GARÐABÆR

DEILISKIPULAG ARNARNESS

GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

September 2017

BR. 15.10 2018

h o r n s t e i n a r *arkitektar*

Ingólfsstræti 5 101 Reykjavík Sími 511 7011 www.hornsteinar.is

UNNIÐ FYRIR

GARÐABÆR

SAMÞYKKTIR :

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

og í bæjarstjórn Garðabæjar þann __________________________

f.h. Garðabæjar

____

Tillagan var auglýst frá __________ 20_____ með athugasemdafesti til ______________ 20_____

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

Önnur skipulagsgögn:

Deilskipulagsuppdráttur
Teikn 001 - Dags.5.september 2017 (með beytingum 15.10 2018)
Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:2000)

Skýringaruppdráttur
Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar.
Teikn 002 - Dags. 5.september 2017 (með breytingum 15.10 2018)
Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:2000)

Húsakönnun – Dags.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 Nýtingarhlutfall
2.6 Sögu- og fornminjar
2.7 Vernduð svæði
2.8 Göngu- og reiðhjólastígar
2.9 Útivistarsvæði – opin óbyggð svæði
2.10 Leiksvæði
2.11 Gatnakerfi
2.12 Almenningssamgöngur
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 uppdrættir
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 Nýtingarhlutfall
4.9 Nýbyggingar/viðbyggingar
4.10 Niðurrif húsa og annarra mannvirkja
4.11 Óbyggðar lóðir
4.12 Frágangur lóða
4.13 Girðingar, skjól- og stoðveggir
4.14 Kvaðir
4.15 Framkvæmdatími - tímamörk
4.16 Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum
4.17 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 reiðhjólastígar
4.22 Gildistaka

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 Deilskipulagsuppdráttur
002 Skýringaruppdráttur.
Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar

Skýringarmynd : Hæðir húsa og gerð
Skýringarmynd : Kvaðir
Skýringarmynd : Opin svæði
Skýringarmynd : Stígar
Skýringarmynd : Hæðir húsa – dæmigerð sneiðing
Skýringarmynd : Nýtingarhlutfall (NHL)

9. VIÐAUKAR með greinargerð

Viðauki I : Hljóðvist
Viðauki II : NHL og byggður flötur (35%)
Viðauki III : Eldri skipulagsuppdrættir, ákvæði og skilmálar
Viðauki IV : Fornleifar
Viðauki V : Athugasemdir og svör

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög skipulagsvinnunar

Á undanförnum 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 uppbyggingu á árunum 1950-1970 hafi verið stuðst við ýmsar skipulagshugmydir 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 byggingarmála 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. 5.september 2017 (með breytingum 15.10 2018). Frumstærð uppdráttar A1.
  Skýringaruppdráttur (Eldra skipulag og skilmálar. Áorðnar breytingar) í mkv. 1:2000, dagss. 5.september 2017 (með breytingum 15.10 2018). Frumstærð uppdráttar A1.
- Skýringarmyndir húsagerða, kvaða, opinna svæði og stíga fylgja greinargerð þessari.
- Fimm viðaukar eru í greinargerð þessari:

  Viðauki I - Skýrsla um hljóðvist
  Viðauki II - Nánari skýringar varðandi NHL og byggðan flöt
  Viðauki III - Eldri skilmálar og afsöl
  Viðauki IV - Fornleifar
  Viðauki V - Athugasemdir/svör að lokinni auglýsingu

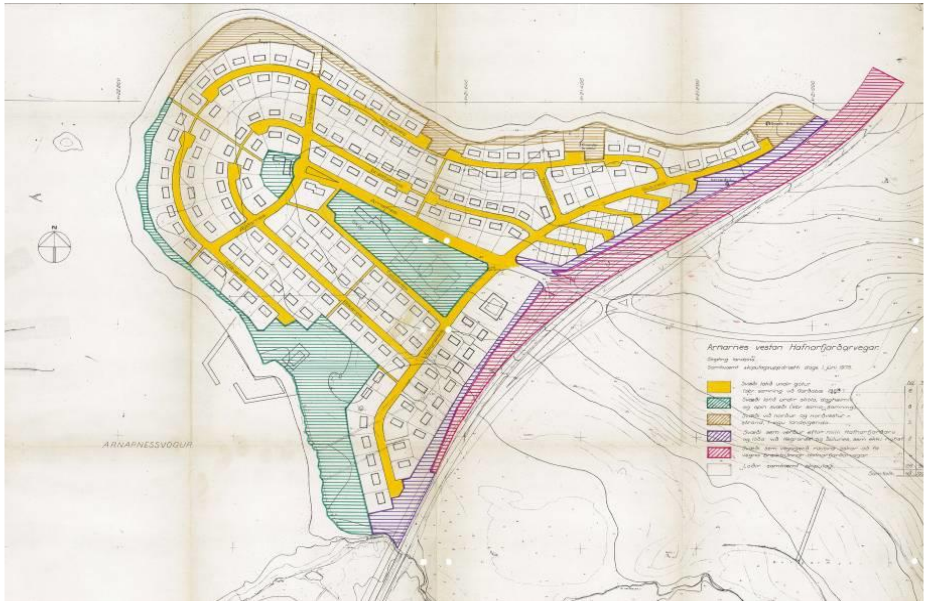
Skilmálar þessir gilda fyrir allt deiliskipulagsvæðið.

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 byggingarnefnd Garðabæjar 3.júní 1983. Með afsölum lóða á deiliskipulagssvæðinu hefur - í flestum tilvika - 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 unnin af verkfræðistofunni Forverki h.f (og Teiknun s.f.) í nóvember 1976.



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

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

- ***21.júní 1961 - Hreppsnefnd Garðahrepps (úr fundargerðarbók)***
  Tekin var til lokaafgreiðslu skipulagstillaga af Arnarnesi, vestan Hafnarfjarðarvegar. 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)***
  Skipulagsuppdráttur þessi er afgreiddur til stjórnarráðsins til staðfestingar. Reykjavík, júlí 1961.

- ***Júlí 1961 (áritun á uppdrætti dags apríl 1961)***
  Skipulagsuppdráttur þessi staðfestist hér með samkvæmt lögum nr.55, 27.júní 1961 til að gilda sem samþykkt um skipulag Arnarness í Garðahreppi og birtist til leiðbeiningar og eftirbreytni öllum, er hlut eiga að máli. Félagsmálaráðuneytið, júlí 1961.

- ***8.ágúst 1963***
  Undirritun samnings milli landeigenda Arnarness og Garðahrepps.

- ***22.apríl 1964 - Byggingarnefnd Garðahrepps***
  Byggingarskilmálar fyrir lóðir við göturnar Mávanes og Blikanes í Arnarnesi samþykktir.

- ***15.maí 1964 – Hreppsnefnd Garðahrepps***
  Samþykkt byggingarnefndar frá 22.apríl staðfest.

- ***9.maí 1977 – Skipulagsnefnd Garðabæjar, 3.fundur***
  Skipulag Arnarness. Lagður fram endurskoðaður uppdráttur Forverks h.f. (og Teiknun sf) að skipulagi Arnarness.

  Breytingar, dags.nóvember 1976 :
  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.

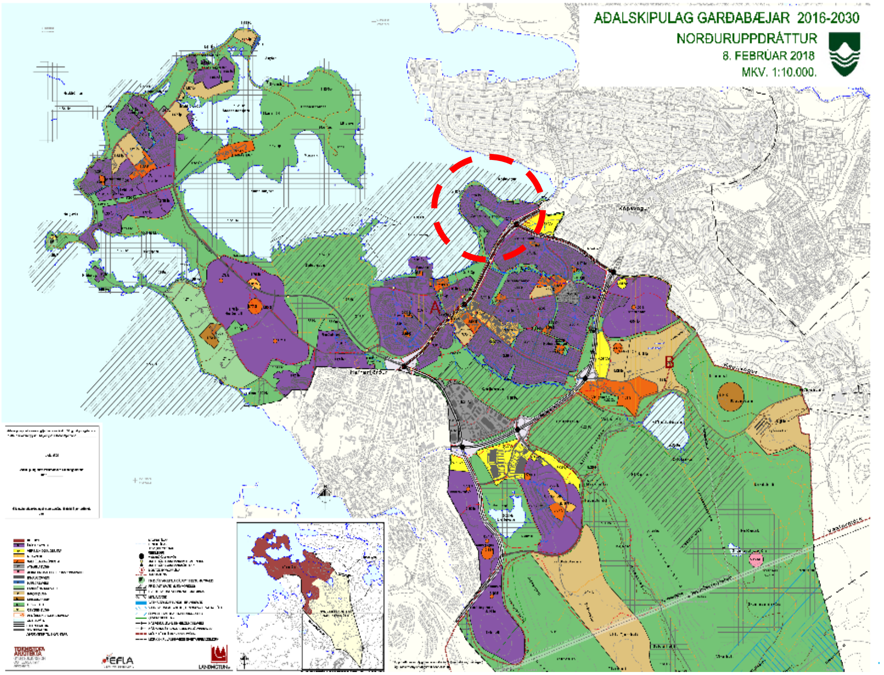
Arnarnes byggðist upp að stærstum hluta í samræmi við skipulagsuppdrátt verkfræðistofunnar Forverks h.f (og Teiknunar s.f.) dagss. í nóvember 1976, ákvæðum lóðarafsala og byggingarskilmála Mávaness, Blikaness, dagss. í apríl 1964 og byggingarskilmálum Súluness (að austanverðu), frá því í júní 1983.

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.

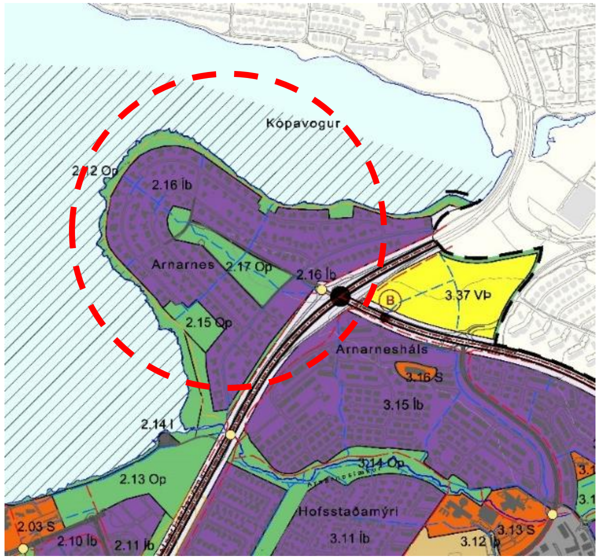
2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 Afmörkun, lega og aðkoma

Skipulagssvæði Arnarness afmarkast af Arnarneslæk að sunnanverðu; að austanverðu af vesturmörkum helgunarsvæðis Hafnarfjarðarvegar og sveitarfélagsmörkum Kópavogs. 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
Arnarnesið er sýnt með rauðum hring

2.3 Eignarhald á landi

Lóðir á Arnarnesi eru í einkaeign. Í eigu bæjarsjóðs Garðabæjar eru hins vegar opin svæði og land undir götur.

Sjá nánar Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

2.4 Yfirbragð og gerð núverandi byggðar

Á deiliskipulagssvæðinu eru 192 íbúðarhúsalóðir – þar af 10 óbyggðar lóðir. Langstærstur hluti íbúðarbyggðarinnar eru einbýlishús eða 99%. Flest húsin voru reist á árunum milli 1970-1990 og liggur elsti hluti byggðarinnar á sunnanverðu nesinu (fyrstu hús byggð um 1964), en yngri hluti byggðarinnar er á norðanverðu Arnarnesi.

Götumyndin er sterk; lágreist hús er snúa að litlum húsagötum með vel hirtum gróðursælum görðum. Stórar lóðir einkenna hverfið (meðalstærð lóða er um 1250m2) og húsin (meðalstærð um 350m2) eru einna til tveggja hæða há (98,2%). Bílageymslur eru ýmist stakstæðar eða samfastar byggingunum. Eitt friðað hús er á Arnarnesi; Mávanes 4, hannað árið 1964 af Manfreð Vilhjálmssyni arkitekt.

Um er að ræða afar heilsteypt byggðarmynstur og einstakt sérbýlishúsahverfi.

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 Nýtingarhlutafall

Nýtingarhlutafall lóða á deiliskipulagssvæðinu er frá 0.17 upp í 0.51 eins og fram kemur í skilmálatöflu með greinargerð þessari. Meðal nýtingarhlutfall lóða er um 0,24. Í skilmálatöflu er stuðst við upplýsingar af gildandi mæli-blöðum og þjóðskrá, er varðar stærðir lóða, byggingarmagn og nýtingarhlutfall*.

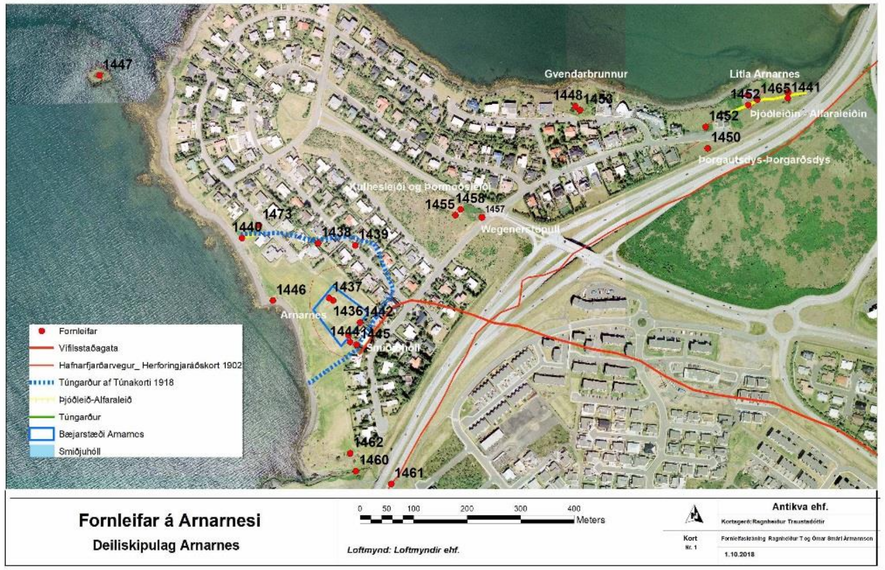
* Sjá *nánar lið* 3.4 varðandi fyrirvara um útreikninga nhl.

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 árið 2014 allar skráðar stað- og hnitasetningar. Niðurstaða þeirrar vinnu er m.a. sýnd á skipulags-uppdrætti. Í október/nóvember 2018 var fornleifaskráning uppfærð í samræmi við nýjar kröfur um skráningu fornleifa á deiliskipulagsstigi.

Sjá nánar Viðauka IV
Sjá skýringarmynd : Opin svæði



Fornleifar á Arnarnesi
Yfirlitskort Antikvara 2018

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

Strandlengja Arnarness fellur undir friðlýsingu þessa og ákvæði hennar.

Friðlýsing Skerjafjarðar
Yfirlitskort

2.8 Göngu- og reiðhjólastígar

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

- *Stofnstígur :*
  Liggur meðfram Hafnarfjarðarvegi að sveitarfélagsmörkum Kópavogs.

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

  Þriðji tengistígurinn liggur um Hegranes og Súlunes og tengist stofnstígnum meðfram Hafnarfjarðarvegi.

- *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 húsagata.

Sjá skýringarmynd : Stígar

Við Arnarnesvog

Göngu – og reiðhjólastígur við sveitarfélagsmörk Kópavogs

2.9 Opin svæði

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

- *Strandlengja Arnarness*
- *Arnarnestún við Arnarnesvog*
- *Almenningsgarður 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 Almenningssamgöngur

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

Biðstöð skólabíls er við götuna Arnarnes.

2.13 Veitur

2.13.1 Fráveita

Dælustöð fráveitu er staðsett við Arnarneslæk, utan deiliskipulagssvæðisins. Yfirbyggður dælubrunnur er staðsettur á ströndinni á móts við Mávanes. 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 skipulagssvæðisins; önnur við göngustíg milli Blikanes og Tjaldanes; og hin við leiksvæði milli Þernunes og Haukanes. 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 íbúðarbyggðina við Hegranes 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 Hafnarfjarðarveginn. Nokkur hús eru þó illa varin og jafnvel með mjög slæmt ástand. Verst mældist hljóðstigið við eftirfarandi hús :

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

Sjá nánar Viðauka I* *

*

Tekið skal fram að síðan mælingin var gerð á hljóðstigi svæðisins árið 2014, hafa verið gerðar *verulegar* hljóðvistar- og umhverfisbætur meðfram Hafnarfjarðarvegi, sem hafa haft jákvæð áhrif á alla byggð meðfram Hegranesi og Súlunesi. Hljóðmön hefur m.a. verið endurgerð, hljóðveggur byggður og gróður styrktur.

3. DEILISKIPULAG ARNARNESS

3.1 Forsendur deiliskipulags

Meginforsendur deiliskipulagsins byggist á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 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 íbúðar -, 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 (bættri) hljóðvist.*

Með deiliskipulaginu verði staðfest á formlegan hátt byggðarmynstur 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

Afmörkun lóða íbúðarbyggðar á skipulagsuppdrætti eru í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt mæliblöð og standa óbreytt.

Fyrirvari er þó gerður um réttmæti lóðamarka fari svo að lögð verði fram frekari gögn en fyrir lágu við skipulagsgerð. Komi til afgerandi breytinga á lóðamörkum og stærð lóða verða þær breytingar auglýstar til leiðréttingar á skipulaginu.

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 húsakönnunarinnar er að tryggja að nægilegar upplýsingar séu til staðar um hið byggða umhverfi fyrir ákvarðanatöku um ýmis atriði, t.d. breytingu á götumynd eða breytingar á einstökum húsum. Nauðsynlegt er að átta sig á samhengi byggðarinnar og þróun skipulagssvæðisins í heild sinni.

Húsakönnunin nær til allra húsa innan deiliskipulagssvæðisins.

Byggðarmynstrið á Arnarnesi er afar heilsteypt og má segja að Arnarnesið sé einstakt einbýlishúsahverfi á höfuðborgarsvæðinu. Þar risu á sjöunda og áttunda áratug síðust aldar nokkur af framsæknustu íbúðarhúsum eftir-stríðsáranna, hönnuð af arkitektum sinnar tíðar. Mörg þessara húsa bera sterk höfundareinkenni og þykja góð dæmi um ísl. byggingarstíl á seinni hluta 20.aldar og við upphaf 21.aldar. Þegar er eitt friðlýst hús á Arnarnesi - Mávanes 4 -, friðað af mennta- og menningarmálaráðherra 19. maí 2011 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðun nær til ytra byrðis hússins og burðarvirkis þess.

Í hnotskurn eru helstu niðurstöður húsakönnunar Arnarness eftirfarandi :

Á Arnarnesi eru fimm hús sem gætu gefið tilefni til verndunar og jafnvel friðýsingar. Öll eru þau verðugir fulltrúar 20.aldar bygginga og mismunandi stíltegunda í byggingarlist. Öll eru þau mikilvæg dæmi um höfundarverk. Húsin liggja á tiltölulega afmörkuðu svæði, við göturnar Blikanes, Mávanes og þeim hluta Hegraness sem liggur að Arnarnesvogi.

Húsin eru :
Blikanes 18, Blikanes 21, Blikanes 27, Mávanes 9 og Hegranes 30.

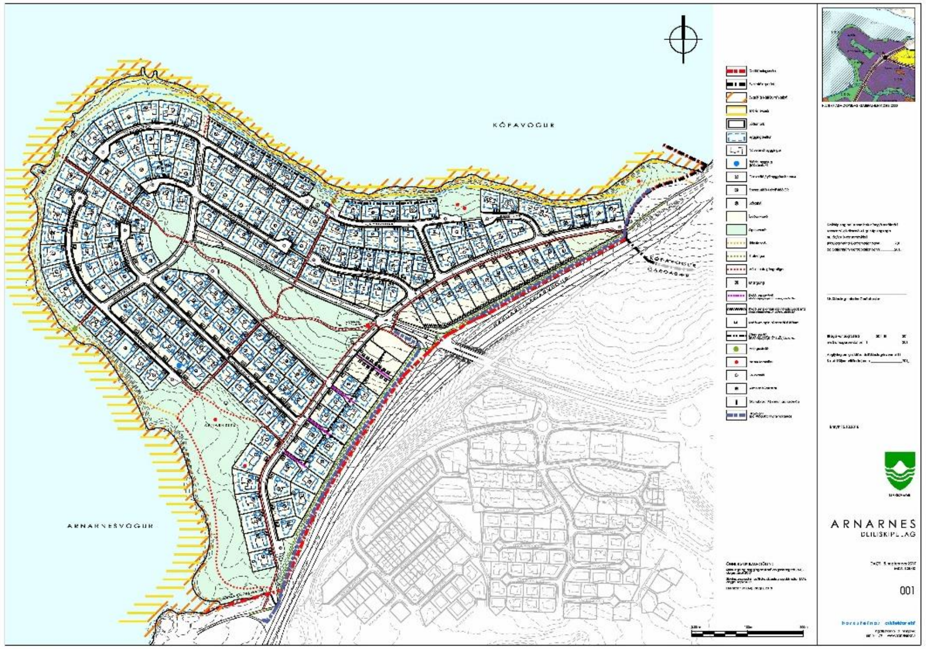
Húsakönnunin er veganesti til framtíðar. Niðurstöður hennar verða skoðaðar nánar og metið í einstaka tilvikum hvort ástæða sé til breytingar á skipulagi m.t.t. verndunar mannvirkja.

Sjá nánar :
Deiliskipulag Arnarness - Húsakönnun (2018)

Arnarnes

Núv.friðlýst hús - Mávanes 4 (litur blár)
Tillaga að verndun húsa (litur rauður)

Hús á Arnarnesi
sem hönnuð eru af arkitekt – eru merkt með rauðum lit



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 skipulagssvæðisins. Í undantekningar-tilfellum er vísað til skilmálatöflu og kafla 5 (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 byggðarmynstri 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. steypta garðveggi, stoðveggi og skjólveggi), smáhýsi, sorpgeymslur, skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóð.

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

Íbúðir einbýlishúsa, par- og/eða raðhúsa, skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílastæði/bílastæðum í bílskýli eða bílageymslu.

4.2 Mæli- og hæðarblöð

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

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

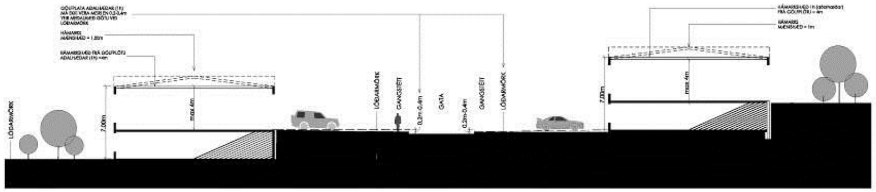
Hæðarblöð hafa ekki verið gefin út af deiliskipulagssvæðinu, en skulu fylgja fyrirskrifuðum reglum þegar/ef gefin verða út. Á hæðarblöðum skulu sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G).
Á hæðarblöðum skal einnig sýnd, eftir atvikum, lega frárennslislagna, vatns-lagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir sem og kvaðir, ef einhverjar eru.

Alltaf skal miða við aðalhæð = 1.hæð húss þegar kótar húss og lands eru samstilltir. Í deiliskipulagi Arnarness skal hæð gólfplötu vera sem hér segir :

- Gólfplata aðalhæðar/1.hæðar húss skal samlagast hæð á landi sem mest.
- Gólfplata aðalhæðar/1.hæðar má þó aldrei vera meiri en 0,20-0,40m yfir meðalhæð götu við lóðarmörk.
- Í þeim hluta húss, er fjærst er frá götu, má leyfa lægri plötuhæð en að ofan getur - og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur -, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tilefni til slíks, enda breyti það engu um áðurnefnda plötuhæð.

Leyfa má bílageymslu undir húsi gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks.

Plötuhæðir skulu ávallt sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfisumsókn.



Hæðir húsa - dæmigerð sneiðing
Sama sneiðing - <u>í stærri mælikvarða</u> – er að finna aftar í greinargerð þessari

4.3 Byggingarreitir

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti 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 veggi utan byggingarreits gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum, sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Byggingarlínur að götu eru bindandi. Frávik frá bindandi byggingarlínu að götu eru þó leyfð í þeim tilvikum þar sem eldra hús er rifið 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*.

*
Undantekning frá þessu ákvæði er Mávanes 4 sem er friðuð bygging skv. 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001.
Byggingarreitur gildir *aðeins* ef viðkomandi hús er rifið og nýtt byggt í þess stað. Ákvæði um hámark nýtingarhlutfall, (sbr. lið.4.8) tekur þá gildi.

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. byggingarreglu-gerðar 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 lóða-mörkum næstu lóðar við hliðina en 1.5 m.

Á lóðum einbýlishúsa skal gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn eða tvo bíla. Niðurkeyrslur (skábrautir) fyrir bíla í bílageymslur eru óheimilar.

Bílastæði við götu eru til almennra nota.

4.7 Húsagerðir

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

Húsagerðir eru frjálsar 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 sem best að landi.

Hæð húsa

Hámarkshæð 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 lofthája að því marki sem nauðsynlegt er.

Sjá nánar skýringarmynd : Hæðir húsa – dæmigerð sneiðing.

4.8 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutafall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar (m^2 húss/m^2 lóðar). Skilgreining brúttóflatarmáls samkvæmt íslenskum staðli ÍST 50 : Rými undir þakskyggnum 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 nýtingarhlutafalli.*
- *Bílgeymslur teljast með í nýtingarhlutfalli.*
- *Smáhýsi á lóð (svo sem garðhús, gróðurhús eða útigeymslur) teljast ekki með í nýtingarhlutfalli.*

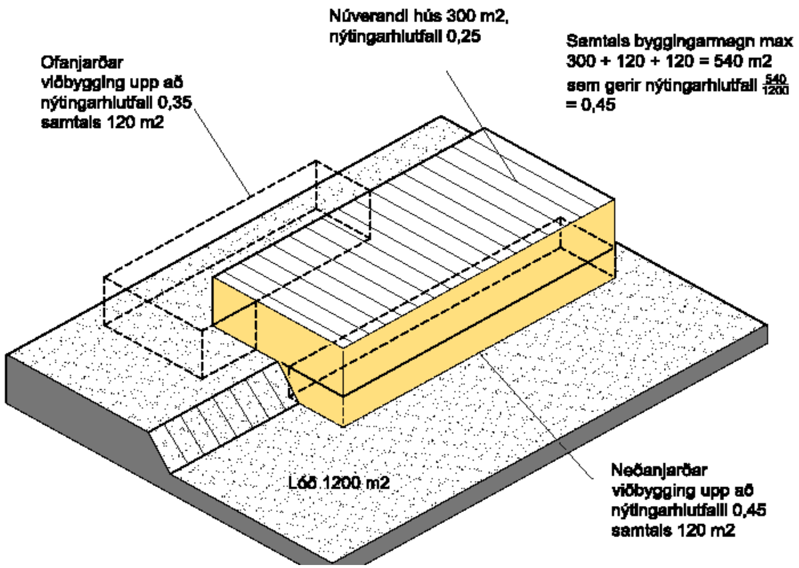
Deiliskipulaginu er ætlað að marka stefnu skipulagsyfirvalda um yfirbragð byggðar í Arnarnesi m.t.t. þeirrar byggðar sem fyrir er og hagsmuna húseigenda.

Í deiliskipulagi Arnarness eru eftirfarandi viðmið sett :

- Nýtingarhlutfall á hverri lóð má vera allt að **0.45**[1]. 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[2]**.**

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 rifið og nýtt byggt í þess stað.

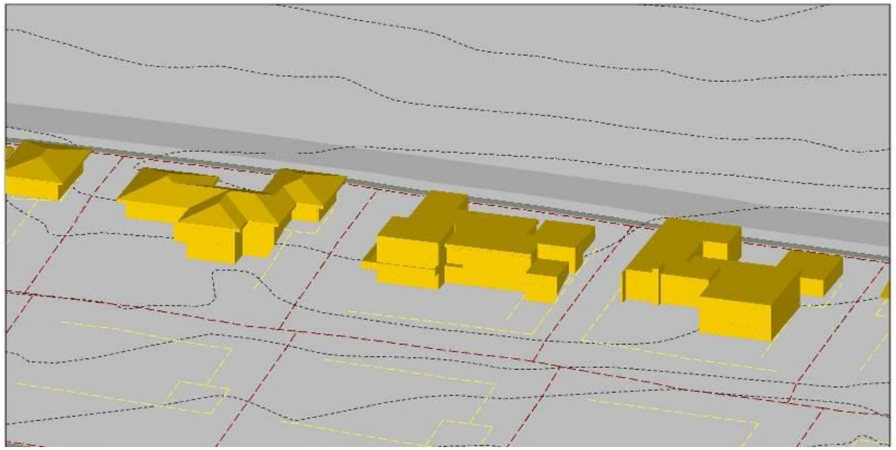


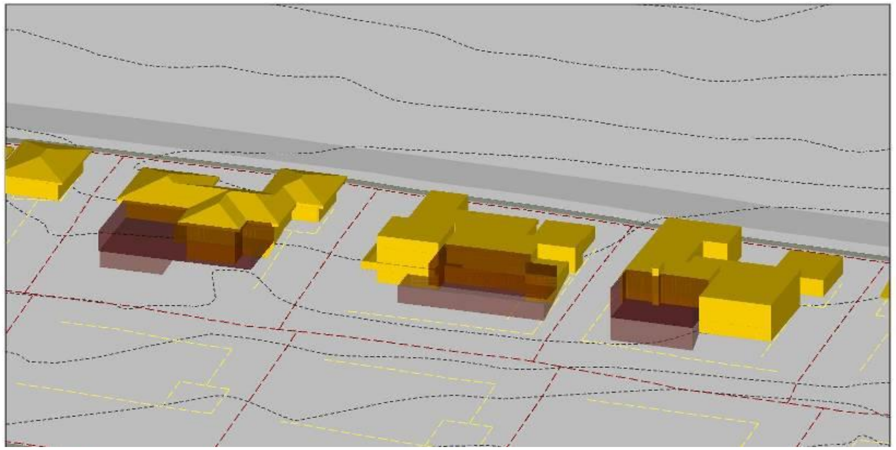
Dæmigerð skýringarmynd
Nýtingarhlutfall (0.45) og 35% byggður flötur

Sama skýringarmynd - <u>í stærri mælikvarða</u> - aftar í greinargerð þessari

---

[1]Undantekning frá þessu ákvæði eru raðhúsalóðirnar við Hegranes 1-3, en þar er nýtingarhutfall 0,45-0,50 og Mávanes 4 sem er friðuð bygging.
Sjá nánar kafla 5 sérákvæði skipulagsskilmála og skilmálatöflu.
2 *Sjá nánar lið* 3.4 varðandi fyrirvara um útreikninga nhl.





Nýtingarhlutfall – dæmigerð mynd
***Efri myndin** sýnir núverandi nýtingarhlutfall 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 rifið 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 framkvæmdum. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði. Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss skal nágrönnum tilkynnt um samþykktina og skilyrði hennar, m.a. um tímaáætlun.

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

4.11 Óbyggðar lóðir

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

4.12 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og byggingarreglugerð (nr. 112/212, kafla 7.2, gr.7.2.4).

Lóðarteikning skal lögð fyrir byggingarfulltrúa samhliða byggingarnefndar-teikningum. Á lóðarteikingu skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang á lóðarmörkum, skjólveggi, girðingar, staðsetningu bílastæða, gróður- og grassvæði. Tilgreina skal tegundaval trjágróðurs þar sem það á við.

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

Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

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 teikningum og uppdráttum. Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann 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 lóðamörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðamörk verði 1m.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar Garðabæjar í því máli.

4.13 Girðingar, skjól- og stoðveggir

Með *girðingu* er átt við girðingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem úr timbri, málmi 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 staðsetningu 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 eru sýndar á deilskipulagsuppdrætti. 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 er 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 bygginga-framkvæmdir hefjast. Þar sem um byggingu húss er að ræða í grónu hverfi er krafa um að lóð skuli vera að fullu frágengin eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdum er lokið.

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

4.16 Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Öll atvinnustarfsemi og rekstur sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði er með öllu 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 taldvagna, húsbíla, hjól- eða fellihýsi á almennum bílastæðum eða opnum svæðum.

4.17 Raðhúsaeiningar við Hegranes 1- 3

Á óbyggðri lóð efst í Hegranesi (merkt nr 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 húsanna skal gæta þess að nýta landkosti lóðarinnar sem best og fella byggingar vel að landi. Lögð er rík áhersla á góðan undirbúning framkvæmda, gæði hönnunar og frágang lóða. Ásýnd húsanna er sérlega mikilvæg vegna staðsetningar þeirra í hverfinu og tengsl þeirra við núverandi byggðarmynstur.

Garðabær mun leggja fram almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfrest o.fl. Garðabær mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins, þar sem lóðamörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfplötu 1.hæðar, ásamt viðeigandi kótum (G og L) á lóðamörkum.

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 endanlega útfærslu svæðisins skal taka tillit til þeirra menningar- og búsetuminja sem til staðar eru sbr. 22.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Jafnframt skal leitast við að nýta þann möguleika sem minjarnar gefa til tengingar sögu við

útivist. Í því sambandi má nefna Wegener-steinstöpulinn, sem reistur var árið 1930 af þýska jarðvísindamanninum Alfred Wegener. Þessi stöpull nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi og er listaður í fornleifaskráningu Garðabæjar. Einnig mætti nefna Sakamannadys frá árinu 1582, sem kennd er við annan þjóðverja, Hinrik Kühles. Ef framtíðarsýn svæðisins leiðir til e-k minjagarðs sem gerir t.d. ráð fyrir byggingu undir sýningar eða kennslu, þá skal með deiliskipulagsbreytingu skilgreina sérstakan byggingarreit.

Lagt er til að um 2m breiður göngustígur (tengistígur), verði lagður frá stein-stöpli Wegener og inn eftir háholtinu. Stígurinn skal ekki liggja nær skráðum fornminjum en 15m. 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° og skal hún lýsast 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 stöpul Wegener. Taka skal tillit til staðhátta við endanlega útfærslu og hönnun svæðisins t.d. hvað varðar breidd stíga, yfirborðs- og efnisval, bílastæði, aðgang viðhaldsbíla, lýsingu og gróðuruppbyggingu.

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 skipulagssvæðisins. Ekki er heldur gert ráð fyrir matjurta- og skólagörðum. Halda skal sérkennum þessara svæða og menningarsögulegu landslagi, þ.m.t kennileitum, lífríki og jarðmyndunum.

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 trjátegunda eða staðsetningu skjólveggja.

Nýr gróður

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

Trjágróður skal ekki fara upp fyrir mænishæð bygginga. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa svo sem ilmbjarkar (birki), selju og hegg, sem og útplöntun á stökum lykiltrjám í görðum, t.d. hinum ýmsu reyniviðar-tegundum (ilmreyni, silfurreyni, skrautreyni, alpareyni), gráöl og hlyn. Þá má einnig nefna ýmiss ávaxtatré, s.s. epla- og kirsuberjatré. Sérstaklega er mælt með útplöntun á runnagróðri (mesta hæð 1.8m) og klipptum limgerðum á lóðamörkum.

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

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

4.21 Göngu- og reiðhjólastígar

Gert er ráð fyrir undirgöngum fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur við Arnarnesvog.

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er áhersla á greið tengsl við nærliggjandi íbúða -, 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 innan deiliskipulagssvæðisins, en þar verður komið upp litlum áningastöðum fyrir íbúa og gestir þeirra. Áningastaðir þessir skulu vera einfaldir í sniðum og efnisvali og aðlagðir að því umhverfi og staðháttum 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 friðhelgi íbúa.

Ráðstafanir verða gerðar við nánari útfærslu 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 þeirra.

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 þessa deiliskipulags falla úr gildi eldri skipulagasáætlanir og skilmálar, sem gilt hafa um einstaka hluta skipulagssvæðisins.

Sólarlag á Arnarnes

5. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

Hegranes 1- 3

5.1 Almennt

Hér er lýst sérákvæðum skilmála fyrir 4 nýjar raðhúsalóðir 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.

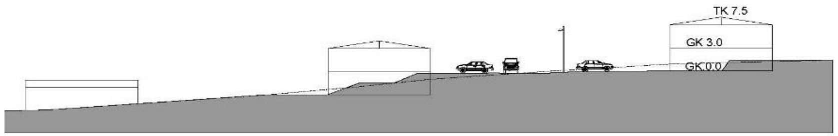
5.2 Raðhús

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 í neðri húsaröðinni. 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.

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 landi

Hegranes 1a-b-c
Stærð lóðar : 1315m2.
Nýtingarhlutfall 0,50.
Aðkoma: Frá Hegranesi
Húsgerð: 3 raðhúsaeiningar með einni íbúð í hverri einingu.
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.

Hegranes 1d-e-f
Stærð lóðar : 1371m2
Nýtingarhlutfall 0,48.
Aðkoma: Frá Hegranesi
Húsgerð: 3 raðhúsaeiningar með einni íbúð í hverri einingu.
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 bískúr/ einingu. 1 gestastæði er sameiginlegt fyrir alla eininguna.
Þakgerð: Þakgerð er frjáls.
Kvaðir : Sjá kafla 4.14 og skilmálatöflu.

Hegranes 3a-b-c
Stærð lóðar : 1482m2.
Nýtingarhlutfall 0,45,
Aðkoma: Frá Hegranesi
Húsgerð: 3 raðhúsaeiningar með einni íbúð í hverri einingu.
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 raðhúsaeiningar með einni íbúð í hverri einingu.
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 eru tvær; annars vegar við göngustíg milli Blikaness og Tjaldaness og hins vegar við leiksvæði milli Þernuness og Haukaness. Spennistöðvarnar munu standa þar áfram í óbreyttri mynd.

Aðgengi vegna viðhalds er tryggt að spennistöðvunum.

Sjá deiliskipulagsuppdrátt 001

6.2 Dælubrunnur

Núverandi yfirbyggður dælubrunnur er staðsettur á opnu óbyggðu svæði við strandlengju Mávaness og mun standa þar áfram í óbreytti mynd.

Aðgengi vegna viðhalds er tryggt að brunninum.

