

- Skýringar**
- Mörk skipulagssvæðið
  - Útivistarsvæði
  - Götur og umferðarkerfi
  - Göngustígar
  - Útlínur lóða
  - Bílastæði-núv./fyrrh.
  - Flatarmál lóðar
  - Byggingarreitur, bindandi línur
  - Hámark byggingarreits
  - Hæðafjöldi bygginga
  - Opin svæði til sérstakra nota
  - SB Sameiginleg bílastæði
  - SP Stæði fyrir stórar bifreiðir
  - S/T/M Steypa/timbur/málmur
  - Mænisstefna
  - Mannvirki sem fyrir eru
  - K=0,00 Gólfkóti nýbygginga
  - Háspennulína
  - Vatnslagnir; heitt vatn
  - Vatnslagnir; kalt vatn
  - Útrás
  - ÍBÚÐARHÚS/nýbyggingar
  - ATHAFNAHÚS
  - VERSLUN/ÞJÓNUSTA
  - OPINBER ÞJÓNUSTA
  - FRÍSTUNDA SVÆÐI
  - BH Brunahani
  - HH Aðstöðuhús fyrir hitaveitu
  - Sjóvarnargarður

Hús sem fyrir eru á Drangsnesi og nýjar lóðir

Svæði-C: Grundargata, vestanverð.

Grundargata	Stærð lóðar	(FMR)	LNR	Nýting húss	Stærð húss (fm)	Hæðir húsa	Fjöldi íbúða	Viðbygging
1a	696,42 fm	(180)	141845	Geymsla	64,0	Ein hæð	0	Já
2	X	X	X	X	X	X	X	X
3	605 fm	(648)	141829	Íbúð/bilgeymsla	93,4	Ein hæð	0	X
4	969 fm	(969)	141803	Athafnahús	201,7	Ein hæð	0	Nei
5	556 fm	(567)	141830	Íbúð/bilgeymsla	97,8	Ein hæð og ris	0	Nei
6	756 fm	(748)	141833	Íbúð/bilgeymsla	124,2+59,1=183,3	Ein hæð	Ein	Nei
7	856 fm	Óskráð	141833	Íbúð/Bilgeymsla	120 til 180	Ein hæð (ris)	Ein	Nei
8	674 fm	(695)	141838	Íbúð	89,5+79,00=168,5	Ein hæð	Ein	X
9-11	1247 fm	Óskráð	141833	Parhús/Bilgeymslur	(90 til 120) x 2	Ein hæð (ris)	Tvær	Nei
10	642 fm	(1000)	141819	Íbúð	105,9	Ein hæð	Ein	X
13	852 fm	Óskráð	141819	Íbúð/Bilgeymsla	120 til 180	Ein hæð	Ein	Nei
15	1720 fm	(1600)	198410	Sundlaug/Aðstöðuhús	260,0	Ein hæð	0	X

(FMR) = fasteignamat- þjóðskrá  
LNR = Landnúmer

Tillagan send Skipulagsstofnun til yfirferðar .....

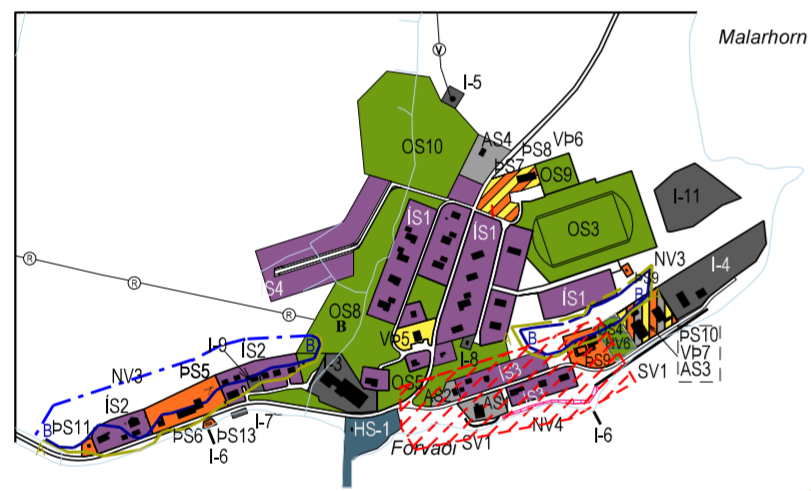
Gildistaka deiliskipulags auglýst í B-deild Stjórnartíðinda .....

