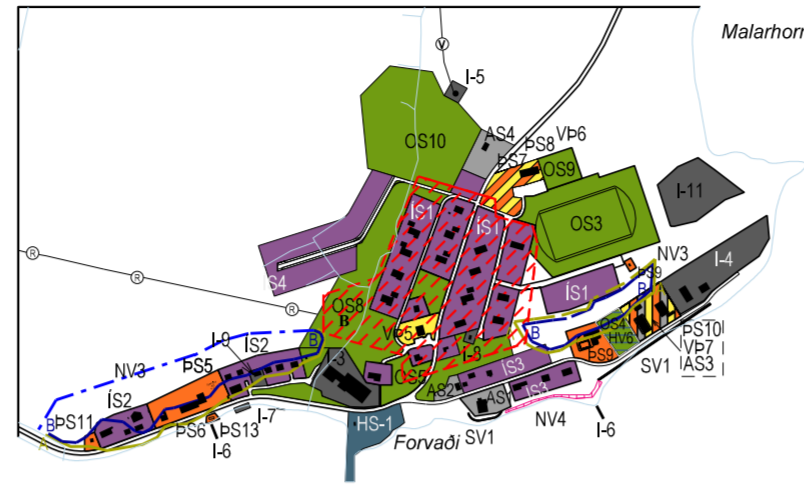


Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Útivistarsvæði
- Götur og umferðarkerfi
- Göngustígar (GS)
- Útlínur lóða
- Bílastæði-núv./fyrih.
- 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
- FRÍSTUNDA SVÆÐI
- Brunahani
- HH Aðstöðuhús fyrir hitaveitu
- Sjóvarnargarður

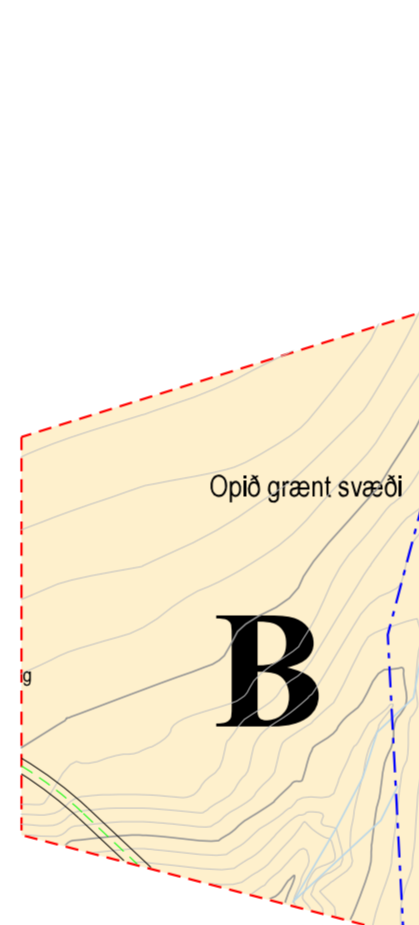


Aðalskipulag Drangsnestown: Svæði B skástrikað

Hnit lóða og byggingarreita

- B1 X=387774.4380 Y=579169.0117
- B2 X=387786.6453 Y=579199.6488
- B3 X=387816.3750 Y=579187.8061
- B4 X=387804.1433 Y=579157.1567
- B5 X=387854.0528 Y=579134.0139
- B6 X=387869.2696 Y=579181.9058
- B7 X=387900.3149 Y=579170.0870
- B8 X=387902.0506 Y=579161.1875
- B9 X=387899.3537 Y=579149.5931
- B10 X=387892.4238 Y=579085.5355
- B11 X=387902.2663 Y=579120.0550
- B12 X=387934.2876 Y=579112.0777
- B13 X=387926.3861 Y=579080.3607
- B14 X=387909.4748 Y=579081.9236
- Bb1 X=387782.1882 Y=579176.6857
- Bb2 X=387789.2210 Y=579194.3361
- Bb3 X=387806.5340 Y=579187.4268
- Bb4 X=387799.5012 Y=579169.7763
- Bb5 X=387867.3711 Y=579144.3967
- Bb6 X=387874.5228 Y=579174.0807
- Bb7 X=387893.6472 Y=579166.8001
- Bb8 X=387889.7180 Y=579151.3322
- Bb9 X=387898.7330 Y=579094.2090
- Bb10 X=387903.4469 Y=579113.1307
- Bb11 X=387928.5457 Y=579106.8780
- Bb12 X=387923.8318 Y=579087.9563

Deiliskipulagssvæðið



Hús sem fyrir eru á Drangsnesi og nýjar lóðir

FMR = fasteignamat-þjóðskrá
LNR = landnúmer

Svæði-B: Kviabali, Holtagata og Borgargata.

