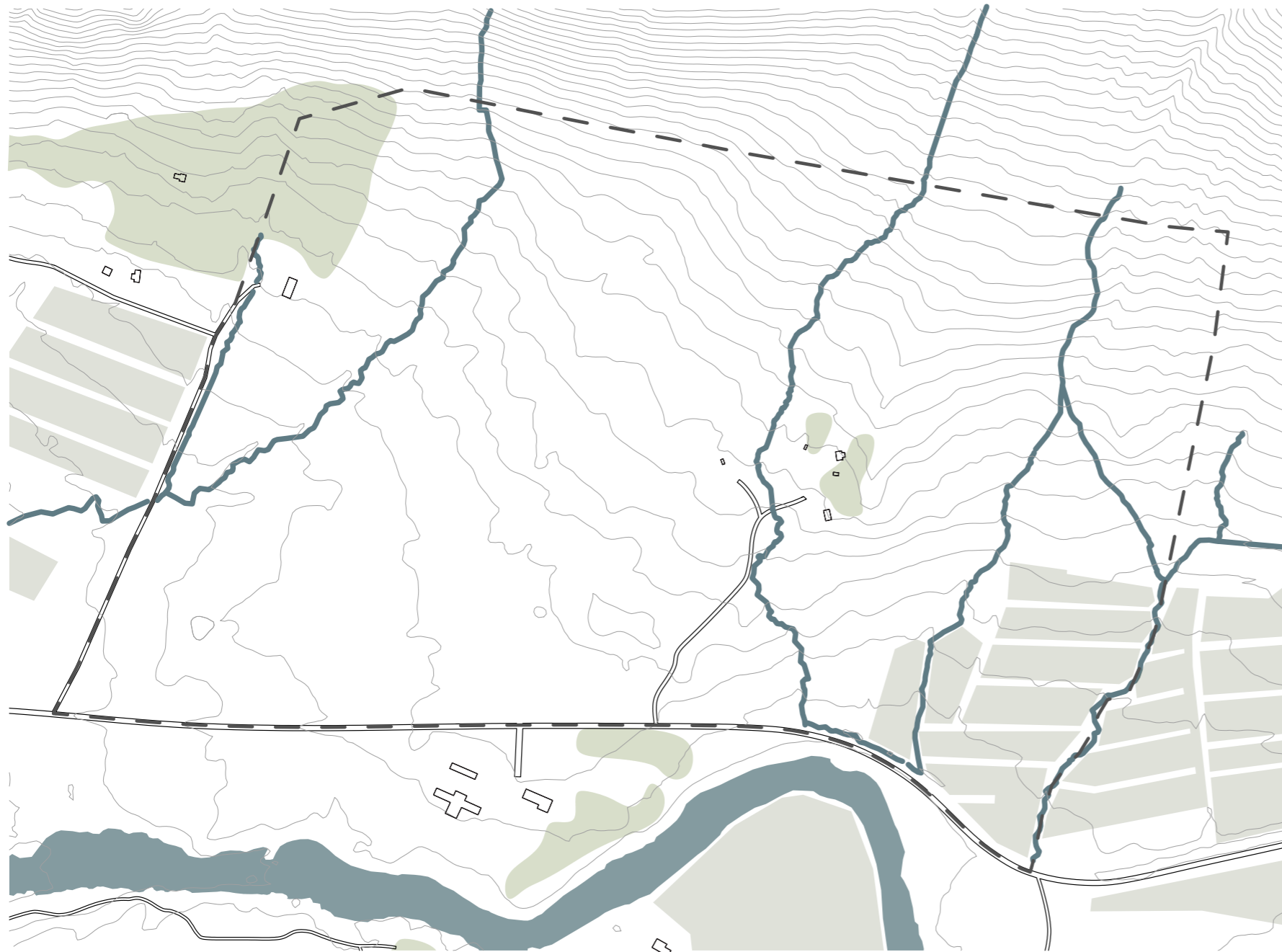




KRADS / TRÍPÓLÍ

VALDASTAÐIR, KJÓSARHREPPUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA Á REIT F18

