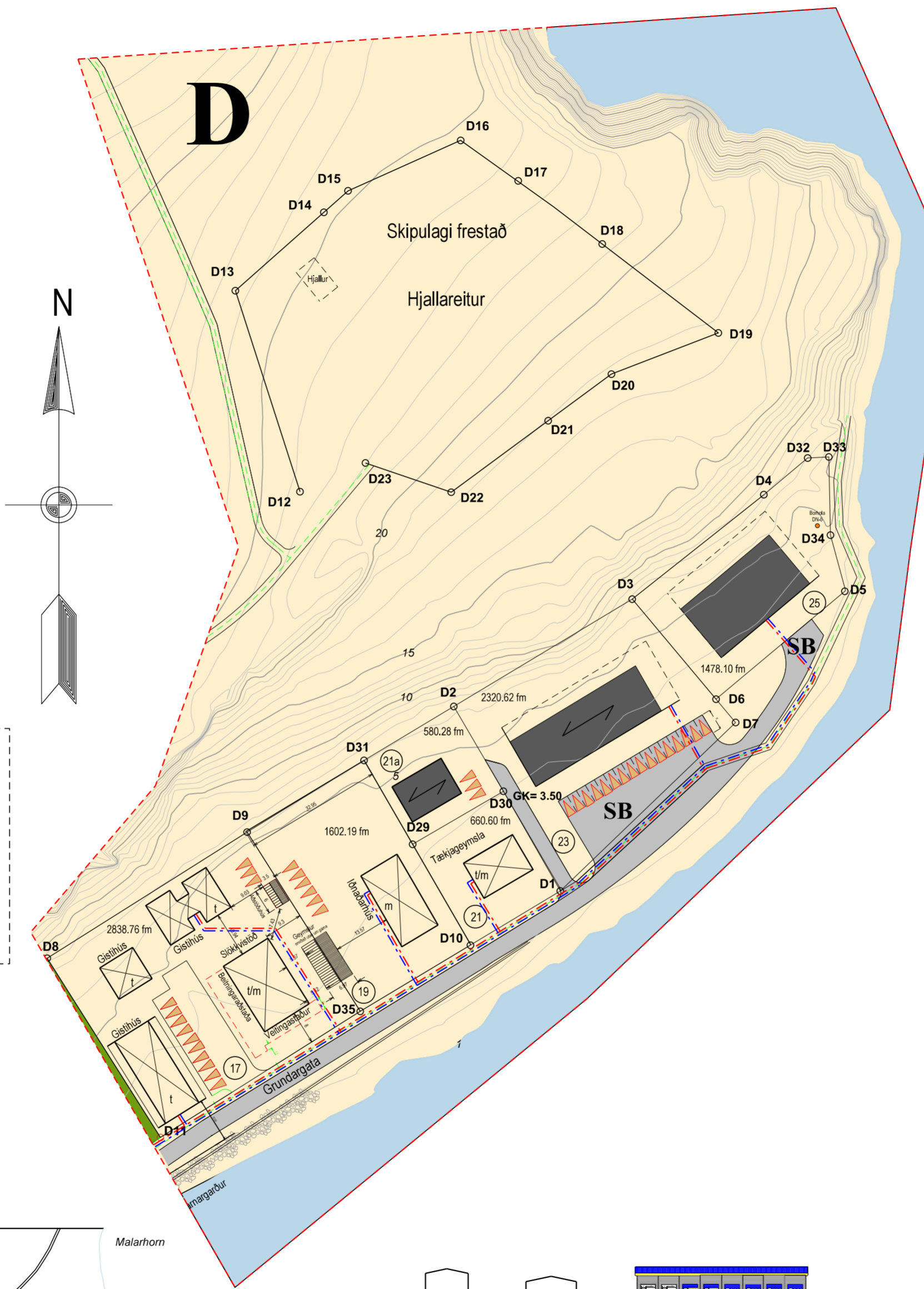


Skýringar

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------------|
| | Mörk skipulagssvæðis | | Mænisstefna |
| | Útivistarsvæði | | Mannvirki sem fyrir eru |
| | Götur og umferðarkerfi | | Gólfkóti nýbygginga |
| | Göngustígur | | Háspennulína |
| | Útlínur lóða | | Vatnslagnir; heitt vatn |
| | Bílastæði-núv./fyrirh. | | Vatnslagnir; kalt vatn |
| | Flatarmál lóðar | | ÍBÚÐARHÚS/nýbyggingar |
| | Byggingarreitur, bindandi línur | | ÍÐNAÐARHÚS |
| | Hámark byggingarreits | | VERSLUN/ÞJÓNUSTA |
| | Hæðafjöldi bygginga | | OPINBER ÞJÓNUSTA |
| | Opin svæði til sérstakra nota | | FRÍSTUNDASVÆÐI |
| | Sameiginleg bílastæði | | Sameiginleg bílageymsla |
| | Stæði fyrir stórar bifreiðir | | Aðstöðuhús fyrir hitaveitu |
| | Steypa/tímur/málmur | | Sjóvarnargarður |