Sjá deiliskipulagsuppdrátt 001

6.3 Bátaskýli

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

Sjá deiliskipulagsuppdrátt 001

SKILMÁLATAFLA

SKILMÁLATAFLA
BLIKANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Blikanes 1	1273	óbreytt	297,5	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blíkanes 2	1255	óbreytt	219,5	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blíkanes 3	1246	óbreytt	346	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blíkanes 4	1216	óbreytt	212,1	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blíkanes 5	1246	óbreytt	383,2	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blíkanes 6	1216	óbreytt	235	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 7	1246	óbreytt	376,5	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 8	1216	óbreytt	214,5	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 9	1246	óbreytt	421,8	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 10	1216	óbreytt	257,5	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 11	1246	óbreytt	337,2	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 12	1194	óbreytt	251,4	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 13	1246	óbreytt	293,6	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 14	1216	óbreytt	286,8	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Spennistöð OR v. göngustíg v. Blikanes 12 og Tjaldanes 11	55	óbreytt	27,1	0,49	óbreytt	Iðnaðar-og athafnalóð - sérhæfð bygging Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
BLIKANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Blikanes 15	1246	óbreytt	303,7	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 16	1216	óbreytt	266,9	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 17	1246	óbreytt	262,7	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 18	1216	óbreytt	363,6	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 19	1246	óbreytt	429,3	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 20	1216	óbreytt	460,4	0,38	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 21	1540	óbreytt	467,5	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 22	1216	óbreytt	301,8	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 23	1230	óbreytt	493,5	0,4	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 24	1328	óbreytt	398	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 25	1330	óbreytt	457,7	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 26	1515	óbreytt	332,1	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 27	1392	óbreytt	367,7	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 28	1306	óbreytt	249	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 29	1414	óbreytt	302,7	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Blikanes 31	1620	óbreytt	407	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
HAUKANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Haukanes 1	1707	óbreytt	279.4	0,16	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 3	1330	óbreytt	294	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 4	1158	óbreytt	317,8	0,27	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 5	1130	óbreytt	356,4	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 6	1255	óbreytt	384,5	0,31	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 7	1330	óbreytt	255,9	0.19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 8	1225	óbreytt	383,2	0,31	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 9	1330	óbreytt	231,9	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 10	1255	óbreytt	539,7	0,43	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 11	1330	óbreytt	482,9	0.36	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 12	1225	óbreytt	470,2	0,38	0,45*	Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 13	1222	óbreytt	516,9	0,42	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
HAUKANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Haukanes 14	1433	óbreytt	678,7	0,47	fullbyggt	Frekari uppbygging á lóð ekki heimiluð miðað við núv. ástand
						Núg. kvöð um aðalræsi helst óbreytt
					0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 15	1554	óbreytt	274	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 16	1508	óbreytt	401,7	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 17	1554	óbreytt	219,2	0,14	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 18	1467	óbreytt	538,1	0,37	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 19	1418	óbreytt	270,8	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 20	1467	óbreytt	349,5	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 21	1418	óbreytt	287,5	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 22	1467	óbreytt	660	0.45	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 23	1537	óbreytt	279,2	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 24	1467	óbreytt	288	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 25	1613	óbreytt	283	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 26	1480	óbreytt	313.8	0.21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Haukanes 28	1800	óbreytt	369,6	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
HEGRANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Hegranes 1-3 :	8693					Landnotkun skv. gildandi ASK er íbúðasvæði
Hegranes 1a- 1b - 1c		1315	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,5	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeiningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 1d- 1e - 1f		1371	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,48	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeiningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 3a-b-c		1482	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeiningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 3d-e-f		1428	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,46	Heimilt er að byggja 3 raðhúsaeiningar - allt að 2h - m.innbyggðri bílgeymslu og sérnotahlut. Kvöð er um umferð, ræsi og vatnslögn. Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 5	1288	óbreytt	233,9	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 7	1592	óbreytt	301,2	0,19	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 9	1592	óbreytt	301,2	0,19	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 11	1288	óbreytt	250	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

** Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar*
*** Kvaðir um umferð eiga eingöngu við umferð að viðkomandi lóðum og ekki ætluð almennri umferð*

SKILMÁLATAFLA
HEGRANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Hegranes 13	1288	óbreytt	337,2	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 15	1592	óbreytt	284	0,18	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt **
Hegranes 17	1663	óbreytt	262,6	0,16	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Núg. kvöð um ræsi og vatnslögn helst óbreytt Núg. kvöð um streng OR helst óbreytt Núg. kvöð um hitaveitustokk fellur niður
Hegranes 19	1288	óbreytt	357	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 21	1288	óbreytt	270,1	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 22	1575	óbreytt	278,3	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 23	1805	óbreytt	231,1	0,13	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Núg. kvöð um ræsi og vatnslögn helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 24	2208	óbreytt	386,1	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 25	1825	óbreytt	239,8	0,13	0,45*	Núg. kvöð um umferð helst óbreytt ** Núg. kvöð um ræsi og vatnslögn helst óbreytt
Hegranes 26	1760	óbreytt	272,6	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 27	1467	óbreytt	335,2	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 28	1517	óbreytt	258,8	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

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

SKILMÁLATAFLA
HEGRANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Hegranes 29	1557	óbreytt	388,5	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 30	1505	óbreytt	262,3	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 31	1719	óbreytt	328,4	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 32	1505	óbreytt	390,3	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 33	1520	óbreytt	377,9	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 34	1505	óbreytt	270,5	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Hegranes 35	1378	óbreytt	303,2	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
KRÍUNES

Heiti	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Kríunes 1	1435	óbreytt	286,5	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 3	1325	óbreytt	378,7	0,29	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 4	1190	óbreytt	365	0,31	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 5	1220	óbreytt	236	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 6	990	óbreytt	366,8	0,37	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 7	1160	óbreytt	230,9	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 8	947	óbreytt	421,2	0,44	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 9	1577	óbreytt	240,10	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 10	930	óbreytt	346	0,37	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 11	1327	óbreytt	314,8	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 12	913	óbreytt	328,3	0,36	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 14	1205	óbreytt	373	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Kríunes 16	1169	óbreytt	365,8	0,31	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
MÁVANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Mávanes 1	1487	óbreytt	310,6	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 2	1325	óbreytt	343	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 3	1400	óbreytt	272	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 4	1330	óbreytt	247,4	0,19	Byggingarreitur gildir aðeins ef viðkomandi hús er rifið og nýtt byggt í þess stað. Ákvæði um hámark nýtingarhlutfall (0,45) tekur þá gildi.	Friðað af mennta- og menningarmálaráðherra 19. maí 2011 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðun nær til ytra byrðis hússins og burðarvirkis þess. (http://www.minjastofnun.is/hus-og-mannvirki/fridlyst-hus-og-mannvirki/hofudborgarsvaedid/nr/785)
Mávanes 5	1400	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 6	1330	óbreytt	262	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 7	1400	óbreytt	582	0,42	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 8	1330	óbreytt	352,7	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 9	1400	óbreytt	316,4	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 10	1330	óbreytt	431,2	0,32	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 11	1477	óbreytt	267,6	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 12	1246	óbreytt	313,8	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 13	1662	óbreytt	325,8	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 14	1700	óbreytt	371	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
MÁVANES

Heiti götu	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Mávanes 15	1684	óbreytt	249.4	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 16	1478	óbreytt	313,2	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 17	1681	óbreytt	759,6	0,45	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 18	1486	óbreytt	312	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 19	1576	óbreytt	435	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 20	1459	óbreytt	247	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 21	1613	óbreytt	272,9	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 22	1381	óbreytt	307	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 23	1583	óbreytt	265,7	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 24	1528	óbreytt	230,8	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Mávanes 25	1745	óbreytt	339,5	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
SÚLUNES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Súlunes 3	911	óbreytt	367,4	0,4	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 4	1430	óbreytt	307,3	0,21	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 5	1469	óbreytt	291,6	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 6	1743	óbreytt	215,2	0,12	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 7	1267	óbreytt	491,5	0,39	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 8	1792	óbreytt	218,3	0,12	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 9	1107	óbreytt	233,3	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 10	1800	óbreytt	550	0,3	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 12	1782	óbreytt	342	0,19	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 13	1692	óbreytt	399,8	0,24	0,45*	
Súlunes 14	1740	óbreytt	383	0,22	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 15	1645	óbreytt	460,4	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 16	1671	óbreytt	367,1	0,22	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
SÚLUNES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Súlunes 17	1118	óbreytt	293,5	0,26	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Núg. kvöð um gröft helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 18	1577	óbreytt	215,4	0,14	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 19	1280	óbreytt	329,4	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 20	1460	óbreytt	223,2	0,15	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 21	1018	óbreytt	196,9	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 22	1335	óbreytt	204,6	0,15	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 23 - 25	2557	óbreytt	594,8	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 24	1210	óbreytt	306,3	0,25	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 26	1075	óbreytt	309,3	0,29	0,45*	Núg. kvöð um plöntun og viðhald skjólbeltis helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 27	1249	óbreytt	296,5	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Súlunes 29a og 29b	1110	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð		Heimilt er að í húsi á lóðinni séu allt að 2 sjálfstæðar íbúðir Gera skal a.m.k tvö bílastæði á lóð f. hvora íbúð Sjá nánar gildandi mæliblað og skilmála deiliskipulags.
Súlunes 33	1110	óbreytt	467,7	0,42	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
TEISTUNES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð 8m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Teistunes 1	911	óbeytt	147,4	0.16	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
TJALDANES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Tjaldanes 1	1175	óbreytt	333,9	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 3	1174	óbreytt	384,5	0,33	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 5	1174	óbreytt	334,6	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 7	1174	óbreytt	280,9	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 9	1174	óbreytt	300.8	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 11	1372	óbreytt	256,2	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 13	1406	óbreytt	326,5	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 15	1406	óbreytt	426,7	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Tjaldanes 17	1531	óbreytt	264	0,17	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

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

SKILMÁLATAFA
ÞERNUNES

Heiti	Núv. lóðastærð (m2)	Ný lóðastærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Þernunes 1	1285	óbreytt	391,6	0.30	0,45*	Núg.kvöð um holræsi helst óbreytt Núg.kvöð um gröft helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 2	1204	óbreytt	410,9	0,34	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 3	1427	óbreytt	307,3	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 4	1204	óbreytt	236	0,2	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 5	1676	óbreytt	258	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 6	1204	óbreytt	484	0,4	0,45*	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 7	1349	óbreytt	284,2	0.21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 8	1204	óbreytt	443,8	0,22	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 9	1226	óbreytt	313	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 10	1180	óbreytt	329,2	0,28	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 10A **Spennistöð**	50	óbreytt	14,7	0,29	óbreytt	Iðnaðar-og athafnalóð - sérhæfð bygging Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 11	1260	óbreytt	311,2	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þernunes 13	1359		370,7	0,27	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

SKILMÁLATAFLA
ÞRASTANES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð (m2)	Ný lóðarstærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Þrastanes 1	1244	óbreytt	172,6	0,14	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 2	1151	óbreytt	275,1	0,24	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 3	1204	óbreytt	258,2	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 4	1003	óbreytt	371,4	0,37	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 5	1080	óbreytt	253,6	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 6	1254	óbreytt	265,6	0,21	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 7	1136	óbreytt	372,9	0,33	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 8	1254	óbreytt	410,6	0,33	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 9	1197	óbreytt	300,5	0,25	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 10	1254	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 11	1281	óbreytt	382,6	0,3	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 12	1254	óbreytt	294,7	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 13	1220	óbreytt	277,8	0,23	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 14	1301	óbreytt	345,4	0,26	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

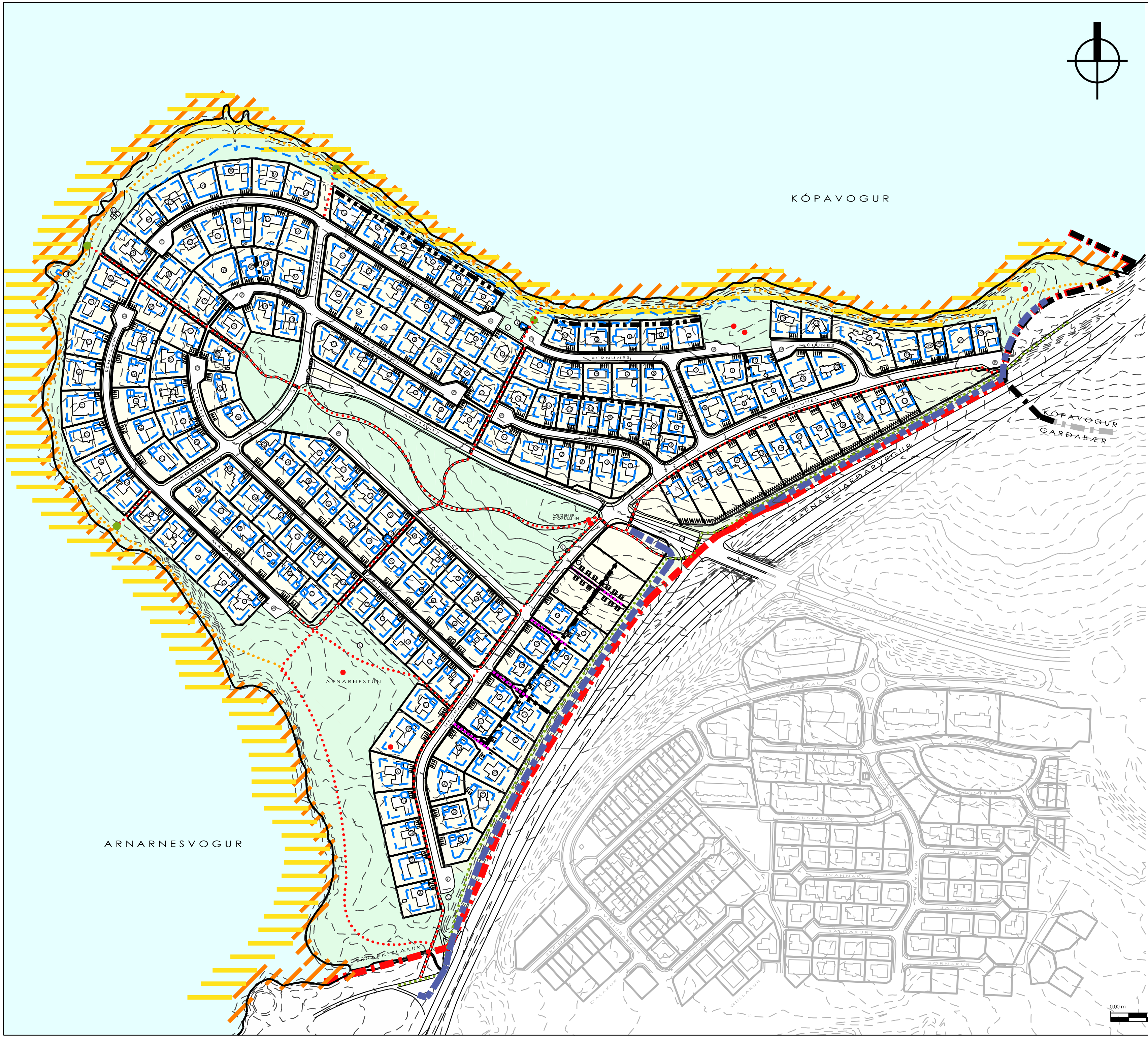
** Byggður flötur skal aldrei verða meiri en 35% af heildarflarmáli lóðar*
*** Lóð í byggingu 2018*

SKILMÁLATAFLA
ÞRASTANES

Heiti íbúðarhúss	Núv. lóðarstærð (m2)	Ný lóðarstærð (m2)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingarhlutfall	Heimilað nýtingarhlutfall	Önnur ákvæði
Þrastanes 15	1314	óbreytt	232,6	0,18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 16	1444	óbreytt	269	0,19	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 17	1310	óbreytt	199,3	0,15	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 18	864	óbreytt	295,4	0,34	0,45*	Núg. kvöð um 1m breiða aðkomu v. viðhalds húss 18A helst óbreytt Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 20	704	óbreytt	364,8	0,49	fullbyggt	Frekari uppbygging á lóð ekki heimiluð miðað við núv. ástand
					0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 22	1733	óbreytt	óbyggð lóð	óbyggð lóð	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags
Þrastanes 24	1882	óbreytt	347.6	0.18	0,45*	Sjá skilmála deiliskipulags

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

UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR



- Deiliskipulagsmörk
- Sveitafélagsmörk
- Svæði á Náttúruminjaskrá
- Friðlýst svæði
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Friðlýst bygging (Mávanes 4)
- Dælustöð / yfirbyggður brunnur
- Spennustöð / dreifistöð OR
- Bátaskýli
- Íbúðarsvæði
- Opin svæði
- Útivistarleið
- Stofnstígar
- Aðrir helstu göngustígar
- Undirgöng
- Kvöð um umferð
  sjá nánar skýringarmynd um kvaðir og skilmálatöflu
- Kvöð um plöntun og viðhald skjólbelta
  sjá nánar skýringarmynd um kvaðir og skilmálatöflu
- Kvöð um opin bílastæði á lóðum
- Aðrar kvaðir
  holræsi, gröft, vatnslögn, streng, aðkomu
  sjá nánar skýringarmynd um kvaðir og skilmálatöflu
- Áningastaðir
- Helstu fornleifar
- Leiksvæði
- Almenn bílastæði
- Gangbraut / þverun gönguleiða
- Hljóðvörn
  (sjá Viðauka I í greinargerð)

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN :

Skipulags-og byggingarskilmálar/greinargerð (A4), dagss. sept 2017

Skýringaruppdráttur/Eldra skipulag og skilmálar (A1), dagss. sept 2017

Húsakönnun (A4), dagss. 2018

HLUTI AF ADALSKIPULAGI GARDABÆJAR 2016-2030

Breytt 15.10.2018

GARÐABÆR

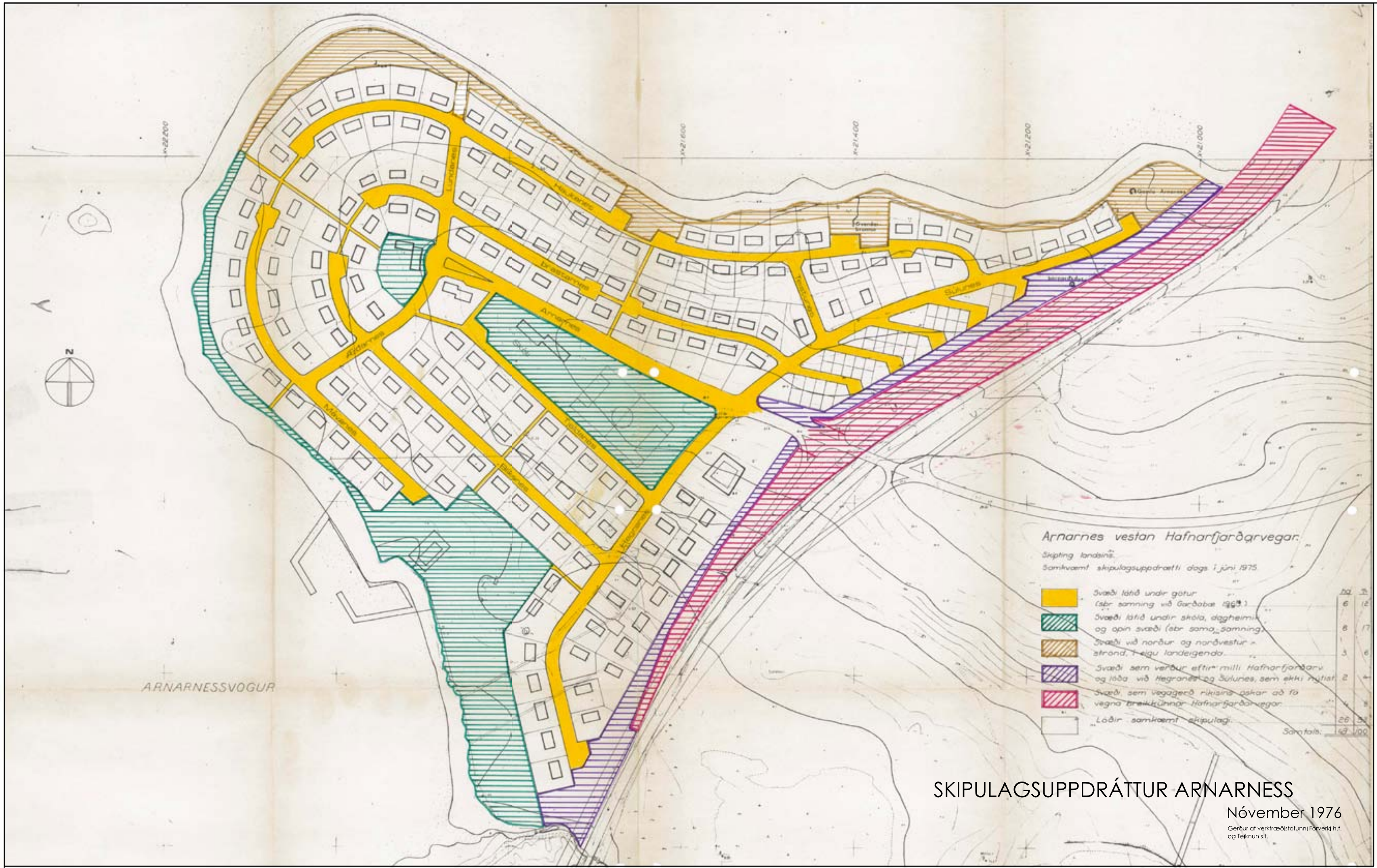
ARNARNES

DEILISKIPULAG

DAGS. 5. september 2017
MKV. 1:2000

001

hornsteinar arkitektar ehf
Ingólfsstræti 5 101 reykjavík
sími 511 7011 www.hornsteinar.is



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR ARNARNESS

Nóvember 1976

Gerður af verkfræðistofunni Forverki h.f. og Teiknun s.f.

ÁORÐNAR SKIPULAGSBREYTINGAR

Hegranes 17
16.03.1989 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Tjaldanes 15
11.04.1989 - Skilmálabreyting
Breyting á nýtingahlutfalli og hæð húss

Súlunes 17
19.07.1989 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Súlunes 17
09.09.1991 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Súlunes 17/Þernunes 1
09.09.1992 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á lóðamörkum

Súlunes 23-25
07.02.1992 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 7
01.11.1993 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Súlunes 3
22.01.1996 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Þernunes 13
01.09.1996 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Blikanes 31
01.01.1998 - Skilmálabreyting
hækkun á hæð húss

Hegranes 22
24.07.2001 - Skilmálabreyting
heimilt að byggja 32m2 turnbyggingu

Haukanes 20
21.11.2002 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Blikanes 1
21.11.2003 - Skilmálabreyting
Rishæð þaks má vera 1,75m

Súlunes 14
06.02.2003 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Súlunes 33
15.05.2003 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Tjaldanes 15
18.09.2003 - Skilmálabreyting
Byggja má 34.1m2 baðhús innan byggingarreits.

Hegranes 32
18.03.2004 - Deiliskipulagsbreyting
Stækkun á byggingarreit

Tjaldanes 15
24.08.2004 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Haukanes 19
17.03.2005 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 8
02.06.2005 - Skilmálabreyting
Hækkun á húsi að hluta

Blikanes 13
20.10.2005 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Tjaldanes 5
18.07.2006 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Tjaldanes 15
25.07.2006 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þrastanes 3
12.04.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þernunes 6
24.09.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Súlunes 29
15.11.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús, aðrir skilmálar í tengslum við það.

Þernunes 1
06.12.2007 - Skilmálabreyting
Samþykkt að heimila 2 hæðir, að hluta

Þernunes 13
01.04.2008 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 20
07.05.2009 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þrastanes 15
29.06.2009 - Deiliskipulagsbreyting
Bílastæði breytast

Þrastanes 18
21.01.2010 - Deiliskipulagsbreyting
Viðbygging

INNGANGUR

Skipulag Arnarness var fyrst samþykkt af hreppsnefnd Garðahrepps árið 1961.

Við uppbyggingu fyrsta hluta byggðar í Arnarnesi voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22.apríl 1964, sérstakir byggingarskilmálar fyri r einstaka götur; göturnar Máva- og Blikanes.

Svipaðir byggingarskilmálar fyrir götuna Súlunes (að austanverðu) voru samþykktir í byggingarnefnd Garðabæjar 3.júlí 1983.

Í afsölum lóða voru jafnframt sett fram ákvæði með tilvísun í skilmálana frá 22.apríl 1964.

SKILMÁLAR MEÐ LÓÐARAFSÖLUM

1. Stærð lóðarinnar, lögum hennar og lega er sýnd og auðkennd með rauðu á meðfylgjandi lóðaruppdrætti.
2. Lóðin selst í því ástandi, sem hún nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það. Áskilinn er þó réttur vegna götulagninga og skipulags í Arnarneshverfi til að breyta hæð lóðarinnar, þ.e. flytja brott úr henni jarðveg eða fyllingarefni að flytja síkt efni í hana, lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.
3. Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé aðeins ein hæð, sem má vera í kjallarajarðvegshæð á lóðinni greinilea tilefni til þess.

   Um gerð hús fer eftir byggingaskilmálum sem settir eru af bygginarnefnd Garðahrrepps.

   Húsateikningar skulu gerðar af arkitekt.
4. Bygging hússins skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að lagning götu að lóðinni hefst, enda verði fært flutningatækjum á byggingarstað og sé frágangi að fullu lokið utnahúss á þar næstu tveimur árum og lóðin að fullu frágengin ári síðar, enda sé götugerð haldið áfram með eðlilegum hætti, sbr. 8.gr. garðahreppur ákveður í samráði við landeigendur hvenær lagning götunnar hefst.
5. Öll starfsemi og rekstur, svo sem verzlun o.þ.h. sem er til lýta fyrir umhverfið og baga eða óþæginda fyrir nágranna, er bönnuð á hinni seldu lóð.
6. Lóðarkaupandi og síðari eigendur lóðarinnar eru skuldbundnir til að gerast þátttakendur í hitaveitu þeirri, sem stofnsett hefru verið í Arnarnesi. Hann hefur kynnt sér samþykktir hitaveitunnar frá 9.mai 1963 og skuldbindur sig til að hlíta þeim í einu og öllu. Hann greiðir, við undirskrift afsals þessa, stofngjald samkvæmt 7.gr. stofnsamþykkta hitaveitunnar.
7. Lóðarkaupandi undirgengst að leyfa, að skolplögn frá nágrannalóð eða lóðum verði tengd hans eigin skólplögn eða verði lögð sérstök í lóð hans að götulögn, ef bygginganefnd Garðahrepps telur þetta nauðsynlegt, enda sé þetta gert lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.
8. Garðahreppur lætur í samræmi við skipulagsuppdrátt Arnarness leggja götuna að hinni seldu lóð ásat skólplögn og vatnslögn. Verði bygging götunnar miðuð við að hús verði undirbyggð undir malbik og steinsteypu.

   Kaupandi greiðir gatnagerðagjald og verði það samkvæmt gjaldskrá Garðahrepps um þátttöku lóðareigenda í gatnagerðarkostnaði og rennur til Garðahrepps, enda greiði lóðarkaupandi gatnagerðargjaldið á skrifstofu Garðahrepps, þegar þess er krafizt af sveitarstjórn, eða semji um greiðslu þess þar.
9. Kvaðirnar í 3., 4. og 5. tölulið eru lagðar á í þþeim tilgangi, að hið skipulagða íbúðarhúsahverfi verði sem fegurst og friðsælast og húseigendur byrgi sem minnst útsýni hver fyri röðrum, enda réðu þessi sjónarmið mestu um alla skipulagningu hverfisins. Brjóti kaupandi í bága við þessar kvaðir, ber honum að greiða 3000 krónur - þrjú þúsund krónur - fyrir hverja tvo mánuði frá því að honum berst kvörtun um brotið og þar til úr er bætt. Gjald þetta renni í Fegrunarsjóð Arnarness, sem landeigendur stofna og fela sveitarstjórn Garðahrepps til ráðstöfunar, samkvæmt nánari fyrirmælum þar um. Greiðslur þess hækki og lækki í samræmi við breytingar, sem kunna að verða í framfærsluvísitölu.

BYGGINGASKILMÁLAR FYRIR GÖTURNAR MÁVANES OG BLIKANES

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22.apríl 1964

1. Á hverri lóð má byggja eitt einnar hæðar íbúðar hús ásamt bifreiðargeymslu.
2. Byggingarlínur að götu eru bindandi, að hliðar-og bakmörkum gilda línur þessar um minnstu fjarlægð, meira en aðra eða jafnt og 3.15m í framhaldi af kvöð um opið bílastæði gildir einungis ef um tvíbreiða bifreiðageymslu er að ræða (minnsta breidd 6,00m). Að öðrum kosti er minnsta fjarlægð frálægð frá mörkum meira en eða jafnt og 6,00m.

   Að þeim lóðarmörkum þar sem lóðauppdráttur sýnir engar byggingarlínur má eigi byggja næ en 6,00m, nema að mörk þessi liggi að gangstíg en þar má þessi minnsta fjarlægð vera 5,00m.

   Frá því, sem um getur í þessum lið, eru eftirtalin frávik leyfð :
   Þar sem lóðaruppdráttur sýnir 6,00m sem minnstu fjarlægð frá bakmörkum má hún verða 5,00m. Á lóðunum nr. 25, 27 og 29 við Blikanesi má byggja nær þeim hliðarmörkum, er engin byggingarlína er sýnd að og þá þannig, að húslengd með götu, að meðtalinni tvíbreiðri bifreiðageymslu, geti orðið allt að 22,00m en þó aldrei nær en 3,15m.
3. Sú megin regla gildir, að hús skuli vera einnar hæðar. Frá þessari reglu má þó víkja með hliðsjón af eftirfarandi :
   Hæð á gólfplötum skal vera sem hér segir :

   a) Á lóðum sunnan og vestan við götuna skal gólfplata vera 0,20 -0,40m yfir meðal hæð götu við lóðarmörk. Í þeim hluta hússins, er fjærst er frá götu, má leyfa lægri plötuhæð en að ofan getur, og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tilefni til slíks, enda breyti það engu um áðurnefnda plötuhæð.

   b) Á lóðum norðan og austan götu skal plötuhæð samlagast jarðhæð sem mest. Leyfa má bifreiðageymslu undir húsinu gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks. Að öðru leyti skal hafa samráð við byggingarfulltrúa um plötuhæðir þessar.

   Plötuhæðir skulu sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfisumsókn.
4. Rishæð þaks má eigi vera meiri en 1,00m.
5. Þar sem lóðir þær, sem byggingarskiolmálar þessir taka til, eru í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

BYGGINGASKILMÁLAR FYRIR GÖTUNA SÚLUNES (að austanverðu)

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðabæjar 3.júní 1983

I LÓÐ

1. Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús, úr steinsteypu ásamt bifreiðageymslu.
2. Áhersla er lögð á, að hús falli vel að halla lóðar.
3. Hús sé innan byggingareits samkvæmt mæliblaði. Samráð sé haft við byggingarfulltúra um endanlega staðsetningu. Byggingalínur að götu eru bindandi. Að hliðar og bakmörkum gilda línur byggingareits, sem lágmarksfjarlægð húshluta frá mörkum.
4. Á uppdráttum skal sýna fyrirhugaða jarðvegshæð á lóð, plötuhæðir og aðrar hæðir, er skipta máli skipta. Þar skal og sýna öll þau mannvirki, sem fyrihugað er að reisa á lóðinni, svo sem skjóveggi, gróðurhús o.fl. Girðingu um lóð má ekki gera nema að fengnu samþykki bygginganefndar.
5. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingarframkvæmd lýtur verður fjarlægt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.
6. Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða 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 að mörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miða við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann að sjálfsögðu sjá um alla þá kanta sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið er frá götunni og hafa um það samráð við byggingafulltúra.
7. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi, sem hún er á afhendingardegi.

II HÚS

1. Gengið er út frá því að reist verði einna rhæðar hús með kjallara að hluta eða öllu leyti, eftir því sem halli lands og frárennsli leyfir. Hæð kjallaraplötu sé samkvæmt uppgefnum kótum á hæðarblaði.
2. Bifreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bifreiðageymslu skal vera minnst 6m að innanmáli. mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7m.
3. Þar sem lóðir þær, sem byggingaskilmálar þessir ná til, eu í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.
4. Lokuð sorpgeymsla skal vera í hverju húsi eða bifreiðageymslu og skal hún greinilega sýnd á bygginganefndarteikningum. Lögð er áhersla á greiðan aðgang að henni bæði fyrir íbúa hússins og sorphreinsunarmenn.

III TEIKNINGAR

1. Bygginganefndarteikningar í mælikvarða 1 : 100 skulu þannig málsettar, að auðvelt sé að reikna út flatarmál og rúmmál, án mælinga, og fylgi að öllu ákæðum byggingasamþykktar.
   Húsmunir skulu sýndir í réttri stærð miðaða við mælikvarða teikninga.
2. Áður en sökkulúttekt fer fram þurfa nákvæmlega málsettir uppdrættir höfundar húss í mælikv. 1 : 50 að liggja fyrir.

Breytt 15.10.2018

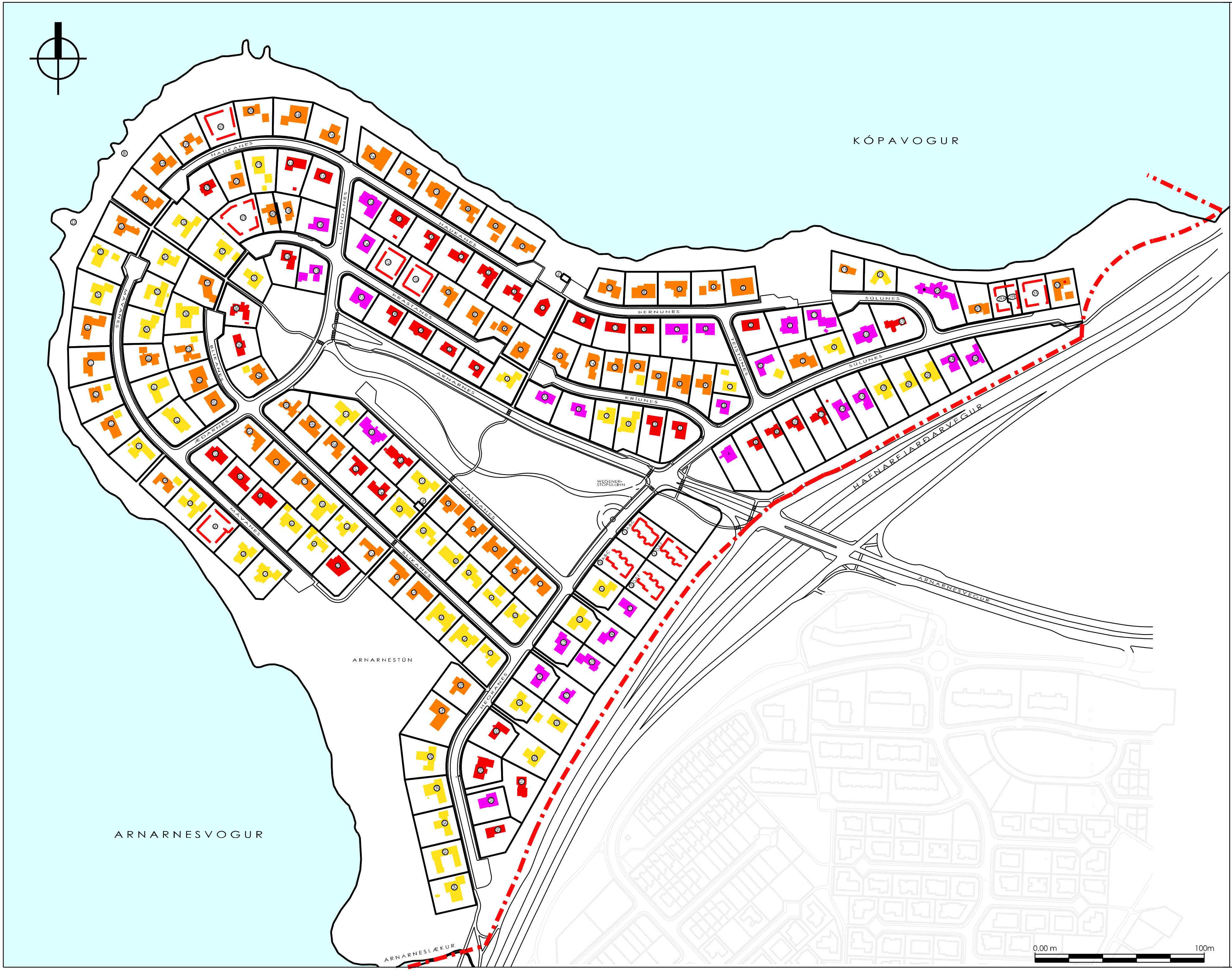
A R N A R N E S

Deiliskipulag - Skýringarmynd

ELDRA SKIPULAG OG SKILMÁLAR
ÁORÐNAR BREYTINGAR

DAGS. 5. september 2017
MKV. 1:2000

h o r n s t e i n a r arkitektar ehf



1 hæð

2 hæðir - að hluta - þ.e.a.s 1 hæð við götu

2 hæðir - að hluta - þ.e.a.s 2 hæðir við götu

2 hæðir

Að hluta til 3 hæðir :
Súlunes 25
Haukanes 18
Blikanes 31

Tvíbýli /parhús :
Súlunes 33
Súlunes 29 (enn óbyggt)
Súlunes 14

Óbyggðar lóðir
Hæðir húsa skulu vera skv. skilmálum deiliskipulags þessu.

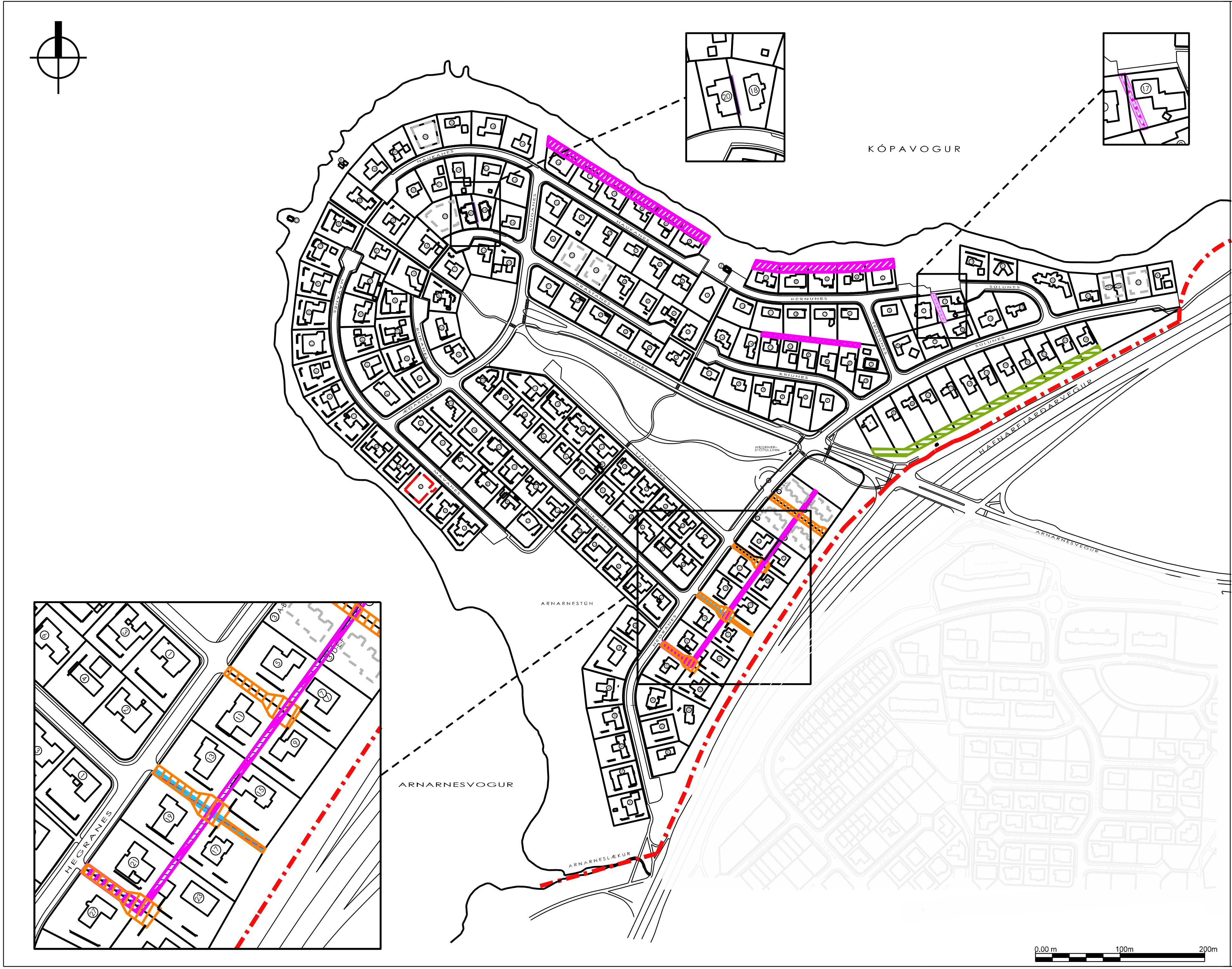
Breytt 15.10.2018

ARNARNES
Deiliskipulag - Skýringarmynd

NÚV. HÆÐIR HÚSA OG GERÐ

DAGS. sept. 2017
MKV. 1:3500

hornsteinar arkitektar ehf



Kvöð um plöntun og viðhald skjólbelta :
Súlunes 4
Súlunes 6
Súlunes 8
Súlunes 10
Súlunes 12
Súlunes 14
Súlunes 16
Súlunes 18
Súlunes 20
Súlunes 22
Súlunes 24
Súlunes 26

Kvöð um holræsi :
Kríunes 4
Kríunes 6
Kríunes 8
Kríunes 10
Kríunes 12
Þernunes 1
Þernunes 2
Þernunes 4
Þernunes 6
Þernunes 8
Þernunes 10
Súlunes 17
Haukanes 2
Haukanes 4
Haukanes 6
Haukanes 8
Haukanes 10
Haukanes 12
Haukanes 14
Hegranes 1-a-b-c
Hegranes 1-d-e-f
Hegranes 3-a-b-c
Hegranes 3-d-e-f
Hegranes 7
Hegranes 9
Hegranes 15
Hegranes 17
Hegranes 23
Hegranes 25

Kvöð um gröft :
Þernunes 1
Súlunes 17

Kvöð um umferð :
Hegranes 1-a-b-c
Hegranes 1-d-e-f
Hegranes 3-a-b-c
Hegranes 3-d-e-f
Hegranes 7
Hegranes 9
Hegranes 15
Hegranes 17
Hegranes 23
Hegranes 25

Kvöð um vatnslögn :
Hegranes 1-a-b-c
Hegranes 1-d-e-f
Hegranes 3-a-b-c
Hegranes 3-d-e-f
Hegranes 7
Hegranes 9
Hegranes 15
Hegranes 17
Hegranes 23
Hegranes 25

Kvöð um streng
Hegranes 17

Kvöð um aðkomu
Þrastanes 18

Kvöð um hitaveitustokk
FELLUR NIÐUR
Hegranes 17

Breytt 15.10.2018

ARNARNES
Deiliskipulag - Skýringarmynd

KVAÐIR

DAGS. sept. 2017
MKV. 1: 4000

hornsteinar arkitektar ehf

Deiliskipulagsmörk

Græn svæði

Helstu sögu-og fornminjar skv. forleifaskráningu Gb.

Minni fornminjar eða heimildir skv. forleifaskráningu Gb.