Kviabali	Stærð lóðar (FMR)	LNR	Nýting húsa	Stærð húss (fm)	Hæðir húsa	Fjöldi íbúða	Viðbygging
1	1224 fm (1224)	141813	Íbúð/bilgeymsla	157,6+45,9=203,5	Ein hæð	Ein	Nei
2	566 fm (437)	141847	Íbúð	60,6	Ein hæð	Ein	Nei
3	1094 fm (1088)	141811	Íbúð	140,6	Ein hæð	Ein	Nei
4	1298 fm (1184)	141812	Íbúð/bilgeymsla	125,6+66,7=192,3	Ein hæð	Ein	Nei
5	1020 fm (1020)	141810	Íbúð	170,7	Ein hæð	Ein	Nei
6	1159 fm (1152)	141816	Íbúð/bilgeymsla	110,7+54,0=164,7	Ein hæð	Ein	Nei
7	1020 fm (1020)	141820	Íbúð/bilgeymsla	135,7+48,6=184,3	Ein hæð	Ein	Nei
8	1108 fm (1000)	141815	Íbúð	110,7	Ein hæð	Ein	X
9	1055 fm	Óskráð	Óbyggð íbúð	150 til 200	Ein hæð	Ein	X
Holtagata							
1	1249 fm (1222)	141817	Íbúð	164,8	Ein hæð	Ein	Já
2	1067 fm (1088)	141806	Íbúð	254,5	Ein hæð	Ein	X
3	1528 fm (1485)	141818	Íbúð/bilgeymsla	140,3+49,3=189,6	Ein hæð	Ein	X
4	808 fm (802)	174563	Íbúð	116,1	Ein hæð	Ein	X
5	1430 fm (1170)	141807	Íbúð	218,6	Ein hæð	Ein	X
6-8	1116 fm	Óskráð	Óbyggð íbúð	250 til 300	Ein hæð	Tvær	X
7	1338 fm (1215)	141808	Íbúð	140,0	Ein hæð	Ein	X
9	1312 fm	Óskráð	Óbyggð íbúð	150 til 200	Tvær hæðir	Ein	X
10	990 fm (990)	141809	Íbúð	266,9	Ein hæð	Ein	X
1a	99 fm (98,4)	174726	Spennistöð	16,1	Ein hæð	Ein	X
Aðalbraut							
25	614 fm (560)	141835	Íbúðarhús	60,5	Ein hæð	Ein	Nei
Borgargata							
2a	429 fm (433)	198409	Oliuafgreiðsla	0	0	0	Nei
2	995 fm (2500)	141840	Verzlunarhús	171,6	Ein hæð	Ein	Já
3	439 fm (546)	141840	Íbúð	66,8	Ein hæð	Ein	Já

Svæði-B: Kviabali, Holtagata og Borgargata.

Þetta svæði á Drangsnesi, um 4,6 ha að stærð, byggðist að miklu leyti á áttunda áratug síðustu aldar og ber byggingarstíll og efnisnotkun í húsaferð þá að nokkru með sér. Næst á svæðinu er þó eldra íbúðarhús og þar er verslunarhús Kaupfélagsins, eldsneyðisala, á svæðinu er einnig opið grænt svæði og loks spennistöð fyrir Drangsnestown. Lóðir eru mismótur eða frá 99 (vitalóð) og upp í 1563 fermetrar og nýtingarhlutfall er mismunandi. Lóðir frá áttunda áratugnum eru allar yfir 1000 fm. Um er að ræða 15 íbúðarhúsalóðir á svæðinu, sem byggðar hafa verið, og óbyggðar lóðir eru þrjár. Hlið opna græna svæði er 1656 fm að stærð. Óbyggðar lóðir eru: Ein við Kviabala og tvær við Holtagötu. Á annari löðinni við Holtagötu (nr. 6-8), á horni Holtavegar og "Vítavegar", er gert ráð fyrir parhúsi. Stærðir hinna óbyggðu einbýlishúsa (2) geta verið mismunandi eða allt frá 120 til 180 fermetrar, með innbyggðri bilgeymslu eða sjálfstætt byggðri bilgeymslu. Íbúðarhúsin verið einfínt með 15-25 gr. þakhalli. Sé um að ræða bilgeymslu, sem er sjálfstæð eining, reiknast hún ekki með íbúðarstærðinni. Parhúsið getur verið allt að 150 fm að stærð, hvor eining, og þar verði innbyggðar bilgeymslur. Byggingarefnið Steypa og timbur (einingar eða byggt á staðnum). Aðstædur til uppbyggingar eru göðar á þessum lóðum og til staðar eru götur og lagirnir. Þessar lóðir elga því að vera mjög hagkvæmar í uppbyggingu.