Deiliskipulagssvæðið

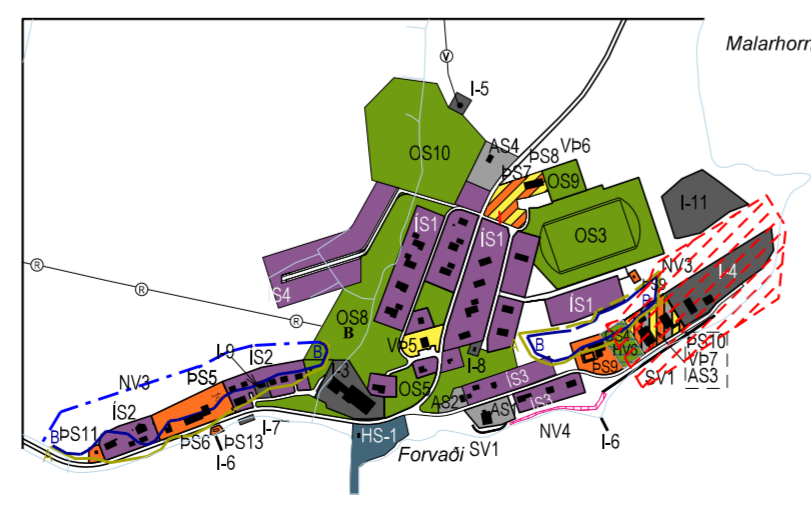
Hús sem fyrir eru á Drangsnesi og iðnaðarlóðir við Vitaveg (FMR) = fasteignamat-þjóðskrá
LNR = Landnúmer

Svæði-D: Grundargata, austanverð.

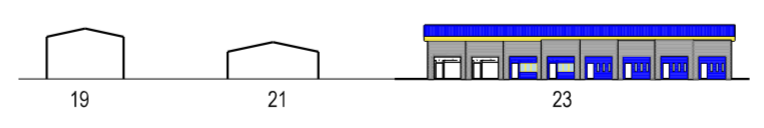
Grundargata	Stærð lóðar	(FMR)	LNR	Nýting húss	Heildarstærð húsa	Hæðir húsa	Fjöldi eininga	Viðbygging
17	2839 fm	(2500)	141804	Ferðabjónusta/Athafnahús	340,6+72,7	Ein hæð	Þrjár	Ein
19	1602 fm	(1600)	141805	Iðnaðarlóð	197,9	X	Ein	X
21	664 fm	(1000)	198411	Iðnaðarlóð	130,0	Ein hæð	Ein	X
21a	580 fm	x	Óskráð	Iðnaðarlóð (óbyggð)	X	Ein hæð	Ein	X
23	2321 fm	x	Óskráð	Iðnaðarlóð (óbyggð)	Allt að 600 fm	Ein	8	Nei
25	1221 fm	x	Óskráð	Iðnaðarlóð-Útlager (ónotað)	X	Ein hæð	6	Nei

Hnit lóða og byggingarreita.

D1 X=388183.1398 Y=579070.0760	D20 X=388195.2872 Y=579193.1006
D2 X=388157.7744 Y=579113.9955	D21 X=388181.5568 Y=579182.9771
D3 X=388200.2427 Y=579139.5340	D22 X=388157.1620 Y=579164.9908
D4 X=388231.5792 Y=579164.3981	D23 X=388136.1874 Y=579172.5093
D5 X=388250.8570 Y=579141.4141	D24
D6 X=388220.1997 Y=579115.7210	D25
D7 X=388224.8562 Y=579110.1649	D26
D8 X=388061.0019 Y=579054.0522	D27
D9 X=388108.5800 Y=579084.0838	D28
D10 X=388161.8199 Y=579057.2476	D29 X=388147.9743 Y=579081.1735
D11 X=388087.9331 Y=579011.3860	D30 X=388169.5772 Y=579093.7968
D12 X=388121.1696 Y=579165.1114	D31 X=388136.4140 Y=579101.1503
D13 X=388105.7831 Y=579212.9645	D32 X=388242.0131 Y=579173.1246
D14 X=388126.8475 Y=579231.6369	D33 X=388247.0377 Y=579173.3844
D15 X=388132.5973 Y=579236.7338	D34 X=388247.4252 Y=579154.7781
D16 X=388159.4116 Y=579248.7418	D35 X=388135.5112 Y=579041.4175
D17 X=388181.5581 Y=579232.9217	D36
D18 X=388185.3710 Y=579230.0008	D37
D19 X=388220.7388 Y=579202.9061	D38



Aðlaskipulag Drangsness: Svæði D skástrikað



Grundargata...dæmi um útlit við götu.

Svæði-D: Grundargata, austanverð.