Leikvellir

Boltavöllur

Óbyggðar lóðir

Breytt 15.10.2018

ARNARNES

Deiliskipulag - Skýringarmynd

OPIN SVÆÐI

DAGS. sept. 2017
MKV. 1: 3500

hornsteinar arkitektar ehf

Deiliskipulagsmörk

Skv. aðalskipulagi Garðabæjar :

Stofnstígur

Útivistarstígar

Skv. deiliskipulagstillögu :

Tengistígur

Minni stígar

Áningastaðir

Hljóðvörn

Óbyggðar lóðir

Undirgöng

Breytt 15.10.2018

ARNARNES

Deiliskipulag - Skýringarmynd

STÍGAR

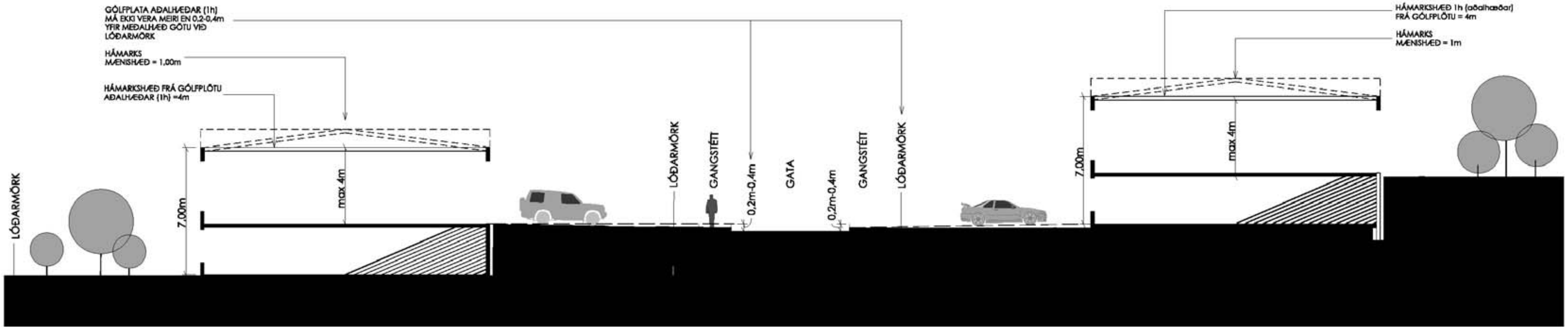
DAGS. sept. 2017
MKV. 1:3500

hornsteinar arkitektar ehf

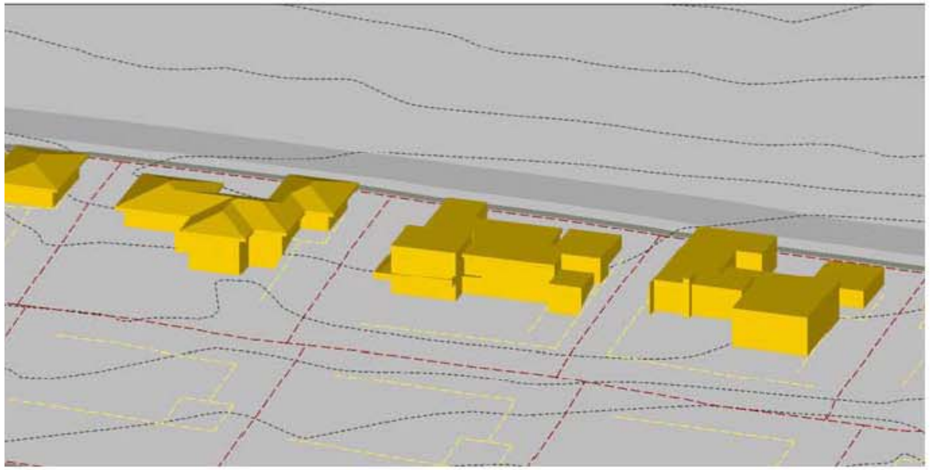
GARÐABÆR

DEILISKIPULAG ARNARNESS

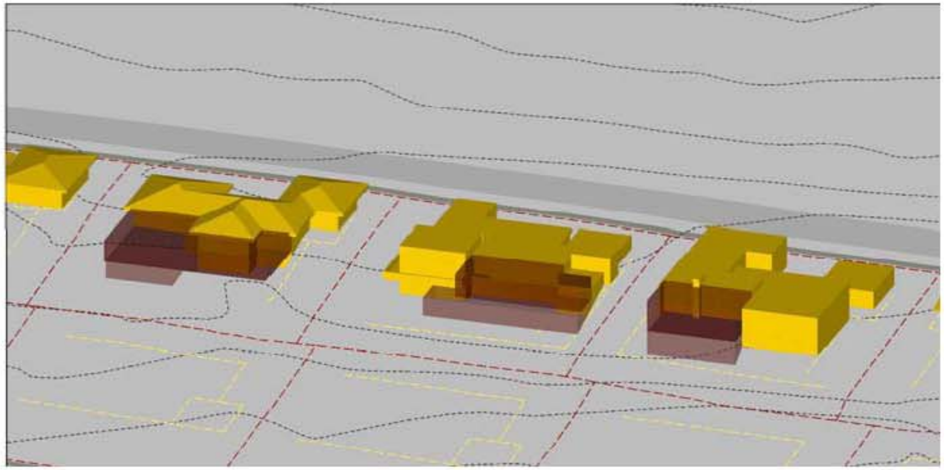
HÆÐIR HÚSA
DÆMIGERÐ SNEIÐING



NÝTINGARHLUTFALL
DÆMIGERÐ SKYRINGARMYND



Myndin sýnir núverandi nýtingarhlutfall þriggja lóða



Myndin sýnir 0.45% hámarks nýtingarhlutfall sömu lóða

GARÐABÆR

DEILISKIPULAG ARNARNESS

VIÐAUKI I

Hljóðvist

HLJÓÐVIST

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

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

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

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

Hljóðstig – núverandi ástand

Hljóðstig – meðmótvægisaðgerðum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

http://www.ust.is/library/Skrar/Atvinnulif/Hollustuhaettir/Havadakort/Adgerdaaaetlanir/A%C3%B0ger%C3%B0a%C3%A1%C3%A6tlun_Gar%C3%B0ab%C3%A6r.pdf

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

Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi

>	64
63 -	64
62 -	63
61 -	62
60 -	61
59 -	60
58 -	59
57 -	58
56 -	57
55 -	56
54 -	55
53 -	54
52 -	53
51 -	52
50 -	51
<=	50

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

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

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

VERKÍS
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

Umferðarhávaðamat fyrir deiliskipulag

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

VERK 10153-003 KORT 1001

Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi

>	64
63 -	64
62 -	63
61 -	62
60 -	61
59 -	60
58 -	59
57 -	58
56 -	57
55 -	56
54 -	55
53 -	54
52 -	53
51 -	52
50 -	51
<=	50

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

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

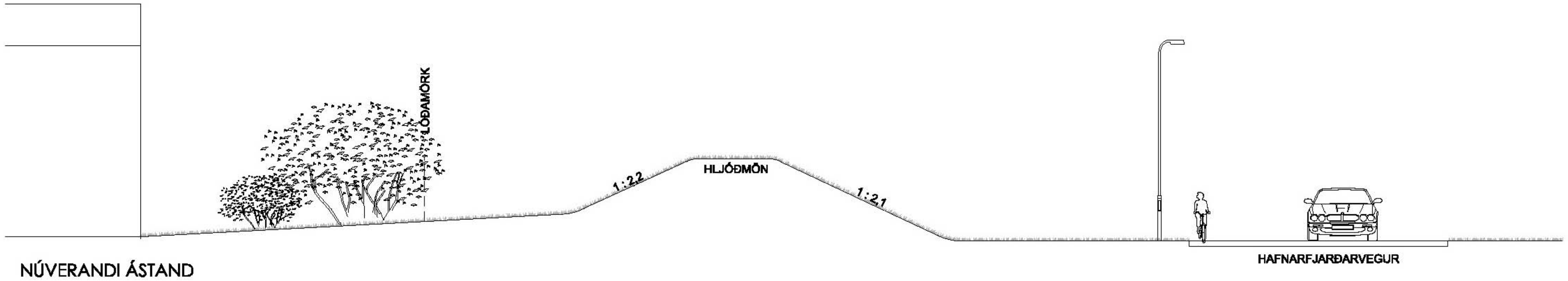
Hraði
70 km/klst á Hafnarfjarðarvegi
50 km/klst á öðrum vegum og römpum

VERKÍS
www.verkis.is - sími: + 354 422 8000

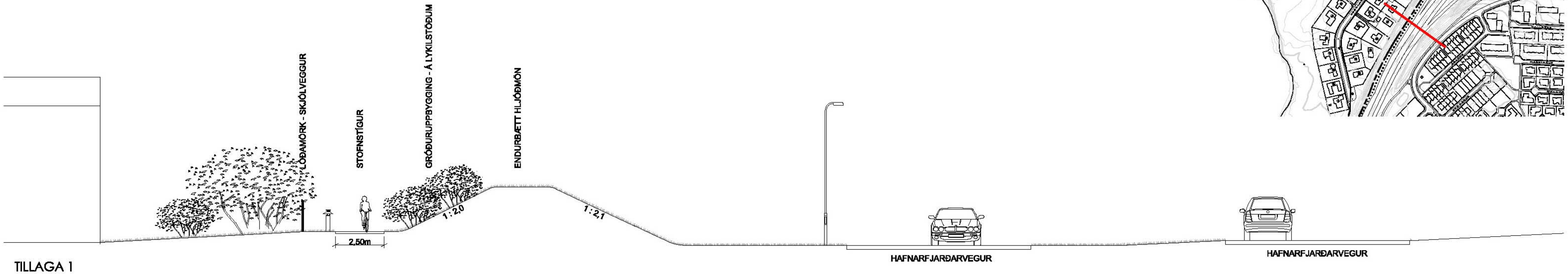
Umferðarhávaðamat
fyrir deiliskipulag

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

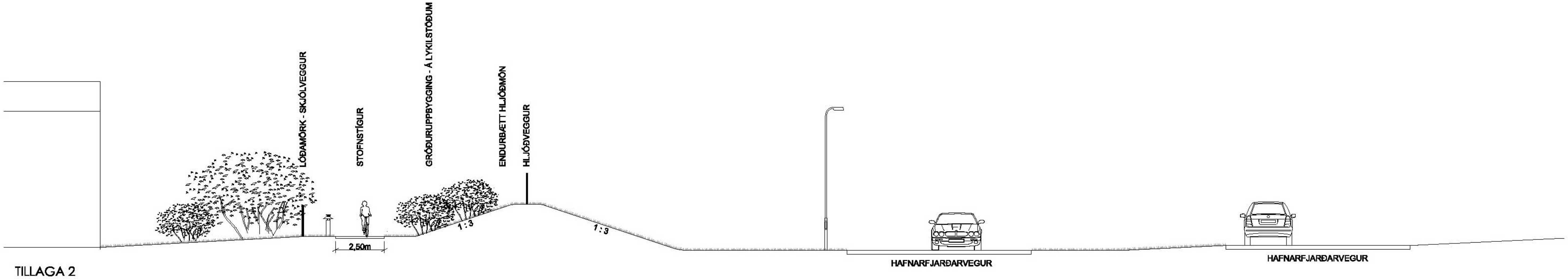
VERK 10153-003 KORT 1005



NÚVERANDI ÁSTAND



TILLAGA 1



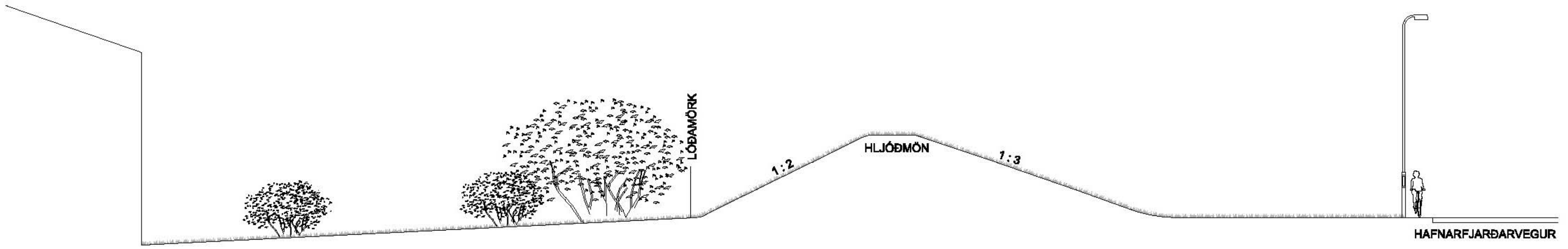
TILLAGA 2

HLJÓÐVÖRN MEÐFRAM HAFNARFJARÐAVEGI

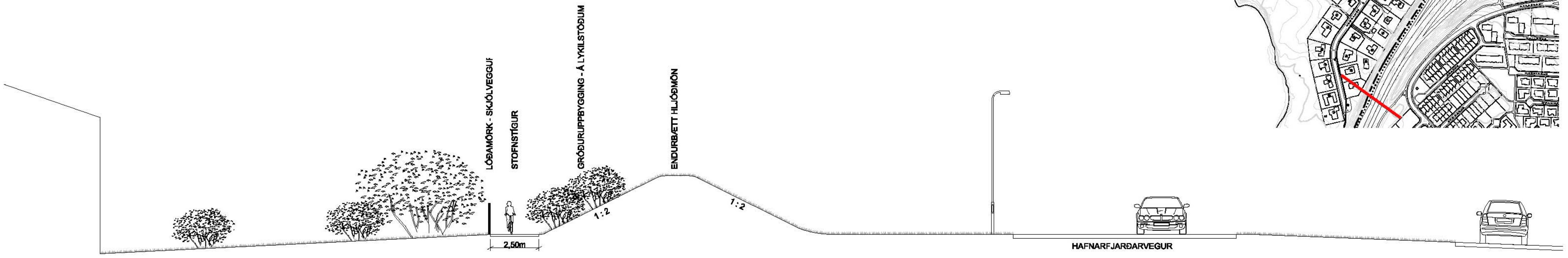
HUGMYNDIR

DÆMIGERÐAR SNEIÐINGAR

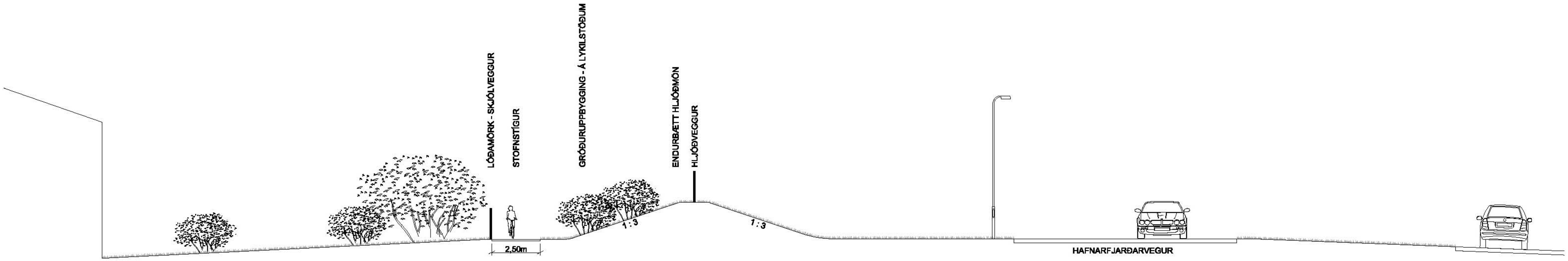
h o r n s t e i n a r *arkitektar*



NÚVERANDI ÁSTAND



TILLAGA 1



TILLAGA 2

HLJÓÐVÖRN MEÐFRAM HAFNARFJARÐAVEGI

HUGMYNDIR

DÆMIGERÐAR SNEIÐINGAR

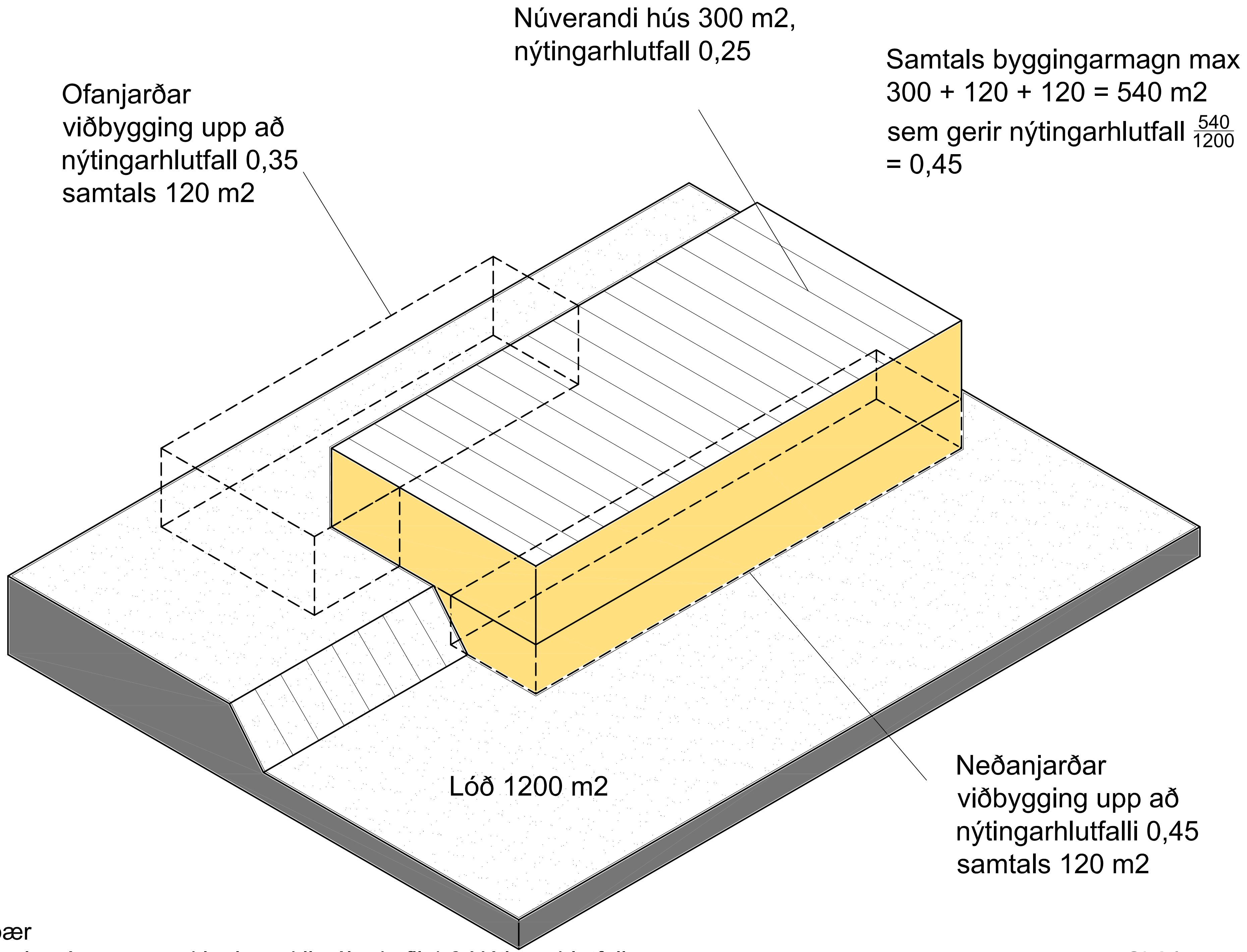
h o r n s t e i n a r *arkitektar*

GARÐABÆR

DEILISKIPULAG ARNARNESS

VIÐAUKI II

NHL og byggður flötur (35%)



Garðabær
Deiliskipulag Arnarness skipulagsskilmálar kafli 4.8 Nýtingarhlutfall

Skýringamynd

GARÐABÆR

DEILISKIPULAG ARNARNESS

VIÐAUKI III

Eldri skipulagsuppdrættir, ákvæði og skilmálar

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

Eigendaskipta getið

SVEITARSTJÓRN GARÐAHREPPI

AFSAL

Sameigendur Arnarness í Garðahreppi vestan Hafnarfjarðarvegar selja

hér með og afsala ....

....

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

1. Stærð lóðarinnar, lögun hennar og lega er sýnd og auðkennd með rauðu á meðfylgjadni lóðaruppdrætti.

2. Lóðin selst í því ástandi, sem hún nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það. Áskilinn er þó réttur vegna götulagninga og skipulags í Arnarneshverfi til að breyta hæð lóðarinnar, þ. e. flytja brott úr henni jarðveg eða fyllingaefni eða flytja slíkt efni í hana, lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.

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

4. Bygging hússins skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að lagning götu að lóðinni hefst, enda verði fært flutningatækjum á byggingarstað og sé frágangi að fullu lokið utanhúss á þar næstu tveim árum og lóðin að fullu frágengin ári síðar, enda sé götugerð haldið áfram með eðlilegum hætti, sbr. 8. gr. Garðahreppur ákveður í samráði við landeigendur hvenær lagning götunnar hefst.

5. Öll starfsemi og rekstur, svo sem verzlun o. þ. h., sem er til lýta fyrir umhverfið og baga eða óþæginda fyrir nágranna, er bönnuð á hinni seldu lóð.

6. Lóðarkaupandi og síðari eigendur lóðarinnar eru skuldbundnir til að gerast þátttakendur í hitaveitu þeirri, sem stofnsett hefur verið í Arnarnesi. Hann hefur kynnt sér samþykktir hitaveitunnar frá 9. maí 1963, og skuldbindur sig til að hlíta þeim í einu og öllu. Hann greiðir, við undirskrift afsals þessa, stofngjald samkvæmt 7. gr. stofnsamþykkta hitaveitunnar.

(Snú við)

7. Lóðarkaupandi undirgengst að leyfa, að skólplögn frá nágrannalóð eða lóðum verði tengd hans eigin skólplögn eða verði lögð sérstök í lóð hans að götulögn, ef byggingarnefnd Garðahrepps telur þetta nauðsynlegt, enda sé þetta gert lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.

8. Garðahreppur lætur í samræmi við skipulagsuppdrátt Arnarness leggja götuna að hinni seldu lóð ásamt skólplögn og vatnslögn. Verði bygging götunnar miðuð við að hún verði undirbyggð undir malbik og steinsteypu.

Kaupandi greiðir gatnagerðargjald og verði það samkvæmt gjaldskrá Garðahrepps um þátttöku lóðaeigenda í gatnagerðarkostnaði og rennur til Garðahrepps, enda greiði lóðarkaupandi gatnagerðargjaldið á skrifstofu Garðahrepps, þegar þess er krafizt af sveitarstjórn, eða semji um greiðslu þess þar.

9. Kvaðirnar í 3., 4. og 5. tölulið eru lagðar á í þeim tilgangi, að hið skipulagða íbúðarhúsahverfi verði sem fegurst og friðsælast og húsaeigendur byrgi sem minnst útsýni hver fyrir öðrum, enda ráðu þessi sjónarmið mestu um alla skipulagningu hverfisins. Brjóti kaupandi í bága við þessar kvaðir, ber honum að greiða 3000 krónur — þrjú þúsund krónur — fyrir hverja tvo mánuði frá því að honum barst kvörtun um brotið og þar til úr er bætt. Gjald þetta renni í Fegrunarsjóð Arnarness, sem landeigendur stofna og fela sveitarstjórn Garðahrepps til ráðstöfunar, samkvæmt nánari fyrirmælum þar um. Greiðslur þess hækki og lækki í samræmi við breytingar, sem kunna að verða á framfærsluvísitölu.

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

Rísi mál út af afsalinu, má reka það fyrir aukadómþingi Gullbringu- og Kjósarsýslu.

Til staðfestu eru nöfn vor undirrituð í viðurvist tveggja votta.

Reykjavík,

Samþykkur sem kaupandi,

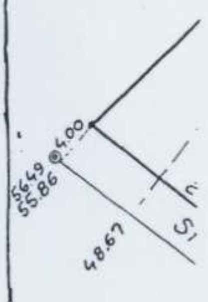
F.h. sameigenda Arnarness,

Vitundarvottar:

Ljósritað á skrifstofu Hafnarfjarðar og Kjósarsýslu

BÆJARFÓGETINN

:-.64100+300



Vot

BYGGINGARSKILMÁLAR

FYRIR LÓÐIR VIÐ GÖTURNAR

MÁVANES OG BLIKANES Í ARNARNESI, GARÐAHREPPI

1. Á hverri lóð má byggja eitt einnar íbúðar hús ásamt bifreiðageymslu.

2. Byggingarlínur að götu eru bindandi, að hliðar- og bakmörkum gilda línur þessar um minnstu fjarlægð, meira en eða jafnt og 3,15 m í framhaldi af kvöð um opið bifreiðastæði gildir einungis ef um tvíbreiða bifreiðageymslu er að ræða (minnsta breidd 6,00 m). Að öðrum kosti er minnsta fjarlægð frá mörkum meira en eða jafnt og 6,00 m.

   Að þeim lóðamörkum þar sem lóðauppdráttur sýnir engar byggingarlínur má eigi byggja nær en 6,00 m, nema að mörk þessi liggi að gangstíg en þar má þessi minnsta fjarlægð vera 5,00 m.

   Frá því, sem um getur í þessum lið, eru eftirtalin frávik leyfð:
   Þar sem lóðauppdráttur sýnir 6,00 m sem minnstu fjarlægð frá bakmörkum má hún verða 5,00 m. Á lóðunum nr. 25, 27 og 29 við Blikanes má byggja nær þeim hliðarmörkum, er engin byggingarlína er sýnd að og þá þannig, að húslengd með götu, að meðtalinni tvíbreiðri bifreiðageymslu, geti orðið allt að 22,00 m en þó aldrei nær en 3,15 m.

3. Sú megin regla gildir, að hús skuli vera einnar hæðar. Frá þessari reglu má þó víkja með hliðsjón af eftirfarandi:
   Hæð á gólfplötum skal vera sem hér segir:

   a) Á lóðum sunnan og vestan við götu skal gólfplata vera 0,20 - 0,40 m yfir meðal hæð götu við lóðamörk. Í þeim hluta hússins, er fjærst er frá götu, má leyfa lægri plötuhæð en að ofan getur, og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tilefni til slíks, enda breyti það engu um áðurnefnda plötuhæð.

   b) Á lóðum norðan og austan götu skal plötuhæð samlagast jarðhæð sem mest. Leyfa má bifreiðageymslu undir húsinu gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks. Að öðru leyti skal hafa samráð við byggingarfulltrúa um plötuhæðir þessar.

   Plötuhæðir skulu sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfisumsókn.

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

5. Þar sem lóðir þær, sem byggingarskilmálar þessir ná til, eru í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

Þannig samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22. apríl 1964.

Skn. 3.6.1983

BYGGINGASKILMÁLAR
FYRIR BYGGINGALÓÐIR VIÐ SÚLUNES AÐ AUSTAN VERÐU.

I Lóð.

1. Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús, úr steinsteypu ásamt bifreiðageymslu.

2. Áhersla er lögð á, að hús falli vel að halla lóðar.

3. Hús sé innan byggingareits samkvæmt mæliblaði. Samráð sé haft við byggingafulltrúa um endanlega staðsetningu. Byggingalínur að götu eru bindandi. Að hliðar og bakmörkum gilda línur byggingareits, sem lágmarksfjarlægð húshluta frá mörkum.

4. Á uppdráttum skal sýna fyrirhugaða jarðvegshæð á lóð, plötuhæðir og aðrar hæðir, er máli skipta. Þar skal og sýna öll þau mannvirki, sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni, svo sem skjólveggi, gróðurhús o.fl. Girðingu um lóð má ekki gera nema að fengnu samþykki bygginganefndar.

5. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingaefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

6. Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða á óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang kanta. Sé hæðamismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta á mörkum, nema lóðahafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miðað við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann að sjálfsögðu sjá um alla þá kanta sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðamörkum, áður en gengið er frá götunni og hafa um það samráð við byggingafulltrúa.

7. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi, sem hún er á afhendingardegi.

II) Hús

1. Gengið er út frá því að reist verði einnar hæðar hús með kjallara að hluta eða öllu leyti, eftir því sem halli lands og frárennsli leyfir. Hæð kjallaraplötu sé samkvæmt uppgefnum kótum á hæðarblaði.

2. Bifreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Beidd bifreiðageymslu skal vera minnst 6 m að innanmáli. Mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7.0 m.

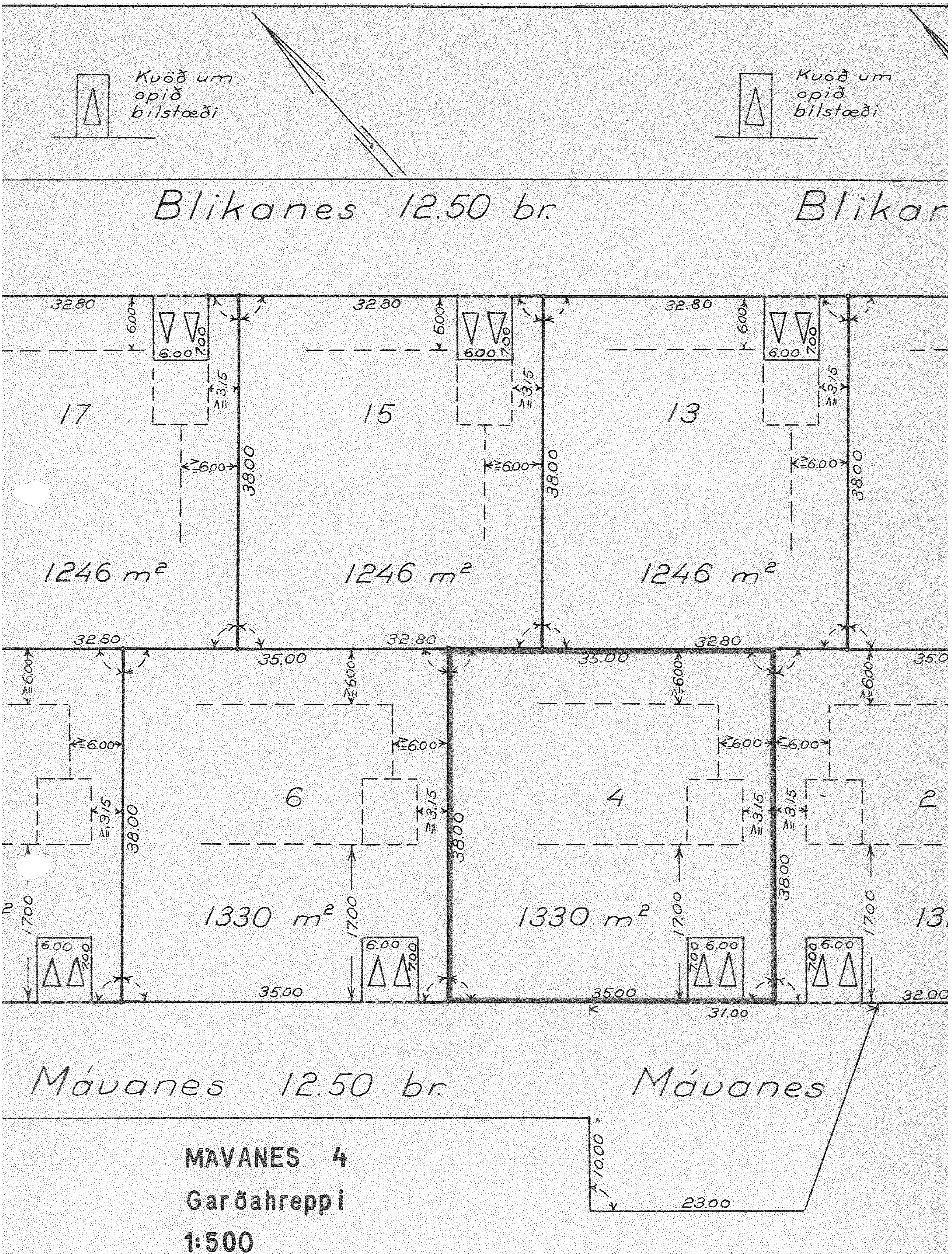
3. Þar sem lóðir þær, sem byggingaskilmálar þessir ná til, eru í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

4. Lokuð sorpgeymsla skal vera í hverju húsi eða bifreiðageymslu og skal hún greinilega sýnd á bygginganefndarteikningum. Lögð er áhersla á greiðan aðgang að henni bæði fyrir íbúa hússins og sorphreinsunarmenn.

III Teikningar.

1. Bygginganefndarteikningar í mælikvarða 1:100 skulu þannig málsettar, að auðvelt sé að reikna út flatarmál og rúmmál, án mælinga, og fylgi að öllu ákvæðum byggingasamþykktar. Húsmunir skulu sýndir í réttri stærð miðað við mælikvarða teikninga.

2. Áður en sökkulúttekt fer fram þurfa nákvæmlega málsettir uppdrættir höfundar húss í mælikv. 1:50 að liggja fyrir.

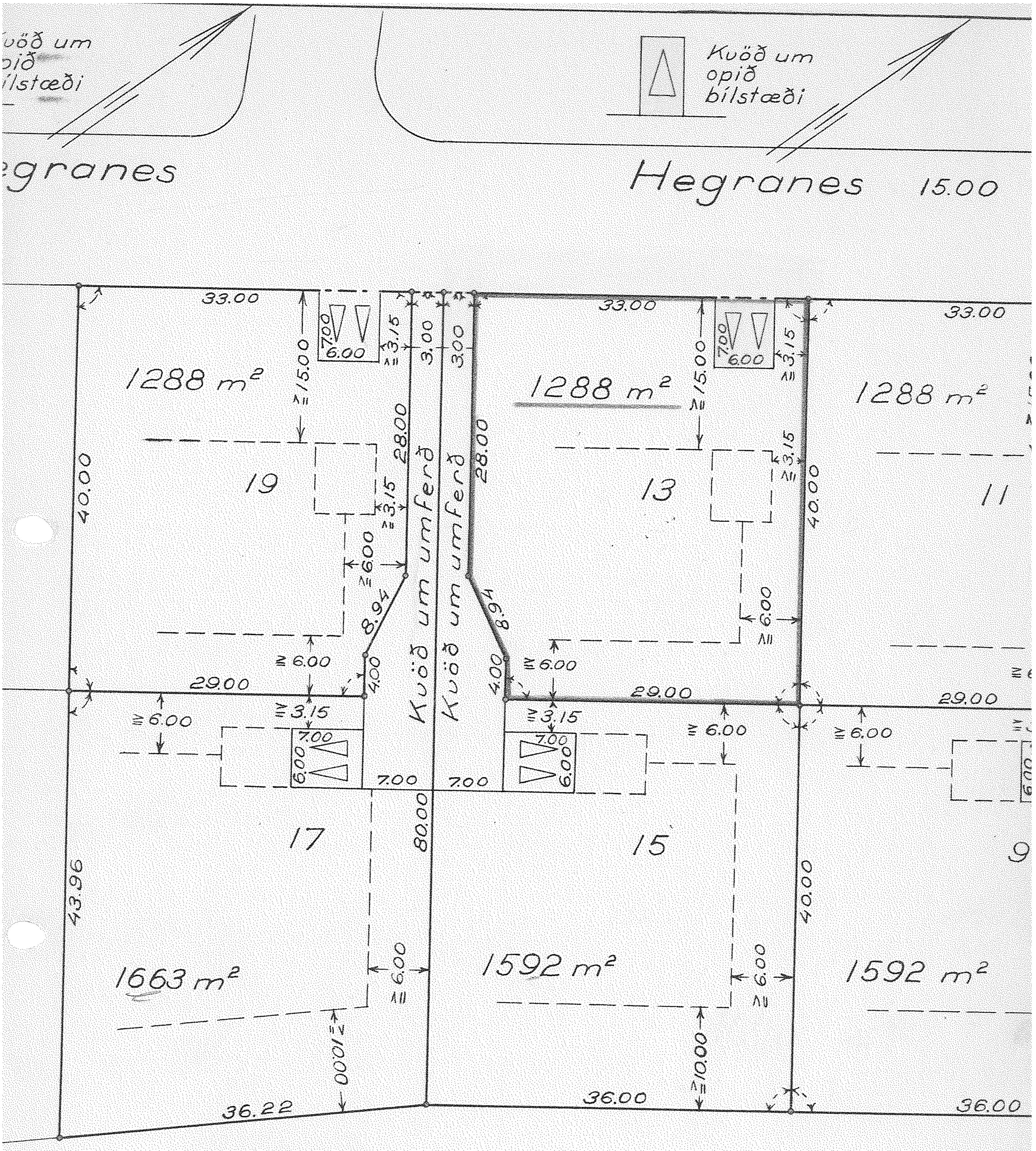


MÁVANES 4

Garðahreppi

1:500

Reykjavík i jan. 1962

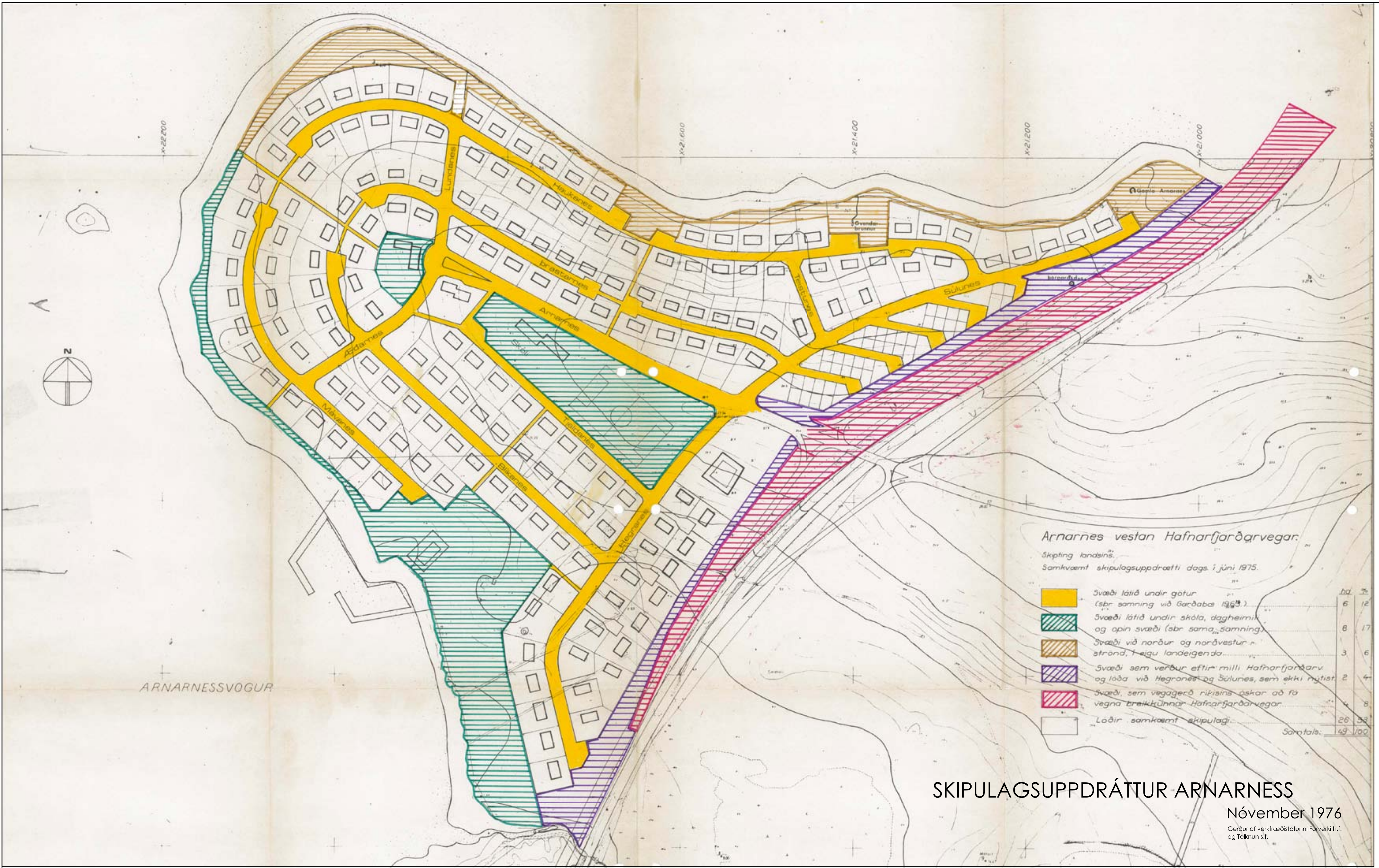


Hegranes 13

Garðahreppi

1:500

Reykjavík í des 1963



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR ARNARNESS

Nóvember 1976

Gerður af verkfræðistofunni Forverki h.f. og Teiknun s.f.