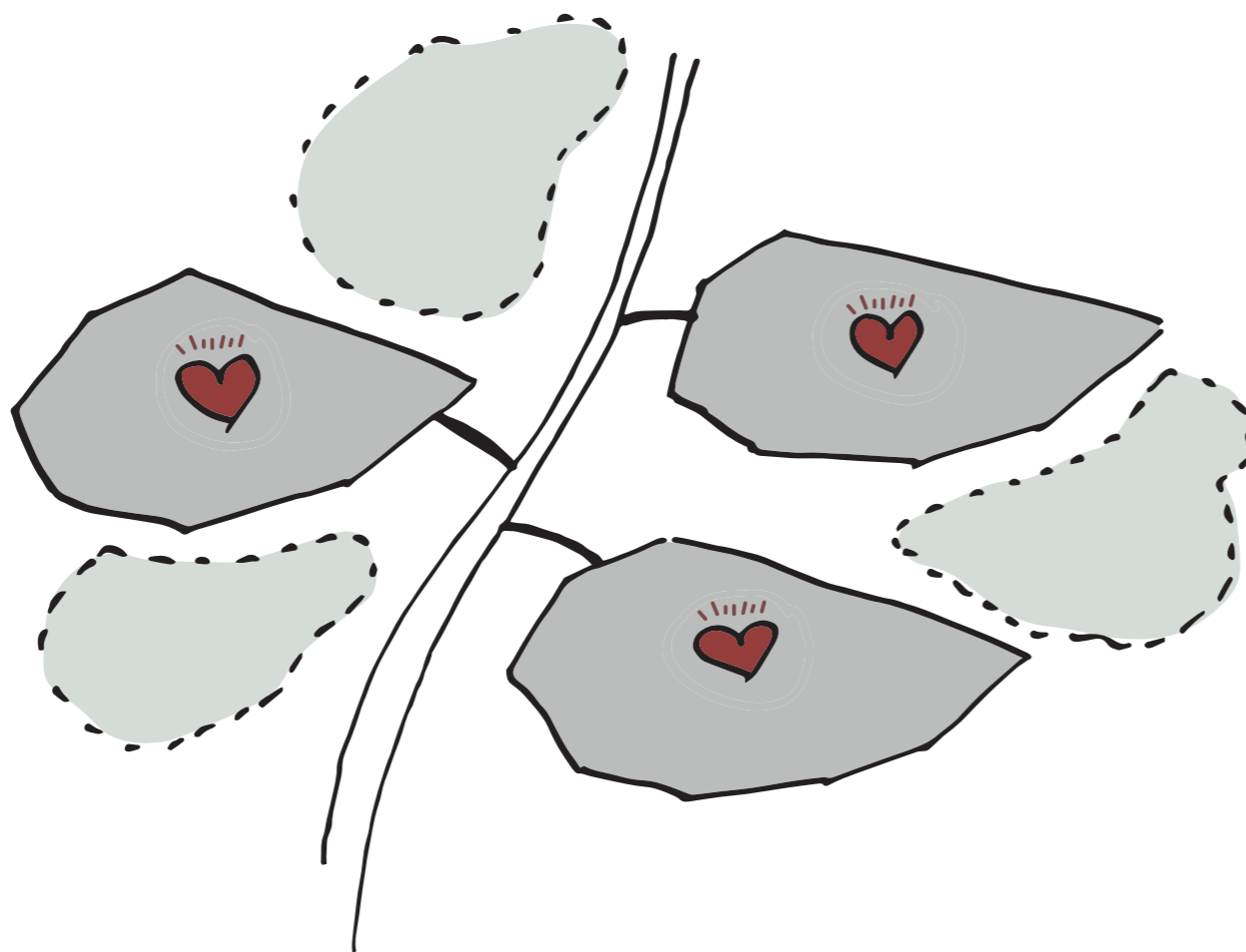


NÚVERANDI ÁSTAND

Kjósarskarðið og Laxárdalur er með fallettri sveitum landsins og því mikilvægt að vanda til verka þegar kemur að jafn umfangsmiklu og mikilvægu verkefni og hér um ræðir.

Skipulagið lagar sig að núverandi staðháttum og náttúru og er lækjum innan svæðisins meðal annars gert hátt undir höfði og stígar og útivistarsvæði skipulögð út frá þeim.

Tillagan er í samræmi við áherslur aðalskipulags. Um er að ræða skynsamlega og hakvæma nýtingu lands og landgæða, án þess þó að ganga á núverandi yfirbragð dreifbýlis í sveitarfélaginu. Þá er stórum hluta núverandi landslags innan svæðisins haldið óröskuðum, en aðeins fjórðungur þess er tekinn undir lóðir íbúða- og frístundahúsa. Ekki er gengið á núverandi vatnsverndarsvæði og trjágróðri innan svæðisins er hlíft. Þá er fornminjum sem þar er að finna varðveittar og þeim gefið hæfilegt andrými og aðgengi að þeim bætt.

