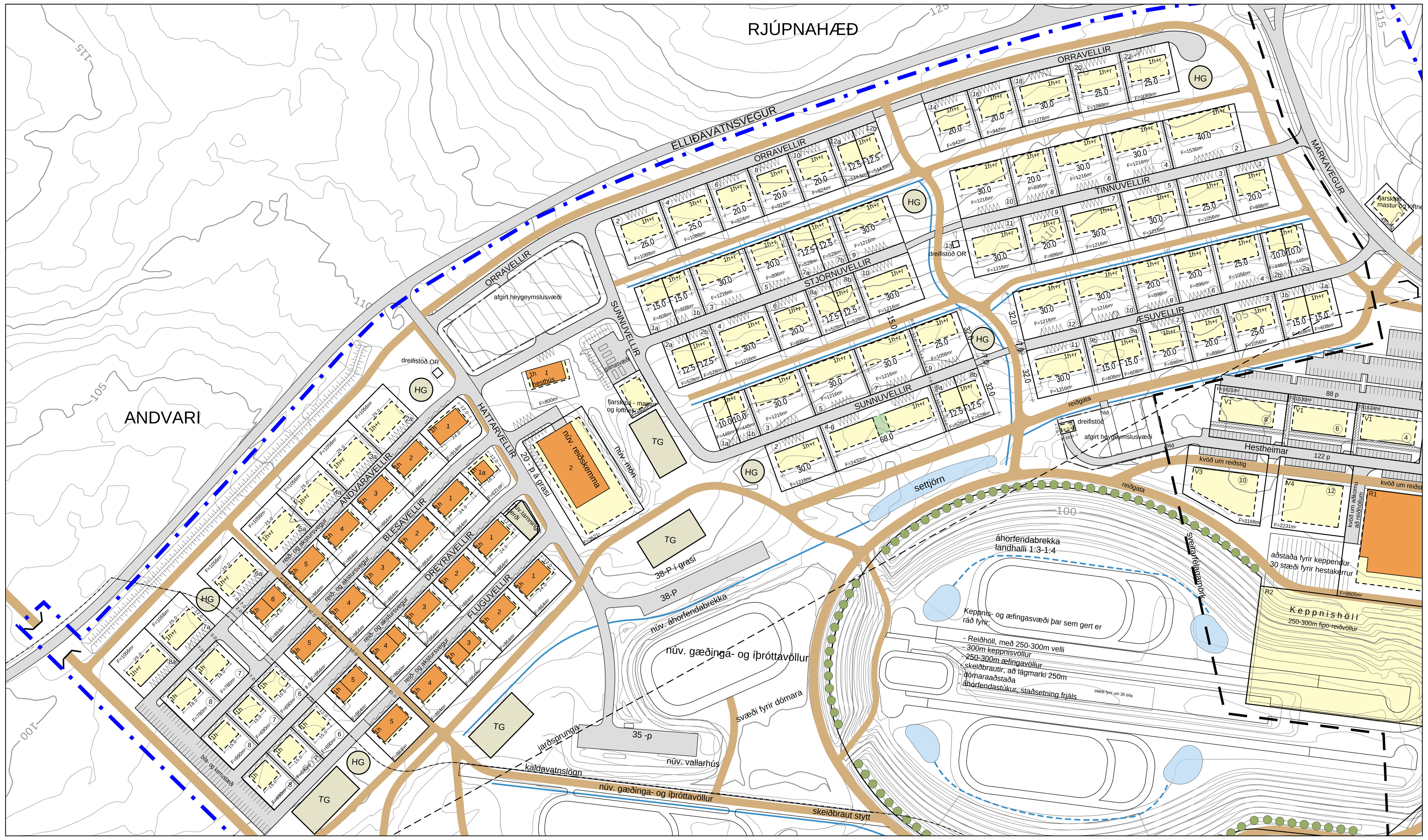
KJÓAVELLIR HESTHÚSABYGGÐ - deiliskipulagsbreyting í Andvara- og Rjúpnahæðarhverfi



Deiliskipulag Kjóavalla fyrir breytingu, mkv. 1:2.000



Deiliskipulag Kjóavalla eftir breytingu, mkv. 1:2.000

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

Deiliskipulagsbreyting felst í breikkun byggingarreita úr 12m í 13m á öllum hesthúsalóðum 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 húsa 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 undanförnum árum hafa sum þeirra verið lagfærð 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 byggðar á Andvarasvæðinu og aðlaga skilmála að núverandi húsagerð. Markmið með breikkun bygginarreita er að koma til móts við óskir um að hægt sé að koma fyrir þremur röðum af eins hesta stíum með viðunandi gangbreidd á milli stía.

Á þeim árum sem liðin eru frá því að upphaflegt deiliskipulag tók gildi 2008, hafa kröfur um aðbúnað hesta og hestamanna breyst og er 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°.

Hámarksvegghæð á langhlið 1 hæða húsa er 2,8m.

Hámarksvegghæð á langhlið1 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+ris) húsa að mæni er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.

Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.

Hámarksvegghæð á langhlið 1hæða húsa er 2,8 m.

Hámarksvegghæð á langhlið 2 hæða húsa (hæð+ris) er 3,8 m.

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 húsi með risi.

Endurbygging gamalla 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 Fluguvelli, nr. 1-9 við Dreyravelli, nr. 1-11 við Blesavelli og nr. 1-11 við Andvaravelli verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingareit 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°.

Hámarksvegghæð á langhlið 1 hæða húsa er 2,8m.

Hámarksvegghæð á langhlið1 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 Andvaravellil

Hús á einni hæð með risi.

Þakform er mænisþak 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 (Andvaravellir 1-8, Blesavellir 1-8, Dreyravellir 1-8 og Fluguvellir 1-8:

Hús skulu vera á einni hæð.