DEILISKIPULAG ARNARNESS- SAMÞYKKTIR OG STAÐFESTINGAR 1961-1977

21.júní 1961- Hreppnsnefnd Garðahrepps.(fundargerðarbók)

Tekin var til loka afgreiðslu skipulagstillaga að Arnarnesi, vestan Hafnarfjarðarvegar. Skipulagstillagan var samþykkt með fyrirvaraa 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)

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

Reykjavík, júlí 1961

Júlí 1961 (áritun á uppdrætti dags apríl 1961)

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

Félagsmálaráðuneytið, júlí 1961

22.apríl 1964- Byggingarnefnd Garðahrepps

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

15.maí 1964 – Hreppsnefnd Garðahrepps

Samþykkt byggingarnefndar frá 22.apríl staðfest.

9.maí 1977 – Skipulagsnefnd Garðabæjar, 3.fundur

Skipulags Arnarness. Lagður fram endurskoðaður uppdráttur Forverks h.f. (ok Teiknun sf) að skipulagi nessins, breytingar dags.nóv.1976. Helzta breytingin þarna er, að 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.

Bæjarskrifstofur Garðabæjar
SKJALASAFN

SKIPULAG RÍKISINS
LAUGAVEGI 166, 105 REYKJAVÍK – S. 29344

Hr. bæjarverkfræðingur
Eiríkur Bjarnason
Bæjarskrifstofur
Sveinatungu við Vífilsstaðaveg
210 Garðabær

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Móttekið dags.	10-04-89
Bréfalykils-númer	521

Reykjavík 10. apríl 1989.

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

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

Þetta tilkynnist yður hérmeð.

Virðingarfyllst,

Sigurður Thoroddsen e.u.

Sigurður Thoroddsen.

GARÐABÆR
BÆJARVERKFRÆÐINGUR

Bæjarstjórn Garðabæjar

Garðabæ, 11.04.89
EBj/rs

Varðar: Tjaldanes 15 - skipulagsskilmálar

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

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

Samkvæmt fyrirliggjandi uppdráttum er fyrirhugað hús að Tjaldanesi 15 688 m2 og er nýtingarhlutfall 0,36, þegar hluti kjallara, sem ekki er talinn draga að sér umferð eins og segir í greinargerð hönnuða, hefur verið dreginn frá.

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

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

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

Ennfremur er skilyrt, að bílastæði verði fjögur á lóðinni.

Mál þetta er hér með sent bæjarstjórn til ákvörðunar.

Með vinsemd,

Eiríkur Bjarnason
bæjarverkfræðingur

GARÐABÆR
BÆJARVERKFRÆÐINGUR

Bæjarstjórn Garðabæjar.

Garðabæ, 26.07.89
EBj/jb

Varðar: <u>Frávik frá skilmálum vegna Súluness 17</u>

Á fundi skipulagsnefndar Garðbæjar þann 19.07.89 var gerð eftirfarandi samþykkt:

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

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

Virðingarfyllst,

Eiríkur Bjarnason
bæjarverkfræðingur

SKIPULAG RÍKISINS

Bæjarskrifst. Garðabæjar
Móttekið dags. 10.02.92
Bréfalykils-númer 512

Garðabær
b.t. Eiríks Bjarnasonar
Sveinatungu við Vífilsstaðaveg
210 Garðabær

Reykjavík 7. febrúar 1992

Mál: Súlunes 23 - 25

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

Deiliskipulagið er samþykkt.

Stefán Thors

LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK
SÍMI: 91-624100 • BRÉFASÍMI: 624165 • GRÆN LÍNA: 996100 • KT: 590269-5149
GLERÁRGÖTU 30 • 600 AKUREYRI • SÍMI: 96-26387

SKIPULAG RÍKISINS

18.11.93
512

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

Reykjavík 15. nóvember 1993.

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

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

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

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

Virðingarfyllst,

Sigurður Thoroddsen.

1300 breyting

SKIPULAG RÍKISINS

Bæjarskrifst. Garðabæjar
dags. 24.01.96
521

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

Reykjavík 22. janúar 1996.

Mál: Súlunes 3 deiliskipulagsbreyting.

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

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

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

Hinn samþykkti skipulagsuppdráttur sendist hérmeð.

Virðingarfyllst,

Sigurður Thoroddsen.

LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK
SÍMI: 91-624100 • BRÉFASÍMI: 624165 • GRÆN LÍNA: 996100 • KT: 590269-5149
GLERÁRGÖTU 30 • 600 AKUREYRI • SÍMI: 96-26387

SKIPULAG RÍKISINS

1300deilþernunesbreyt

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Móttekið dags.	15.05.96
Bréfalykils-númer	621

Garðabær
b.t. Eiríks Bjarnasonar bæjarverkfræðings
Sveinatungu við Vífilsstaðaveg
210 Garðabær
Reykjavík 13. maí 1996

Mál: Þernunes 13, Garðabæ.

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

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

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

Virðingarfyllst,

Sigurður Thoroddsen

NATIONAL PHYSICAL PLANNING AGENCY
LAUGAVEGI 166 • 150 REYKJAVÍK • ICELAND
TEL: 354-1-624100 • FAX: 354-1-624165

Garðabær
Bæjarskrifstofur

Bæjarstjórn Garðabæjar

Garðabæ, 03.12.98
EBj/bi

Varðar. Blikanes 31 - hæð húss

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

"Farið hefur fram grenndarkynning vegna óska lóðarhafa Blikaness 31 um hækkun hússins. Engar athugasemdir bárust.

Skipulagsnefnd leggur til við bæjarstjórn að hækkunin verði samþykkt."

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

Með vinsemd

Eiríkur Bjarnason
bæjarverkfræðingur

Garðabær
Bæjarskrifstofur

2001070067

Breyting á skipulagsskilmálum fyrir Hegranes 22 í Arnarnesi, Garðabæ

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

Eftir breytingu:

Heimilt er að byggja 32 m2 turnbyggingu (5.45 m x 5.85 m, vegghæð 2.45 m, þakhæð 2.9) ofan á hús það sem fyrir er á lóðinni. Skipulagsskilmálar fyrir breytingu þessa heimiluðu einnar hæðar byggingu auk kjallara gæfi jarðvegshæð á lóðinni greinilega tilefni til þess. Jafnframt er vísað til teikninga Nikulásar Úlfars Mássonar, dags. 20. mars 2001, sem kynntar voru með skipulagsbreytingu þessari.

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

Skipulagsfulltrúi Garðabæjar

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

: Skilmálar fyrir Haukanes 20 - einbýlishús verður tvíbýlishús

16. júlí 2002

Málsnúmer:	2002060035
Fyrirtæki/Stofnun:	Bæjarskrifstofur Garðabæjar, umhverfis- og tæknisvið
Nafn:	
Tegund skjals:	
Efni:	**Skilmálar fyrir Haukanes 20 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi
Viðauki við skilmála fyrir Haukanes 20

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

Greinargerð - Eldri skilmálar og aðstæður á lóðinni Haukanes 20

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

Viðauki við skilmála fyrir Haukanes 20

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

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 6. nóv. '02 og í bæjarstjórn Garðabæjar 21. nóvember 2002.

Bergljót S. Einarsdóttir

SKIPULAGSFULLTRÚI GARÐABÆJAR

Auglýst í B-deild 6 des. 02

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Breyting á skilmálum við Blikanes 1
í Arnarnesi, Garðabæ

BYGGINGARSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR VIÐ GÖTURNAR MÁVANES OG BLIKANES Í ARNARNESI voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22. apríl 1964.

Eftirfarandi breyting er gerð á lið 4:

Liður 4 í skilmálum fyrir breytingu:
4. Rishæð þaks má eigi vera meiri en 1,00 m.

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

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

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

[signature] SKIPULAGSFULLTRÚI GARÐABÆJAR

Augl. í B-deild 6.des 2002

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

: Skilmálar fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús

: Skilmálar fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús

7. febrúar 2003

Almennar upplýsingar

Málsnúmer:	2002080081
Fyrirtæki/Stofnun:	Umhverfis- og tæknisvið Garðabæjar
Nafn:	
Tegund skjals:	
Efni:	**Skilmálar fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús**

Stillingar

Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi
Viðauki við skilmála fyrir Súlunes 14 - einbýlishús verður tvíbýlishús

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

Viðauki við skipulagsskilmála við Súlunes 14
Tillaga að viðauka var dags. 26.9.2002. Samþykkt tillaga að breytingu er dags. 7. febrúar 2003.

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

Skipulagsbreyting þessi á aðeins við um Súlunes 14.
Skilmálum þessum fylgja skýringateikningar.

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

Sigfríð S. [signature]
SKIPULAGSFULLTRÚI GARÐABÆJAR

1/3

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

: Skilmálar, Súlunes 33

15. janúar 2003

Málsnúmer: 2002120053
Fyrirtæki/Stofnun:
Nafn:
Tegund skjals:
Efni: **Skilmálar, Súlunes 33**

Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi
Viðauki við skilmála fyrir Súlunes 33 - einbýlishús verður tvíbýlishús

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

Viðauki við gildandi skipulagsskilmála við Súlunes 33 sem fram koma í afsali
Auglýst tillaga að breytingu/viðauka var dags. 15. janúar 2003.
Endanleg útgáfa án breytinga á skilmálum var gerð 15. maí 2003.

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

Skipulagsbreyting þessi á aðeins við um Súlunes 33.
Skilmálum þessum fylgja skýringateikningar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar **9. apríl 2003** og í bæjarstjórn Garðabæjar **15. maí 2003.**

F.H. GARÐABÆJAR
Arngrímur S. Eðvarsdóttir

Augl í B-deild 10.6.2003

Bæjarskrifstofur Garðabæjar • Garðatorgi 7 • 210 Garðabæ • sími: 525 8500 • fax: 565 2332 • netfang: gardabaer@gardabaer.is

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

: Deiliskipulagsbreyting, viðauki við skilmála í Tjaldanesi 15 - Leiðrétting

23. október 2003

Málsnúmer: 2003060050
Fyrirtæki/Stofnun: Tækni- og umhverfissvið
Nafn:
Tegund skjals:
Efni: Deiliskipulagsbreyting, viðauki við skilmála í Tjaldanesi 15 - Leiðrétting

Deiliskipulagsbreyting í Arnarnesi
Viðauki við skilmála fyrir Tjaldanes 15

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

Greinargerð - Eldri skilmálar og aðstæður á lóðinni við Tjaldanes 15

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

Viðauki við skilmála fyrir Tjaldanes 15

- Heimilt er að byggja baðhús allt að 34.1 m2 á einni hæð innan núgildandi byggingarlínu auk þess sem lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum verði 3 metrar á öðrum stöðum.
- Hús skal laga að landi og ekki vera hærra en fram kemur á tillögu sem send var í grenndarkynningu samanber meðfylgjandi skýringarteikning.
- Skipulagsbreytingin á aðeins við um það hús sem er á lóðinni þegar skilmálar þessir eru samþykktir.

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

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

og í bæjarstjórn Garðabæjar 18. sept. 2003

Birgit S. Einarsdóttir

SKIPULAGSFULLTRÚI GARÐABÆJAR

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

B-deild 20.10.2003

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Úti og Inni sf.
Baldur Ó. Svavarsson
Þingholtsstræti 27
101 REYKJAVÍK

Garðabær, 07. apríl 2004.
Tilvísun: 2004010039

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

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

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

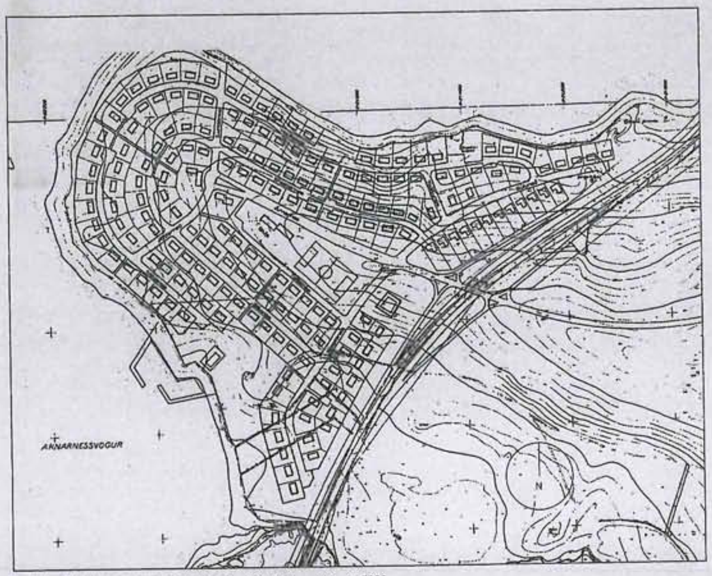
Deiliskipulagsbreytingin hefur verið meðhöndluð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum. Breytingin öðlaðist gildi við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

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

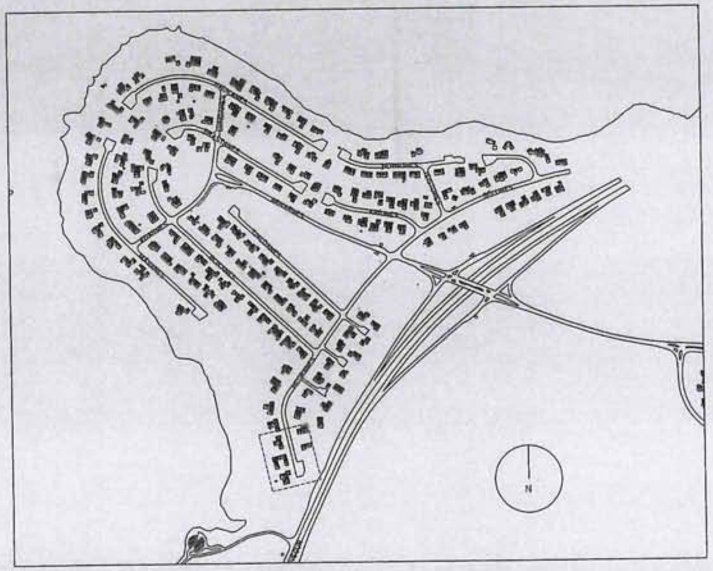
Virðingarfyllst,

Bergljót S. Einarsdóttir

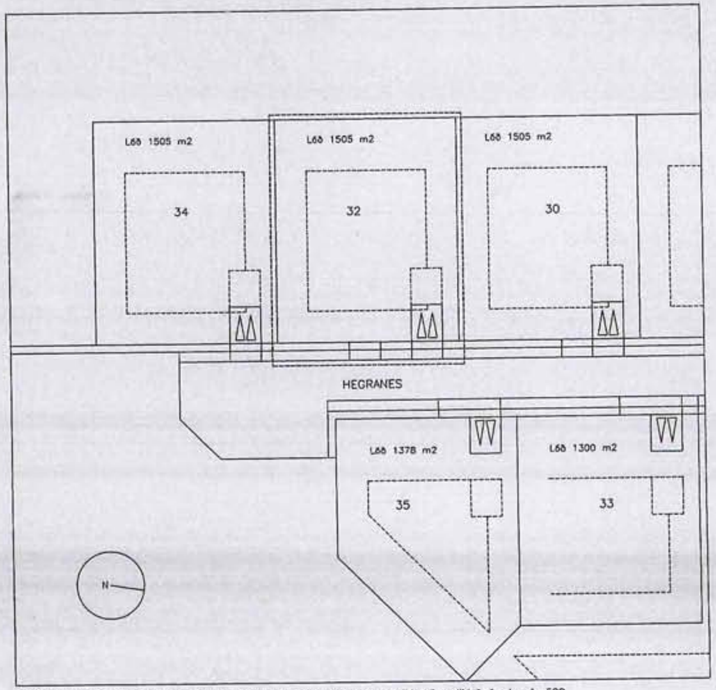
Afrit: Lóðarhafi Hegranesi 32



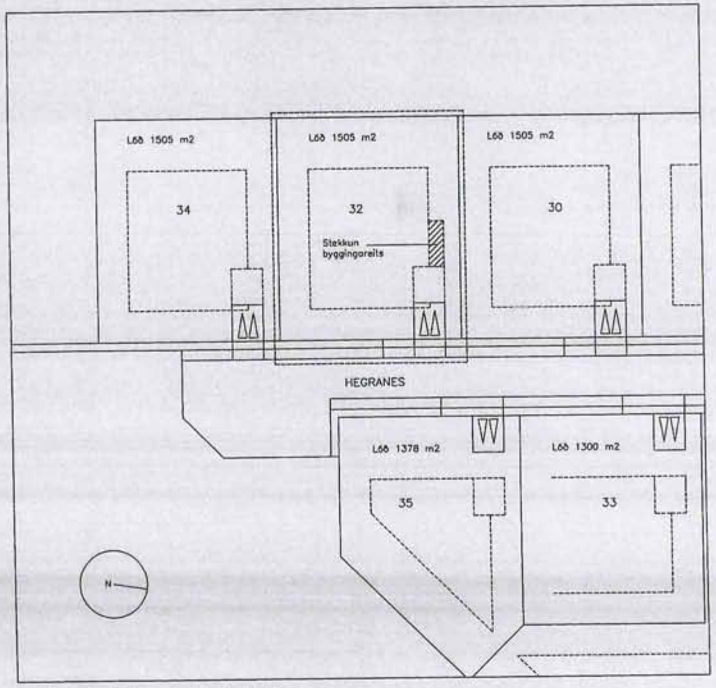
Upphaflegt skipulag sem var samþykkt 21. júní 1961 mkv. 1: 5000



Yfirlitsmynd í mkv. 1: 5000



Skýringarmynd af lóð Hegraness 32 og aðliggjandi lóða, með vísan í gildandi mæliblað í mkv. 1: 500



Deiliskipulag af lóð Hegraness 32 í mkv. 1: 500

Breytingin felst í stækkun byggingareits vegna viðbyggingar við Hegranes 32.
Kvöð er um að viðbygging taki mið af núverandi byggingu hvað hæð, þakgerð og yfirbragð varðar.
Að öðru leyti gilda skilmálar sem koma fram í lóðaafsali gerðu milli lóðareigenda vestan Hafnarfjarðarvegar og kaupenda dagsett

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Byggingareitur
- Lóð Hegraness 32

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

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

þann : 3. mars 2004

og í bæjarstjórn Garðabæjar

þann: 18. mars 2004

F.h. Garðabæjar

C:
B:
A:

BREYTINGAR:	DAGS:

HEGRANES 32 Garðabæ

DEILSKIPULAG

Afstöðumynd

Yfirlitsmynd

VERK:	Hegr 0404
KVARÐI:	1:500/1:5000
DAGS:	18.03.04
TEIKN:	
SKRÁ:	

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 552 7660 & 562 7660 FAX 552 7661
NETFANG uti@uti.is
VEFFANG http://www.uti.is

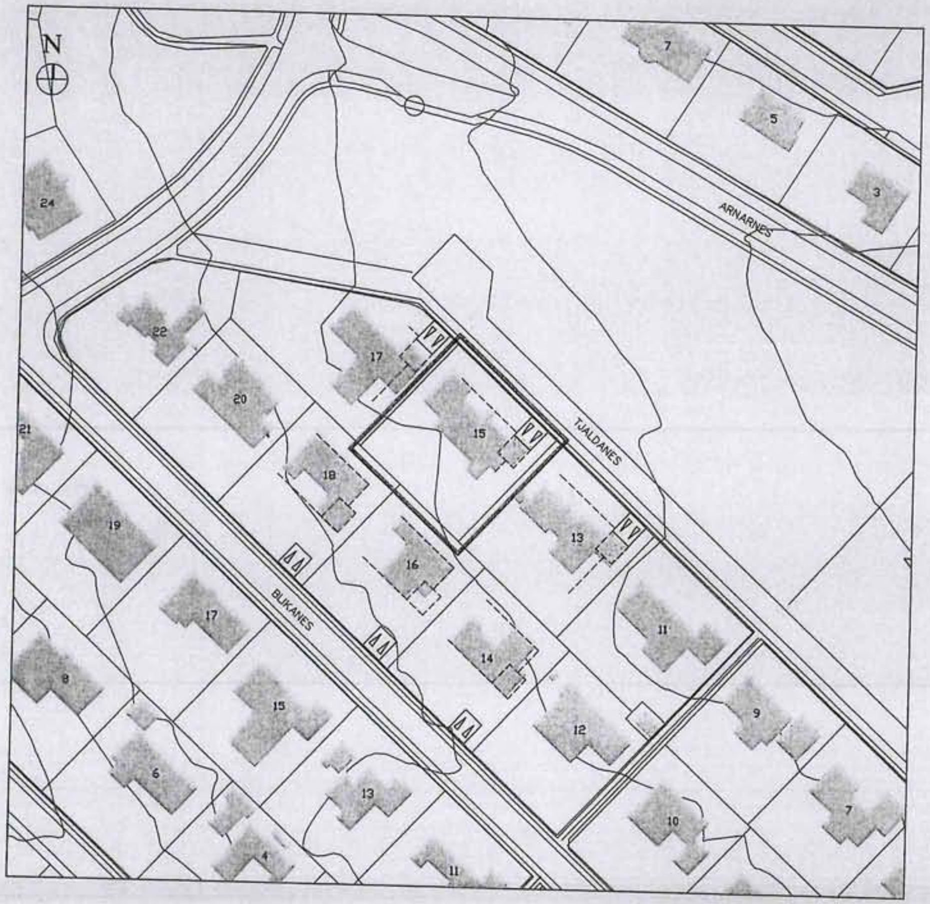
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

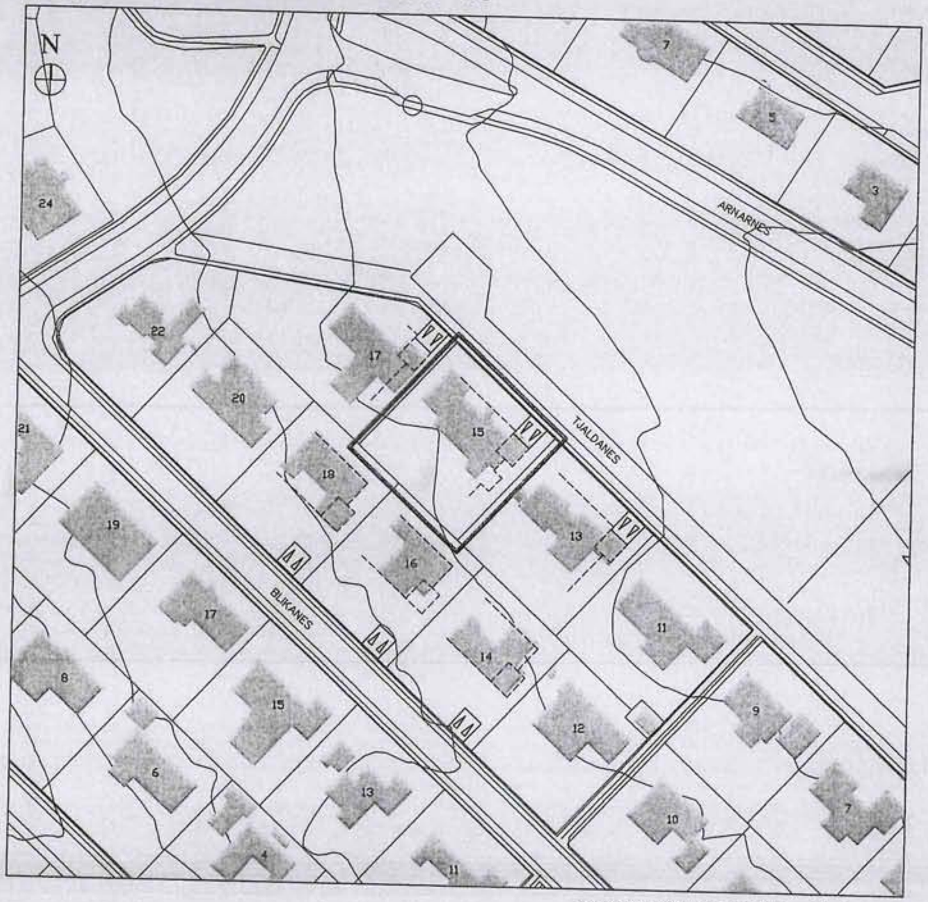
100

GARÐABÆR

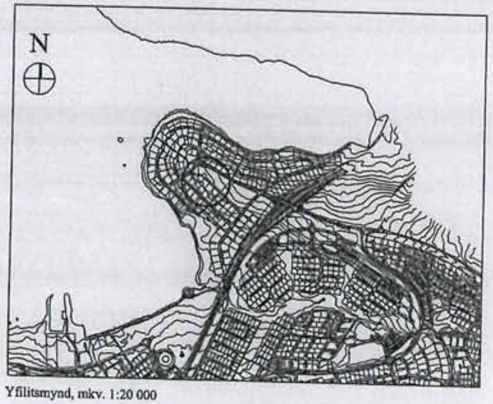
DEILISKIPULAGSBREYTING - ARNARNES
vegna TJALDANESS 15



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



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



Yfilitsmynd, mkv. 1:20 000

BREYTINGAR:

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

SKÝRINGAR:

Mörk skipulagssvæðis
Byggingarreitur

Upphaflegt deiliskipulag á Arnarnesi var samþykkt 21. júní 1961.

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

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

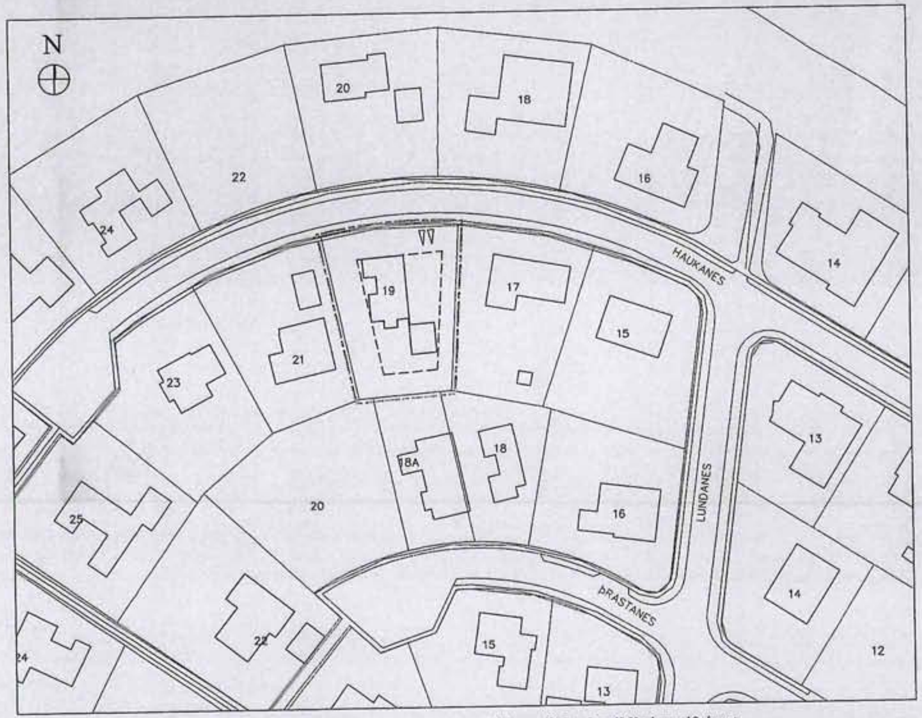
F.h. Garðabæjar

Deiliskipulagsbreyting dags. 18.08.2004

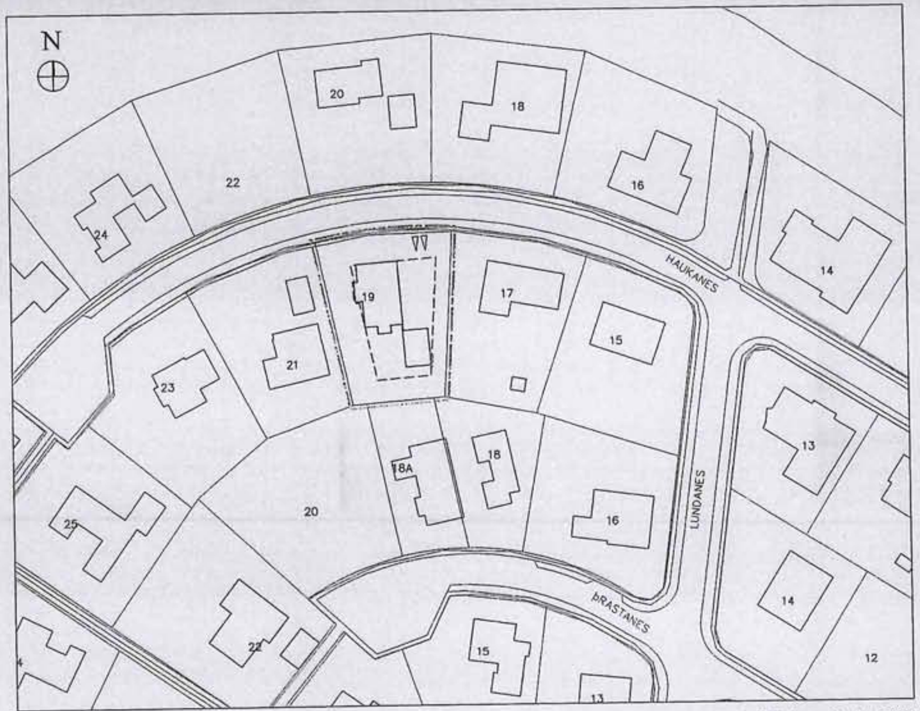
Zeppelin arkitektar, Garðatorgi 7, 210 Garðabær

GARÐABÆR

BYGGINGARREITUR STÆKKAR



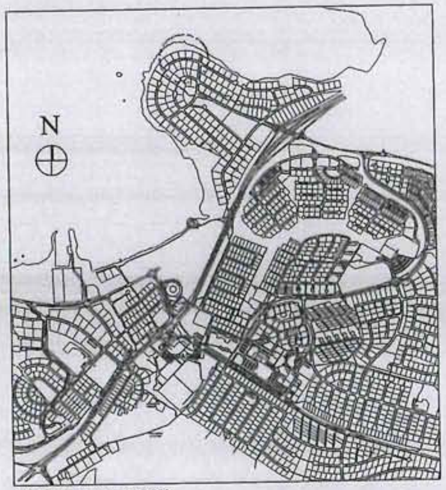
Núverandi aðstæður við Haukanes 19, ásamt
byggingarreit samkvæmt mæliblaði og fyrri samþykktum á lóð. mkv. 1:1000.



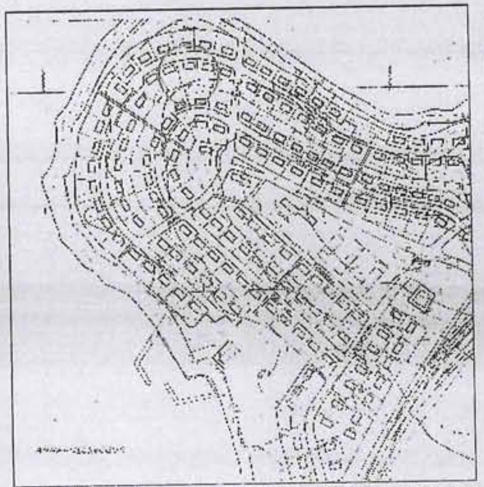
Deiliskipulag eftir breytingu við Haukanes 19. mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

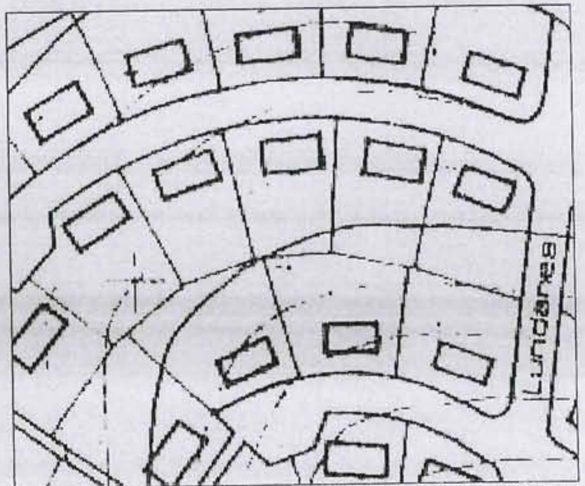
Mörk skipulagssvæðis
Byggingarreitur



Yfirlitsmynd, mkv. 1:20 000



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



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

BREYTINGAR VIÐ HAUKANES 19:

- Byggingarreitur stækkar að hluta til vesturs vegna viðbyggingar sbr. skýringarteikningu.
- Byggingarreitur stækkar að hluta til austurs, vegna viðbyggingar sbr. skýringarteikningu.

- Skipulagsbreytingunni fylgir skýringarmynd.
- Skipulagsskilmálar hverfisins gilda áfram.
- Upplýsingar um staðsetningar húsa eru birtar með fyrirvara um nákvæmni.

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

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags-
og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br., var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 2. mars 2005.
og í bæjarstjórn Garðabæjar 17. mars 2005.

[signature]
F.h. Garðabæjar

Deiliskipulagsbreyting dags. 17.03.2005

Zeppelin arkitektar, Garðatorgi 7, 210 Garðabær

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Gofro 2005 01 0063

Breyting á skilmálum við Súlunes 8 í Garðabæ
2. júní 2005

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

Eftirfarandi breyting er gerð á II kafla, lið 2:

Liður 2 í kafla II, fyrir breytingu:
Bifreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bifreiðageymslu skal vera minnst 6 m að innanmáli. Mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7.0 m.

Liður 2 í kafla II, eftir breytingu:
Bifreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bifreiðageymslu skal vera minnst 6 m að innanmáli. Mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7.0 m.

Við Súlunes 8 er heimilt að hækka hús að hluta um 1.6 m, fyrir um 7.5 m2 turnbyggingu, samanber skýringarmyndir.

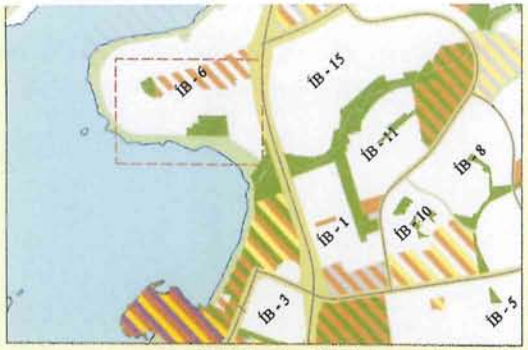
Samþykkt skipulagsbreytingar
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið meðhöndluð í samræmi við 1. mgr. 26. gr. og 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum. Skipulagsnefnd Garðabæjar lagði til 18. maí 2005 að breytingin yrði samþykkt. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti breytinguna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

Birgit S. Einarsdóttir

SKIPULAGSFULLTRÚI GARÐABÆJAR

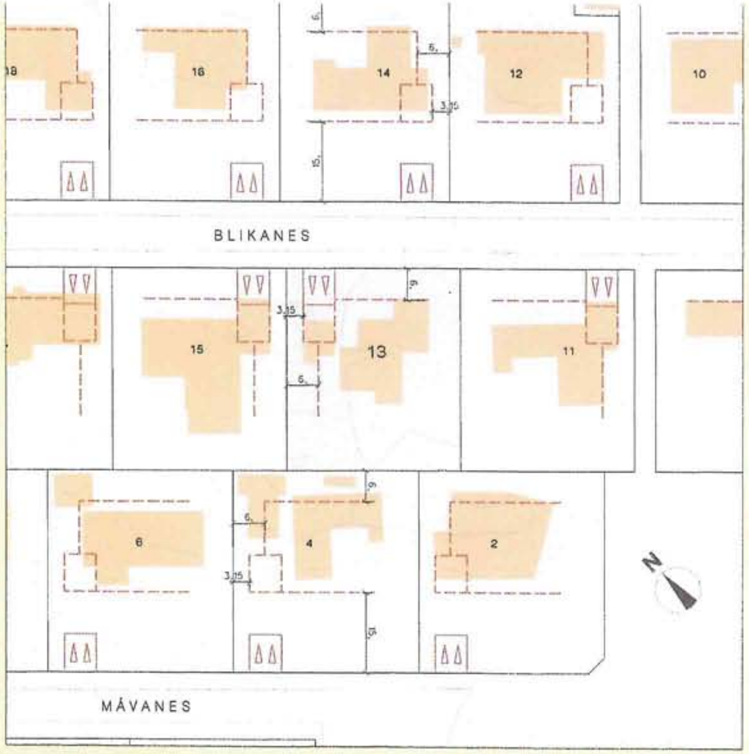
F.h. Garðabæjar

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 24.6.05
(nr. 603)

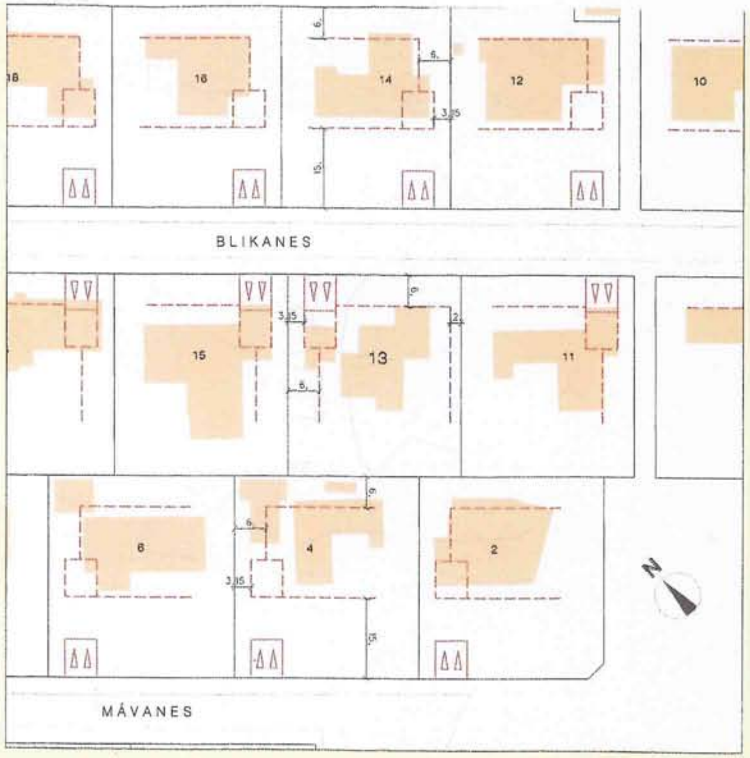


landnotkun sbr. aðalskipulagsuppdrátt 1:25000

yfirlitsuppdráttur 1:25000



Fyrir breytingu 1:1000



0 25 50

Eftir breytingu 1:1000

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

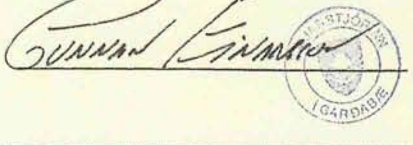
- mörk deiliskipulagsbreytingar
- mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi
- ný mörk byggingarreits
- bílastæði á lóð

Breyting:

Mörk byggingarreits breytast.

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

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



ARNARNES, (ÍB-6) Blikanes 13

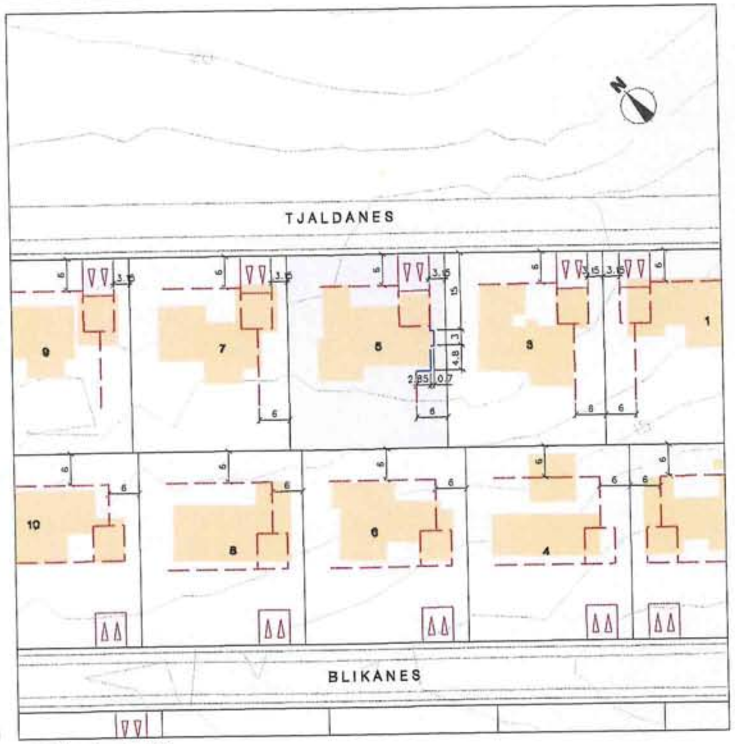
GARÐABÆ

DEILISKIPULAGSBREYTING

Dags. 21. október 2005

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
GRUNNUR: LOFTMYNDIR 2004. MYNDATAKA: LOFTMYNDIR EHF. LAUGAVEGI 13, 101 REYKJAVÍK.

Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

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

Breyting:

Mörk byggingarreits breytast.

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

Tillagan var grenndarkynnt frá 2.júní 2006 með athugasemdafresti til 30. júní 2006.

