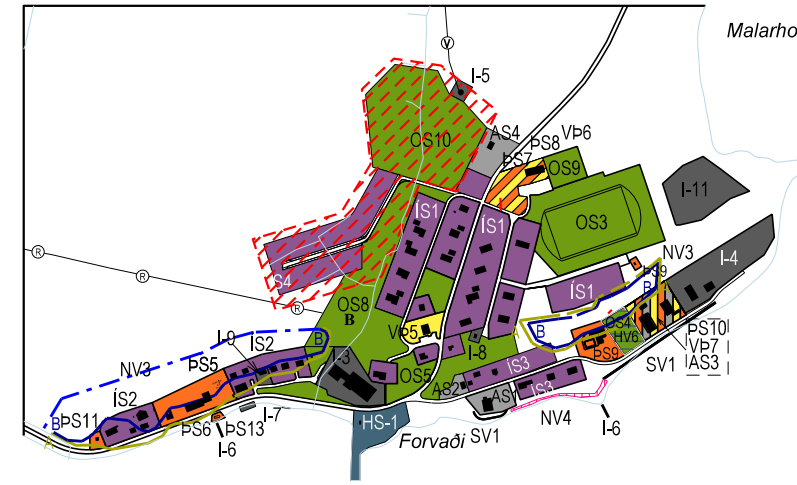


## Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Útivistarsvæði
- Götur og umferðarkerfi
- Göngustígar (GS)
- Útlínur lóða
- Bílastæði-núv./fyrirh.
- 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
- Gólfkóti nýbygginga
- Háspennulína
- Vatnslagnir; heitt vatn
- Vatnslagnir; kalt vatn
- ÍBÚÐARHÚS/nýbyggingar
- ATHAFNAHÚS
- VERSLUN/ÞJÓNUSTA
- OPINBER ÞJÓNUSTA
- FRÍSTUNDASVÆÐI
- BG Sameiginleg bílageymsla
- HH Aðstöðuhús fyrir hitaveitu
- Sjóvarnargarður



Aðalskipulag Drangsnestown: Svæði F skástríkað

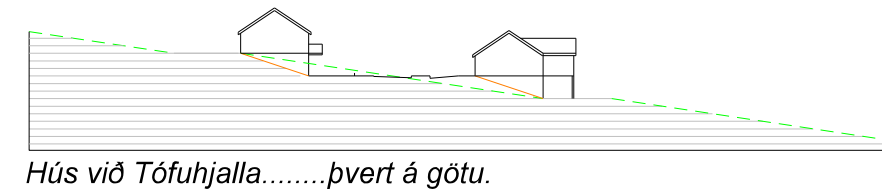
**Vermun**  
 Á skipulagssvæðinu eru lítil mannvirki fyrir. Það er mjög áhugavert að móta samstæða húsaþyngingu við þessa nýju götu, þ.e. "Tófuhalja". Ekki eru fríðlyst svæði eða svæði á Náttúrminjaskrá á skipulagssvæðinu og ekki er kunnugt um forminjar þar. Komi í ljós einhverjar forminjar skal framtíðja 10. og 13 gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001, einnig skal brugðist við ef náttúrminjar finnast á svæðinu.

**Umferð**  
 Þarna verði 35 km hámarkshraði eins og annars staðar og skilgreind gönguleið meðfram götu.

**Byggingarskilmálar**  
 Þar eð uppbygging á Drangsnesti hefur verið hægt á síðari árum þá er eflitt að setja mjög fastmótaða byggingarskilmála. Gólfkotar bygginga hús eru gefin upp, en það er fremur nálgun en nákvæmni. Þetta þarf að skoða betur þegar kemur að framkvæmdum. Þakhalli verði á bilinu 15-45 gráður. -Sjá einnig almennan texta þann hluta er varðar byggingarskilmála.