Þakform er mænisþak með hliðruðum mænisás, sjá skilmálateikngu.

Hvert hús er 1-3 bil / eignarhlutar.

Brotið þak, sjá skilmálateikningu.

Mesta mænishæð 4,80 m.

Mesta vegghæg til norðurs 3,0 m.

Mesta vegghæð til suðurs 2,70 m.

Nýtingarhlutfall: 0,25-0,35.

Byggingarreitir eru 13m breiðir.

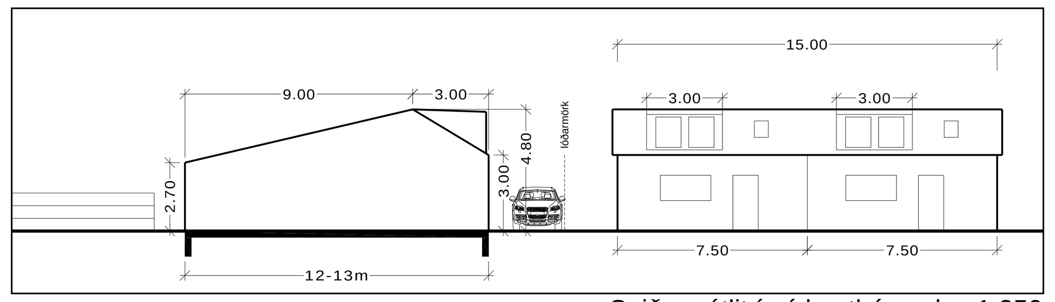
Heimilt er að setja þakglugga á norðurhluta þaks og/eða byggja kvisti á norðurhlið húsa. Hámarkslengd á hverjum kvisti er ¼ af húshlið og má reikna með einum kvisti á hvert bil/eignarhluta. Samanlögð lengd kvista skal ekki fara upp fyrir ⅗ af heildar húslengd. Samræma skal útlit kvista á hverju húsi, en ekki er skylt að hafa kvisti í hverju bili.

Endurbygging gamalla húsa á Heimsenda:

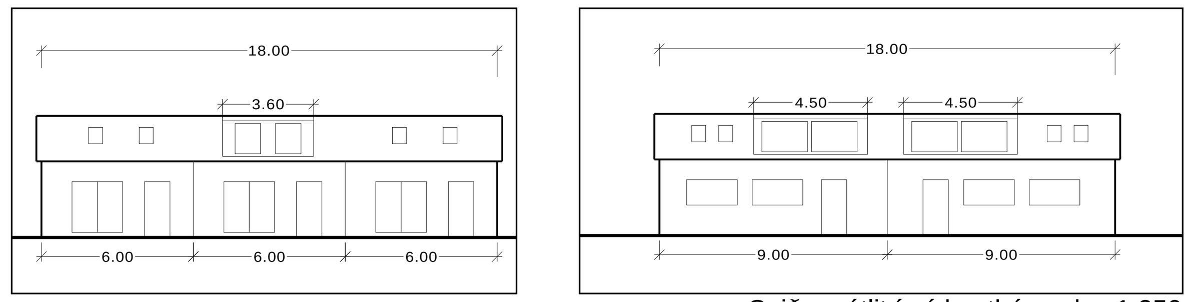
Komi til þess að núverandi hesthús nr. 1-15 og 4-18 við Heimsenda verði endurbyggð er heimilt að hafa byggingarreit allt að 30,4m langan og 10,5m breiðan en að öðru leyti gilda ákvæði þessa deiliskipulags.

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

Skilmálateikningar fyrir Andvarahverfi :



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



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

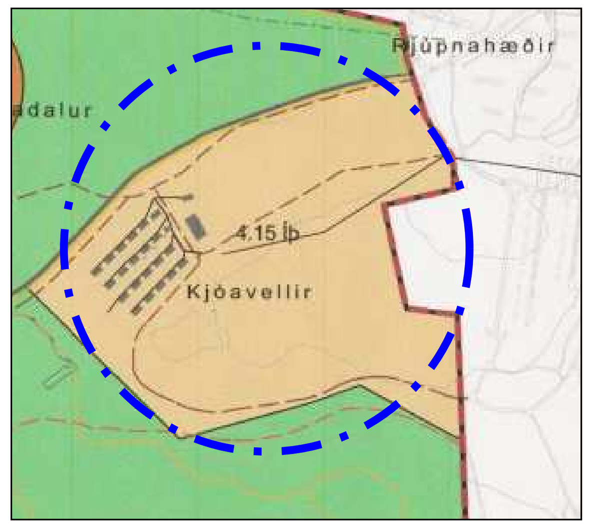
GARÐABÆR

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

S K Ý R I N G A R :

- Sveitarfélagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur, hámark
- Byggingarreitur tengibygging
- Húsnúmer
- Bifreiðastæði
- Undirgöng
- Akvegur
- Reiðvegur
- Göngustígur
- Núverandi byggingar
- Þekkt jarðsprunga skv. aðalskipulagi
- Kvöð um trjágróður
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Kvöð um aðgengi á lóðarmörkum
- Kaldavatnslögn
- Háspennustrengur
- TG Tamningagerði
- HG Hringgerði, staðsetning leiðbeinandi
- Afgirt svæði

HEITI VERKS:
GARÐABÆR
KJÓAVELLIR HESTHÚSASVÆÐI

HEITI TEIKNINGAR:
Deiliskipulagsbreyting
Andvara- og Rjúpnahæðarhverfi

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
206-019	1:2000 í A3	1/1
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
sg	oh/sg	21. ágúst 2023
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is

Skjal sótt af '000000000' dags: 18.08 2026