Vermundun

Á skipulagssvæðinu er ekki um að ræða friðun vegna aldurs húsa. Hluti af tveimur götum, sem fara inn á ný byggingarsvæði, "Tófuþjalla" og "Vítaveg", eru á svæði-B. -Vinnuheit á nýjum götum- Götumyndin mun að mestu haldast sem og húsaferðin sem lá til grundvallar þegar byggðin mótaðist á áttunda áratugnum. Ekki eru fríðlyst svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu og ekki er kunnugt um formínjar á þessum slóðum. Komni í ljós einhverjar formínjar skal framfylgja 10. og 13 gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001, einnig skal brúgðist við ef náttúruminjar finnast á svæðinu.

Umferð

Á öllu skipulagssvæðinu verði 35 km hámarkshraði ökutækja og leitast verði við að skilgreina gönguleiðir meðfram götum eftir því sem aðstæður leyfa. Æskilegt væri að hlíðra götum til að dempa hraða, þar sem það er talið nauðsynlegt. Gönguleiðir þurfa, að nokkru leyti, einnig að nýttast fyrir hjólréttafólk. Þjóðvegurinn í gegnum Drangsnestown er sá hluti umferðar sem helst þarf að huga að og hugsanlega að gera einhverjar ráðstafanir, t.d. með hraðahindrun. Innkeyrslur að húsum frá þjóðvegnum verði ekki heimilur utan húss nr. 25 við Aðalbraut. Aðrar innkeyrslur verði frá Holtagötu og Kviabala.

Byggingarskilmálar

Þar er uppbygging á Drangsnesi hefur verið hæð á síðari árum þá er erfið að setja mjög fastmótaða byggingarskilmála. Gólfkötur óbyggðra húsa eru gefnir upp, en það er fremur nálgun en nákvæmni. Þetta þarf að skoða betur þegar kemur að framkvæmdum. Hámarks nýtingarhlutfall íbúðarhúsa verði, þar sem um er að ræða einbýlishús: 0,2 en allt að 0,35 á parhúsalóð. Þar sem um er að ræða víðbyggingar og bilgeymslur á þegar byggðum lóðum verði leitast við að aðlaga þær sem best viðkomandi húsi.

Íbúðarhús

Íbúðarhúsin séu byggð úr hefðbundnum byggingarefnum. Byggingarreitir eru sýndir á uppdrætti. Tekið skal mið af þeim húsum sem fyrir eru, hvað stærðir og form snertif. Hámarkshæð, gólfplötu til mænisvárs, verði ekki meiri en 6,2 m. Þakhalli verði í samræmi við þau húsum sem fyrir eru á svæðinu, eða frá 10-15 gráðu halli.

Veitukerfi

Galna- og veitukerfi sem fyrir er nýttist að mestu, en gert er ráð fyrir endanlegum frágangnum þeirra á næstu árum. Unnið er að hagræðinu á veitukerfinu, þar sem þess er þörf. Fundist hefur heitt vatn, í ríkulegum mæli, víða á Drangsnesi sem gefur göða möguleika á ýmis konar nýtingu. Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við elga varðandi þær framkvæmdir sem um ræðir.

Fyrirhugaðar framkvæmdir á svæði B (samantekt).

- (A) Um er að ræða eitt einbýlishús við Kviabala nr. 9, bilgeymslu við Kviabala nr. 3, eitt einbýlishús við Holtagötu 9 og eitt parhús við Holtagötu 6-8.
- (B) Gert er ráð fyrir opnu grænu svæði á milli Kviabala og þjóðveggar. Þar verði gróðurreitir (lagplöntur) og trjágróður.

Hugsanlega þarf að endurskoða einhver lóðarmörk en það mun verða gert þegar þau liggja fyrir hjá etgendum. 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
25. apríl 2012
25. nóvember 2012

Benedikt Björnsson arkitekt FAÍ

Teikn. nr. 100845
Verknr. 1511
Mkv. 1/1000 í A2