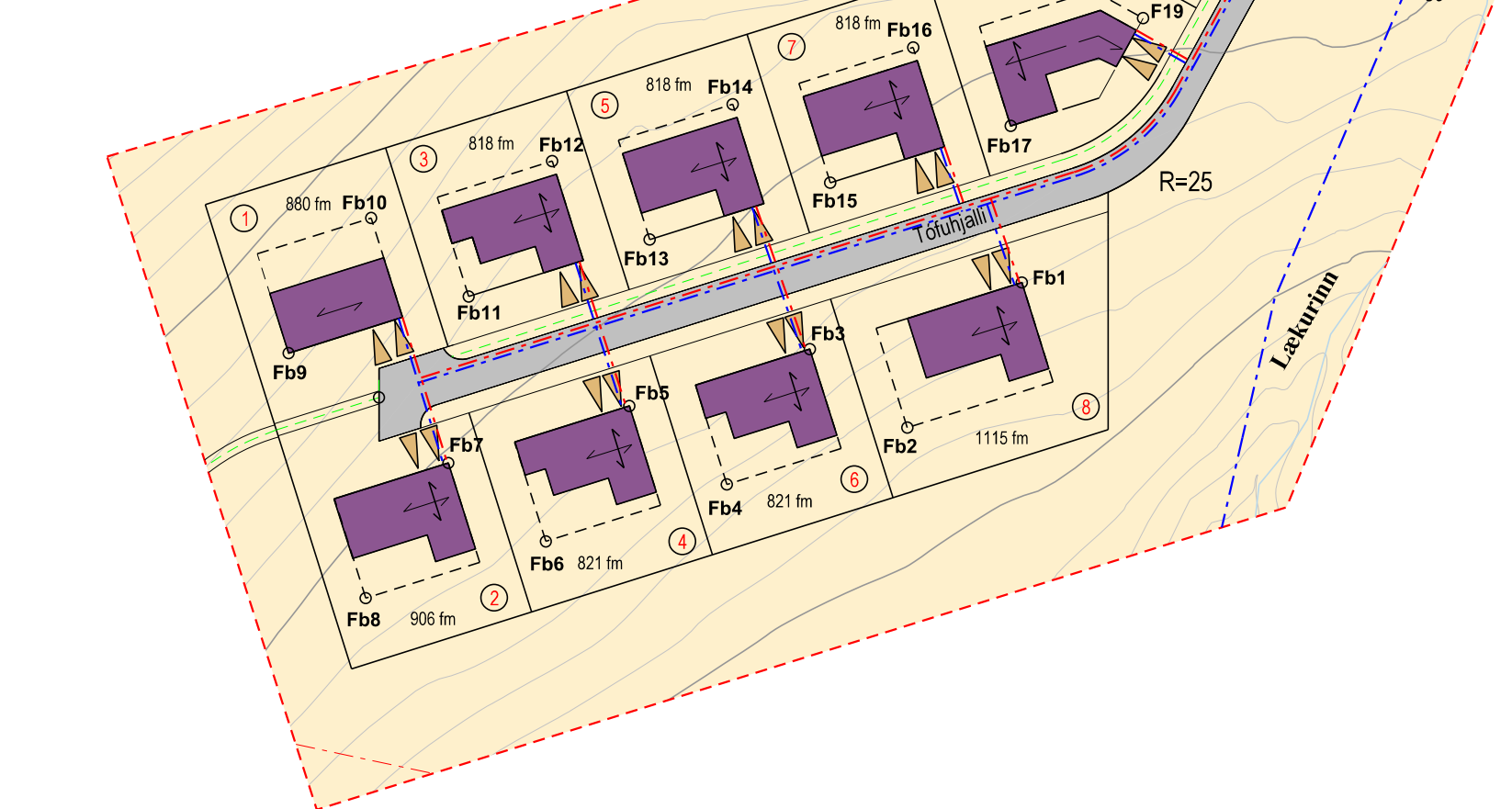
**Vega- og veitukerfi**  
 Gert er ráð fyrir nýrri götu sem þróist með uppbyggingu svæðisins. Unnið verði að uppbyggingu veitukerfis meðfram framvindu uppbyggingar á svæðinu. Fundist hefur heitt vatn, í ríkulegu mæli, víða á Drangsnesti sem gefur góða möguleika á ýms konar nýtingu. Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga varðandi þar framkvæmdir sem um ræðir.

**Fyrirhugaðar framkvæmdir á svæði F (samantekt).**  
 (A) Gert er ráð fyrir 11 nýjum íbúðarhúsalóðum með víðeigandi búnaði, götu, göngustígum, lögnum o.fl.  
 (B) Gert er ráð fyrir uppbyggingu tjaldsvæðis, með aðstöðuhúsi o.fl. á svæðinu. Þar mun heita vatni einnig nýstast vel.



Hús við Tófuhalja.....þvert á götu.

**Deiliskipulagssvæðið**



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**

## Ný íbúðargata á Drangsnesti

Svæði-F: "Tófuhalja": Óbyggð gata.

"Tófuhalja"	Stærð lóðar	Nýting húss	Stærð húss	Hæðir húsa	Fjöldi íbúða	Viðbygging	Gólfkoti jarðhæða
1	880 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	33,0
2	906 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	28,0
3	818 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	32,5
4	821 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	27,0
5	818 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	32,5
6	821 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	28,0
7	818 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	32,0
8	1115 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	29,0
9	857 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	31,5
11	959 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	34,0
13	970 fm	Íbúð/bílageymsla	120-250 fm	Ein og hálf hæð	Ein	Nei	36,5