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í hreppsnefnd

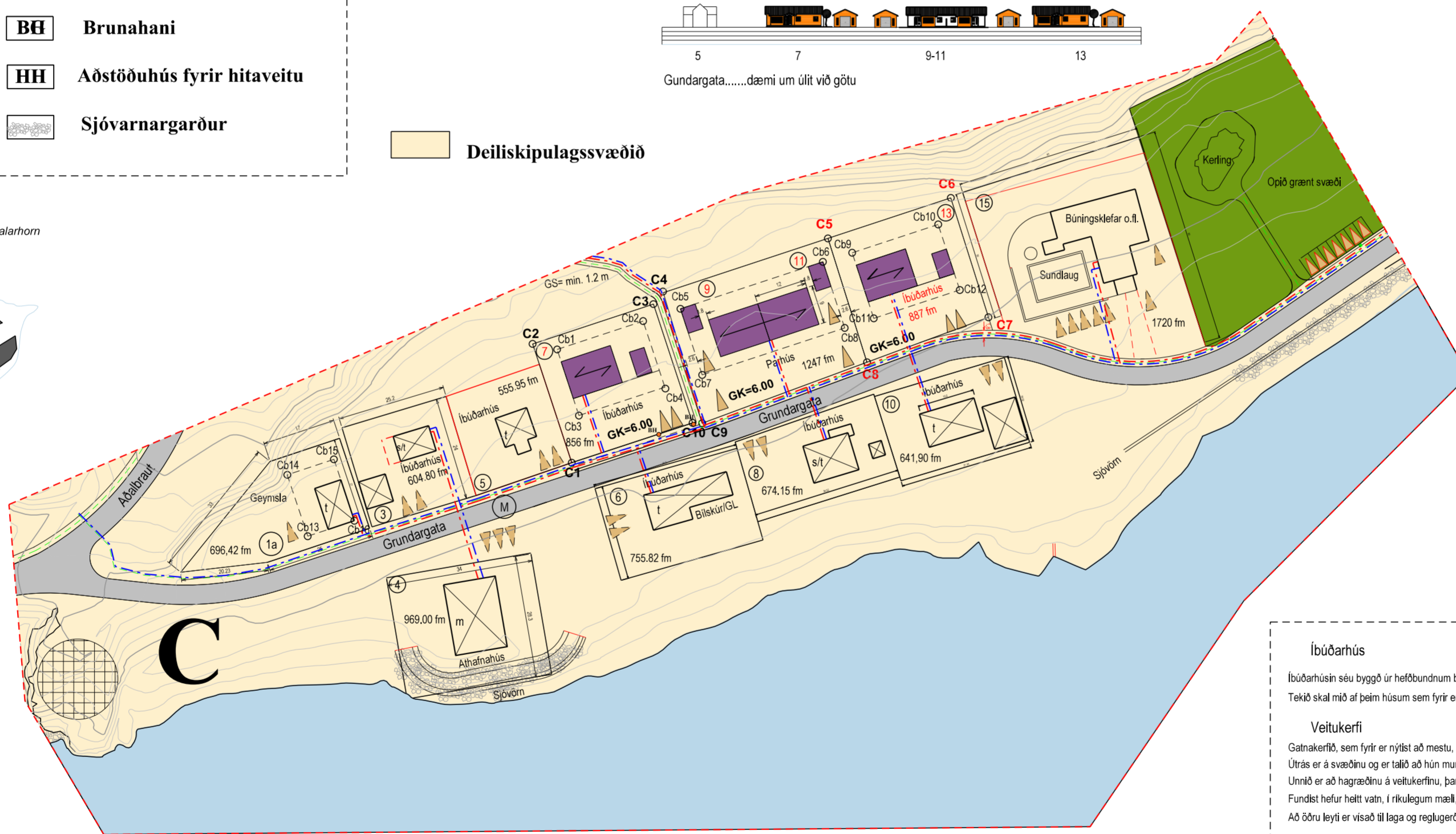
Kaldrananeshrepps, hinn .....2014

F.h. hreppsnefndar,

Finnur Ólafsson oddviti



Aðalskipulag Drangsness: Svæði C skástrikað



Hnitpunktar, lóða og byggingarreita

- C1 X=387897.6453 Y=578955.3558
- C2 X=387888.5693 Y=578982.8941
- C3 X=387916.5869 Y=578992.1280
- C4 X=387918.7897 Y=578995.0285
- C5 X=387947.0574 Y=579004.0568
- C6 X=387977.2681 Y=579010.8753
- C7 X=387985.5228 Y=578986.8288
- C8 X=387955.8731 Y=578975.6198
- C9 X=387928.7470 Y=578964.8160
- Cb1 X=387897.6467 Y=578955.3514
- Cb2 X=387916.5869 Y=578992.1280
- Cb3 X=387888.5693 Y=578982.8941
- Cb4 X=387926.5191 Y=578964.8670
- Cb5 X=387922.8478 Y=578991.0327
- Cb6 X=387955.8933 Y=579001.9237
- Cb7 X=387927.8999 Y=578975.7035
- Cb8 X=387960.9455 Y=578986.5945
- Cb9 X=387957.0572 Y=579007.3612
- Cb10 X=387982.6234 Y=579010.5971
- Cb11 X=387967.6903 Y=578988.8174
- Cb12 X=387987.6351 Y=578995.3907
- Cb13 X=387836.4181 Y=578938.3036
- Cb14 X=387836.4181 Y=578938.3036
- Cb15 X=387842.4921 Y=578956.1380
