

Deiliskipulag jarðarinnar Skrauthóla á Kjalarnesi.



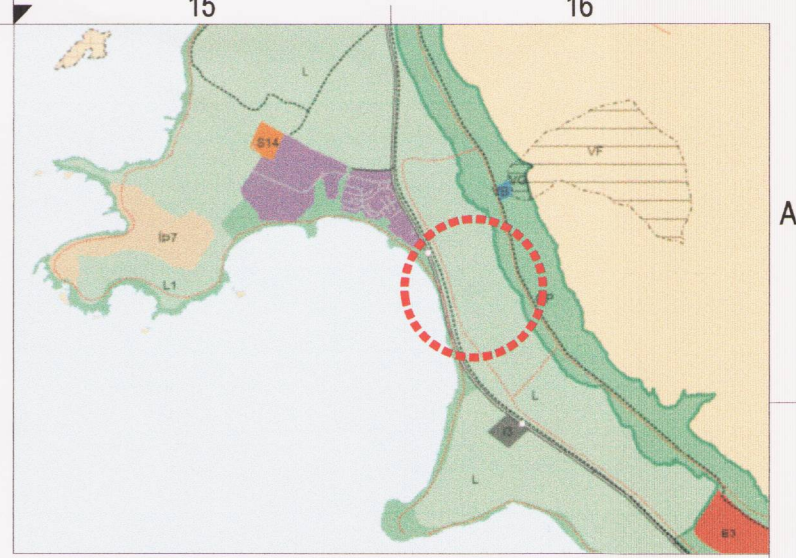
Núverandi ástand jarðarinnar Skrauthóla á Kjalarnesi

Mkv. 1:5000



Tillaga að deiliskipulagi jarðarinnar Skrauthóla á Kjalarnesi

Mkv. 1:5000



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Afstöðumynd

Skýringnar

- - - - - Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Viðbygging
- 25.235 m²
- Vegur
- Græni trefillinn
- Reiðleiðir
- 290-1
- Fornleifar

Greinargerð

GREINARGERÐ

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og opið svæði til sérstakra nota. Um opna svæðið er gert ráð fyrir að liggja stofnstigur og reiðleið. Einnig er stofnstigur og reiðleið meðfram vegi neðarlega á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir öðrum byggingum en þeirri sem nú þegar stendur með undantekningu þó að heimilaðar verði smávægileg viðbygging.

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆDIS.

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Skrauthóla 1 og er heildarstærð þess um 50 ha.

STADHÆTTIR

Svæðið er láglent og nærri sjó og teygir sig upp í Esjuhlíðar. Svæðið hefur verið nýtt sem landbúnaðarland til fjölda ára og er því að mestu ræktað land mólendi og vallendi upp í hlíðum.

Um svæðið liggur vegur Esjuvegur nr. 4560 og meðfram honum stofnstigur og reiðleið. Einnig er gert ráð fyrir reiðleið og stofnstig ofar í landinu í Esjuhlíðum. Svæðið er ekki á náttúruverndarsvæði né vatnsverndarsvæði. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að núverandi hús á lóð Skrauthólar 4 haldist og að unnt verði að byggja við það lítillhátar viðbyggingu. Núverandi lóðarskiki verði stækkaður úr 25.000,00 m² í 50.000 m² og landnotkun helst sem landbúnaður í dreifbýli. Landinu er síðan skipt upp í þrjú hluta Skrauthóla 1, 5 og 6 eingöngu verða notaðir til landbúnaðar án mannvirkja.

FRIDVERNDUN MENNINGARMINJA

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 má ekki raska fríðlystum og fríðum fornleifum, húsum og mannvirkjum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Hvers kyns mannvistarleifar 100 ára og eldri teljast fornleifar og eru friðaðar. Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru fríðuð.

Samkvæmt sömu lögum er eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta fríðunar en byggð voru 1925 eða fyrir skýlt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvarar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Húsaönnun getur leitt í ljós að einstök hús, húsaðar og götumyndir eða samstæður húsa og heildir á svæðinu skuli vernda með hverfisvernd vegna byggingaristalegrar, menningarsögulegrar og/eda umhverfislegar sérstöðu þeirra, sbr. borgarverndarstefnu sem skilgreind er í Aðalskipulagi 2010-2030 (A-hluti: Borg fyrir fólk, Borgarvernd. C-hluti: Fylgiskjöl, Aðalskipulag - Borgarverndarstefna).

MAT Á HÆTTU VEGNA OFANFLÓÐA Á KJALARNESI

Samkvæmt tillögu Veðurstofnunar frá Ágúst 2014 á mati á hættu vegna ofanflóða á Kjalarnesi þá liggur jörðin Skrauthólar á svæði merktu C þar sem staðaráhætta er meiri en 3 af 10.000 á ári. Staðaráhætta er skilgreind sem árlegar dánarlíkur einstaklings af völdum ofanflóða ef dvalið er öllum stundum í óstyrktu einbýlishúsi.

| Lóð | Lóðarstærð |
|---------------|------------------------|
| Skrauthólar 1 | 152.729 m ² |
| Skrauthólar 4 | 50.002 m ² |
| Skrauthólar 5 | 58.127 m ² |
| Skrauthólar 6 | 51.744 m ² |

SKRAUTHÓLAR 4

Skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta. Lóð eru ofan við helgunarsvæði þjóðveggar 1.

