

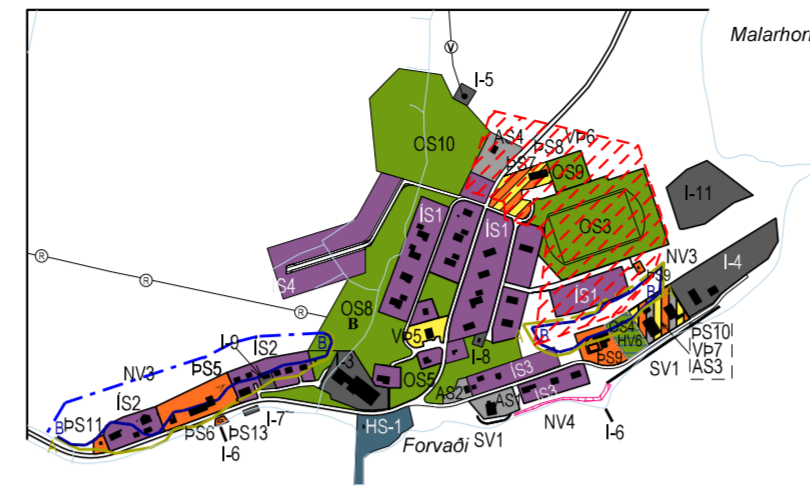
### Skýringar

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

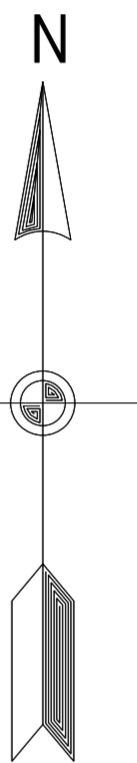
### Íþróttasvæði, félagsheimili o.fl. á Drangnesi og nýjar lóðir

Svæði-E: Holtagata, ný gata; "Vitavegur" og lóð austan Þjóðvegjar

Holtagata	Stærð lóðar	(FMR)	LNR	Nýting húss	Stærð húss	Hæðir húsa	Fjöldi eininga	Viðbygging
samk.húss	4719 fm	(4284,4)	141802	Félagsheimili/skrifstofa	254,0	Ein hæð	0	Nei
X	17622 fm	óskráð	x	Íþrótt- og tjaldsvæði	X	X	2	X
Aðalbraut	32	735,0 fm	(735)	141801	Vélaverkstæði	83,3	Ein hæð	0
Kviabali	10	904,0 fm	óskráð	x	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein	Nei
"Vitavegur"								
2	817 fm	óskráð	x	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein hæð	Ein	Nei
4	864 fm	óskráð	x	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein hæð	Ein	Nei
6	837 fm	óskráð	x	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein hæð	Ein	Nei
8	793 fm	óskráð	x	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein hæð	Ein	Nei



Aðalskipulag Drangnes: Svæði E skástrikað



E1	X=387960.1347	Y=579042.0260
E2	X=387948.9027	Y=579076.5917
E3	X=387972.5449	Y=579084.2742
E4	X=387996.3701	Y=579092.0161
E5	X=388020.2885	Y=579099.7883
E6	X=388044.2294	Y=579107.5679
E7	X=388055.1815	Y=579073.8638
E8	X=388031.9034	Y=579064.0433
E9	X=388008.5255	Y=579054.6089
E10	X=387988.7745	Y=579047.5365
E11	X=387984.7353	Y=579046.7593
E12	X=387901.8555	Y=579233.4101
E13	X=387980.8814	Y=579287.7978
E14	X=388062.9496	Y=579259.4069
E15	X=388097.9079	Y=579144.9026
E16	X=387960.1696	Y=579097.0145
E17	X=387912.8732	Y=579184.5243
E18	X=387835.8604	Y=579204.9429
E19	X=387848.0981	Y=579232.4751
E20	X=387876.6454	Y=579222.8399
E21	X=387864.4077	Y=579195.3077
Eb1	X=387955.5122	Y=579072.4306
Eb2	X=387975.7646	Y=579060.4617
Eb3	X=387979.1544	Y=579080.1131
Eb4	X=387999.0319	Y=579067.6458
Eb5	X=388003.5375	Y=579088.4129
Eb6	X=388022.9502	Y=579075.4180
Eb7	X=388026.8980	Y=579095.6273
Eb8	X=388046.8911	Y=579083.1975
Eb9	X=387845.8014	Y=579208.5450
Eb10	X=387852.1494	Y=579225.3885
Eb11	X=387867.4988	Y=579219.6036
Eb12	X=387864.4077	Y=579195.3077

Hnit lóð og byggingarreita



Deiliskipulagssvæðið

### Umferð

Á öllu skipulagssvæðinu verði 35 km hámarkshraði og leitast verið við að skilgreina gönguleiðir meðfram götum eftir því sem aðstæður leyfa. Æskilegt væri að hlýra götum til að dempa hraða þar sem það er talið nauðsynlegt. Gönguleiðir þurfa, að nokkru leyti, einnig að nýttast fyrir hjólaforfarum. Þjóðvegurinn í gegnum Drangnes er sá hluti umferðar sem helst þarf að beina athygli á og hugsanlega gera einhverjar ráðstafanir.