- Cb16 X=387846.6757 Y=578942.4650

Svæði-C: Grundargata, vestanverð.

Hluti þessa svæðis á Drangsnesi, sem er um 4 ha að stærð, byggðist upp í framhaldi af byggðinni við Aðalbraut, og var þar blanda af íbúðum og athafnahúsum. Á svæðinu eru íbúðarhús og geymslu- og athafnahús, loks er nýleg sundlaug þar austast ásamt opnu grænu svæði umhverfis Kerlinguna. Um er að ræða 5 íbúðarhúsalóðir og 5 athafnahús svæðinu, auk lóðar sundlaugarinnar, sem byggðar hafa verið. Öbygðar íbúðarhúsalóðir eru þrjú (eitt parhús). Núverandi lóðir eru misstórar eða frá 450 til 1720 fermetrar með mismunandi nýtingarhlutfall. Lóð sundlaugar og græna svæðið eru stærstar. Þarna eru þrjár íbúðarhúsalóðir öbygðar og þar er gert ráð fyrir einnar hæðar húsum með risi sem nýst getur sem hálf hæð. Gert er ráð fyrir stakstærri bilgeymslu. Öbygðar lóðir á svæði-C eru nr. 7, 9-11 (parhús) og 13, við Grundargötu. Þarna eru lóðir mjög hentugar til uppbyggingar. Við strandlengjun hefur verið komið fyrir sjóvarnargörðum á tveimur stöðum, þar sem ágangur sjávar er mestur. Á Forvaðanum er gert ráð fyrir lítilli aðstöðu til útivistar.