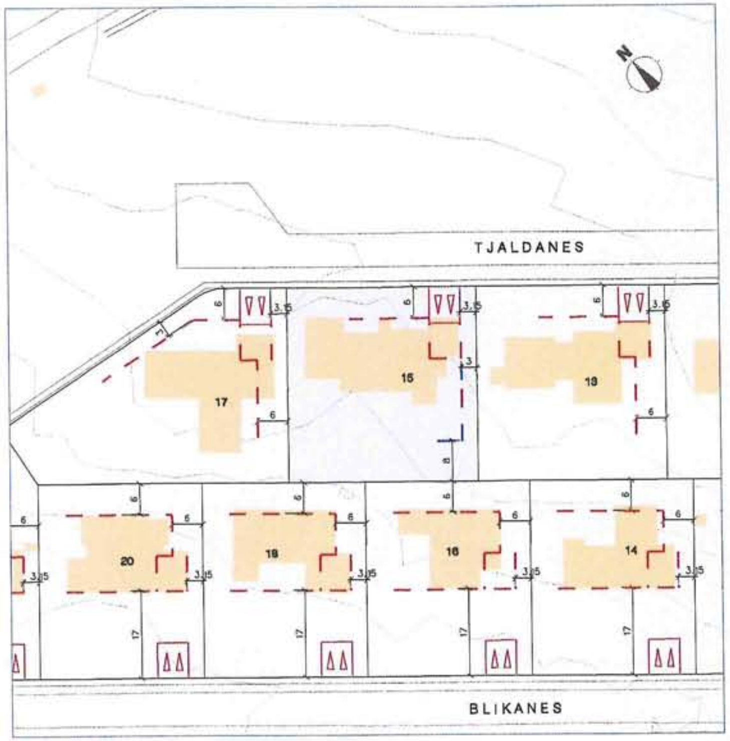
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. maí 2007.

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

TJALDANES 5, GARÐABÆ

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

svæði deiliskipulagsbreytingar

mörk byggingarreits skv. eldra skipulagi

ný mörk byggingarreits

bílastæði á lóð

Breyting:

Mörk byggingarreits breytast.

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

Tillagan var grenndarkynnt frá 31. mars 2007 með athugasemdafresti til 20. apríl 2007.

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

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

TJALDANES 15, GARÐABÆ

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 23. apríl 2007

Fyrir breytingu 1:1000

Eftir breytingu 1:1000

0 25 50

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

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

Breyting:

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

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

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

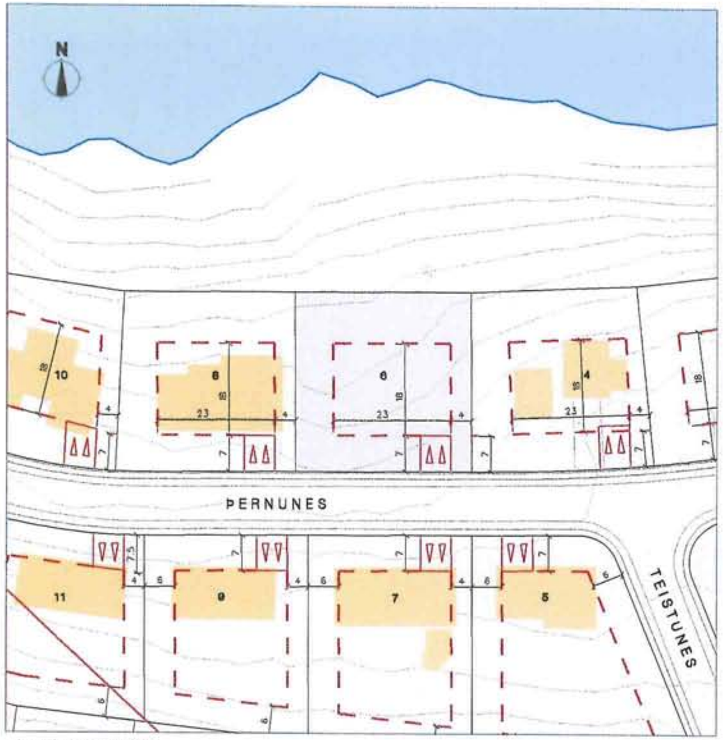
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________ 2007.

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

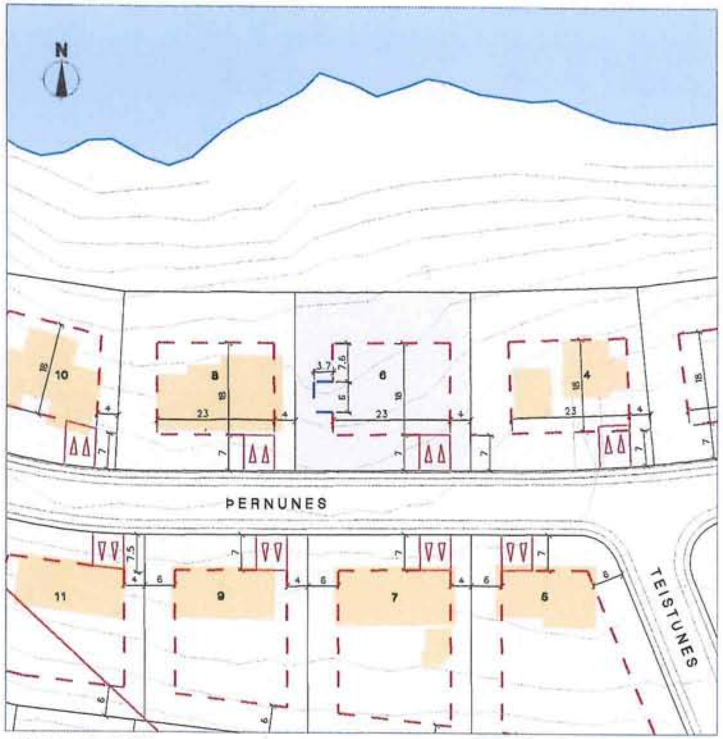
ÞRASTARNES 3, GARÐABÆ

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSHÖNNUN: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 18. maí 2007

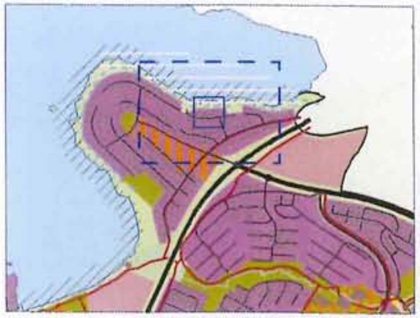


Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

0 25 50



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

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

Breyting:

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

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

Tillagan var grenndarkynnt frá 15. mars 2007 með athugasemdafresti til 13. apríl 2007.

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

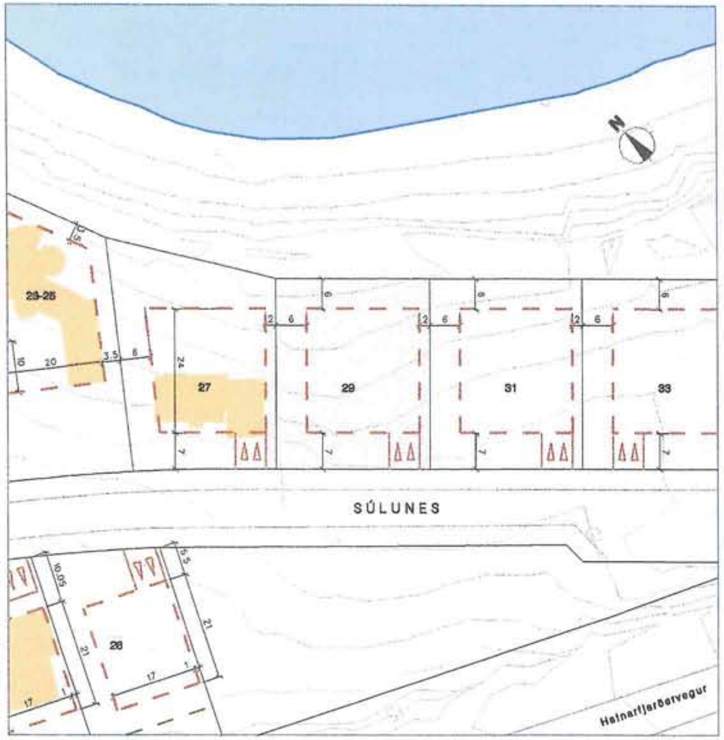
BÆJARSTJÓRINN GARÐABÆ

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

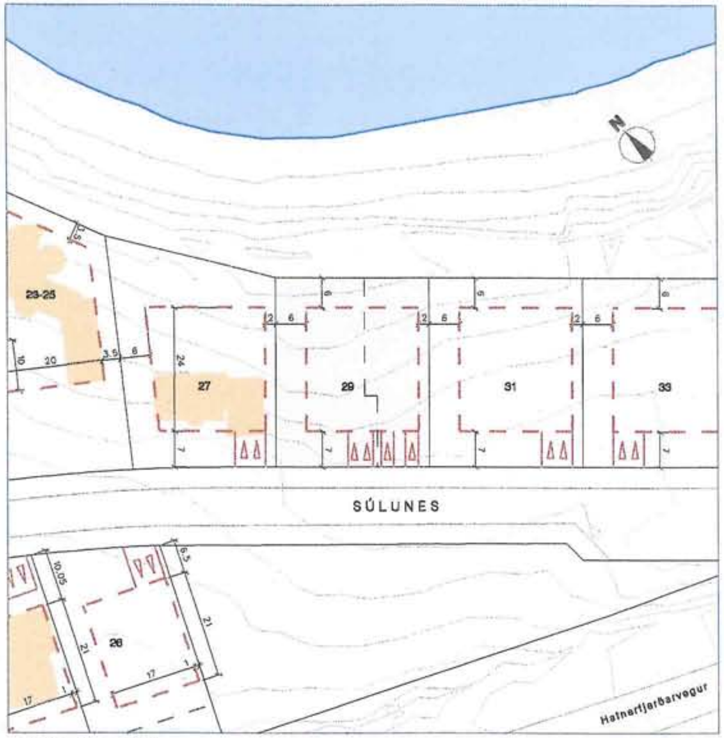
ÞERNUNES 6, GARÐABÆ

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 25. apríl 2007



Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

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

Greinargerð:

Skipulagskilmálar fyrir lóðir í Súlunesi eru ákvæði í afsölum fyrir lóðirnar. Viðkomandi mæliblöð teljast einnig hluti af deiliskipulaginu.

Breyting á deiliskipulagi nær til lóðarinnar Súlunes 29 og gerir ráð fyrir eftirfarandi:

. Heimilt er að í húsi á lóðinni verði tvær sjálfstæðar íbúðir, Súlunes 29a og Súlunes 29b.
. Góð aðkoma skal vera að báðum íbúðum.
. Gera skal ráð fyrir bílageymslu fyrir a.m.k. einn bíl fyrir hvora íbúð.
. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á lóð fyrir hvora íbúð.
. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um skiptingu lóðar.
. Á mæliblaði skal sýna sérnotafleti á lóð, sem eiga sér stoð í eignaskiptayfirlýsingu.

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

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

SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

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

ARNARNES, GARÐABÆ
SÚLUNES 29
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 30. nóv. 2007

DEILISKIPULAG ARNARNESS Í GARÐABÆ

DEILISKIPULAGSBREYTING – óveruleg

Þernunes 1

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

Grein 3 fyrir breytingu:

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

Grein 3 eftir breytingu:

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

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

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

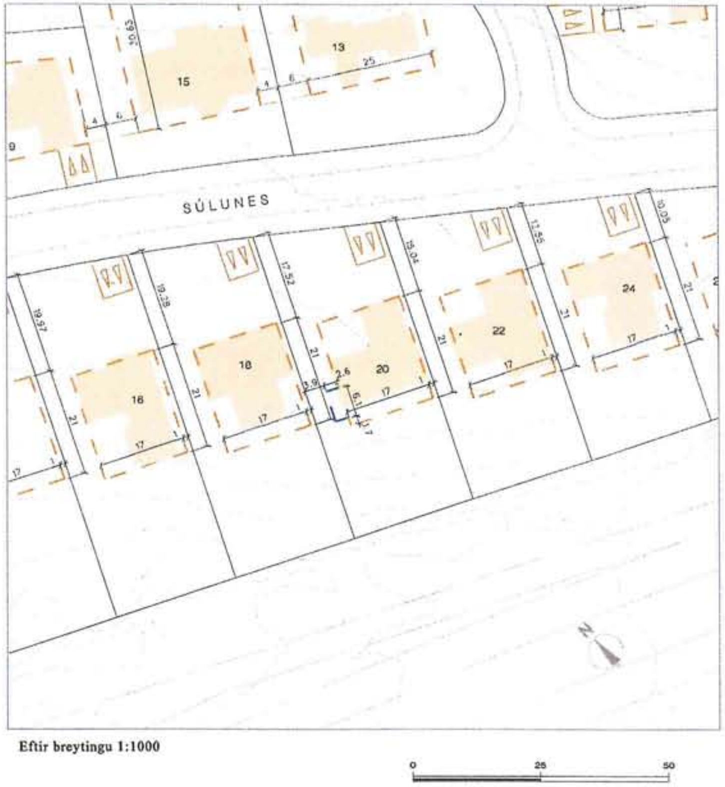
Auglýst í B- deild Stjórnartíðinda 1. april 2008 nr. 307

Garðabæ 31.janúar 2008

Arinbjörn Vilhjálmsson
Skipulagsstjóri

SKIPULAGSSTJÓRI • GARÐABÆJAR

Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

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

Breyting:

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

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

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

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

SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

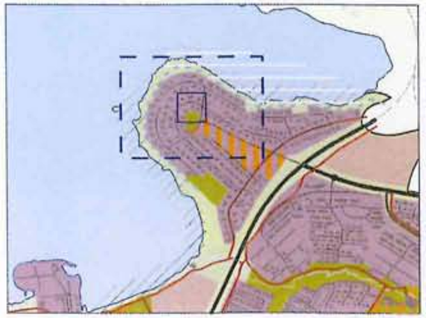
Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

ARNARNES, GARÐABÆ
SÚLUNES 20
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 10. ágúst 2009

Fyrir breytingu 1:1000

Eftir breytingu 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

- svæði deiliskipulagsbreytingar
- byggingarreitur
- bílastæði á lóð

Breyting:

Bílastæði breytist.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 15. júní 2009 og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 23. júní 2009.

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

SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

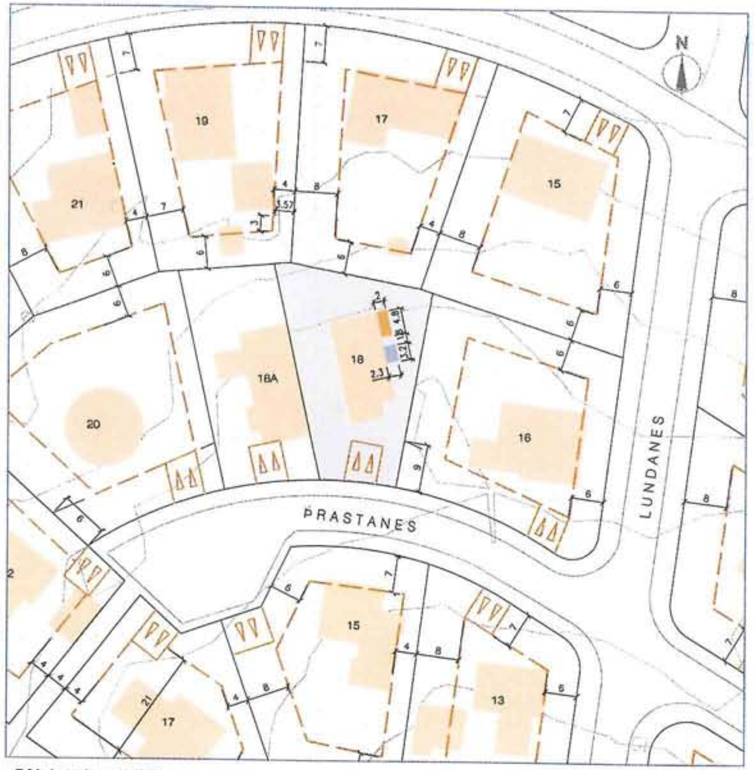
Bæjarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

ARNARNES, GARÐABÆ
ÞRASTANES 15

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

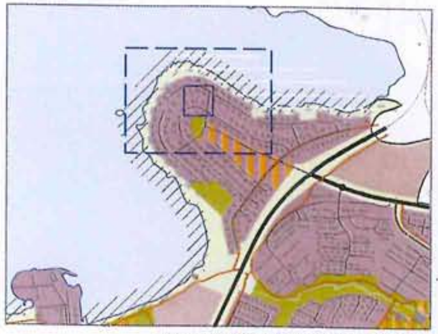
SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 8. júní 2009

Fyrir breytingu 1:1000



Eftir breytingu 1:1000

0 25 50



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Deiliskipulag fyrir Arnarnes var samþykkt 21. júní 1961.

Skýringar

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

Greinargerð:

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

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

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

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

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

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

[signature] [stamp: SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR]

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

ARNARNES, GARÐABÆ
ÞRASTANES 18
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK
Dags. 12. mars 2010

Mótt. 2.10.00

Agnar – Mávanes 2
Málið er því komið til þín aftur.

HLEÐSLUHÚS EHF kt.640998-2459

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

f.h. Hleðsluhús ehf.
Jóhannes [signature]

Málið var afgreitt lýsi Agnari að hafa samráði við Guðjón

Mál ekki í málaskrá BSE

GARÐABÆR

DEILISKIPULAG ARNARNESS

VIÐAUKI IV

Fornleifar

ANTIKVA EHF 2018

Fornleifaskráning Arnarnes í Garðabæ

Deiliskipulag Arnarness

Ragnheiður Traustadóttir og Jakob Sindri Þórsson

Mynd 1 Smiðjuhóll [1445] sem er á lóð Hegranes 24, ekki hefur verið hróflað við honum. Myndin er tekin 1983 af Guðmundi Ólafssyni, fornleifafræðingi.

Forsíðumynd: Smiðjuhóll [1445] en á honum hvíla álög.

Ritstjóri: Ragnheiður Traustadóttir

Uppsetning: Ragnheiður Traustadóttir og Jakob Sindri Þórsson

Kortagerð: Ragnheiður Traustadóttir

www.antikva.is

Útgefandi: Antikva ehf.

ISBN númer: 978-9935-9222-2-9

Ljósmyndir í ritinu eru teknar af höfundum nema að annað sé tekið fram.

@ Ragnheiður Traustadóttir

Efnisyfirlit

Ljósmyndaskrá 5

Inngangur 7

Fornleifaskráningar í Arnarneslandi 8

Skráningarsvæðið 9

Tilgangur fornleifaskráningar 9

Fornleifaskráning og aðferðir 12

Númer minja 12

Tegund, hlutverk og heiti 13

Staðsetning 14

Staðhættir og lýsing 14

Hættumat 14

Mótvægisaðgerðir 14

Arnarnes 15

Arnarnes [1436] (GK-178:001) bæjarhóll bústaður 18

Kirkja – heimild [1437] (GK-178:002) bænhús 18

Útihús – heimild [1438] (GK-178:003) 19

Útihús – heimild [1439] (GK-178:004) 19

Arnarnestúngarður [1440] (GK-178:005) garðlag túngarður 19

Tóft [1441] (GK-178:006) dys legstaður 21

Arnarnestraðir – heimild [1442] (GK-178:007) 21

Brunnstígur – heimild [1443] (GK-178:008) leið 22

Arnarnesbrunnur [1444] (GK-178:009) vatnsból 22

Smiðjuhóll [1445] (GK-178:010) smiðja álagablettur 23
Arnarnesvör/Uppsátrið – heimild [1446] (GK-178:011) uppsátur 24
Þangtekja – heimild [1447] (GK-178:012) 25
Gvendarbrunnur [1448] (GK-178:013) vatnsból 25
Litla Arnarnes/Arnarneskot [1449] (GK-178:014) bæjarhóll býli 27
Þorgautsdys/Þorgarðsdys [1450] (GK-178:015) dys legstaður 28
Danskavað – heimild [1451] (GK-178:016) vað 30
Alfaraleið [1452] (GK-178:017) gata leið 31
Brunngata – heimild [1453] (GK-178:018) leið 33
Kulhesleiði/Kulhesdys [1455] (GK-178:020) legstaður 33
Vífilstaðagata – heimild [1456] (GK-178:021) leið 34
Wegenerstöpull [1457] (GK-178:022) 35
Þormóðsleiði/Þormóðsdys [1458] (GK-178:023) dys legstaður 36
Arnarneslækjarvað – heimild [1460] (GK-178:025) vað 37
Arnarnesmýrarbrú – heimild [1461] (GK-178:026) vegabót brú 38
Tjaldhóll – heimild [1462] (GK-178:027) örnefni áfangastaður 38
Mannvirki óþekkt [1463] tóft útihús naust 38
Túngarður [1465] (GK-178:029) garðlag túngarður 38
Tóft [1473] (GK-178:038) tóft útihús 39
Samantekt og niðurstöður 40
Heimildir 42
Árnastofnun-Örnefnasafn 42

Ljósmyndaskrá

Mynd 1 Smiðjuhóll [1445] sem er á lóð Hegranes 24, ekki hefur verið hróflað við honum. Myndin er tekin 1983 af Guðmundi Ólafssyni, fornleifafræðingi. 2

Mynd 2 Skjáskot af landfræðilega skráningargrunninum fyrir fornleifaskráningu í Garðabæ.12

Mynd 3 Skráningarform í grunninum sem fylgir stöðlum Minjastofnunnar Íslands. 13

Mynd 4 Túnakort frá 1918 sem sýnir nokkurn veginn hvar bæjarhúsin, og túngarðurinn var á þeim tíma. 15

Mynd 5 Bæjarstæði Arnarnes [1436] er að finna undir þessari flöt. 17

Mynd 6 Arnarnestúngarður [1440] inni á óbyggðri lóð á Mávanesi 5. 20

Mynd 7 Dys eða tóft [1441] rétt sunnan við alfaraleiðina. 21

Mynd 8 Þetta gæti verið brunnurinn [1444] sem er innan rauða hringsins. 22

Mynd 9 Smiðjuhóll [1445], myndin er tekin í austur. 23

Mynd 10 Arnarnesvör/uppsátur [1446] í Bátsvík. 24

Mynd 11 Gvenndarbrunnur [1448]. Guðmundur Ólafsson. 26

Mynd 12 Litla Arnarnes [1449]. Ómar Smári Ármannson 27

Mynd 13 Bæjarstæði Litla Arnarnes [1449]. Guðmundur Ólafsson. 28

Mynd 14 Þorgautsdys/Þorgarðsdys [1450]. Ómar Smári Ármannsson. 29

Mynd 15 Þorgautsdys/Þorgarðsdys [1450], tekin árið 1983. Í dag er hún meira gróin. Guðmundur Ólafsson. 30

Mynd 16 Þjóðleið, alfaraleið [1452], tekin í átt að Kópavogi. Ómar Smári Ármannsson. 31

Mynd 17 Þjóðleið, alfaraleið [1452], upp á Arnarnesháls. Guðmundur Ólafsson. 32

Mynd 18 Á þessa þúfu hefur verið bent sem Kulhesdys [1445], svæðið er mjög uppblásið... 34

Mynd 19 Wegenerstöpull [1457]. Þar hefur Garðabær látið setja upplýsingaskilti, hellulagt og komið fyrir bekk fyrir almenning. 35

Mynd 20 Þormóðsleiði/Þormóðsdys eða tóft [1458]. 36

Mynd 21 Frumgögn af Herforingjaráðskortinu, þar sést Hafnarfjarðarleiðin og Vífilstaðagata í kringum 1902. 37

Mynd 22 Tóft [1473], sennilega útihús frá Arnanesi rétt utan túngarðs. 39

Inngangur

Að beiðni Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur fyrir hönd Garðabæjar þann 15. október tók skýrsluhöfundur að sér að skrifa skýrslu um fornleifaskráningu á Arnarnesi. Áður hafði höfundur skrifað greinagerð árið 2014 um eldri skráningar á svæðinu vegna ósamræmis í gögnum til grundvallar deiliskipulagi fyrir Arnarnes hvað snerti staðsetningu Gvendarbrunns. Í þeirri yfirferð komu í ljós frekari ágallar á skráningargögnum. Nú þegar er verið að ljúka við deiliskipulag á Arnarnesi sem unnið er af Hornsteinum ehf. hefur Minjastofnun Íslands farið fram á að skila þurfi skráningarskýrslu sem uppfylli kröfur um skráningar á deiliskipulagsstigi. Garðabær hefur verið að láta mælar upp allar minjar í landi Garðabæjar og þau gögn liggja til grundvallar þessari skýrslu ásamt þeirri skráningu sem fram fór árið 2014.

Í þessari skýrslu eru númer á fornleifum úr stafræna landfræðilega gagnagrunni Garðabæjar ásamt númerum úr fornleifaskráningu þeirri sem Fornleifastofnun Íslands ses. vann.[1] Er það gert til að auðvelt sé að átta sig á hvaða fornleifar er átt við því sú skýrsla er útgefin.

Á Arnarnesi er meðal annarra minja að finna Gvendarbrunn, þjóðleiðina, bæjarstæði Litla Arnarnes, Smiðjuhól og bæjarstæði Arnarnes, sem hefur verið sléttað út. Einnig eru þekktar þrjár dysjar sakamanna sem teknir voru af lífi á Kópavogsþingi. Ein þeirra mun vera dys Hinrik Kules [1455] sem dæmdur var til dauða fyrir morð. Hinar dysjarnar tvær eru Þorgarðsdys [1450] og Þormóðsleiði [1458]. Líklegt er að dysjarnar sem voru uppi á hálsinum séu horfnar og að örnefni þeirra séu að færast til. Staðsetning þeirra í fyrri skráningu virðist vera tóft og fuglaþúfa. Þorgarðsdysin [1450] er enn við alfaraleiðina á leið upp Arnarneshálsinn.

Í þessari skýrslu, hjálögðum kortum og skrá yfir fornleifar er leitast við að gefa fullnægjandi upplýsingar til að ljúka megi deiliskipulagsvinnu og forða minjum frá raski. Ómar Smári Ármannsson, fornleifafræðingur, skráði með skýrsluhöfundi á vettvangi árið 2014 og Guðmundur Ólafsson skráði þetta svæði árið 1983. Guðmundur tók allar svarthvítu ljósmyndirnar sem birtast í skýrslunni. Þeim og öðrum, sem veittu aðstoð við gerð þessarar

---

[1]Ragnheiður Gló Gylfadóttir og Rúnar leifsson (ritstj.), „Fornleifaskráning í Garðabæ”.

fornleifaskráningar, er þökkuð aðstoðin. Með skýrslunni fylgir fornleifaskrá og stafrænn hnitagrunnur.

Fornleifaskráningar í Arnarneslandi

Skipulögð fornleifaskráning hófst árið 1984 í Garðabæ og hafði hluti af Arnarnesi verið skráður þá. Guðmundur Ólafsson, fornleifafræðingur, vann þá skráningu fyrir Þjóðminjasafn Íslands. Sú skráning var aldrei gefin út en gögn frá þeirri skráningu hafa nýst við skráningarvinnu í Garðabæ og í þessari skýrslu má sjá ljósmyndir frá þeim tíma.

Skýrsluhöfundur skráði árið 1994 fyrir hönd Þjóðminjasafns Íslands hluta af Arnarneslandi vegna deiliskipulags og aftur árið 2004 Arnarnesland-Akraland, ásamt Önnu Rut Guðmundsdóttur, þá á vegum Byggðasafns Skagafirðinga. Það svæði, sem tilheyrði jörðinni Arnarnesi, er fyrir utan deiliskipulagið sem nú er unnið að.

Árið 2003 fór fram deiliskráning á völdum reitum í landi Arnarness. Skráningin var unnin af Fornleifastofnun Íslands ses. og var gerð af Elínu Ósk Hreiðarsdóttur. Síðar meir vann Fornleifastofnun Íslands ses. fornleifaskráningu fyrir aðalskipulagið í Garðabæ og var sú skráning ásamt þeirri sem var gerð árið 2003 notuð fyrir deiliskipulagið í Arnarnesi árið 2009.[2] Vegna ósamræmis í gögnum til grundvallar deiliskipulagi fyrir Arnarnes hvað snerti staðsetningu Gvendarbrunns óskaði skipulagsstjóri Garðabæjar eftir því við undirritaða í tölvupósti 4. og 5. júní 2014 að gengið yrði úr skugga um rétta staðsetningu. Við vettvangsskoðun komu í ljós frekari ágallar á fyrirliggjandi gögnum. Í samráði við skipulagsyfirvöld í Garðabæ var því farið yfir allar staðsetningar með því að ganga svæðið og taka ný hnit og bera þau saman við fyrirliggjandi skráningu og var gefin út greinagerð ásamt kortum sem nýta átti með deiliskipulaginu árið 2014. Minjastofnun Ísland taldi þurfa nýja fornleifaskrá og er þessi skýrsla afrakstur þess.

[2] Sama heimild.

Það er mikilvægt að nefna að ef skýrsla Fornleifastofnunnar er lesin og kort skoðuð að menn átti sig á því að staðsetningar eru í nokkrum tilvikum ekki réttar, þótt lýsingar á staðháttum séu nærri lagi, og að hnitsetningu er því miður áfátt. Virðast að minnsta kosti sex fornleifar vera rangt staðsettar þannig að kemur að sök vegna skipulagsvinnunnar.

Skráningarsvæðið

Tilgangur fornleifaskráningar

Samkvæmt 4. mgr. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 (mml.), sem tóku við af þjóðminjalögum nr. 107/2001 1. janúar 2013, njóta fornleifar friðunar og eru þannig verndaðar gegn hvers kyns raski.

Í 3. mgr. 3. gr. mml. eru fornleifar skilgreindar með svofelldum hætti:

„Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:

a. búsetulandslag, skrúðgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,

b. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,

c. tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarminjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,

d. vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,

e. virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,

f. þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,

g. áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,

h. haugar, dysjar og aðrir greftrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
i. skipsflök eða hlutar þeirra.“

Í 21. gr. mml. er kveðið á um verndun fornleifa:
„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.

Eigendur og ábúendur jarða skulu hlúa að fornleifum á landareignum sínum og viðhalda umhverfi þeirra eftir því sem sanngjarnt getur talist. Minjastofnun Íslands er skylt að veita ráðgjöf og leiðbeiningar í því sambandi.

Minjastofnun Íslands gerir nauðsynlegar ráðstafanir til verndar fornleifum, viðhalds eða endurbóta, en áður skal gera landeiganda eða ábúanda viðvart um þær. Ef nauðsyn krefur lætur Minjastofnun Íslands rannsaka fornleifar með uppgreftri eða á annan hátt.“

Friðhelgi fornleifa er ekki háð því að þær séu þekktar eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar finnast ber að tilkynna það Minjastofnun Íslands, sbr. 38. gr. mml., og án tafar skv. 1. mgr. 23. gr. megi ætla að þær séu í hættu.

Eitt af markmiðum fornleifaskráningar er að sporna við því að minjar verði fyrir skemmdum af gáleysi eða að nauðsynjalausu. Fornleifaskráning kemur að notum í minjavörslu þegar ákvarðanir eru teknar um aðgerðir til verndar einstökum minjastöðum eða minjasvæðum. Auk þess kemur hún að gagni í rannsóknum og kynningum. Í þessu tilviki, þar sem unnið er að deiliskipulagi á útvistarsvæði, verða til möguleikar á að kynna og nýta minjar á svæðinu.

Ekki er það síður hagur þeirra sem stýra hvers konar framkvæmdum að eiga aðgang að yfirliti um fornleifar á tilteknu svæði. Segja má að við það vinnist tvennt. Unnt verður að taka tillit til minjanna við skipulagsvinnu og nýta þær til að varðveita sögu staðarins í landslaginu. Einnig má minnka stórlega líkur á að framkvæmdaraðilar rekist í miðjum klíðum á fornleifar sem þeir gerðu sér ekki grein fyrir að gætu verið fyrir hendi en reynist svo er nauðsynlegt að rannsaka með tilheyrandi kostnaði og töfum á framkvæmdum.

Björgunaruppgröftur, sem er unninn vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum, er heldur ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar.

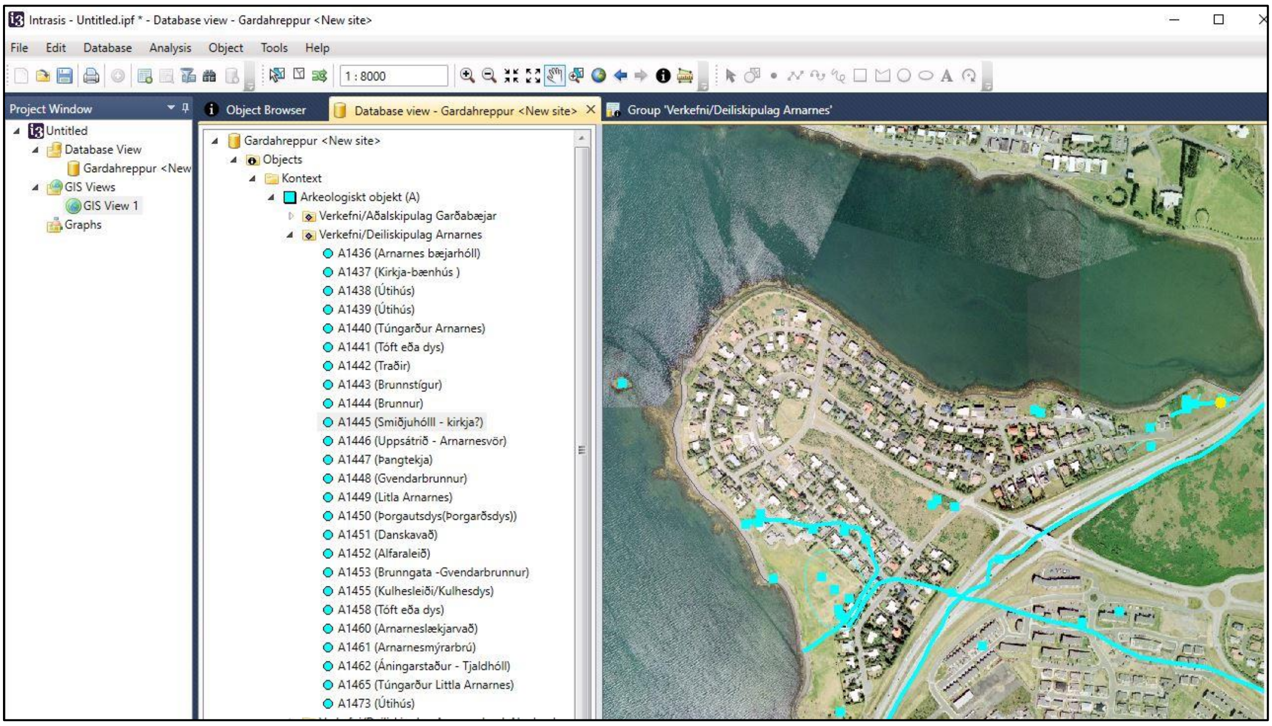
Fornleifaskráning sameinar þess vegna hagsmuni fræðigreinarinnar og þeirra sem standa að framkvæmdum.

Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal skv. 16. gr. mml. fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Skulu skipulagsyfirvöld hafa samráð við Minjastofnun Íslands um tilhögun skráningar eða endurskoðun á fyrri fornleifa-, húsa- og mannvirkjaskrám með hliðsjón af fyrirhuguðum breytingum á skipulagi. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda án undanfarandi fornleifa-, húsa- og mannvirkjaskráningar. Þegar sérstaklega stendur á getur Minjastofnun Íslands veitt undanþágu fyrir framkvæmdum með tilteknum skilyrðum.

Skipulagsyfirvöld skulu tilkynna Minjastofnun Íslands um gerð skipulagsáætlana og verulegar breytingar á þeim og um gerð skýrslna um mat á umhverfisáhrifum.

Almennt er æskilegt að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Minjastofnun Íslands um framkvæmdirnar með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara eins og segir í 23. gr. mml. Enn fremur segir að Minjastofnun Íslands ákveði að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar sé þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir.

Í 2. mgr. 28. gr. mml. segir að framkvæmdaraðili greiði kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.



Mynd 2 Skjáskot af landfræðilega skráningargrunninum fyrir fornleifaskráningu í Garðabæ.

Fornleifaskráning og aðferðir

Við fornleifaskráninguna er fjallað um hvern minjastað fyrir sig. Ljósmyndir teknar og gerð kort auk þess sem minjarnar voru hnitsettar og færðar inn á loftljósmynd frá Loftmyndum ehf.

Númer minja

Minjar eru auðkenndar með númeri og sérheiti þeirra ef við á t.d. „*Arnarnes* **[1436] (GK-178:001)** bæjarhóll bústaður”. Fyrsta númer innan hornklofa er númer skráningarinnar í landfræðilega gagnagrunni Garðabæjar yfir fornleifar, örnefni og sögulegar minjar í Garðabæ. Seinna númer er númer Fornleifastofnunar Íslands ses. sem sá um fornleifaskráningu á svæðinu 2009 en í því númeri er jarðatal Johnsen númer 178. Heildarfjöldi minja voru 28.

Sérheiti	Smiðjuhóll
Bæjarnafn	Arnarnes
Jarðatal Johnsen	178
Flokkun	Búsetuminjar
Hlutverk_2	
Tegund	Álagablettur
Leið	
Lengd	10 meter
Breidd	9.5 meter
Hæð	0,6 metrar
Athugasemdir	
Umhverfi	Á lóð Hegranes 24 og honum hefur ekki verið raskað
Aðalsvæði	Arnarnes
Svæði	Arnarnes
Túnakort	<None>
Heimildir	FSI 2009:85,GRG 2001:23
Örnefnaskrá	Ö-Arnarnes, 1
Aldurstímabil	1500-1900
Skrásetjari	RT
Mæling	Uppmælingar
Skráningarár	2014
Skráningardagur	12.06.2014
Horfin	Nei
Horfin_ástæða	<None>
Hættumat	Mikill hætta
Hættuorsök	Vegna framkvæmda
Ástand	Vel greinanlegar fornleifar
GPS hnit Norður	6405883
GPS hnit Vestur	2155411
Verkefni	Deiliskipulag Arnarnes
Friðað	Já
Gömul númer	GK-178:010

Mynd 3 Skráningarform í grunninum sem fylgir stöðlum Minjastofnunnar Íslands.

Tegund, hlutverk og heiti

Tegund og hlutverki minja er eins og venjan er um fornleifaskráningar lýst í fáum orðum, þ.e. hvort um sé að ræða tóftir bæja eða útihúsa, höfn, byrgi, túngarð og þar fram eftir götunum. Stundum sér fornra minja ekki stað í landslaginu þótt þeirra sé getið í heimildum og kunna margar ástæður að vera fyrir því. Kemur þá fram í fornleifaskránni að „heimild" sé til um t.d.

útihús. Er leitast við að hafa fornleifaskránna eins nákvæma og kostur er því að leifar fornminja kunna að leynast í jörðu þótt ekki sé unnt að sjá þær með berum augum á yfirborðinu.

Hafi fornminjarnar sérnafn, t.d. *Smiðjuhóll* [1445], er það sérstaklega skráð en þegar engu slíku er til að dreifa kemur fyrir að hlutverki þeirra sé lýst þar sem heitið stæði annars, t.d. stígur eða varða.

Staðsetning

Tekin voru GPS hnit á öllum minjum eða þær mældar upp með nákvæmum gps mælingartæki úti á vettvangi og þau færð inn í landupplýsingagrunn Garðabæjar. Staðsetning þeirra er svo færð inn á loftmyndir frá Loftmyndum ehf. Í hjálagðri fornleifaskrá eru bæði gefin upp GPS hnit og hnit í landshnitakerfinu Ísnet 93 þegar við á. Gögnum er einnig skilað í stafrænu formi í landupplýsingarkerfi.

Staðhættir og lýsing

Ávallt er greint frá afstöðu skráðra minja í landslaginu, þeim og staðháttum lýst, bæði formi, umfangi og ástandi, og aðrar athugasemdir gerðar þegar þörf krefur, t.d. vísað í aðrar heimildir.

Hættumat

Leitast er við að leggja mat á þá hættu sem að fornleifunum kann að steðja, bæði af völdum náttúru og manna. Þetta er gert til að unnt sé að grípa til viðeigandi ráðstafana liggi minjar undir skemmdum eða geti orðið fyrir raski. Hætta vegna ábúðar þýðir að framkvæmdir eða álag kunni að raska fornminjum. Hætta vegna veðrunar þýðir að fornleifar séu smám saman að mást í burtu fyrir áhrif lofts eða vatns. Hætta vegna landbrots þýðir að fornleifar geti glatast af völdum vatns eða uppblásturs.

Ekki er lagt mat á hættu þegar einungis eru til heimildir um fornleifar og þær fundust ekki við vettvangsskráningu. Hættumatið kemur fram í fornleifaskránni.