Mannvirki

Húsagerð er frjálst að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Samræma skal útlit, þakform, líta- og efnisval viðbyggingar við hús á lóð.

Byggingarreitir eru afmarkaðir a.m.k. 10 metra frá lóðarmörkum. Lóðarmörk eru hnitsett og sýnd á skipulagsupprætti.

Hámarks byggingarmagn á lóð er 755m² í heild. Núverandi byggingarmagn á lóð er 655m² þannig að viðbygging getur verið um 100m².

Mænisstefna er frjálst. Mænishæð frá jörð skal ekki vera meiri en 8,5 metrar.

Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, skjólveggi og girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Sorpgæmslur skulu vera í samræmi við byggingareglugerð.

Frárennslí

Skolp er leitt í rotþró fyrir hverja lóð fyrir sig. Staðsetning og frágangur rotþróa skal vera skv. gildandi reglugerðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

Neysluvatn

Gert er ráð fyrir að manvirki tengist veitukerfi Orkuveitu Reykjavíkur á svæðinu. Einnig er heimilt að afla neysluvatns innan lóðar, staðið skal að öflun neysluvatns og frágangi við vatnsveitu í samræmi við reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar „Lítill vatnsveitur, útg. Júlí 2003.“

Mannvirki koma til með að tengjast dreifikerfi Orkuveitu Reykjavíkur á svæðinu sem sér byggingum í nágrenninu þúegar fyrir rafmagn. Rafögnum og lögnum fyrir neysluvatn verður komið fyrir í og við veg eins og unnt er.

Lýsing

Hámarkshæð ljósastaura er 300 sm. og skal gæta þess að ljósmengun fyrir nágrenna verði sem minnst og ljósgjafi sé byrgður.

Mæliblöß og hæðarblöß

Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreitir húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöß eiga að sýna hæðir við lóðarmörk og hæðartölur fyrir gólfhæðir húsa. Hæðarblöß sýni staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum. Einnig kvæðir um inntök veitustofnana.

Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Ekki er

heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblößum, og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágrenna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði skipulags- og umhverfisstofndar í því máli.

Lóðarhafa er skylt að viðhalda þeim framræsingarskurðum sem um lóðina liggja.

Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarsteikingum eigi síðar en þrem árum eftir að byggingarleyfi er veitt.

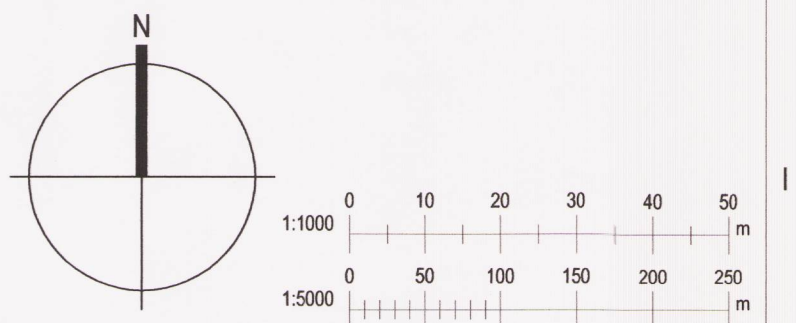
Kvæðir eru á lóðum umferð á sýndum vegum og lagnir meðfram vegum.

| Lóð | Lóðarstærð | Húsagerðir | Hæðir | Núverandi byggingarmagn | Viðbygging byggingarmagn | Samtals Byggingarmagn | Nhl. Lóðar |
|---------------|-----------------------|--|-------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|
| Skrauthólar 4 | 50.002 m ² | Einbýlishús, Atvinnuhúsnæði / Gripahús | 2h | 655 m ² | 100 m ² | 755 m ² | 0,02 |



Skýringarmynd. Grunnmynd

Mkv. 1:1000



KRark Kristinn Ragnarsson arkítel ehf.
Hilösmán 19, 201 Kópavogur, Ísland
S. 594.2255, Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 - www.krark.is - krark@krark.is

Skrauthóla á Kjalarnesi

Reykjavík

Landnúmer: 125752 Staðgreinir: 0-4-00070000

Tillaga að deiliskipulagi

| Deiliskipulag | |
|--|------------|
| Hönnun: | KR |
| Verknúmer: | 14003BD |
| Verkefnastjóri: | KR |
| Mælikvarði: | 1:5000 |
| Teiknað: | RCM |
| Dagsetning: | 05.06.2015 |
| Yfirarið: | KR |
| Bláð: | Útgáfa: |
| Samþykkt: | |
| Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2869 | U101 |