Umferð

Á skipulagssvæðinu verður 35 km hámarkshraði og leitast verði við að skilgreina gönguleiðir meðfram götu eftir því sem aðstæður leyfa. Æskilegt væri að dempa hraða, þar sem það er talið nauðsynlegt. Gönguleiðir þurfa, að nokkru leyti, einnig að nýtast fyrir hjólaðrafólk.

Værdun

Á skipulagssvæðinu er ekki um að ræða værdun vegna aldurs húsa. Lagt er til að götur halði að mestu sinni mynd og gildi það um hús sem verði endurnýjuð eða viðbyggingar komi til. Götumyndin hefur breyst nokkuð og mun gera það enn frekar þegar gatan hefur byggst að fullu. Ekki eru fríðlyst svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu og ekki er kunnugt um fornminjar þar. Komu í ljós einhverjar fornminjar skal framfylgja 10. og 13 gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001, einnig skal brugðist við ef áður óþekktar náttúruminjar finnast á svæðinu. "Kerlingin" nýtur hverfisverndar og er verndarsvæðið skilgreint um 2000 fermetrar. Lögð er áhersla á værdun "Kerlingarinnar" og nágrenni hennar, enda er þar um að ræða helsta kenningu Drangsness.

Byggingarskilmálar

Þar eð uppbygging á Drangsnesi hefur verið hægt á síðari árum þá er erftitt að setja mjög fastmótaða byggingarskilmála. Gólfkötur öbygðra húsa eru gefnir upp, en það er fremur algætt en nákvæmni. Þetta þarf að skoða betur þegar kemur að framkvæmdum. Þar sem um er að ræða viðbyggingar og bilgeymslur á þegar byggðum lóðum verði leitast við að aðlaga þær sem best viðkomandi húsi. Þakhalli öbygðra húsa getur verið á bilinu 15 til 30 gráður.

Íbúðarhús

Íbúðarhúsin séu byggð úr hefðbundnum byggingarefnum, tími eða steindum efnum. Nýtingarhlutfall íbúðarhúsalóða verði að hámarki 0,3. Tekið skal mið af þeim húsum sem fyrir eru, hvað stærðir og form snertir. Hámarks hæð, gólfplötu til mænisás, verði ekki meiri en 5,8 m (1-1/2 h).

Veitukerfi

Gatnakerfið, sem fyrir er nýttist að mestu, en gert er ráð fyrir endanlegum frágangl þeirra á næstu árum. Útrás er á svæðinu og er talið að hún muni fullnægja þörfum næstu ára. Frágangur útrása þarf að vera í samræmi við reglugerðir þar um. Unnið er að hagræðinu á veitukerfinu, þar sem þess er þörf. Fundist hefur hleitt vatn, í ríkulegum mæli, víða á Drangsnesi sem gefur góða möguleika á ymis konar nýtingu. Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga varðandi þær framkvæmdir sem um ræðir.

Fyrirhugaðar framkvæmdir á svæði C (samantekt)

- (A) Gert er ráð fyrir þremur hefðbundnum íbúðarhúsum, og bilgeymslum, við Grundargötu, sem geta verið ein hæð eða hæð og ris (1 1/2 h) á rúmlega 800 fm lóðum.
- (B) Gert er ráð fyrir að lítil útivistarsvæði umhverfis Kerlinguna verði gert aðlaðandi og að aðkoma þar verði góð.

Hugsanlega þarf að endurskoða einhver lóðarmörk en það mun verða gert þegar þau liggja fyrir hjá eigendum. Gert í Kópavogi, hinn 29. ágúst 2011m endurskoðað 4. janúar 2012 og ágúst 2014.

Teiknistofa Benedikts Björnssonar, Túnbrekku 4, 200 Kópavogur

Sími 5640492 GSM 8960492 benediktbjornsson@gmail.com

Benedikt Björnsson arkitekt FAÍ

Dags. 31. des. 2011 25. apríl 2012  
20. nóv. 2013 15. apríl 2014

Teikn. nr. 100845

Verknr. 1511 3

Mkv. 1/1000 í A2