Mótvægisaðgerðir

Ef minjar eru í hættu vegna framkvæmda er lagt til að framkvæmdum sé beint frá minjastaðnum. Ef það er ekki hægt er komið með tillögur að mótvægisaðgerðum. Það er þó alltaf Minjastofnun Íslands sem ákveður hvort og með hvaða hætti hvað þarf að gera.

Mynd 4 Túnakort frá 1918 sem sýnir nokkurn veginn hvar bæjarhúsin, og túngarðurinn var á þeim tíma.

Arnarnes

Búseta á Arnarnesi nær aftur á fyrir hluta 16. aldar miðað við ritheimildir. Arnarnes er fyrst getið í fógetareikningum 1547-48 en þá er jörðin komin undir Viðeyjarklaustur.[3] Telja má þó líklegt að byggð sé mun eldri. Heimildir um búsetu á Arnarnesi eru fátæklegar en í Jarðabók Árna og Páls frá 1703 er Arnarnes konungsjörð og jarðardýrleiki óviss.[4] Í *Jarðatali Johnsens* frá 1847 er Arnarnes enn í konungseign og metin á 20 hdr.[5] Á túnakorti frá 1918 af Arnarnesi

[3] DI XII, 113, 139, 154, 174.
[4] Jarðabók, 1984, 227.
[5] Jón Johnsen, 1847, 92.

segir að tún sé sléttað og farið að þýfast, það teljist 4 teigar og þar sé kálgarður að flatarmáli 900 m^2.[6]

Á nesinu eru þekkt tvö býli, Arnarnesið sjálft og svo Litla Arnarnes, sem einnig er þekkt sem Arnarnes gamla og Arnarneskot.[7] Ekkert er minnst á kotið í jarðabókinni eða í jarðatali Johnsen og gæti það bent bæði til þess að það sé eldra en heimildirnar. Umfjöllun um kotið má finna í grein Matthíasar Þórðarsonar í árbók hins íslenska fornleifafélags frá árinu 1929.

Í Jarðabók Árna og Páls frá 1703 má sjá eftirfarandi samantekt um Arnarnes:

Arnarnes

Jarðardýrleiki er óviss.

Eigandinn kóngl. Majestat.

Ábúandinn Jón Gíslason.

Landskuld i €. Betalast með vi vættum fiska í kaupstað eður einu hundraði í fríðu og fiskaíjórðúng ofan á hverja á með lambi.

Við til húsabótar leggur ábúandi.

Leigukúgildi iiii. Leigur betalast í smjöri heim til Bessastaða. Kúgildin uppýngir ábúandi.

Kvaðir eru mannslán um vertíð, betalast in natura eður leysist uieð hálfum skiphlut af fjegra raanna fari eður tveggja manna fari ef hitt er ei til. Stundum Ijær ábúandi fjegra manna þar til vertiðarbrúkunar i mannsláns nafni millum kyndilmessu og Hallvarðsmessu og leggur ekkert annað til útgjörðar. Tveir dagslættir, gjaldast in natura. Hestlán til alþingiss eður inn imi sveit til að kalla hesta. Hrisshestar tveir, gjaldast in natura. Tvær ferðir í Elliðaár á ári. Skipaferðir þegar kallað er en þó ekki árlega. Húsastörf til Bessastaða þegar kallað er. Að bera fálka frá Bessastöðura í Hólm siðan þar sigldu fDIálkarnir. Heyhestur einn til fálkapeníngsins siðan þeir sigldu í Hólmi. Lambsfóður kauplaust og betala veturgamlan sauð ef lambið f'erst.

Kvikfjenaður vi kýr og einn vetrúngur, ii hestar.

Fóðrast kann v kýr.

Heimilissmenn vi.

Skóg til kolgjörðar og hrísstekja sem kvöð er hefur jörðin í almenningi eður kóngslandi.

Torfrista og stúnga og móskurður nægilegt.

Rekavon nær engin.

---

[6] Túnakort, 1918.
[7] Gísli Sigurðsson, 1964, 2.

Hrognkelsafjara nokkur.

Marálm rekur en brúkast ekki

Heimræði er ekki, því að lángleiði er fram yfir hóf, og geta menn ekki nýtt innan úr þeim vog, sem að bænum liggur, en ábúandinn hefur í næstu tvö ár haft skipsuppsátur að leyfi eftirliggjarans í Hafnarfirði, þar sem heitir Akurgerði; þar fyrir utan hefur bóndinn skipsuppsátur og vergagna brúkan þar sem hann kann að fá á Álftanesi eður Seltjarnarnesi fyrir undirgift.

Engjar eru öngvar.[8]

Mynd 5 Bæjarstæði Arnarnes [1436] er að finna undir þessari flöt.

[8] Jarðabók, 1984, 227.

Arnarnes [1436] (GK-178:001) bæjarhóll bústaður

Elsta heimild um búsetu á Arnarnesi er að finna í fógetareikningum 1547-48 um jarðir Viðeyjarklausturs. Einnig má finna heimild um Arnarnes í fógetareikningum fyrir árin 1548-49, 1549-40 og 1550.[9] Arnarnes átti þar sem nú er Akraland og hafa fornleifarannsóknir þar sýnt minjar frá landnámi; jarðhús frá 10. öld og garð frá miðöldum. Í örnefnalýsingu GS segir að Arnarnesbær hafi staðið í Arnarnestúni.[10] Á túnakorti frá 1918 er á bæjarstæðinu sýnd mörg lítil hús í tveimur samhliða röðum.[11] Arnarnesbærinn var þar sem nú er útivistarsvæði, sem er suðvestur af baklóðum Blikaness 3 til 9, norðvestur af Hegranesi 22 og 24 niður að sjó. Inni á lóð Hegranes 24 er að finna Arnarnesbrunninn [1444] og Smiðjuhól [1445] en Arnarnesbærinn hefur líkast til verið rétt norðvestan við baklóð Hegranes 24.

Útivistarsvæðið er sléttað og á því má finna fótboltavöll auk róluvölls. Sé horft í suðvestur er útsýni yfir Arnarnesvog, Garðahraun og Álftanes. Framkvæmdir fyrri tíma við sléttun á túninu fylgdu án efa uppbyggingu á Arnarnesi á sjöunda áratugnum. Líklega má enn finna leifar af bæjarhólnum í misfellum sem sjá má á túninu, en að öllum líkindum var efni rutt til við sléttun en ekki flutt burt. Heimildir benda til þess að búseta hafi verið á Arnarnesi allt frá miðöldum og eru það því góðar vísbendingar um að eldri mannvistarleifar eru enn að finna undir sverðinum.

Kirkja – heimild [1437] (GK-178:002) bænhús

Í fógetareikningum fyrir árin 1547-48,1548-49, 1549-50, og 1550 er getið um 2 kirkjukúgildi í Arnarnesi.[12] Heimildin er áhugaverð þar sem hún bendir til þess að þarna hafi verið kirkja eða bænhús á 16. öld, og þá sennilega ennþá fyrr. Staðsetning bænhússins/kirkjunnar er ekki þekkt, en þó er hugsanlegt að bænhúsið/kirkjan sé í Smiðjuhól [1445], samanber álögin, auk þess sem

---

[9] DI XII, 113, 139, 154, 174.
[10] Ö-Arnarnes GS, 1.
[11] Túnakort, 1918.
[12] DI XII, 113, 139, 154, 174.

tóft er að finna á hólnum. Staðsetning er ókunnug en ef þarna hefur verið kirkja þá hefur hún verið á bæjarstæðinu.

Útihús – heimild [1438] (GK-178:003)

Á túnakorti frá 1918 sést útihús 120 m norður af bæjarhúsum Arnarness.[13] Útihúsið var líklega þar sem nú eru lóðamörk Blikanes 11, Blikanes 13 og Mávanes 2.

Útihús – heimild [1439] (GK-178:004)

Á túnakorti frá 1918 sést útihús áfast við túngarð um 140 m norður af bæjarhúsum Arnarness.[14] Útihúsið var líklega þar sem nú stendur íbúðarhús að Blikanesi 10.

Arnarnestúngarður [1440] (GK-178:005) garðlag túngarður

Í örnefnalýsingu GS segir „Arnarnesbær stóð í Arnarnestúni, Arnarnestúngarður lá um túnið. Austurtúngarður að austan, norðurtúngarður að ofan, norðan, og vesturtúngarður að vestan. Allir voru garðar þessir af grjóti og torfi hlaðnir”.[15] Byggð hefur eytt Arnarnestúngarði að mestu en sjá má hluta hans á auðu lóðinni Mávanes 5. Túngarðsbrotið, sem er allgróið, er fremur beint og er líklega úr norðurtúngarði. Brotið nær frá gagnstétt að austan fram að strönd að vestan og er um 50 m langt. Við vettvangsskoðun mátti sjá ummerki þess að tún hafi staðið sunnan við brotið. Í túngarðsbrotinu mátti greina grjót allt að 30 sm í þvermál, en þau verða sýnilegri í garðsbrotinu eftir því sem gengið er vestur með garðinum niður að strönd. Túngarðsbrotið er rúmlega 1 m breitt og 60 cm þar sem það er hæst.

---

[13] Túnakort, 1918.
[14] Sama heimild.
[15] Ö-Arnarnes, 1.

Mynd 6 Arnarnestúngarður [1440] inni á óbyggðri lóð á Mávanesi 5.

Tóft [1441] (GK-178:006) dys legstaður

Tóftin, eða hóllinn, er um 1,3 m á hæð, 4,5 x 3 m að flatarmáli og vel sýnileg þrátt fyrir að vera algróin. Hún snýr NA-SV. Aðeins sést grjót í tóftinni að norðanverðu og er hún nokkuð ávöl í laginu en sporöskjulöguð að grunnmáli. Tóftin er sunnan við alfaraleiðina [1452] og liggur fast að henni. Ekki er ljóst hvers konar mannvirki þetta er eða hvort þetta sé dys. Það er eins og grafið hafi verið inn að henni að norðanverðu.

Mynd 7 Dys eða tóft [1441] rétt sunnan við alfaraleiðina.

Arnarnestraðir – heimild [1442] (GK-178:007)

„Arnarnestraðir lágu heiman frá bæ austur í garðshlið, þar sem saman komu traðarveggir og austurgarður," segir í örnefnalýsingu.[16] Í Örnefni og leiðir segir: „Arnarnestraðir, hlaðnar torfi og grjóti, lágu í túngarðshliðið og að gömlu alfaraleiðinni sem lá upp með austurtúngarðinum."[17] Traðirnar sjást ekki í dag en hafa að líkindum stefnt frá bæ [1436] og í átt að lóð Hegranes 24.

---

[16] Ö-Arnarnes, 1.
[17] Guðlaugur R. Guðmundsson, 2001, 67.

Brunnstígur – heimild [1443] (GK-178:008) leið

„Brunnstígur lá heiman frá bæ [1436] til vesturs niður í túnið að Arnarnesbrunni [1444],” segir í örnefnalýsingu.[18] Þar sem Arnarnesbærinn var áður, sem og stór hluti túnsins, er nú sléttað grænt útivistarsvæði. Brunnstígur er ekki sýnilegur en þar sem brunnurinn er líkast til inni á lóð Hegranes 24 þá hefur hann legið þangað frá bæjarstæðinu.

Arnarnesbrunnur [1444] (GK-178:009) vatnsból

„Brunnstígur [1443] lá heiman frá bæ til vesturs niður í túnið að Arnarnesbrunni,” segir í örnefnalýsingu.[19] „Arnarnesbrunnur var í túninu suður frá bænum” segir í örnefni og fiskimið.[20] Túnakort af Arnarnesi frá 1918 sýnir að öllum líkindum hafi brunnurinn verið á húslóð Hegranes 24 og virðist sem hann sé um 8 m norðvestur af Smiðjuhól [1445]. Þar er að finna hringlaga dæld sem minnir á þekkta brunna t.d á Álftanesinu og í Garðahverfi.

Mynd 8 Þetta gæti verið brunnurinn [1444] sem er innan rauða hringsins.

---

[18] Ö-Arnarnes, 1.
[19] Sama heimild.
[20] Gísli Sigurðsson, 1964, 2.

Smiðjuhóll [1445] (GK-178:010) smiðja álagablettur

„Smiðjuhóll er hóll suðaustur frá bænum í túninu. Á hólnum eiga að vera mikil álög og hörð ummæli. Við honum má ekki hrófla, og hann mátti ekki slá.” segir í örnefnalýsingu.[21] Í örnefnum og leiðum segir að Smiðjuhóllinn hafi verið í suður frá Arnarnesbæ, skammt frá Brunninum. Ekki mátti slá hann því að honum voru þung ummæli og álög. Missir bestu kýrinnar úr fjósinu átti að fylgja eftir ef út af var brugðið. Hann var aldrei sleginn og aldrei við honum hreyft.[22] Sagt er í skýrslu Fornleifastofnunar að sléttað hafi verið úr Smiðjuhól og að hann sé horfinn. Líkur benda hins vegar til að um sé að ræða hól á lóðinni Hegranes 24. Þar er hóll sem er um 10 x 9 m og ekki hefur verið sléttað úr honum. Eigendur Hegranes 24 hafa látið hann í friði. Brunnurinn [1444] er þar rétt hjá. Á hólnum virðist vera tóft sem snýr austur - vestur og inngangur í hana að vestan. Lengd tóftar er 5 til 6 m og breidd 4 til 5. Það er hugsanlegt að þarna sé kirkjan sem vísbendingar eru um að hafi verið á Arnarnesi á fyrri hluta 16. aldar.

Mynd 9 Smiðjuhóll [1445], myndin er tekin í austur.

[21] Ö-Arnarnes, 1.
[22] Guðlaugur R. Guðmundsson, 2001, 139.

Arnarnesvör/Uppsátrið – heimild [1446] (GK-178:011) uppsátur

„Bakkar liggja að Arnarnesvogi. Eystribakkarnir eru hærri. Þá er lægð, og niður undan henni er Bátsvik, þá er Uppsátrið eða Arnarnesvör," segir í örnefnalýsingu.[23] Bátsvik er um miðbik Arnarnessins að suðvestanverðu á strönd beint niður (suðvestur) af Mávanesi 2 og Blikanesi 9. Ströndin er með fíngerðum sandi og smásteinum inn á milli. Bátsvik er að líkindum skjólbesti lendingarstaðurinn á vestanverðu Arnarnesinu. Við vettvangsathugun sást ekkert sem bendir til að vörin sé manngerð. Uppsátrið hefur að líkindum verið um 90 - 100 m vestur af bæ [1436].

Mynd 10 Arnarnesvör/uppsátur [1446] í Bátsvík.

[23] Ö-Arnarnes, 1.

Þangtekja – heimild [1447] (GK-178:012)

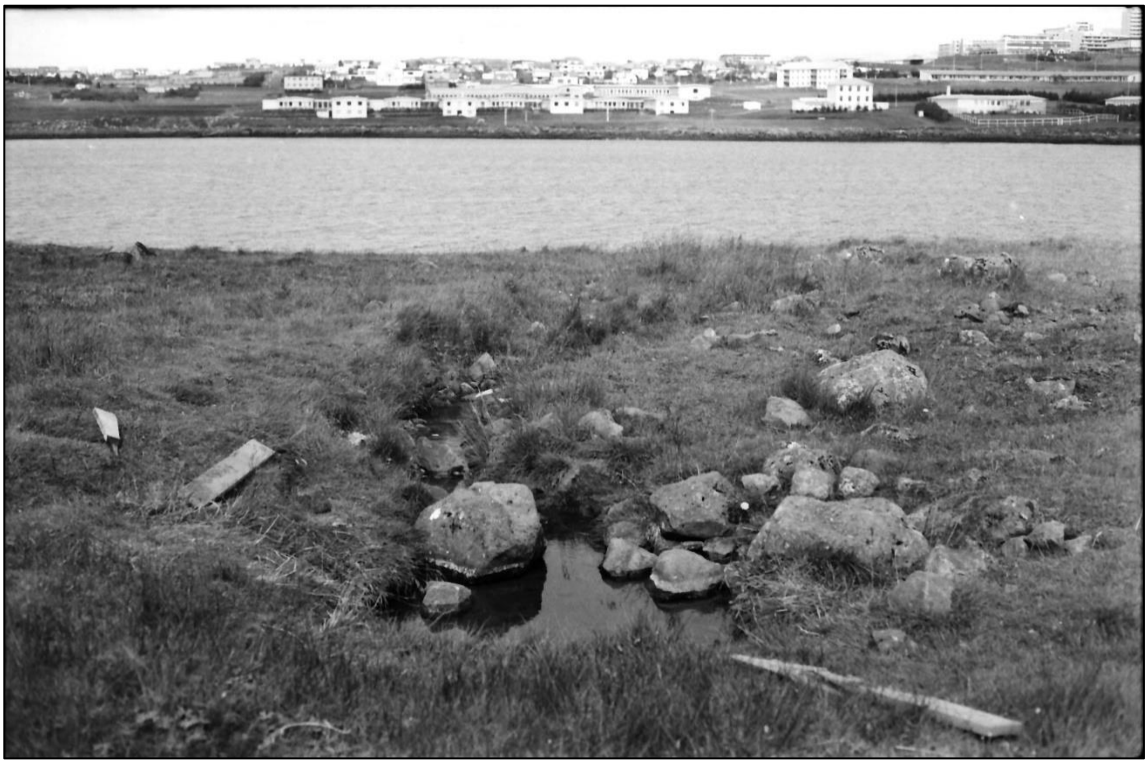
„Vestan túns er svo Nesið og fer lækkandi niður að sjó. Framan við það er Arnarnessker. Þar var þangtekja býlisins," segir í örnefnalýsingu.[24] Arnarnessker (Arnarneshólmi) gengur norðvestur út af Arnarnesi. Þar er lágur tangi og sker skammt undan honum, sem er laust frá landi. Tanginn er alþakinn fersku þangi og fer hann undir sjó á flóði.

Gvendarbrunnur [1448] (GK-178:013) vatnsból

Elsta heimild um Gvendarbrunn er að finna í lýsingu Garðaprestakalls 1842. Þar segir séra Árni Helgason, að Gvendarbrunnur sé „...norðan til í Arnarneshálsi."[25] Matthías Þórðarsson, fyrrum þjóðminjavörður, fjallar um ýmsar minjar á svæðinu í grein sinni „Nokkrar Kópavogsminjar". Þar má finna umfjöllun um samtal hans og Þuríðar Mathiesen sumarið 1926 sem segir honum frá nokkrum örnefnum á svæðinu og það sem hún þekkir og veit um sögu þeirra, þar segir: „Gvendarbrunnur er sunnan vogsins, í hálsbrúninni, rétt upp af svokölluðum Bæjarsteinum, sem eru þar úti í Leirunni, og er lítil laug skamt framar í vognum, að sögn Þuríðar. Þarna á að hafa verið bær í fyrndinni. Mun það hafa verið þar sem enn er grasgefinn mói, rétt við voginn. Ekkert sést þar til tófta. Við brunninn, sem er raunar dálítil lind, er lagleg, eggslétt grasflöt. Brunnurinn er sjálfsagt kenndur við Guðmund byskup góða, eins og aðrir Gvendarbrunnar. – En hitt er óvissara hvort Gvendarhóll, sem áður var nefndur, sé kenndur við hann einnig."[26] Gvendarhóll þessi er skammt fyrir norðan Systkinaleiði.[27]

---

[24] Ö-Arnarnes, 1-2.
[25] „Landnám Ingólfs", 205.
[26] Matthías Þórðarson, 1929, 32.
[27] Sama heimild.



Mynd 11 Gvenndarbrunnur [1448]. Guðmundur Ólafsson.

Árni Óla skrifar um þennan sama Gvendarbrunn í bók sinni *Sagt frá Reykjavík*, bls. 119: „Annar Gvendarbrunnur er norðan í Arnarneshálsi, þar sem vegurinn mun hafa legið yfir hálsinn fyrrum; er þetta lítil lind, en göngumóðum mönnum hefir þótt gott að geta svala þar þorsta sínum.“[28]

„Nokkru þar fyrir innan [Bæjarsker], spöl uppi í holtinu, er Gvendarbrunnur, lind sem Guðmundur biskup góði á að hafa vígt. Frá brunninum rennur Brunnlækurinn til sjávar,” segir í örnefnalýsingu.[29] „Gvendarbrunnur er á há-Arnarneshálsi”, segir í örnefnalýsingu AG.[30]

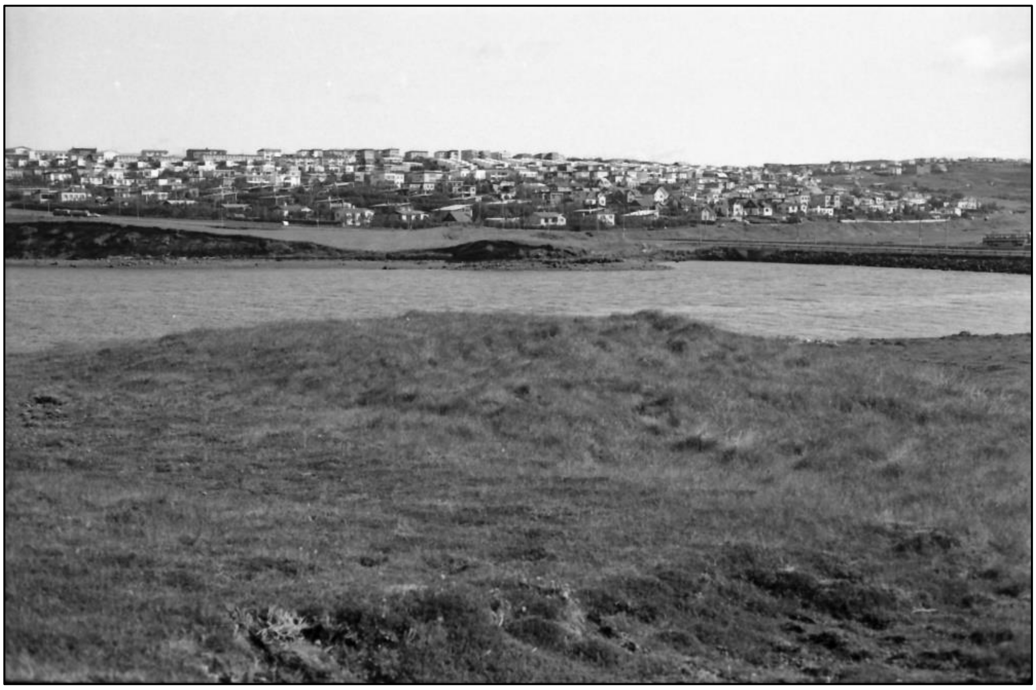
[28] Árni Óla, 1966, 119.
[29] Ö-Arnarnes, 2.
[30] Ö-Arnarnes AG, 1.

Litla Arnarnes/Arnarneskot [1449] (GK-178:014) bæjarhóll býli

„Þar enn innar með fjöru [en Gvendarbrunnur 1448] er svo Arnarneskot, Arnarnes gamla eða Arnarnes litla," segir í örnefnalýsingu.[31] „[Þorgautsdys 1450] er að austanverðu við gamlaveginn, skammt suður frá Litla-Arnarnesi, er Þuríður [Guðmundsdóttir, f. í Kópavogi 21.9.1855] kvað svo heita. Þar sést enn á flöt niður við voginn, norðan gamla vegarins, litlar og óglöggar tóftir eftir kot, sem var þar fyrrum."[32] Bæjarstæði Litla Arnarnes er NA af Súlunesi 33, á austurströnd Arnarness við Kópavog sunnanverðan. Bæjarhóllinn er algróinn en fast við hólinn að norðanverðu er 4 m hár rofinn bakki sem liggur niður að strönd.

Mynd 12 Litla Arnarnes [1449]. Ómar Smári Ármannson

[31] Ö-Arnarnes, 2.
[32] Matthías Þórðarson, 1929, 30.



Mynd 13 Bæjarstæði Litla Arnarnes [1449]. Guðmundur Ólafsson.

Þorgautsdys/Þorgarðsdys [1450] (GK-178:015) dys legstaður

„Ofan til við [Litla Arnarnes-Arnarneskot 1449] er dys, nefnist Þorgautsdys. Þar var réttaður þjófur, og gekk hann mjög aftur og var lengi á ferli í Seltjarnar- og Álftaneshreppum," segir í örnefnalýsingu.[33] „Neðar [en Kulhesdys], á norðanverðum hálsinum. Kvað [Þuríður Guðmundsdóttir, f. í Kópavogi 21.9.1855] vera dys Þorgarðs, sem svo miklar þjóðsögur gengu um, sbr. Þjóðs. Jóns Árnas., I, 388-91. Mun sú dys þó frá fyrri tímum en Þorgarður á að hafa verið á, eftir þjóðsögunum. Annars er svo að sjá að sumt í þeim, einkum frásögnin um glæp þann er Þorgarður á að hafa verið drepinn fyrir, stafi frá máli Sigurðar á Árbæ. En hvað sem um það er, þá er líklegast að þessi dys sé yfir einhverjum, sem hafi verið líflátinn hér skammt frá eftir dómi á Kópavogsþingi. Ögmundur skólastjóri Sigurðsson hefir sagt mér, að Filippus heitinn Filippusson, sem ólst upp í Arnarnesi, hafi skýrt svo frá, að þetta væri dys Steinunnar frá Árbæ. Ekki er það fortaksmál, þótt það komi ekki heim við frásögn Þuríðar. Dysin er úr

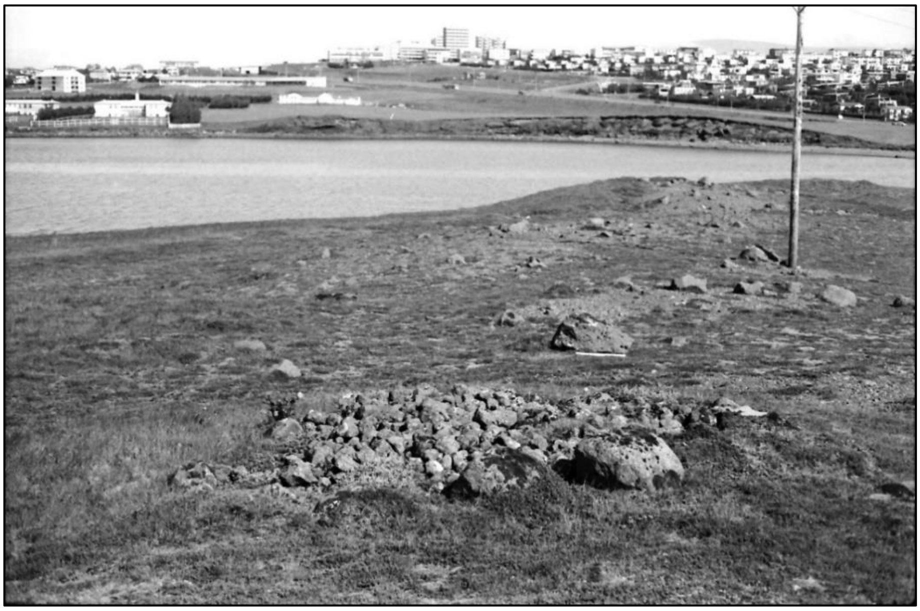
[33] Ö-Arnarnes, 2.

grjóti og allstór. Að norðanverðu hefir henni verið rótað mikið upp, fyrir nokkrum árum, og kann þá að hafa verið tekið nokkuð grjót úr henni. Hún er að austanverðu við gamla veginn, skammt suður frá Litla-Arnarnesi [...]”.[34] Þorgautsdys er 20 m norðan við Hafnarfjarðarveg og 5 m norðan við hljóðeinangrandi upphækkun sem liggur meðfram veginum. Dysin er um 65 m austan við Súlunes 26 og hefur að líkindum verið 10-20 m suðaustan við gömlu alfaraleiðina [1452]. Að líkindum er þetta Þorgarðs-/Þorgautsdys en sagnir eru um þrjár dysjar á þessum slóðum. Hinar tvær hafa líklega verið ofar á hálsinum. Guðmundur Ólafsson skráði staðinn 1983 fyrir Þjóðminjasafn Íslands og taldi að um Þorgarðsdys væri að ræða.

Umhverfis eru lyngi, mosa og grasi vaxnir móar í aflíðandi halla að sjó. Dysin er sporöskjulaga og samanstendur af smáum, ávölum steinum, flestum um 20 cm í þvermál. Stærri steina má sjá í ytra lagi dysjarinnar. Steinarnir eru vaxnir mosa og skófum. Þó stendur hún hærra en umhverfið, mest um 0,3 á hæð. Lyng og annar gróður vex yfir jaðar hennar og stærð er um 5 x 4 m.

Mynd 14 Þorgautsdys/Þorgarðsdys [1450]. Ómar Smári Ármannsson.

[34] Matthías Þórðarson, 1929, 30.



Mynd 15 Þorgautsdys/Þorgarðsdys [1450], tekin árið 1983. Í dag er hún meira gróin. Guðmundur Ólafsson.

Danskavað – heimild [1451] (GK-178:016) vað

„Hér um leirurnar rennur Kópavogslækur, en um hann eru landamerkin allt inn að Danskavaði. Mun hafa verið neðan við þá brú, sem hér liggur yfir lækinn," segir í örnefnalýsingu.[35] Þar sem Danskavað var áður er nú Kópavogsbrú. Umhverfi Danskavaðs er í dag manngert og landfyllt, m.a. er 5 akgreina umferðarbrú á þessum stað.

[35] Ö-Arnarnes, 2.

Mynd 16 Þjóðleið, alfaraleið [1452], tekin í átt að Kópavogi. Ómar Smári Ármannsson.

Alfaraleið [1452] (GK-178:017) gata leið

„Frá Danskavaði [1451] lá alfaraleiðin með vognum sunnan og ofan Arnarneskots upp holtið á Arnarneshálsi." – „Framan í Arnarnesbrekku var á veginum, fram til áranna 1940 - 1945, Arnarnesess." – „Síðan lá gatan áfram inn með holtinu, sem nefndist Móholt." – „Alfaraleiðin lá niður af holtinu, niður með túngarði [1440], niður að Arnarneslæk," segir í örnefnalýsingu.[36] Gamla alfaraleiðin er enn greinileg austan við Súlunes og að Hafnarfjarðarbraut. Sést hún

[36] Sama heimild.

austan við Súlunes 26 rúma 30 m áður en hún er rofin af vegruðningi. Þessi vestasti hluti leiðarinnar er mjög skýr. Leiðin er nokkuð breið, allt að 1,4 m frá botni hennar og upp á norðurbarminn á þessum kafla. Leiðin er rofin á um 25 m kafla en heldur svo áfram til austurs, nokkuð grynnri og ógreinilegri. Gatan liggur þaðan, óslitin allt að Hafnarfjarðarbraut eða tæpa 200 m. Á þessum kafla er slóðinn yfirleitt fremur grunnur eða innan við 10 cm djúpur. Undantekning er þar sem slóðinn liggur sunnan í bæjarhól Litla-Arnarness [1449] frá áætluðum lóðamörkum lóðar 33 við Súlunes og að túngarði Litla-Arnarness. Á þessum slóðum eru allt að 1,5 m frá botni slóðans og að brúnum hans. Greinilegt er hvar slóðinn liggur yfir túngarðinn. Á Herforingjaráðskortinu má sjá hvernig leiðin var í kringum 1900 en þá hafði hún verið að færast lengra frá reiðgötunni og liggur sú leið að mestu undir núverandi vegi.

Mynd 17 Þjóðleið, alfaraleið [1452], upp á Arnarnesháls. Guðmundur Ólafsson.

Brunngata – heimild [1453] (GK-178:018) leið

„Þar sem [Arnarnesháls] er hæstur, kemur Brunngatan neðan frá Gvendarbrunni. Hún er vel sýnileg, en mosagróin. Sýnir, að hún hefur verið troðin, en fyrir mjög löngu niður lögð. Vera má, að naut hafi verið rekin hingað til vatns.” segir í örnefnalýsingu.[37] Ekki er nú unnt að greina hvar Brunngata hefur legið frá Gvendarbrunni og upp hálsinn.

Kulhesleiði/Kulhesdys [1455] (GK-178:020) legstaður

„Á háholtinu vestan [Hafnarfjarðarvegar] er stór þúfa, og liggur alfaraleiðin rétt hjá. Hér er Þormóðsleiði eða Þormóðsdys [1458]. Enn vestar er svo Kulhesleiði eða Kulhesdys. Þormóður var dæmdur á Kópavogsþingi til lífláts fyrir þjófnað, en Kulhes, þýzkur maður, dæmdur þar fyrir mannvíg. Vó mann, íslenzkan, á Bessastöðum.” segir í örnefnalýsingu.[38] Ekki eru til öruggar heimildir fyrir nákvæmri staðsetningu Kuhlesleiðis. „En því er þessa dóms [dauðadómur yfir þýskum manni, Hinrik Kules 23.2.1582 á Kópavogsþingstað] minnst hér, að sagt hefur verið, að dys sú, sem er efst á Arnarneshálsi, vestan við gamla veginn, sé dys dansks manns, er tekinn hafi verið af fyrir einhvern glæp. Dys þessi er nú að mestu grasi gróin.” – „[Þuríður Guðmundsdóttir f. í Kópavogi 21.9.1855] sagði [MÞ] af munnmælunum um dysina við veginn gamla efst á Arnarneshálsi”.[39] Kuhlesleiði er um 1 m há og flöt í toppinn, ummál neðst um 1-2 m en efst um 0,4 m. Mikið jarðvegsrof hefur átt sér stað í kringum þúfuna.

---

[37] Sama heimild.
[38] Sama heimild.
[39] Matthías Þórðarson, 1929, 3-4, 29-30.

Mynd 18 Á þessa þúfu hefur verið bent sem Kulhesdys [1445], svæðið er mjög uppblásið.

Vífilstaðagata – heimild [1456] (GK-178:021) leið

„Austur úr alfaraleiðinni neðan við Þormóðsdys [1441] lá Vífilstaðagata neðan undir holtinu; markar enn fyrir henni." segir í örnefnalýsingu.[40] Vífilstaðagata er merkt á kort í Örnefni og leiðir en þar segir að gatan hafi verið frá Arnarneströðum [1442] um sunnanvert Arnarnesholt að Norðlingavaði á Arnarneslæk, síðan austan við Hofsstaðaholt til Vífilsstaða. Af kortinu að dæma virðist gatan liggja þvert austur af Hafnarfjarðarvegi að Dýjakrókum.[41] Vífilsstaðagötu má sjá á Herforingjaráðskortinu eins og hún var ca. 1902 en í dag er hún að mestu leyti horfin undir ný mannvirki í Akrahverfi.

[40] Ö-Arnarnes, 2
[41] Guðlaugur Rúnar Guðmundsson, 23, 67.

Wegenerstöpull [1457] (GK-178:022)

Wegenerstöpull er annar tveggja steinstöpla (svipaður stólpi var reistur í Öskjuhlíð) sem reistur var af Alfred Wegener, þýskum vísindamanni, hér á landi vafalaust til viðmiðunar til að sýna fram á landrekskenninguna sína. Stöpulinn reisti Wegener í aprílmánuði árið 1930.[42] Árið 2000 voru settar plötur með söguágripi á stöpulinn. Stöpullinn er ferkantaður, steyptur og rúmlega 3 m hár. Flatarmál er 1 x 1 m. Hann stendur við gangstétt efst á götunni Hegranes við gatnamót Arnarnes og Hegranes. Stöpullinn er ekki fornleifar en hefur sögulegt gildi.

Mynd 19 Wegenerstöpull [1457]. Þar hefur Garðabær látið setja upplýsingaskilti, hellulagt og komið fyrir bekk fyrir almenning.

[42] Sama heimild, 23.

Þormóðsleiði/Þormóðsdys [1458] (GK-178:023) dys legstaður

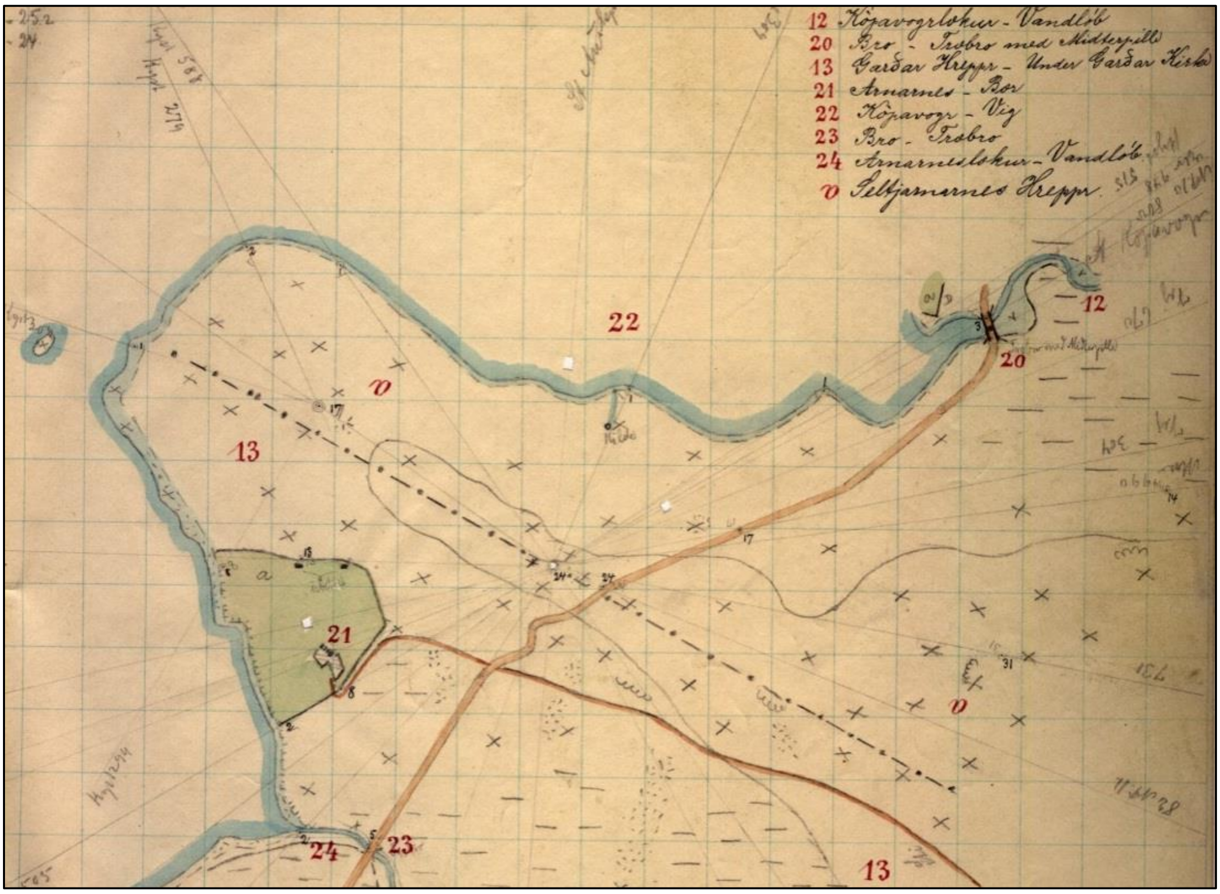
„Á háholtinu vestan [Hafnarfjarðarvegar] er stór þúfa, og liggur alfaraleiðin rétt hjá. Hér er Þormóðsleiði eða Þormóðsdys. Enn vestar er svo Kulhesleiði eða Kulhesdys [1455]. Þormóður var dæmdur á Kópavogsþingi til lífláts fyrir þjófnað, en Kulhes, þýzkur maður, dæmdur þar fyrir mannvíg. Vó mann, íslenzkan, á Bessastöðum," segir í örnefnalýsingu.[43] Lítil algróin rúst er á mel á opnu og óbyggðu svæði á miðju Arnarnesi milli gatnanna Arnarness, Tjaldaness og Hegraness, um 15-20 m NA af Kuhlesdys [1455] og 40-50 m VNV af Wegenerstöpli [1457]. Rústin er 3 x 3 m að ummáli með hólf í miðju sem er 1 x 1 m. Hæð er um 1 m. Finna má grjót í innra hólfi en ytri veggir eru úr torfi. Ekki er hægt að sjá neinn inngang í hana. Guðmundur Ólafsson skráði fornleifar í Garðabæ árið 1983 og taldi þetta vera Þormóðsdys.

Mynd 20 Þormóðsleiði/Þormóðsdys eða tóft [1458].

[43] Ö-Arnarnes, 2.

Arnarneslækjarvað – heimild [1460] (GK-178:025) vað

„Þar er Arnarneslækjarós, Arnarneslækjarvað og Arnarnesleirur fram undan langt fram á vog.” segir í örnefnalýsingu.[44] „Arnarneslækjarvað lá rétt við lækjarmynnið yfir lækinn. Gat þar orðið alldjúpt þegar leysingar voru eða háflæði,“ segir í Skrá yfir örnefni og fiskimið.[45] Lækjarfarvegurinn er breiðari þegar nær dregur ósnum.