### Byggingarskilmálar

Þar eð uppbygging á Drangnesi hefur verið hægt á síðari árum þá er erlitt að selja mjög fastmótaða byggingarskilmála. Gólfkötur öbygginga húsa eru gefin upp, en það er fremur nálgun en nákvæmni. Þetta þarf að skoða betur þegar kemur að framkvæmdum. Nýtingarhlutfall íbúðarhúsaáða getur verið allt að 0,3. Hámarkshæð, gólfplötu til mærisás, verði ekki meiri en 6,2 m (1 1/2 h). Þar sem um er að ræða viðbyggingar og bílageymslur á þegar byggðum lóðum verði leitast við að aðlagja þær sem best viðkomandi húsi.

### Íbúðarhús

Íbúðarhúsin séu byggð úr hefðbundnum byggingarefnum, timri eða steindum efnum. Tekið skal mið af þeim húsum sem fyrir eru í næsta nágrenni, hvað stærðir og form snertif. Þakhalli verði 15-30 gráður.

### Gatna- og Veitukerfi

Gatna- og veitukerfi sem fyrir er á Drangnesi nýttist að mestu, en gert er ráð fyrir endanlegum frágangi þeirra á næstu árum. Gert er ráð fyrir nýjum vegi (Vitavegi). "Vitavegur" er aðeins vinnuheit og mun nafnið ákveðið þegar til framkvæmda kemur. Umnið er að hagræðinu á veitukerfinu, þar sem þess er þörf. Fundist hefur heitt vatn, í ríkulægu mæli víða á Drangnesi 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 E (samantekt)

- (A) Gert er ráð fyrir einu íbúðarhúsi við Kviabala, skammt frá Þjóðvegi.
- (B) Gert er ráð fyrir fjórum íbúðarhúsum við "Vitaveg" á lóðum sem allar eru um og yfir 800 fm á stærð.
- (C) Gert er ráð fyrir að íþróttasvæðið verði þróað í samræmi við þarfir og aðstæður og þar er gert ráð fyrir aðstöðuhúsi.

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.

### Svæði-E: Holtagata, ný gata; "Vitavegur" og lóð austan Þjóðvegjar við Kviabala

Á þessu svæði, sem er um 4,6 ha að stærð, er geymsluhús, samkomuhús, skrifstofu, íþrótt- og tjaldsvæði, viti og er gert ráð fyrir íbúðarhúsalóðum. Samkomuhúsið með skrifstofu, íþrótt- og tjaldsvæði gegna mikilvægu hlutverki fyrir byggðina, mismunandi miklu eftir árstímunum. Á þessu svæði er um að ræða mjög mismunandi starfsemi og þess vegna eru lóðir af ólíkri gerð af stærð og gerð. Næðst á svæðinu, þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsum, er smá landhalli, en þar verður óskert útsýni frá bakkanum. Um er að ræða 4 íbúðarhúsaáðir við "Vitaveg" þar sem lóðastærðir eru á bilinu 793 til 864 fermetrar. Byggingarlína er bindandi. Stærðir íbúðarhúsa geta verið mismunandi eða allt frá 120 til 150 fermetrar, með innbyggðri bílageymslu eða sjálfstæðri einingum. Sá um að ræða bílageymslu, sem er sjálfstæð eining, reiknast hún ekki með íbúðastærðinni. Eftst á svæðinu er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi við Kviabala, sem að öðru leyti er fullbyggð gata. Aðstæður til uppbyggingar eru tilfillega góðar á þessum tveimur stöðum. Við "Vitaveg" er þó nokkuð djúpt á festu í grunni. Íþróttasvæðið er langstærsta einstaka svæðið samtals 1,8 ha og þar er gert ráð fyrir litlu aðstöðuhúsi.

### Verndun

Á skipulagssvæðinu er ekki um að ræða friðun vegna aldurs húsa. Lagt er til að byggingar á þessu svæði séu í sem bestu samræmi við heildarmyndina á Drangnesi. Ekki eru fríbýtt svæði eða svæði á Náttúrminjaskrá á skipulagssvæðinu og ekki er kunnugt um formnjar þar. Komir í ljós einhverjar formnjar skal framfylgja 10. og 13 gr. Þjóðminjagaga nr. 107/2001. Brugðist skal við ef náttúrminjar finnast á svæðinu.

**Teiknistofa Benedikts Björnssonar,**  
Túnbrekkju 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