F1	X=387708.0434 Y=579100.1468	F16	X=387656.0434 Y=579157.1298	F30	X=387751.9520 Y=579370.4091	Fb10	X=387601.9173 Y=579130.6522
F2	X=387677.0699 Y=579090.3486	F17	X=387682.0434 Y=579165.3160	F31	X=387808.4369 Y=579362.5467	Fb11	X=387615.9605 Y=579119.3479
F3	X=387651.0809 Y=579082.1273	F18	X=387696.3686 Y=579174.3679	F32	X=387823.8410 Y=579331.0824	Fb12	X=387627.9771 Y=579138.8573
F4	X=387625.0321 Y=579073.8871	F19	X=387713.4873 Y=579204.7348	F33	X=387842.4078 Y=579321.1191	Fb13	X=387642.0203 Y=579127.5530
F5	X=387599.1030 Y=579065.6847	F20	X=387729.0604 Y=579232.9973	F34	X=387873.1490 Y=579286.7911	Fb14	X=387653.9771 Y=579147.0436
F6	X=387588.2544 Y=579100.1404	F21	X=387756.0609 Y=579225.0158	F35	X=387831.6424 Y=579202.6733	Fb15	X=387668.0203 Y=579135.7393
F7	X=387603.0434 Y=579103.7485	F22	X=387720.7502 Y=579160.9332	Fb1	X=387695.0540 Y=579120.8040	Fb16	X=387679.9771 Y=579155.2299
F8	X=387603.0434 Y=579088.5065	F23	X=387691.0531 Y=579136.7009	Fb2	X=387679.6902 Y=579101.0052	Fb17	X=387694.0203 Y=579143.9255
F9	X=387615.9965 Y=579102.5848	F24	X=387665.0531 Y=579128.5146	Fb3	X=387665.8780 Y=579111.7516	Fb18	X=387706.4755 Y=579163.9553
F10	X=387642.0563 Y=579110.7900	F25	X=387639.0531 Y=579120.3283	Fb4	X=387653.1323 Y=579092.2610	Fb19	X=387713.0822 Y=579159.4496
F11	X=387668.0563 Y=579118.9762	F26	X=387612.9932 Y=579112.1232	Fb5	X=387639.0891 Y=579103.5653	Fb20	X=387707.1151 Y=579179.7019
F12	X=387708.0434 Y=579131.5665	F27	X=387603.0434 Y=579108.9905	Fb6	X=387627.0724 Y=579084.0559	Fb21	X=387729.9048 Y=579189.9797
F13	X=387578.0434 Y=579132.5709	F28	X=387722.6049 Y=579234.9056	Fb7	X=387613.0292 Y=579095.3602	Fb22	X=387735.6960 Y=579200.4897
F14	X=387603.9836 Y=579140.7384	F29	X=387713.1500 Y=579331.0824	Fb8	X=387601.1323 Y=579075.8884	Fb23	X=387732.2105 Y=579225.2456
F15	X=387630.0434 Y=579148.9435			Fb9	X=387590.0204 Y=579111.1804		

Hnit lóða og byggingarreita

## Svæði-F: Nýtt íbúðarsvæði, "Tófuhalja" -vinnuheiti.

Þetta svæði á Drangsnesti, um 4,3 ha á stærð, er óbyggð og er þar því kostur á meiri samræmingu í útfærslum heldur en er í þegar byggðum svæðum. Þarna er nokkur landhalli sem býður upp á gott útsýni, en útfærsla á lóðum er nokkuð dýrari heldur en ef væri á lárétu landi. Lóðir eru nokkuð stórar eða frá 820 til 1115 fermetrar, þannig að nýtingarhlutfallið er tiltölulega lágt. Gert er ráð fyrir mismunandi húsgerðum. Um er að ræða 11 íbúðarhúsalóðir. Þarna er ekki er gert ráð fyrir neinni sértækri þjónustu enda er hana að finna á öðrum svæðum. Stærðir íbúðarhúsa geta verið mismunandi eða allt frá 120 til 250 fermetrar, með innbyggðri bílageymslu eða sjálfstæðri einingu. Sé um að ræða bílageymslu, sem er sjálfstæð eining, reiknast hún ekki með íbúðarstærðinni. Bílageymsla skal hönnuð á sama tíma og íbúðarhúsið. Þarna þarf að leggja nýja götu og undirbúa framkvæmdir með ýmsum hætti eins og jafnan gerist. Mikilvægt er að vanda vel til í þessa verkefni. Byggingarlína er bindandi, þ.e. fjarlægð húsalínu gagnvart götu skal vera samræmd. Byggingarreitir skulu fullnægja kröfum um brunavarnir. Íbúðarhúsin séu byggð úr hefðbundnum byggingarefnum, timri eða steindum efnum. Nýtingarhlutfall íbúðarhúsalóðar getur verið allt á 0,25. Hámarkshæð, gólfplötu til mænisáss, verði að ekki meiri en 6,2 m (1 1/2 h) nema á lóðunum 9, 11 og 13, þar geti hún verið allt að 7,5 m. Ofan við íbúðarsvæðið er tjaldsvæði þar sem aðstaða miðast við nútímabúnað á slíkum stað, þ.e. tjaldvagna, húsbíla o.þ.h.



Nýtt hverfi: Tófuhalja...séð frá suðri.