Mynd 21 Frumgögn af Herforingjaráðskortinu, þar sést Hafnarfjarðarleiðin og Vífilstaðagata í kringum 1902.

---

[44] Ö-Arnarnes, 2-3.
[45] Gísli Sigurðsson, 3.

Arnarnesmýrarbrú – heimild [1461] (GK-178:026) vegabót brú

„Þegar fyrsta vegabótin var gerð um mýrina, var hún nefnd Arnarnesmýrarbrú. Þá var byggð Arnarneslækjarbrú," segir í örnefnalýsingu.[46] Ekki er ósennilegt að Arnarnesmýrarbrú hafi verið þar sem Hafnarfjarðarvegur liggur í dag en af frumgögnum herforingjarráðskortsins sem var gert 1902 eða þar um bil sést hvar trébrúin var yfir lækinn.

Tjaldhóll – heimild [1462] (GK-178:027) örnefni áfangastaður

„Ofan með [Arnarneslæk] var fossmiga, nefndist Mígandi. Þar upp af var Tjaldhólsmelur og Tjaldhóll," segir í örnefnalýsingu.[47] Tjaldhóll er merktur á kort í Örnefni og leiðir í landi Garðabæjar.[48] Ekki var sjáanlegur náttúrulegur hóll á svæðinu. Á Tjaldhól áði fólk sem var á leið frá Reykjavík og suður með sjó. Alfaraleiðin [1452] lá þar framhjá og út yfir Garðabæjarhraun.

Mannvirki óþekkt [1463] tóft útihús naust

Tóft er tilheyrði sennilega Litla Arnarnesi [1449] og er utan túngarðsins [1465]. Tóftin er 8,2 m á lengd og 6,2 m á breidd, hlaðin úr torfi og grjóti. Inngangur er í austur frá fjöru. Tóftin liggur rétt norðan við alfaraleið [1452]. Það er ekki ljóst hvert hlutverk hennar er en hún gæti verið útihús frá Litla Arnarnesi eða verið naust. Hún er vel gróin.

Túngarður [1465] (GK-178:029) garðlag túngarður

Túngarður Litla Arnarness er um það bil 11 m austur og suður af bæjarhól Litla- Arnarness [1449] og suðvesturendi garðlagsins er afar ógreinilegur. Túngarðsbrotið er um 45 til 50 m langt og liggur nokkuð beint NA-SV, það virðist vera breiðast um 1 m og mest um 0,3 m á hæð. Að NA rennur garðurinn saman við þýft og gróið umhverfið í átt að sjónum. Frá NA enda og 22 m SV er garðurinn sem lág, gróin og aflöng bunga í umhverfinu. Þá verður hann greinilegri sem röð af meðal stóru grjóti (oft um 0,3 m í þvermál) í um 10 m, en rest garðlagsins til SV er fremur

[46] Ö-Arnarnes, 3.
[47] Sama heimild.
[48] Guðlaugur R. Guðmundsson, 24.

ógreinileg og er mosa- og lyngvaxin, þar til garðurinn fellur algerlega inn í umhverfi sitt. Þar sem grjót sést í garðinum, er einungis hægt að greina eitt umfar og er það nokkuð sokkið. Það er ef til vill til merkis um aldur garðsins, að hann er þveraður með gamalli leið [1452] og er því líkast eldri en alfaraleiðin.

Tóft [1473] (GK-178:038) tóft útihús

Tóft er á óbyggðri lóð Mávanes 5, norður af Arnarnestúngarði [1440] og vestur af gangstétt. Tóftin er mjög óljós og algróin. Hún er 6 x 5 m að stærð og snýr A-V. Sjá má grjót í veggjum en veggir eru úr torfi. Tóftin er hæst um 0,3 m. Stórt grjót hvílir ofan á tóftinni austarlega. Þetta er sennilega eitt af útihúsunum frá Arnarnesi. Ekki virðist tóftin vera mjög gömul.

Mynd 22 Tóft [1473], sennilega útihús frá Arnanesi rétt utan túngarðs.

Samantekt og niðurstöður

Á svæðinu voru skráðar 27 fornleifar auk sögulegs minjastaðar Wegenerstöpulsins. Meðal minja voru bæjarstæði, túngarðar, útihús, dysjar, álagablettur, brunnar og fornar leiðir. Bæjarstæði Litla Arnarnes [1449] og útihús [1463] er að mestu óraskað en túngarðurinn [1465] er rofinn af alfaraleiðinni [1452], þjóðleiðinni, sem gæti bent til þess að hann sé nokkuð forn en hans er ekki getið í jarðabókinni 1703. Rétt utan við hann er að finna tvær dysjar og eina tóft sem er hugsanlega útihús eða leifar af naust rétt norðan við alfaraleiðina og við sjóinn. Ekki eru áform um neinar framkvæmdir á þessu svæði.

Þrjár dysjar sakamanna eru þekktar á Arnarnesi, sem teknir voru af lífi á Kópavogsþingi: Kulhesdys [1455], dys Hinrik Kules sem dæmdur var til dauða fyrir morð þann 23. febrúar 1582, og dysjar Þorgauts/Þorgarðs [1450] og Þormóðs [1458], sem dæmdir voru til dauða fyrir þjófnað. Þorgautsdys/Þorgarðsdys er þeirra mikilvægust því þar virðist vera um dys að ræða en ólíklegt er að dysjarnar á Arnarneshálsi séu dysjar. Það bendir margt til þess að þeim hafi verið raskað og örnefni hafi farið að færast til á næstu þúfu eða tóft.

Bæjarstæði Arnarnes [1436] er örugglega að finna undir sléttu útvistarsvæðinu og margt sem bendir til þess að aðeins yngsta bænum hafi verið mokað í burtu. Saga Arnarnesbæjarins nær að minnsta kosti aftur á síðmiðaldir og því er búsetu saga hans löng. Áhugaverðar heimildir gefa til kynna að þar hafi verið kirkja til forna og hugsanlega eru einhver tengsl álögu á Smiðjuhól [1445] við forna kirkju. Það er mjög mikilvægt að Smiðjuhóll verði áfram varðveittur eins og eigendur hans hafa gert í gegnum tíðina. Ekki er fyrirhugað að byggja þar sem Gvendarbrunnur [1453] er. Aðeins er um 2 minjastaði að ræða sem eru í hættu vegna deiliskipulagsins en það eru minjar á lóð Mávanes 5. Leifar af Arnarnestúngarðinum [1440] og tóft [1473], útihús, sem er rétt norðan við túngarðinn. Túngarðsbrotið sem þar er að finna eru einu leifarnar sem eftir eru af garðinum. Tóftin virðist ekki gömul og ekki er auðvelt að sjá lögun á henni. Túngarðsbrotið hefur verið mælt upp en ef það þarf að víkja ásamt tóftinni vegna framkvæmda þarf að kanna með könnunarskurði aldur og eðli þessara minja. Minjagildi þeirra er ekki mjög hátt en þær eru sýnilegar fyrir almenning og hafa verið rofnar úr sínu samhengi þegar sléttað var úr öllum túngarðinum. Það er Minjastofnun Íslands sem ákveður hvort þessar minjar megi fara og hvort rannsókna sé þörf.

Ekki er víst að allar minjar á svæðinu sjáist á yfirborðinu eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæðinu ber að stöðva framkvæmdir, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 38. gr. mml. Minjastofnun Íslands 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 lengstu lög. Í 21. gr. mml. segir um verndun fornleifa, að „jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, **[**megi**]** enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Heimildir

Árni Magnússon og Páll Vídalín. 1984. *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns III. Gullbringu- og Kjósarsýsla.* 2. útgáfa. Hið íslenska fræðafélag, Kaupmannahöfn 1913-17.

Árni Óla. 1966. *Sagt frá Reykjavík.* Sögukaflar. Reykjavík: Ísafoldarprentsmiðja h.f.

Gísli Sigurðsson. 1964. *Skrá yfir örnefni og fiskimið í Álftaneshreppi hinum forna: Bessastaðahreppi: Garðahreppi: Hafnarfirði: og Hraunum.*

Guðlaugur Rúnar Guðmundsson. 2001. *Örnefni og leiðir í landi Garðabæjar*. Ritröð: Safn til sögu Garðabæjar III. Reykjavík: Prentsmiðjan Grafík.

Íslenzkt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenzka menn. 1857-1972. *Diplomatarium Islandicum XII.* Kaupmannahöfn, Reykjavík: Hið íslenska bókmenntafélag.

Jón Johnsen, 1847. Jarðatal á Íslandi: með brauðalýsíngum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágripi úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu. Kaupmannahöfn: Jón Johnsen, assessórt í landsyfirréttinum.

Matthías Þórðarson, 1929. „Nokkrar Kópavogsminjar.“ *Árbók hins íslenzka fornleifafélags 1929*. Reykjavík: Ísafoldarprentsmiðja, bls. 1-33.

Ragnheiður Gló Gylfadóttir og Rúnar leifsson (ritstj.). 2009. *Fornleifaskráning í Garðabæ*. Fornleifastofnun Íslands FS414-05192, Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands ses.

Sýslu- og sóknarlýsingar Gullbringu- og Kjósarsýslu. 1937-39. *Landnám Ingólfs. Safn til sögu þess I-III.* Reykjavík.

Túnakort Garðahrepps frá 1918-1919. Þjóðskjalasafn Íslands.

Árnastofnun-Örnefnasafn

Ö-Arnarnes: Örnefnaskrá Arnarness. Gísli Sigurðsson skráði. Örnefnastofnun Íslands.

Ö-Arnarnes AG: Örnefnaskrá Arnarness. Ari Gíslason skráði. Örnefnastofnun Íslands.

Fornleifar á Arnarnesi

Deiliskipulag Arnarnes

0 50 100 200 300 400 Meters

Loftmynd: Loftmyndir ehf.

Kort Nr. 1

Antikva ehf.

Kortagerð:Ragnheiður Traustadóttir

Fornleifaskráning Ragnheiður T og Ómar Smári Ármannsson

1.10.2018

Bæjarstæði Arnarnes og fornleifar

Deiliskipulag Arnarnes

Loftmynd: Loftmyndir ehf.

Antikva ehf.

Kortagerð:Ragnheiður Traustadóttir

Kort
Nr. 2

Fornleifaskráning Ragnheiður T og Ómar Smári Ármannsson

1.10.2018

Litla Arnarnes og umhverfi

Deiliskipulag Arnarnes

Loftmynd: Loftmyndir ehf.

Kort
Nr. 3

Antikva ehf.

Kortagerð:Ragnheiður Traustadóttir

Fornleifaskráning Ragnheiður T og Ómar Smári Ármannson

1.10.2018

ANTIKVA EHF 2018

Fornleifaskrá

Minjar á Arnarnesi

Ragnheiður Traustadóttir og Ómar Smári Ármannsson

Nr.	1436	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:001	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	05.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Bæjarhóll	Tegund	Bæjarstæði	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Arnarnes	Minjagildi	Hátt	Ástand	Ekki sést til fornleifa		

Aldur: 1400-1900

Hættumat: Lítill hætta

Hættuorsök:

Horfin: Já

Horfin ástæða: Vegna sléttunnar

Leið:

Umhverfi: Útivistarsvæði, fótboltavöllur og róluvöllur

Lengd: 170 m

Breidd: 132 m

Hæð:

Hleðslu umferð:

Túnakort: Túnakort 1918

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes GS 1,Örnefni og fiskimið, 2 GS

Mæling: GPS mæling

Heimildir:
DI XII, 113; 139; 154; 174
JÁM,III:227
FSI 2009: 84
GRG 2001:23

Isnet Y: 357446,0590

GPS N: 6405928

Isnet N: 402831,5129

GPS V: 2155475

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

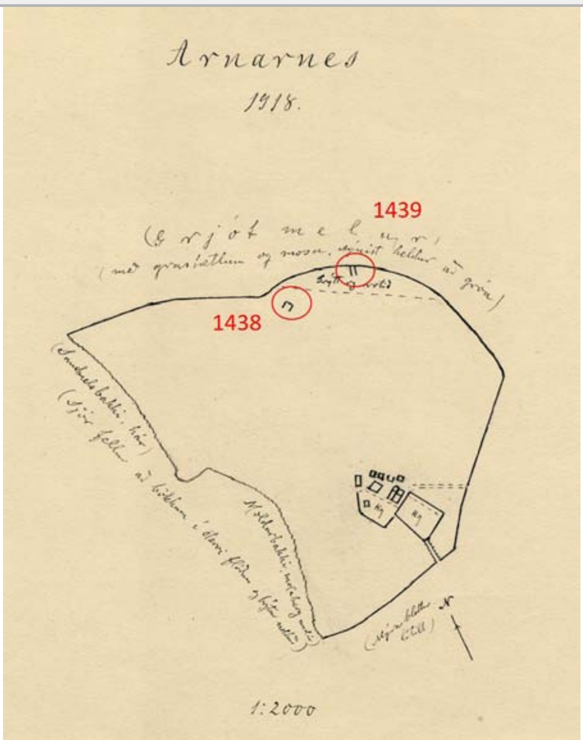
Í örnefnalýsingu GS segir að Arnarnesbær hafi staðið í Arnarnestúni. Á túnakorti frá 1918 er á bæjarst. sýnd mörg lítil hús í tveimur samhliða röðum. Arnarnesbærinn var þar sem nú er útivistarsvæði suðvestur af baklóðum Blikaness 5 og 7, norðvestur af Hegranesi 24 niður að sjó.. Útivistarsvæðið er sléttað og á því má finna fótboltavöll auk róluvölls. Sé horft í suðvestur er útsýni yfir Arnarnesvog, Garðahraun og Álftanes. Framkvæmdir fyrri tíma við sléttun á túninu fylgdu án efa uppbyggingu á Arnarnesi á sjöunda áratugnum. Líklega má enn finna leifar af bæjarhólnum í misfellum sem má sjá á túninu, en að öllum líkindum var efni rutt til við sléttun en ekki flutt burt. Heimildir benda til þess að búseta hafi verið á Arnarnesi allt frá miðöldum og eru það því góða vísbendingar um að eldri mannvistaleifar er að finna undir sverðinum.

Nr.	1437
Bæjarnafn	Arnarnes
Gömul nr.	GK-178:002
Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes
Sveitafélag	Garðabær
Skráningad.	05.06.2014
Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Kirkja
Tegund	Heimild
Friðað	Já
Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Kirkja-bænhús
Minjagildi	Hátt
Ástand	Ekki sést til fornleifa
Aldur	1200-1600
Hættumat	
Hættuorsök	
Horfin	Já
Horfin ástæða	
Leið	
Umhverfi	Útivistarsvæði, fótboltavöllur og róluvöllur
Lengd	
Breidd	
Hæð	
Hleðslu umferð	
Túnakort	
Örnefnaskrá	
Mæling	GPS mæling
Heimildir	FSI 2009:84 DI XII, 113; 139; 154; 174
Isnet Y	357446
GPS N	6405928
Isnet N	402832
GPS V	2155475
Mótvægisaðgerðir	Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Í fógetareikningum fyrir árin 1547-48,1548-49, 1549-50, og 1550 er getið um 2 kirkjukúgildi í Arnarnesi. og er þessi heimild með áhugaverð en hún getur bent til þess að þarna hafi verið kirkja eða bænhús á 16.öld og sennilega þá enn þá fyrr. Staðsetning bænhússins-kirkjunnar er ekki þekkt, en þó er hugsanlegt að bænhúsið/kirkjan sé í Smiðjuhól [1445], samanber álögin auk þess er að finna tóft á hólnum. Staðsetning ókunnug en hefur verið á bæjarstæðinu,

Nr.	1438
Bæjarnafn	Arnarnes
Gömul nr.	GK-178:003
Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes
Sveitafélag	Garðabær
Skráningad.	05.06.2014
Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Útihús
Tegund	Heimild
Friðað	Já
Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	
Minjagildi	
Ástand	Ekki sést til fornleifa

Aldur	1800-1900
Hættumat	
Hættuorsök	
Horfin	Já
Horfin ástæða	Vegna byggingar
Leið	
Umhverfi	
Lengd	
Breidd	
Hæð	
Hleðslu umferð	
Túnakort	
Örnefnaskrá	
Mæling	Túnakort 1918
Heimildir	FSI 2009:84 Túnakort 1918
Isnet Y	357425,73
GPS N	6405928
Isnet N	402934,1439
GPS V	2155475
Mótvægisaðgerðir	



Á túnakorti frá 1918 sést útihús 120-130 m norður af bæjarhúsum Arnarness. Útihúsið var líklega þar sem nú stendur íbúðarhúsið að Blikanesi 11 eða 13.

Þar sem útihúsið var áður eru nú steypt einbýlishús með kjallara, umkringd trjágrónum lóðum.

Nr. 1439 | Bæjarnafn Arnarnes | Gömul nr. GK-178:004 | Jarðatalsnr. 178

Svæði Arnarnes | Sveitafélag Garðabær | Skráningad. 05.06.2014 | Skráning RT-ÓSÁ

Hlutverk Útihús | Tegund Heimild | Friðað Já | Flokkur Búsetuminjar

Sérheiti | Minjagildi | Ástand Ekki sést til fornleifa

Aldur | Hættumat | Hættuorsök

Horfin Já | Horfin ástæða Vegna bygginga

Leið | Umhverfi

Lengd | Breidd | Hæð | Hleðslu umferð

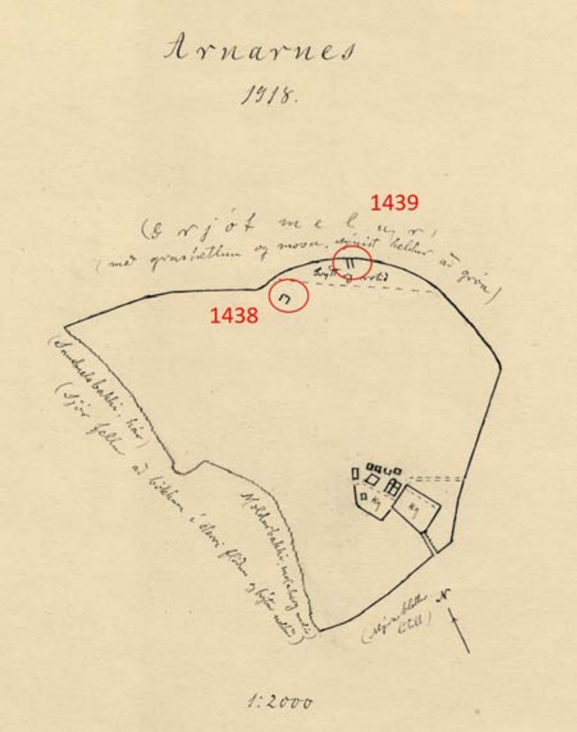
Túnakort Túnakort 1918 | Örnefnaskrá

Mæling Túnakort 1918 | Heimildir FSI 2009:84
Túnakort 1918

Isnet Y 357495 | GPS N 6405982

Isnet N 402930 | GPS V 2155420

Mótvægisaðgerðir



Á túnakorti frá 1918 sést útihús áfast við túngarð um 140 m norður af bæjarhúsum Arnarness. Útihúsið var líklega þar sem nú stendur íbúðarhús að Blikanesi 10.

Þar sem útihúsið var áður stendur nú steypt einbýlishús með kjallara, umkringt trjágróinni lóð.

Nr.	1440	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:005	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Túngarður	Tegund	Garðlag	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Arnarnestúngarður	Minjagildi	Lítið	Ástand	Greinalegar fornleifar		

Aldur	1700-1900	Hættumat	Mikil hætta	Hættuorsök	Vegna framkvæmda
Horfin	Að mestum hluta	Horfin ástæða	Vegna framkvæmda		
Leið		Umhverfi	Þýft, gróin mói meira gras sunnan við garðinn		

Lengd	31	Breidd	1	Hæð	0,60	Hleðslu umferð	

Túnakort: Túnakort 1918

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes GS, 1; Örnefni og fiskimið, 2 GS

Mæling: Túnakort 1918

Heimildir:
FSI 2009:84
GRG 2001:23

Isnet Y	357283,288	GPS N	6405984
Isnet N	402943,6869	GPS V	2155681

Mótvægisaðgerðir: Könnunnarskurð ef byggt verður á lóðinni.

Í örnefnalýsingu GS segir „Arnarnesbær stóð í Arnarnestúni, Arnarnestúngarður lá um túnið. Austurtúngarður að austan, norðurtúngarður að ofan, norðan, og vesturtúngarður að vestan. Allir voru garðar þessir af grjóti og torfi hlaðnir". Byggð hefur eytt Arnarnestúngarði að mestu en sjá má hluta hans á auðu lóðinni Mávaness 5, milli Mávaness 3 og 7. Túngarðsbrotið, sem er allgróið, er fremur beint og er líklega úr norðurtúngarði. Brotið nær frá gagnstétt að austan fram að strönd að vestan og er um 50 m langt. Við vettvangsskoðun mátti sjá ummerki þess að tún hafi staðið sunnan við brotið. Í túngarðsbrotinu mátti greina grjót allt að 30 sm í þvermál, en þau verða sýnilegri í garðsbrotinu eftir því sem gengið er vestur með garðinum niður að strönd. Túngarðsbrotið er rúmlega 1 m breitt og 60 cm þar sem það er hæst.

Nr.	1441	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK 178:006	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	27.08.2016	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Tóft eða dys	Tegund	Tóft	Friðað	Já	Flokkur	Trúalegar minjar
Sérheiti		Minjagildi	Hátt	Ástand	Vel greinanlegar fornleifar		

Aldur	1500-1800	Hættumat	Lítill hætta	Hættuorsök			
Horfin	Nei	Horfin ástæða					
Leið	Alfarleið [1452]	Umhverfi	Þýft, lyng, mói, birki niður að sjó.				
Lengd	6,1 m	Breidd	4,3 m	Hæð	0,8 m	Hleðslu umferð	
Túnakort		Örnefnaskrá					
Mæling	Uppmælingar	Heimildir	FSI 2009:85 GRG 2001:23				
Isnet Y	358302,8069	GPS N	6406023				
Isnet N	403204,364	GPS V	2155182				

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Tóftin eða hólinn er um 1,3 m á hæð, 4,5 x 3, m að flatarmáli og vel sýnileg þrátt fyrir að vera algróin. Hún snýr NA-SV. Aðeins sést grjót í tóftinni að norðanverðu og er hún nokkuð ávöl í laginu en sporöskjulöguð að grunnmáli. Tóftin er sunnan við alfaraleiðina [1452] og liggur fast að henni. Ekki er ljóst hvers konar mannvirki þetta er hvort þetta sé dys. Það er eins og grafið hafi verið inn að henni að norðanverðu.

Nr. 1442

Bæjarnafn Arnarnes

Gömul nr. GK-178:007

Jarðatalsnr. 178

Svæði Arnarnes

Sveitafélag Garðabær

Skráningad. 12.06.2014

Skráning RT-ÓSÁ

Hlutverk Traðir

Tegund Heimild

Friðað Já

Flokkur Samgönguminjar

Sérheiti Arnarnestraðir

Minjagildi Lítið

Ástand Ekki sést til fornleifa

Aldur

Hættumat

Hættuorsök

Horfin Já

Horfin ástæða Vegna bygginga

Leið

Umhverfi

Lengd

Breidd

Hæð

Hleðslu umferð

Túnakort Túnakort 1918

Örnefnaskrá Ö-Arnarnes 1

Mæling Túnakort 1918

Heimildir FSI 2009:85
GRG 2001:23

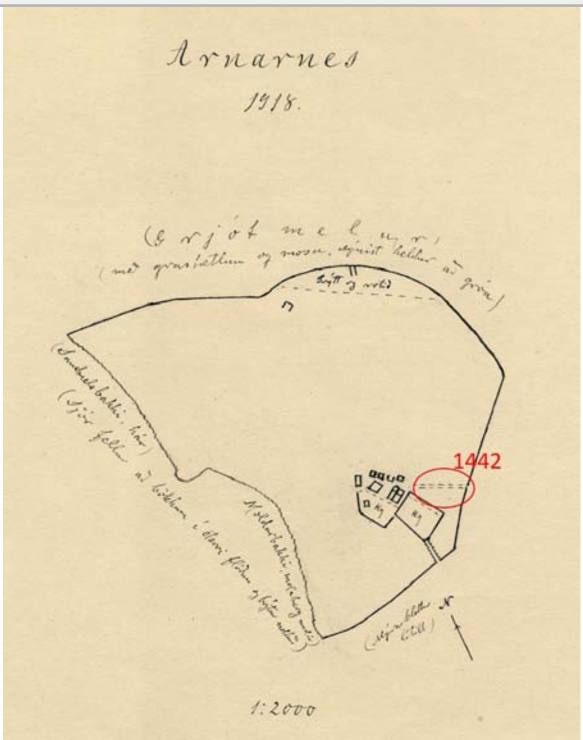
Isnet Y 357504

GPS N

Isnet N 402786

GPS V

Mótvægisaðgerðir



„Arnarnestraðir lágu heiman frá bæ austur í garðshlið, þar sem saman komu traðarveggir og austurgarður," segir í örnefnalýsingu. Traðirnar sjást ekki í dag en hafa að líkindum stefnt frá bæ [1436] og í átt að lóð Hegraness 24.

Nr. 1443

Bæjarnafn Arnarnes

Gömul nr. GK-178:009

Jarðatalsnr. 179

Svæði Arnarnes

Sveitafélag Garðabær

Skráningad. 12.06.2014

Skráning RT-ÓSÁ

Hlutverk Leið

Tegund Heimild

Friðað Já

Flokkur Samgönguminjar

Sérheiti Brunnstígur

Minjagildi Lítið

Ástand Ekki sést til fornleifa

Aldur

Hættumat

Hættuorsök

Horfin Já

Horfin ástæða Vegna framkvæmda

Leið

Umhverfi

Lengd

Breidd

Hæð

Hleðslu umferð

Túnakort

Örnefnaskrá Ö-Arnarnes,1

Mæling Gps

Heimildir
FSI 2009:85
GRG 2001:23

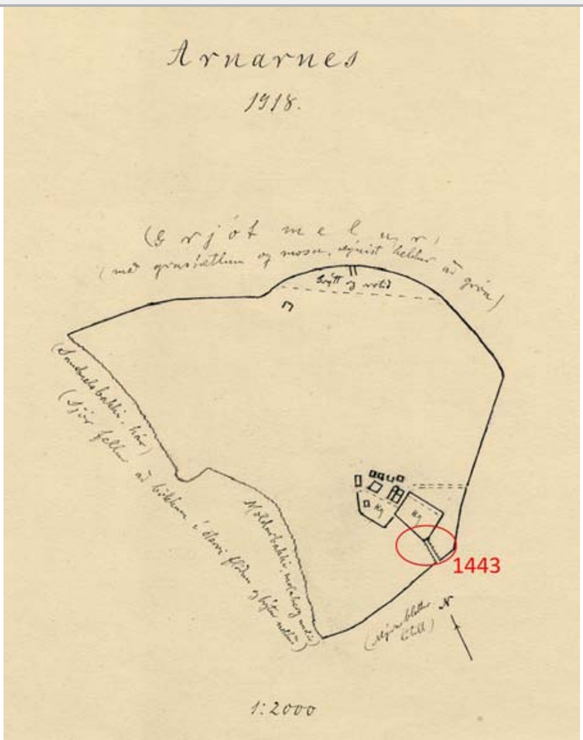
Isnet Y 357482.051

GPS N 6405811

Isnet N 402762.151

GPS V 2155440

Mótvægisaðgerðir



„Brunnstígur lá heiman frá bæ [1436] til vesturs niður í túnið að Arnarnesbrunni [1444],” segir í örnefnalýsingu. Þar sem Arnarnesbærinn var áður, sem og stór hluti túnsins, er nú sléttað grænt útivistarsvæði. Brunnstígur er ekki sýnilegur en þar sem líkur eru á því að brunnurinn sé inni á lóð Hegranes 24 þá hefur hann legið þar.

Nr.	1444	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178-009	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Brunnur	Tegund	Heimild	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Arnarnesbrunnur	Minjagildi	Hátt	Ástand	Ógreinilegar fornleifar		

Aldur	1700-1900	Hættumat	Mikil hætta	Hættuorsök	Vegna ábúðar
Horfin	Nei	Horfin ástæða			
Leið		Umhverfi	Á lóð Hegranes 26		
Lengd		Breidd		Hæð	
Hleðslu umferð					
Túnakort		Örnefnaskrá	Ö-Arnarnes, 1, Skrá yfir Örnefni og fiskimið í Álftaneshreppi 3		
Mæling	Uppmæling	Heimildir	FSI 2009:85 GRG 2001:23		
Isnet Y	357485,3919	GPS N	6405885		
Isnet N	402749,7110	GPS V	2155422		

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Brunnstígur [1443] lá heiman frá bæ til vesturs niður í túnið að Arnarnesbrunni," segir í örnefnalýsingu. „Arnarnesbrunnur var í túninu suður frá bænum" segir í örnefni og fiskimið. Túnakort af Arnarnesi frá 1918 sýnir að öllum líkindum hafi brunnurinn verið á húslóð Hegranes 24 og virðist sem hann sé um 8 m norðvestur af Smiðjuhóll [1445]. Þar er finna hringlaga dæld sem minnir á þekkta brunna t.d á Álftanesinu og í Garðahverfi.

Nr.	1445	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:010	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Smiðja	Tegund	Álagablettur	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Smiðjuhóll	Minjagildi	Hátt	Ástand	Vel greinanlegar fornleifar		

Aldur: 1200-1800
Hættumat: Mikill hætta
Hættuorsök: Vegna ábúðar
Horfin: Nei
Horfin ástæða:
Leið:
Umhverfi: Á lóð Hegranes 24
Lengd:
Breidd:
Hæð:
Hleðslu umferð:
Túnakort:
Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes, 1
Mæling: Uppmæling
Heimildir: FSI 2009:85
GRG 2001:23
Isnet Y: 357494,15
GPS N: 6405883
Isnet N: 402745,5850
GPS V: 2155411
Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Smiðjuhóll er hóll suðaustur frá bænum í túninu. Á hólnum eiga að vera mikil álög og hörð ummæli. Við honum má ekki hrófla, og hann mátti ekki slá." segir í örnefnalýsingu. Í örnefnum og leiðum segir að Smiðjuhólinn hafi verið í suður frá Arnarnesbæ, skammt frá Brunninum. Ekki mátti slá hann því að honum voru þung ummæli og álög. Missir bestu kýrinnar úr fjósinu átti að fylgja eftir ef út af var brugðið. Hann var aldrei sleginn og aldrei við honum hreyft. . Þar er hóll sem er um 10 x 9 m og ekki hefur verið sléttað úr honum. Eigendur Hegranes 24 hafa látið hann í friði. Brunnurinn [1444] er þar rétt hjá. Á hólnum virðist vera tóft sem snýr austur - vestur og inngangur í hana að vestan. Lengd tóftar er 5 til 6 m og breidd 4 til 5. Það er hugsanlegt að þarna sé kirkjan sem vísbendingar eru um að hafi verið á Arnarnesi á fyrri hluta 16. aldar.

Nr.	1446	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178-011	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Uppsátur	Tegund		Friðað	Já	Flokkur	Sjóminjar
Sérheiti	Bátsvík	Minjagildi		Ástand	Ekki sést til fornleifa		

Aldur		Hættumat		Hættuorsök	
Horfin		Horfin ástæða			
Leið		Umhverfi			
Lengd		Breidd		Hæð	
Hleðslu umferð					
Túnakort		Örnefnaskrá	Ö-Arnarnes 1		
Mæling	GPS mæling	Heimildir	FSI 2009:86 GRG 2001:24		
Isnet Y	357341	GPS N	6405923		
Isnet N	402827	GPS V	2155604		
Mótvægisaðgerðir					

„Bakkar liggja að Arnarnesvogi. Eystribakkarnir eru hærri. Þá er lægð, og niður undan henni er Bátsvik, þá er Uppsátrið eða Arnarnesvör," segir í örnefnalýsingu. Bátsvik er um miðbik Arnarnessins að suðvestanverðu á strönd beint niður (suðvestur) af Mávanesi 2 og Blikanesi 9. Ströndin er með fíngerðum sandi og smásteinum inn á milli. Bátsvik er að líkindum skjólbesti lendingarstaðurinn á vestanverðu Arnarnesinu.

Við vettvangsathugun sást ekkert sem bendir til að vörin sé manngerð. Uppsátrið hefur að líkindum verið um 90 - 100 m vestur af Arnarnesbænum [1436].

Nr.	1447	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178-012	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.		Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Þangstekja	Tegund	Heimild	Friðað	Já	Flokkur	Nytjar
Sérheiti	Þangstekja	Minjagildi		Ástand			

Aldur		Hættumat		Hættuorsök			
Horfin		Horfin ástæða					
Leið		Umhverfi					
Lengd		Breidd		Hæð		Hleðslu umferð	
Túnakort		Örnefnaskrá	Ö-Arnarnes, 1-2				
Mæling	GPS mæling	Heimildir	FSI 2009:86 GRG 2001:24				
Isnet Y	357105	GPS N	6406091				
Isnet N	403150	GPS V	2155912				
Mótvægisaðgerðir							

„Vestan túns er svo Nesið og fer lækkandi niður að sjó. Framan við það er Arnarnessker. Þar var þangtekja býlisins," segir í örnefnalýsingu. Arnarnessker (Arnarneshólmi) gengur norðvestur út af Arnarnesi. Lágur tangi og sker skammt undan honum, sem er laust frá landi. Tanginn er alþakinn fersku þangi og fer hann undir sjó á flóði.

Nr.	1448	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:013	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	05.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Vatnsból	Tegund	Lind	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Gvendarbrunnur	Minjagildi		Ástand	Greinileg uppspretta		

Aldur		Hættumat	Engin hætta	Hættuorsök	
Horfin	Nei	Horfin ástæða			
Leið		Umhverfi	Lyng og grasi vaxinn aflíðandi bakki að sjó.		
Lengd		Breidd		Hæð	
Hleðslu umferð					
Túnakort		Örnefnaskrá	Ö-Arnarnes, 2; Ö-Arnarnes AG, 1		
Mæling	Uppmælingar	Heimildir	MÞ, 1929:30 GRG 2001:25		
Isnet Y	357902,7249	GPS N	6406132		
Isnet N	403189,8510	GPS V	2154934		
Mótvægisaðgerðir	Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.				

„Nokkru þar fyrir innan [Bæjarsker], spöl uppi í holtinu, er Gvendarbrunnur (16), lind sem Guðmundur biskup góði á að hafa vígt. Frá brunninum rennur Brunnlækurinn (17) til sjávar," segir í örnefnalýsingu. „Gvendarbrunnur er á há-Arnarneshálsi", segir í örnefnalýsingu AG. „Gvendarbrunnur er sunnan vogsins, í hálsbrúninni, rétt upp af svo-kölluðum Bæjarsteinum, sem eru þar úti í leirunni, og er lítil laug skammt framar í vognum, að sögn Þuríðar [Guðmundsdóttur, f. 21.9.1855 í Kópavogi]. Þarna á að hafa verið bær í fyrndinni [líklega átt við Arnarneskot 1449]. Mun það hafa verið þar sem enn er mjög grasgefinn mói, rétt við voginn. Ekkert sést þar til tófta. Við brunninn, sem er raunar dálítil lind, er lagleg eggslétt grasflöt. Brunnurinn er sjálfsagt kenndur við Guðmund byskup góða, eins og aðrir Gvendar-brunnar."

Nr. 1449 | Bæjarnafn: Arnarnes | Gömul nr.: GK-178:014 | Jarðatalsnr.: 178

Svæði: Arnarnes | Sveitafélag: Garðabær | Skráningad.: 05.06.2014 | Skráning: RT-ÓSÁ

Hlutverk: Býli | Tegund: Bæjarstæði | Friðað: Já | Flokkur: Búsetuminjar

Sérheiti: Litla Arnarnes | Minjagildi: Mikið | Ástand: Vel greinanlegar fornleifar

Aldur: 1500-1700 | Hættumat: Mikill hætta | Hættuorsök: Vegna landbrots

Horfin: Nei | Horfin ástæða:

Leið: | Umhverfi: Algróinn grasi og lyngi, við sjóinn.

Lengd: | Breidd: | Hæð: | Hleðslu umferð:

Túnakort: | Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes, 2

Mæling: Uppmælingar

Heimildir:
FSI 2009:86.
MÞ 1929:30
GRG 2001:25

Isnet Y: 358227,87 | GPS N: 6406153

Isnet N: 403210,0910 | GPS V: 2154539

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Þar enn innar með fjöru [en Gvendarbrunnur 1448] er svo Arnarneskot, Arnarnes gamla eða Arnarnes litla," segir í örnefnalýsingu. „[Þorgautsdys 1450] er að austanverðu við gamlaveginn, skammt suður frá Litla-Arnarnesi, er Þuríður [Guðmundsdóttir, f. í Kópavogi 21.9.1855] kvað svo heita. Þar sést enn á flöt niður við voginn, norðan gamla vegarins, litlar og óglöggar tóftir eftir kot, sem var þar fyrrum." Bæjarstæði Litla Arnarnes er NA af Súlunesi 33, á austurströnd Arnarness við Kópavog sunnanverðan. Bæjarhóllinn er algróinn en fast við hólinn að norðanverðu er 4 m hár rofinn bakki sem liggur niður að strönd.

Nr.	1450	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:015	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	05.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Dys	Tegund	Tóft	Friðað	Já	Flokkur	Trúalegar minjar
Sérheiti	Þorgautsdys	Minjagildi	Mikið	Ástand	Vel greinanlegar fornleifar		

Aldur: 1500-1700

Hættumat: Lítill hætta

Hættuorsök:

Horfin:

Horfin ástæða:

Leið: Alfarleið [1452]

Umhverfi: Lyng, mói

Lengd: 6.2

Breidd: 5.4

Hæð: 0.30

Hleðslu umferð: Óregluleg steinhrúga

Túnakort:

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes, 2

Mæling: GPS mæling

Heimildir:
FSI 2009:87
MÞ, 1929:30
GRG 2001:23

Isnet Y: 358153

GPS N: 6406096

Isnet N: 403111

GPS V: 2154622

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Dysin er úr grjóti og allstór. Að norðanverðu hefir henni verið rótað mikið upp, fyrir nokkrum árum, og kann þá að hafa verið tekið nokkuð grjót úr henni. Hún er að austanverðu við gamla veginn, skammt suður frá Litla-Arnarnesi [...]". Dysin er um 65 m austan við Súlunes 26 og hefur að líkindum verið 10-20 m suðaustan við gömlu alfaraleiðina [1452]. Að líkindum er þetta Þorgarðs-/Þorgautsdys en sagnir eru um þrjár dysjar á þessum slóðum. Umhverfis eru lyngi, mosa og grasi vaxnir móar í aflíðandi halla að sjó. Dysin er sporöskjulaga og samanstendur af smáum, ávölum steinum, flestum um 20 cm í þvermál. Stærri steina má sjá í ytra lagi dysjarinnar. Steinarnir eru vaxnir mosa og skófum. Þó stendur hún hærra en umhverfið, mest um 0,3 á hæð. Lyng og annar gróður vex yfir jaðar hennar og stærð er um 5 x 4 m.

- **Nr.:** 1451
- **Bæjarnafn:** Arnarnes
- **Gömul nr.:** GK 178:016
- **Jarðatalsnr.:** 178
- **Svæði:**
- **Sveitafélag:** Garðabær
- **Skráningad.:**
- **Skráning:** RT-ÓSÁ
- **Hlutverk:** Vað
- **Tegund:** Gata
- **Friðað:** Já
- **Flokkur:** Samgönguminjar
- **Sérheiti:** Danskavað
- **Minjagildi:**
- **Ástand:** Ekki sést til fornleifa
- **Aldur:**
- **Hættumat:**
- **Hættuorsök:**
- **Horfin:** Já
- **Horfin ástæða:** Vegna vegagerðar
- **Leið:** Hafnarfjarðarleiðin
- **Umhverfi:**
- **Lengd:**
- **Breidd:**
- **Hæð:**
- **Hleðslu umferð:**
- **Túnakort:** Herforingjaráðskort
- **Örnefnaskrá:** Ö-Arnarnes, 2
- **Mæling:** GPS mæling
- **Heimildir:** FSI 2009:87
- **Isnet Y:** 358502
- **GPS N:** 6406250
- **Isnet N:** 403382
- **GPS V:** 2154208
- **Mótvægisaðgerðir:**

„Hér um leirurnar rennur Kópavogslækur, en um hann eru landamerkin allt inn að Danskavaði. Mun hafa verið neðan við þá brú, sem hér liggur yfir lækinn," segir í örnefnalýsingu. Þar sem Danskavað var áður er nú Kópavogsbrú. Umhverfi Danskavaðs er í dag manngert og landfyllt, m.a. er 5 akgreina umferðarbrú á þessum stað.

Á frumkorti Herforingjaráðskortsins má sjá trébrú em þarna stóð.