Svæðið, um 4,3 ha að stærð, við sjávarkambinn hefur byggst upp í kringum úterðina og tengda "hafnsækna" starfsemi. Nú er þar blönduð starfsemi. Um er að ræða 3 byggðar lóðir, tvær iðnaðarlóðir og eina með blandaðri starfsemi, nr. 17. Ferðabjónusta hefur verið að byggjast upp á lóðinni nr. 17 og þar er einnig aðstaða fyrir slökkvilið, lóðin er nú að mestu fullnytt. Núverandi lóðir eru á stærðarbilinu frá 632 til rúmlega 2800 fermetrar með mismunandi nýtingarlutfalli. Þarna eru tvær stórar iðnaðarlóðir óbyggðar og gert er ráð fyrir að þar verði annars vegar byggð skemma og hins vegar komi afgirtur útlager. Stærðir óbyggðra iðnaðarlóða: nr. 21a er 580 fm, nr. 23 er 2321 fm, þar er gert ráð fyrir iðnaðarhúsum og lóð nr. 25 er 1221 fm. Lóð nr. 23 er ætluð fyrir sameiginlega skemmu en nr. 25 fyrir útlager sem verður hólaður niður eftir þörfum. Gert er ráð fyrir sjóvarnargarði með ströndinni, um 250 m á lengd og að jafnaði um 2 m á hæð. Hann ætti ekki að skyggja á útsýni sem neinu nemur. Gert var ráð fyrir nýju iðnaðarsvæði ofan við bakkann í samræmi við aðalskipulag. Skipulagi hefur verið frestað á þessum reit. Þar er einn hjallur. Aðstaður fyrir byggingar niður á sjávarkambinum eru góðar, en uppi á bakknum er nokkuð djúpur jarðvegur og nokkur halli í landi. Gert er ráð fyrir að frekari uppbygging vegna "hafnsækinnar" starfsemi verði við Kókkásvikurhöfn í framtíðinni, sjá svæði G.

Verndun

Á skipulagssvæðinu er ekki um að ræða fríðun vegna aldurs húsa. Lagi er til að götur haldist að mestu leyti óbreyttar og sama gildi um hús sem verði endurnýjuð eða þar sem viðbyggingar koma til. Götumyndin mun ekki breytast að neinu verulegu leyfi nema gert er ráð fyrir umtalsverðum endurbótum og tiltekt austast á svæðinu. Ekki eru frlýst svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu og ekki er kunnugt um fornminjar þar. Komi í ljós einhverjar fornminjar skal framfylgja 10. og 13 gr. þjóðminjagala nr. 107/2001, einnig skal brúgöð við ef náttúruminjar finnast á svæðinu.

Umferð

Á öllu skipulagssvæðinu verði 35 km hámarkshraði og leitast verið við að skilgreina gönguleiðir meðfram götum eftir því sem aðstaður leyfa. Æskilegt er að ganga þannig frá götum að þar demplast hraði. Gönguleiðir þurfa, að nokkru leyti, einnig að nýtast fyrir hjólaðrafólk.

Byggingarskilmálar

Þar eð uppbygging á Drangsnesi hefur verið hæg á stórar árum þá er erlitt að setja mjög fastmótaða byggingarskilmála. Gólfkotar óbyggðra húsa eru gefnir upp, en það er fremur nálgun en nákvæmi. Þetta þarf að skoða betur þegar kemur að framkvæmdum. Nýtingarlutfall iðnaðarhúsaáða geta verið allt að allt að 0,5. Hámarkshæð gólfmænisás verði 7,2 m, með 12-30 graðu þakhalla.

Iðnaðar- og Athafnahús

Húsin verði byggð á stál- eða tilmurgímd, klædd með tilmbrí, málni eða steldeind efnum. Undirstöður skulu heilsteypar og járnband. Einnig er heimilt að byggja húsin úr steinsteypu eða forsteypum einingum af viðurkenndri gerð. Góðar umgengni verði krafist og ef um útlageymslur verður að ræða verði reistur skjólvegur þar utan um.

Veitukerfi

Gatna- og veitukerfi sem fyrir er nýttist að mestu, en gert er ráð fyrir endanlegum frágangi þeirra á næstu árum. Gert er ráð fyrir nýjum vegi að hjallasvæðinu og eftir er að ganga frá austurhluta Grundargötu. Útrás frá svæðinu er talin vera fullnægjandi til 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 heitt vatn, í ríkulugu mæli, við á Drangsnesi sem gefur góða möguleika á ýms 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 nýjum lóðum niður á kambinum, tvær fyrir iðnaðar- og geymsluhús en ein er ætluð fyrir afgirta útlagera.

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

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, hinn2014

F.h. hreppsnefndar, _____ **Finnur Ólafsson oddviti**

Teiknistofa Benedikts Björnssonar, Túnbrekku 4, 200 Kópavogur
Sími 5640492 GSM 8960492 benediktbjornsson@gmail.com

Dags. 31. des. 2011
20. nóvember 2013
Teikn. nr. 100845
Verknr. 1511
Mkv. 1/1000 í A2

Benedikt Björnsson arkitekt FAÍ