Nr.	1452	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:017	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.		Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Leið	Tegund	Gata	Friðað	Já	Flokkur	Samgönguminjar
Sérheiti	Alfaraleið	Minjagildi		Ástand	Vel greinanlegar fornleifar		

Aldur: 900-1900

Hættumat:

Hættuorsök:

Horfin: Að stórum hluta

Horfin ástæða: Vegna bygginga og vegaframkvæmda

Leið: Þjóðleið - Alfaraleið

Umhverfi: Mói, lyng, grýtt og birki hér og þar.

Lengd:

Breidd:

Hæð:

Hleðslu umferð:

Túnakort:

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes, 2

Mæling: Uppmælingar

Heimildir: FSI:2009:87

Isnet Y: 358308,3879

GPS N:

Isnet N: 403206,8020

GPS V:

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Frá Danskavaði [1451] lá alfaraleiðin með vognum sunnan og ofan Arnarneskots upp holtið á Arnarneshálsi." – „Framan í Arnarnesbrekku var á veginum, fram til áranna 1940 - 1945, Arnarnesess." – „Síðan lá gatan áfram inn með holtinu, sem nefndist Móholt." – „Alfaraleiðin lá niður af holtinu, niður með túngarði [1440], niður að Arnarneslæk," segir í örnefnalýsingu. Gamla alfaraleiðin er enn greinileg austan við Súlunes og að Hafnarfjarðarbraut. Sést hún austan við Súlunes 26 rúma 30 m áður en hún er rofin af vegruðningi. Þessi vestasti hluti leiðarinnar er mjög skýr.

Ljósmynd frá 1983 af Gvendarbrunni Guðmundur Ólafsson, Þjóðminjasafn Íslands.

Nr.	1453	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178-018	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	05.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Leið	Tegund	Heimild	Friðað	Já	Flokkur	Samgönguminjar
Sérheiti	Brunngata	Minjagildi		Ástand	Ekki sést til fornleifa		

Aldur:

Hættumat:

Hættuorsök:

Horfin: Já

Horfin ástæða: Vegna byggingar og sléttunar

Leið:

Umhverfi: Lyng- og grasi vaxinn afliðandi bakki að sjó

Lengd:

Breidd:

Hæð:

Hleðslu umferð:

Túnakort:

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes, 2

Mæling: GPS mæling

Heimildir: GRG 2001:25

Isnet Y: 357914,4230

GPS N: 6406118

Isnet N: 403182,27

GPS V: 2154643

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Þar sem [Arnarneháls] er hæstur, kemur Brunngatan neðan frá Gvendarbrunni. Hún er vel sýnileg, en mosagróin. Sýnir, að hún hefur verið troðin, en fyrir mjög löngu niður lögð. Vera má, að naut hafi verið rekin hingað til vatns." segir í örnefnalýsingu. Ekki er nú unnt að greina hvar Brunngata hefur legið frá Gvendarbrunni og upp hálsinn.

Ljósmynd frá 1983 af Gvendarbrunni Guðmundur Ólafsson, Þjóðminjasafn Íslands.

Nr.	1455	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:020	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Dys	Tegund	Tóft	Friðað	Já	Flokkur	Trúalegar minjar
Sérheiti	Kulhesleiði/Kulhesdys	Minjagildi		Ástand			

Aldur:

Hættumat: Mikill hætta

Hættuorsök:

Horfin: Nei

Horfin ástæða:

Leið:

Umhverfi:

Lengd: 1.4

Breidd: 1.2

Hæð: 1

Hleðslu umferð:

Túnakort:

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes,2,

Mæling: Uppmælingar

Heimildir: FSI 2009:88-89

Isnet Y: 357683

GPS N: 6406015

Isnet N: 402984

GPS V: 2155193

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Á háholtinu vestan [Hafnarfjarðarvegar] er stór þúfa, og liggur alfaraleiðin rétt hjá. Hér er Dys [1458]. Enn vestar er svo Kulhesleiði eða Kulhesdys. Ekki eru til öruggar heimildir fyrir staðsetningu Kuhlesleiðis. „En því er þessa dóms [dauðadómur yfir þýskum manni, Hinrik Kules 23.2.1582 á Kópavogsþingstað] minnst hér, að sagt hefur verið, að dys sú, sem er efst á Arnarneshálsi, vestan við gamla veginn, sé dys dansks manns, er tekinn hafi verið af fyrir einhvern glæp.. Dys þessi er nú að mestu grasi gróin." – „[Þuríður Guðmundsdóttir f. í Kópavogi 21.9.1855] sagði [MÞ] af munnmælunum um dysina við veginn gamla efst á Arnarneshálsi". Kuhlesleiði er um 1 m há og flöt í toppinn, ummál neðst um 1-2 m en efst um 0,4 m. Mikið jarðvegsrof hefur átt sér stað í kringum þúfuna.

Nr. 1456 | Bæjarnafn Arnarnes | Gömul nr. GK 178:021 | Jarðatalsnr. 178

Svæði | Sveitafélag Garðabær | Skráningad. 12.06.2014 | Skráning RT-ÓSÁ

Hlutverk Leið | Tegund Gata | Friðað Já | Flokkur Samgönguminjar

Sérheiti Vífilsstaðagata | Minjagildi | Ástand

Aldur | Hættumat | Hættuorsök

Horfin Já að mestu | Horfin ástæða Vegna bygginga og vegaframkvæmda

Leið | Umhverfi Grýttur melur og birki

Lengd 0 | Breidd 0 | Hæð | Hleðslu umferð

Túnakort | Örnefnaskrá

Mæling Herforingjaráðskort 1902

Heimildir
FSI 2009:89
GRG, 2001.Örnefni og leiðir.

Isnet Y 357724,6930 | GPS N

Isnet N 402797,576 | GPS V

Mótvægisaðgerðir

„Austur úr alfaraleiðinni neðan við Þormóðsdys [1441] lá Vífilstaðagata neðan undir holtinu; markar enn fyrir henni." segir í örnefnalýsingu. Vífilstaðagata er merkt á kort á bls. 24 í Örnefni og leiðir en þar segir að gatan hafi verið frá Arnarneströðum [1442] um sunnanvert Arnarnesholt að Norðlingavaði á Arnarneslæk, síðan austan við Hofsstaðaholt til Vífilsstaða. Af kortinu að dæma virðist gatan liggja þvert austur af Hafnarfjarðarvegi að Dýjakrókum.

Nr.	1457	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:022	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	27.08.2016	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Mannvirki	Tegund	Steinsteypa	Friðað	Nei	Flokkur	
Sérheiti	Wegenerstöpull	Minjagildi	Hátt	Ástand			

Aldur:

Hættumat: Engin hætta

Hættuorsök:

Horfin: Nei

Horfin ástæða:

Leið:

Umhverfi:

Lengd: 0

Breidd: 0

Hæð:

Hleðslu umferð:

Túnakort:

Örnefnaskrá:

Mæling: Uppmælingar

Heimildir: FSI 2009:89

Isnet Y: 357731,3279

GPS N:

Isnet N: 402982,0939

GPS V:

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Wegenerstöpull er annar tveggja steinstöpla (svipaður stólpi var reistur í Öskjuhlíð) sem reistur var af Alfred Wegener, þýskum vísindamanni, hér á landi vafalaust til viðmiðunar til að sýna fram á landrekskenninguna sína. Stöpulinn reisti Wegener í aprílmánuði árið 1930. Árið 2000 voru settar plötur með söguágripi á stöpulinn. Stöpullinn er ferkantaður, steyptur og rúmlega 3 m hár. Flatarmál er 1 x 1 m. Hann stendur við gangstétt efst á götunni Hegranes rétt hjá gatnamótum Arnarnes og Hegranes. Stöpullinn er ekki fornleifar en hefur sögulegt gildi.

Nr.	1458	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.		Jarðatalsnr.	178
Svæði		Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	óþekkt	Tegund	Tóft	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti	Þormóðsleiði	Minjagildi	Hátt	Ástand	Greinanlegar fornleifar		

Aldur	1500-1750	Hættumat		Hættuorsök	
Horfin		Horfin ástæða			
Leið		Umhverfi			
Lengd	0	Breidd	0	Hæð	
Hleðslu umferð					
Túnakort		Örnefnaskrá	Ö-Arnarnes,2		
Mæling		Heimildir			
Isnet Y	357692	GPS N			
Isnet N	402997	GPS V			

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Lítil algróin rúst er á mel á opnu og óbyggðu svæði á miðju Arnarnesi milli gatnanna Arnarness, Tjaldaness og Hegraness, um 15-20 m NA af Kuhlesdys [1455] og 40-50 m VNV af Wegenerstöpli [1457]. Rústin er , 3 x 3 m að ummáli með hólf í miðju sem er 1 x 1 m. Hæð er um 1 m. Finna má grjót í innra hólfi en ytri veggir eru úr torfi. Þessi tóft hefur verið skráð sem Þormóðsleiði-Þormóðsdys.

Nr. 1460
Bæjarnafn Arnarnes
Gömul nr. GK 178:89
Jarðatalsnr. 178
Svæði Arnarnes
Sveitafélag Garðabær
Skráningad. 12.06.2014
Skráning RT-ÓSÁ
Hlutverk Vað
Tegund Heimild
Friðað Já
Flokkur Samgönguminjar
Sérheiti Arnarneslækjarvað
Minjagildi
Ástand

Aldur
Hættumat
Hættuorsök
Horfin
Horfin ástæða
Leið
Umhverfi
Lengd
Breidd
Hæð
Hleðslu umferð
Túnakort
Örnefnaskrá Ö-Arnarnes, 2-3,
Mæling GPS mæling
Heimildir FSI 2009:89
Isnet Y 357496,1190
Isnet N 402509,1510
GPS N
GPS V
Mótvægisaðgerðir

„Þar er Arnarneslækjarós, Arnarneslækjarvað og Arnarnesleirur fram undan langt fram á vog." segir í örnefnalýsingu. „Arnarneslækjarvað lá rétt við lækjarmynnið yfir lækinn. Gat þar orðið alldjúpt þegar leysingar voru eða háflæði," segir í Skrá yfir örnefni og fiskimið. Lækjarfarvegurinn er breiðari þegar nær dregur ósnum.

Nr.	1461	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:026	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.		Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Brú	Tegund	Heimild	Friðað	Já	Flokkur	Samgönguminjar
Sérheiti	Arnarnesmýrabrú	Minjagildi		Ástand	Ekki sést til fornleifa		

Aldur: 1850-1920

Hættumat:

Hættuorsök:

Horfin: Já

Horfin ástæða: Vegna vegagerðar

Leið:

Umhverfi:

Lengd:

Breidd:

Hæð:

Hleðslu umferð:

Túnakort:

Örnefnaskrá: Ö-Arnarnes, 3

Mæling:

Heimildir: FSI 2009:90

Isnet Y: 357562,2650

GPS N:

Isnet N: 402485,3379

GPS V:

Mótvægisaðgerðir:

„Þegar fyrsta vegabótin var gerð um mýrina, var hún nefnd Arnarnesmýrarbrú. Þá var byggð Arnarneslækjarbrú," segir í örnefnalýsingu. Ekki er ósennilegt að Arnarnesmýrarbrú hafi verið þar sem Hafnarfjarðarvegur liggur í dag en af frumgögnum herforingjarráðskortsins sem var gert 1902 eða þar um bil sést hvar trébrúin var yfir lækinn.

Nr.	1462	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK 178:027	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Áningarstaður	Tegund	Örnefni	Friðað	Já	Flokkur	Samgönguminjar
Sérheiti	Tjaldhóll	Minjagildi		Ástand	Ekki sést til fornleifa		

Aldur		Hættumat		Hættuorsök			
Horfin		Horfin ástæða					
Leið		Umhverfi					
Lengd		Breidd		Hæð		Hleðslu umferð	
Túnakort		Örnefnaskrá					
Mæling	GPS mæling	Heimildir	FSI 2009:90				
Isnet Y	357485,45	GPS N					
Isnet N	402542,5470	GPS V					

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

„Ofan með [Arnarneslæk] var fossmiga, nefndist Mígandi. Þar upp af var Tjaldhólsmelur og Tjaldhóll," segir í örnefnalýsingu. Tjaldhóll er merktur á kort á bls. 24 í Örnefni og leiðir í landi Garðabæjar. Ekki var sjáanlegur náttúrulegur hóll á svæðinu. Á Tjaldhól áði fólk sem var á leið frá Reykjavík og suður með sjó. Alfaraleiðin [1452] lá þar framhjá og út yfir Garðabæjarhraun.

Nr.	1463	Bæjarnafn	Litla Arnarnes	Gömul nr.		Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	27.08.2016	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	óþekkt-útihús	Tegund	Tóft	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti		Minjagildi		Ástand	Vel greinanlegar fornleifar		

Aldur	1500-1800	Hættumat	Engin hætta	Hættuorsök	
Horfin	Nei	Horfin ástæða			
Leið	Alfaraleið [1449]	Umhverfi			
Lengd	8,2	Breidd	4,3	Hæð	,8
Hleðslu umferð					
Túnakort		Örnefnaskrá			
Mæling	Uppmælingar	Heimildir			
Isnet Y	357521	GPS N	6406149		
Isnet N	402545	GPS V	2154420		

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Tóft er tilheyrði sennilega Litla Arnarnesi [1449] og er utan túngarðsins [1465]. Tóftin er 8,2 m á lengd og 6,2 m á breidd, hlaðin úr torfi og grjóti. Inngangur er í austur frá fjöru. Tóftin liggur rétt norðan við alfaraleið [1452]. Það er ekki ljóst hvert hlutverk hennar er en hún gæti verið útihús frá Litla Arnarnesi eða verið naust. Hún er vel gróin.

Nr.	1465	Bæjarnafn	Litla Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:029	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Túngarður	Tegund	Garðlag	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti		Minjagildi		Ástand	Vel greinalegar fornleifar		

Aldur	1500-1700	Hættumat	Engin hætta	Hættuorsök	
Horfin		Horfin ástæða			
Leið		Umhverfi			
Lengd	45	Breidd	1	Hæð	
Hleðslu umferð					
Túnakort		Örnefnaskrá			
Mæling		Heimildir	FSI 2009:90		
Isnet Y	358232	GPS N			
Isnet N	403184	GPS V			

Mótvægisaðgerðir: Ekki eru framkæmdir fyrirhugaðar á svæðinu.

Túngarður Litla Arnarness er um það bil 11 m austur og suður af bæjarhól Litla- Arnarness [1449] og suðvesturendi garðlagsins er afar ógreinilegur. Túngarðsbrotið er um 45 til 50 m langt og liggur nokkuð beint NA-SV, það virðist vera breiðast um 1 m og mest um 0,3 m á hæð. Að NA rennur garðurinn saman við þýft og gróið umhverfið í átt að sjónum. Frá NA enda og 22 m SV er garðurinn sem lág, gróin og aflöng bunga í umhverfinu. Þá verður hann greinilegri sem röð af meðal stóru grjóti (oft um 0,3 m í þvermál) í um 10 m, en rest garðlagsins til SV er fremur ógreinileg mosa- og lyngvaxin, þar til garðurinn fellur algerlega inn í umhverfi sitt. Þar sem grjót sést í garðinum, er einungis hægt að greina eitt umfar og er það nokkuð sokkið. Það er ef til vill til merkis um aldur garðsins, að hann er þveraður með gamalli leið [1452] og er því líkast eldri en alfaraleiðina.

Nr.	1473	Bæjarnafn	Arnarnes	Gömul nr.	GK-178:038	Jarðatalsnr.	178
Svæði	Arnarnes	Sveitafélag	Garðabær	Skráningad.	12.06.2014	Skráning	RT-ÓSÁ
Hlutverk	Útihús	Tegund	Tóft	Friðað	Já	Flokkur	Búsetuminjar
Sérheiti		Minjagildi	Lítið	Ástand	Ógreinilegar fornleifar		

Aldur: 1800-1900

Hættumat: Mikil hætta

Hættuorsök: Vegna framkvæmda

Horfin:

Horfin ástæða:

Leið:

Umhverfi: Vel gróið og þýft

Lengd: 5,5

Breidd: 5

Hæð: 0,40

Hleðslu umferð:

Túnakort:

Örnefnaskrá:

Mæling: GPS mæling

Heimildir: FSI 2009:93

Isnet Y: 357314,8850

GPS N: 6405998

Isnet N: 402967,7920

GPS V: 2155644

Mótvægisaðgerðir: Könnunarskurð ef byggt verður á lóðinni.

Tóft er á óbyggðri lóð Mávaness 5, rétt norður af Arnarnestúngarði [1440] og vestur af gangstétt. Tóftin er mjög óljós og algróin. Hún er 6 x 5 m að stærð og snýr A-V. Sjá má grjót í veggjum en veggir eru úr torfi. Tóftin er hæst um 0,3 m. Stórt grjót hvílir ofan á tóftinni austarlega. Þetta er sennilega eitt af útihúsunum frá Arnarnesi ekki virðist tóftin vera mjög gömul.

Samkvæmt skipulaginu verður byggt þarna

Nr. 880

Bæjarnafn Arnarnes

Gömul nr.

Jarðatalsnr.

Svæði

Sveitafélag Garðabær

Skráningad.

Skráning RT-ÓSÁ

Hlutverk Leið

Tegund Leið

Friðað Ja

Flokkur Samgönguminjar

Sérheiti Hafnarfjarðarvegur

Minjagildi

Ástand Ekki sést til fornleifa

Aldur

Hættumat

Hættuorsök

Horfin Já

Horfin ástæða Vegna vegagerðar

Leið Hafnarfjarðarvegur 1902

Umhverfi

Lengd

Breidd

Hæð

Hleðslu umferð

Túnakort

Örnefnaskrá

Mæling Herforingjaráðskort 1902

Heimildir GRG, 2001.Örnefni og leiðir.

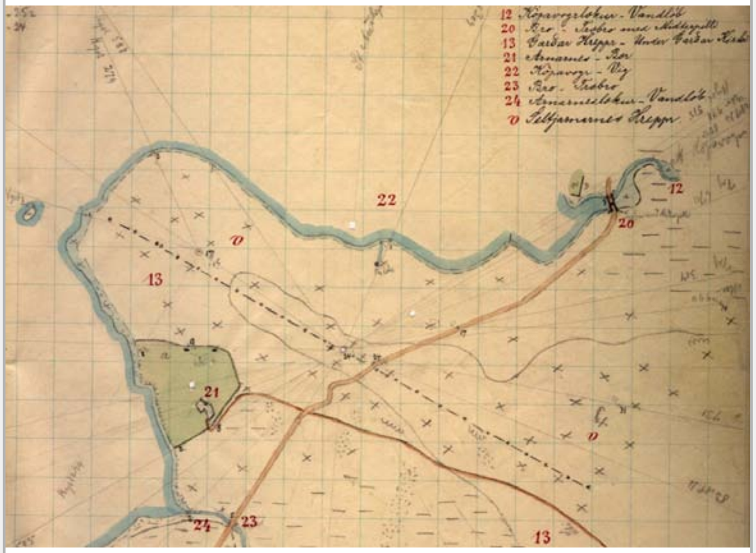
Isnet Y 357827,114

GPS N

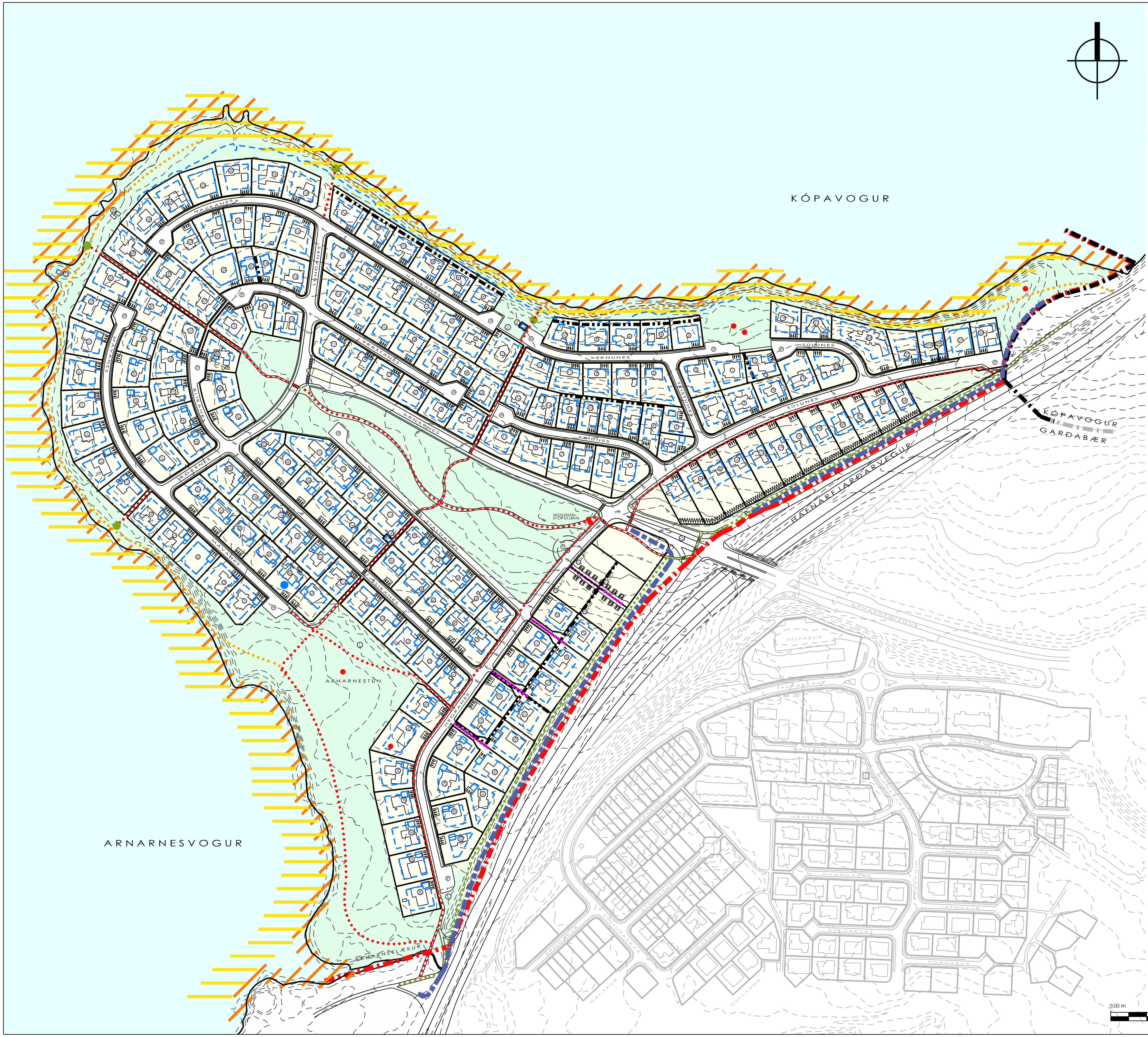
Isnet N 402870,3080

GPS V

Mótvægisaðgerðir



Aðeins er fjallað um Þjóðleiðina - Alfaraleiðina í skýrslunni.



- Deiliskipulagsmörk
- Sveitafélagsmörk
- Svæði á Náttúruminjaskrá
- Friðlýst svæði
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Friðlýst bygging (Mávanes 4)
- Dælustöð / yfirbyggður brunnur
- Spennustöð / dreifistöð OR
- Bátaskýli
- Íbúðarsvæði
- Opin svæði
- Útivistarleið
- Stofnstígar
- Aðrir helstu göngustígar
- Undirgöng
- Kvöð um umferð
  sjá nánar skýringarmynd um kvaðir og skilmálatöflu
- Kvöð um plöntun og viðhald skjólbelta
  sjá nánar skýringarmynd um kvaðir og skilmálatöflu
- Kvöð um opin bílastæði á lóðum
- Aðrar kvaðir
  holræsi, gröft, vatnslögn, streng, aðkomu
  sjá nánar skýringarmynd um kvaðir og skilmálatöflu
- Áningastaðir
- Helstu fornleifar
- Leiksvæði
- Almenn bílastæði
- Gangbraut / þverun gönguleiða
- Hljóðvörn
  (sjá Viðauka I í greinargerð)

HLUTI AF AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í
skipulagsnefnd Garðabæjar þann ________201_
og bæjarstjórn Garðabæjar þann ________201_

____

f.h. Skipulagsnefndar Garðabæjar

Tillaga var auglýst frá ________201_ til ________ 201_
með athugasemdafresti til ________________ 201_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann ________________201_

Breytt 15.10.2018

GARÐABÆR

ARNARNES
DEILISKIPULAG

ÖNNUR SKIPULAGSGÖGN :

Skipulags-og byggingarskilmálar/greinargerð (A4), dagss. sept 2017

Skýringaruppdráttur/Eldra skipulag og skilmálar (A1), dagss. sept 2017

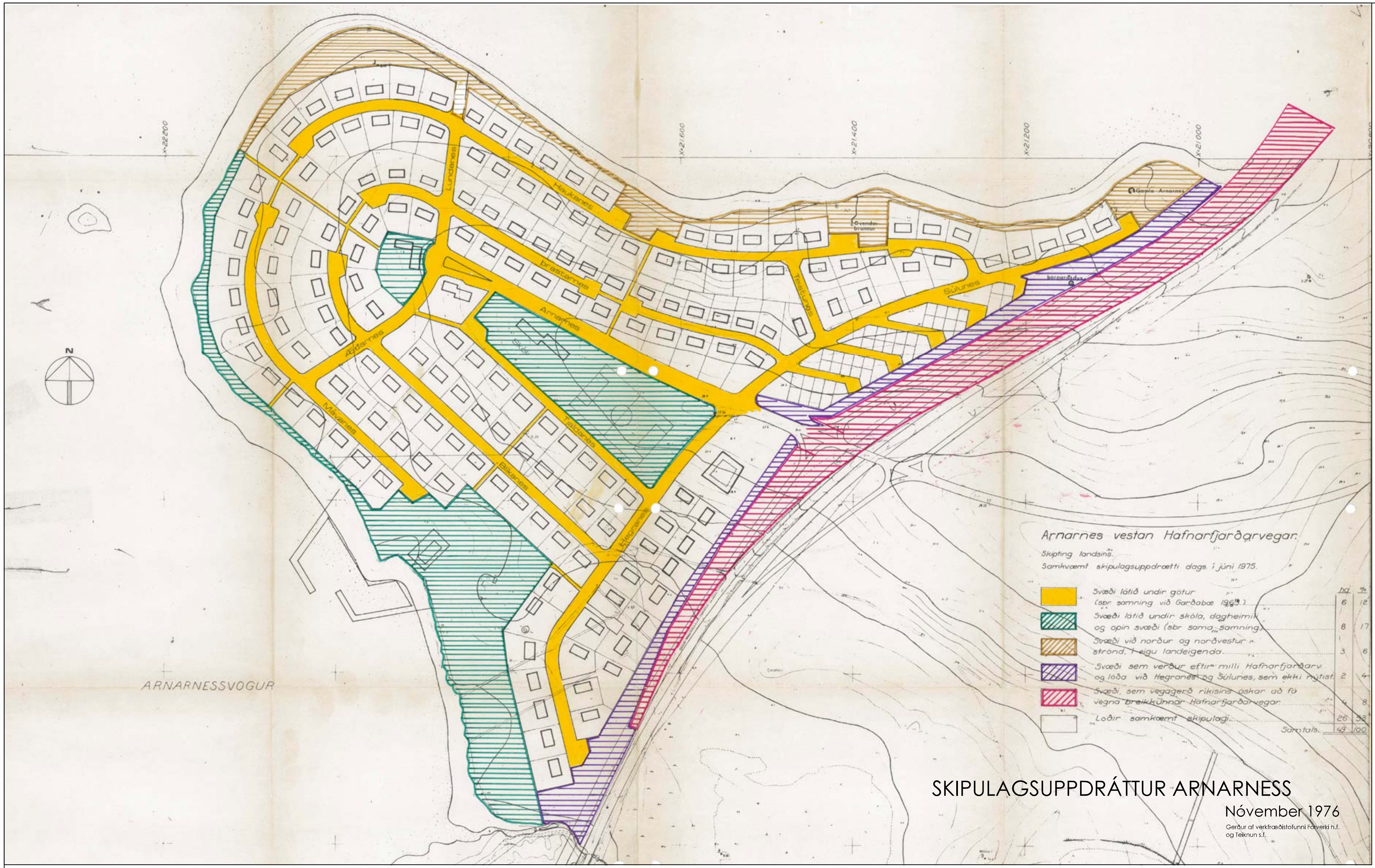
Húsakönnun (A4), dagss. 2018

0.00 m 100m 200m

DAGS. 5. september 2017
MKV. 1:2000

001

hornsteinar arkitektar ehf
ingólfsstræti 5 101 reykjavík
sími 511 7011 www.hornsteinar.is



ÁORÐNAR SKIPULAGSBREYTINGAR

Hegranes 17
16.03.1989 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Tjaldanes 15
11.04.1989 - Skilmálabreyting
Breyting á nýtingahlutfalli og hæð húss

Súlunes 17
19.07.1989 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Súlunes 17
09.09.1991 - Skilmálabreyting
Heimilt að byggja tveggja hæða hús

Súlunes 17/Þernunes 1
09.09.1992 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á lóðamörkum

Súlunes 23-25
07.02.1992 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 7
01.11.1993 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Súlunes 3
22.01.1996 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Þernunes 13
01.09.1996 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Blikanes 31
01.01.1998 - Skilmálabreyting
hækkun á hæð húss

Hegranes 22
24.07.2001 - Skilmálabreyting
heimilt að byggja 32m2 turnbyggingu

Haukanes 20
21.11.2002 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Blikanes 1
21.11.2003 - Skilmálabreyting
Rishæð þaks má vera 1,75m

Súlunes 14
06.02.2003 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Súlunes 33
15.05.2003 - Skilmálabreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús

Tjaldanes 15
18.09.2003 - Skilmálabreyting
Byggja má 34.1m2 baðhús innan byggingarreits.

Hegranes 32
18.03.2004 - Deiliskipulagsbreyting
Stækkun á byggingarreit

Tjaldanes 15
24.08.2004 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Haukanes 19
17.03.2005 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 8
02.06.2005 - Skilmálabreyting
Hækkun á húsi að hluta

Blikanes 13
20.10.2005 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Tjaldanes 5
18.07.2006 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Tjaldanes 15
25.07.2006 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þrastanes 3
12.04.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þernunes 6
24.09.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Súlunes 29
15.11.2007 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á einbýlishúsi í tvíbýlishús, aðrir skilmálar í tengslum við það.

Þernunes 1
06.12.2007 - Skilmálabreyting
Samþykkt að heimila 2 hæðir, að hluta

Þernunes 13
01.04.2008 - Deiliskipulagsbreyting

Súlunes 20
07.05.2009 - Deiliskipulagsbreyting
Breyting á byggingarreit

Þrastanes 15
29.06.2009 - Deiliskipulagsbreyting
Bílastæði breytast

Þrastanes 18
21.01.2010 - Deiliskipulagsbreyting
Viðbygging

INNGANGUR

Skipulag Arnarness var fyrst samþykkt af hreppsnefnd Garðahrepps árið 1961.

Við uppbyggingu fyrsta hluta byggðar í Arnarnesi voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22.apríl 1964, sérstakir byggingarskilmálar fyri r einstaka götur; göturnar Máva- og Blikanes.

Svipaðir byggingarskilmálar fyrir götuna Súlunes (að austanverðu) voru samþykktir í byggingarnefnd Garðabæjar 3.júlí 1983.

Í afsölum lóða voru jafnframt sett fram ákvæði með tilvísun í skilmálana frá 22.apríl 1964.

SKILMÁLAR MEÐ LÓÐARAFSÖLUM

1. Stærð lóðarinnar, lögum hennar og lega er sýnd og auðkennd með rauðu á meðfylgjandi lóðaruppdrætti.

2. Lóðin selst í því ástandi, sem hún nú er í, og hefur kaupandi kynnt sér það. Áskilinn er þó réttur vegna götulagninga og skipulags í Arnarneshverfi til að breyta hæð lóðarinnar, þ.e. flytja brott úr henni jarðveg eða fyllingarefni að flytja síkt efni í hana, lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.

3. Ekki má byggja nema eitt íbúðarhús á lóðinni og sé aðeins ein hæð, sem má vera í kjallarajarðvegshæð á lóðinni greinilea tilefni til þess.

   Um gerð hús fer eftir byggingaskilmálum sem settir eru af bygginarnefnd Garðahrrepps.

   Húsateikningar skulu gerðar af arkitekt.

4. Bygging hússins skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að lagning götu að lóðinni hefst, enda verði fært flutningatækjum á byggingarstað og sé frágangi að fullu lokið utnahúss á þar næstu tveimur árum og lóðin að fullu frágengin ári síðar, enda sé götugerð haldið áfram með eðlilegum hætti, sbr. 8.gr. garðahreppur ákveður í samráði við landeigendur hvenær lagning götunnar hefst.

5. Öll starfsemi og rekstur, svo sem verzlun o.þ.h. sem er til lýta fyrir umhverfið og baga eða óþæginda fyrir nágranna, er bönnuð á hinni seldu lóð.

6. Lóðarkaupandi og síðari eigendur lóðarinnar eru skuldbundnir til að gerast þátttakendur í hitaveitu þeirri, sem stofnsett hefru verið í Arnarnesi. Hann hefur kynnt sér samþykktir hitaveitunnar frá 9.mai 1963 og skuldbindur sig til að hlíta þeim í einu og öllu. Hann greiðir, við undirskrift afsals þessa, stofngjald samkvæmt 7.gr. stofnsamþykkta hitaveitunnar.

7. Lóðarkaupandi undirgengst að leyfa, að skolplögn frá nágrannalóð eða lóðum verði tengd hans eigin skólplögn eða verði lögð sérstök í lóð hans að götulögn, ef bygginganefnd Garðahrepps telur þetta nauðsynlegt, enda sé þetta gert lóðarkaupanda að kostnaðarlausu.

8. Garðahreppur lætur í samræmi við skipulagsuppdrátt Arnarness leggja götuna að hinni seldu lóð ásat skólplögn og vatnslögn. Verði bygging götunnar miðuð við að hús verði undirbyggð undir malbik og steinsteypu.

   Kaupandi greiðir gatnagerðagjald og verði það samkvæmt gjaldskrá Garðahrepps um þátttöku lóðareigenda í gatnagerðarkostnaði og rennur til Garðahrepps, enda greiði lóðarkaupandi gatnagerðargjaldið á skrifstofu Garðahrepps, þegar þess er krafizt af sveitarstjórn, eða semji um greiðslu þess þar.

9. Kvaðirnar í 3., 4. og 5. tölulið eru lagðar á í þþeim tilgangi, að hið skipulagða íbúðarhúsahverfi verði sem fegurst og friðsælast og húseigendur byrgi sem minnst útsýni hver fyri röðrum, enda réðu þessi sjónarmið mestu um alla skipulagningu hverfisins. Brjóti kaupandi í bága við þessar kvaðir, ber honum að greiða 3000 krónur - þrjú þúsund krónur - fyrir hverja tvo mánuði frá því að honum berst kvörtun um brotið og þar til úr er bætt. Gjald þetta renni í Fegrunarsjóð Arnarness, sem landeigendur stofna og fela sveitarstjórn Garðahrepps til ráðstöfunar, samkvæmt nánari fyrirmælum þar um. Greiðslur þess hækki og lækki í samræmi við breytingar, sem kunna að verða í framfærsluvísitölu.

BYGGINGASKILMÁLAR FYRIR GÖTURNAR MÁVANES OG BLIKANES

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðahrepps 22.apríl 1964

1. Á hverri lóð má byggja eitt einnar hæðar íbúðar hús ásamt bifreiðargeymslu.

2. Byggingarlínur að götu eru bindandi, að hliðar-og bakmörkum gilda línur þessar um minnstu fjarlægð, meira en aðra eða jafnt og 3.15m í framhaldi af kvöð um opið bílastæði gildir einungis ef um tvíbreiða bifreiðageymslu er að ræða (minnsta breidd 6,00m). Að öðrum kosti er minnsta fjarlægð frálægð frá mörkum meira en eða jafnt og 6,00m.

   Að þeim lóðarmörkum þar sem lóðauppdráttur sýnir engar byggingarlínur má eigi byggja næ en 6,00m, nema að mörk þessi liggi að gangstíg en þar má þessi minnsta fjarlægð vera 5,00m.

   Frá því, sem um getur í þessum lið, eru eftirtalin frávik leyfð :
   Þar sem lóðaruppdráttur sýnir 6,00m sem minnstu fjarlægð frá bakmörkum má hún verða 5,00m. Á lóðunum nr. 25, 27 og 29 við Blikanesi má byggja nær þeim hliðarmörkum, er engin byggingarlína er sýnd að og þá þannig, að húslengd með götu, að meðtalinni tvíbreiðri bifreiðageymslu, geti orðið allt að 22,00m en þó aldrei nær en 3,15m.

3. Sú megin regla gildir, að hús skuli vera einnar hæðar. Frá þessari reglu má þó víkja með hliðsjón af eftirfarandi :
   Hæð á gólfplötum skal vera sem hér segir :

   a) Á lóðum sunnan og vestan við götuna skal gólfplata vera 0,20 -0,40m yfir meðal hæð götu við lóðarmörk. Í þeim hluta hússins, er fjærst er frá götu, má leyfa lægri plötuhæð en að ofan getur, og jafnvel að sá hluti hússins sé tvílyftur, gefi jarðvegshæð á lóð greinilega tilefni til slíks, enda breyti það engu um áðurnefnda plötuhæð.

   b) Á lóðum norðan og austan götu skal plötuhæð samlagast jarðhæð sem mest. Leyfa má bifreiðageymslu undir húsinu gefi jarðvegshæð greinilega tilefni til slíks. Að öðru leyti skal hafa samráð við byggingarfulltrúa um plötuhæðir þessar.

   Plötuhæðir skulu sýndar á teikningum er fylgja byggingarleyfisumsókn.

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

5. Þar sem lóðir þær, sem byggingarskiolmálar þessir taka til, eru í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

BYGGINGASKILMÁLAR FYRIR GÖTUNA SÚLUNES (að austanverðu)

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Garðabæjar 3.júní 1983

I LÓÐ

1. Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús, úr steinsteypu ásamt bifreiðageymslu.

2. Áhersla er lögð á, að hús falli vel að halla lóðar.

3. Hús sé innan byggingareits samkvæmt mæliblaði. Samráð sé haft við byggingarfulltúra um endanlega staðsetningu. Byggingalínur að götu eru bindandi. Að hliðar og bakmörkum gilda línur byggingareits, sem lágmarksfjarlægð húshluta frá mörkum.

4. Á uppdráttum skal sýna fyrirhugaða jarðvegshæð á lóð, plötuhæðir og aðrar hæðir, er skipta máli skipta. Þar skal og sýna öll þau mannvirki, sem fyrihugað er að reisa á lóðinni, svo sem skjóveggi, gróðurhús o.fl. Girðingu um lóð má ekki gera nema að fengnu samþykki bygginganefndar.

5. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingarframkvæmd lýtur verður fjarlægt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

6. Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða 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 að mörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miða við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann að sjálfsögðu sjá um alla þá kanta sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið er frá götunni og hafa um það samráð við byggingafulltúra.

7. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi, sem hún er á afhendingardegi.

II HÚS

1. Gengið er út frá því að reist verði einna rhæðar hús með kjallara að hluta eða öllu leyti, eftir því sem halli lands og frárennsli leyfir. Hæð kjallaraplötu sé samkvæmt uppgefnum kótum á hæðarblaði.

2. Bifreiðageymsla sé í, eða áföst kjallara. Breidd bifreiðageymslu skal vera minnst 6m að innanmáli. mesta hæð húss frá gólfplötu kjallara má vera allt að 7m.

3. Þar sem lóðir þær, sem byggingaskilmálar þessir ná til, eu í skipulögðu einbýlishúsahverfi, eru byggingar, sem reistar verða á þeim, einungis ætlaðar sem íbúðir með nauðsynlegu geymslurými og öll önnur notkun þeirra því óheimil.

4. Lokuð sorpgeymsla skal vera í hverju húsi eða bifreiðageymslu og skal hún greinilega sýnd á bygginganefndarteikningum. Lögð er áhersla á greiðan aðgang að henni bæði fyrir íbúa hússins og sorphreinsunarmenn.

III TEIKNINGAR

1. Bygginganefndarteikningar í mælikvarða 1 : 100 skulu þannig málsettar, að auðvelt sé að reikna út flatarmál og rúmmál, án mælinga, og fylgi að öllu ákæðum byggingasamþykktar.
   Húsmunir skulu sýndir í réttri stærð miðaða við mælikvarða teikninga.

2. Áður en sökkulúttekt fer fram þurfa nákvæmlega málsettir uppdrættir höfundar húss í mælikv. 1 : 50 að liggja fyrir.

Breytt 15.10.2018

A R N A R N E S

Deiliskipulag - Skýringarmynd

ELDRA SKIPULAG OG SKILMÁLAR ÁORÐNAR BREYTINGAR

DAGS. 5. september 2017
MKV. 1:2000

h o r n s t e i n a r arkitektar ehf