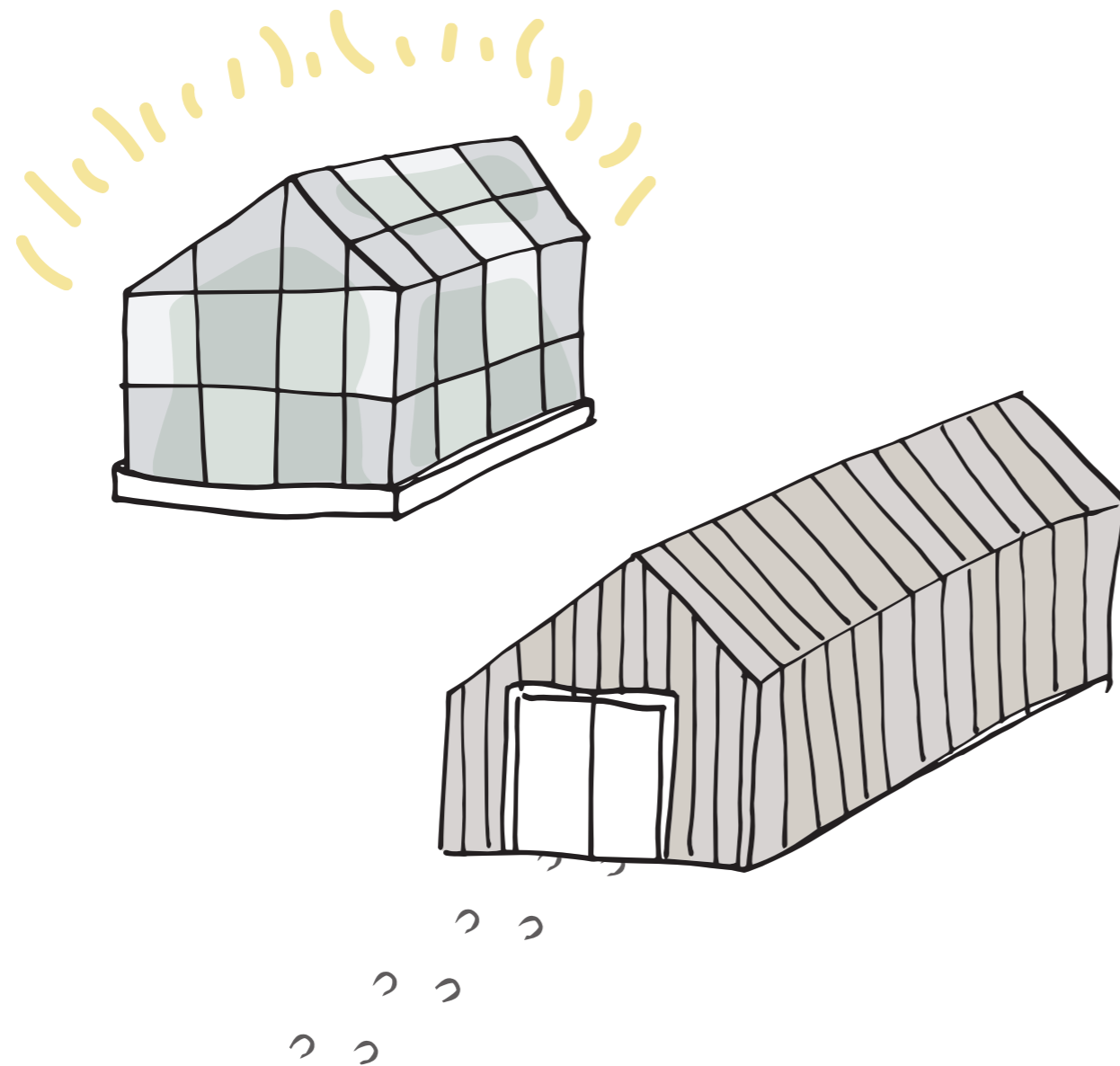


KLASAR

Skipulagið gerir ráð fyrir 21 húsaklasa, sem hver um sig hefur sex íbúðarlóðir auk einnar lóðar undir fjölnotahús þar sem íbúar klasans hafa val um að reisa meðal annars sameiginlegt hesthús eða gróðurhús. Klösunum er dreift nokkuð jafnt yfir svæðið þannig að hæfilegt óraskað svæði verði á milli þeirra til að viðhalda yfirbragði dreifbýlis.

Lóðir eru á bilinu 1600-1900m² og byggingarreitir á bilinu 400-700m². Hámarksstærð húsa er á bilinu 200-350m², eða 50% af stærð byggingarreits. Hús eru ýmist á einni eða tveimur hæðum. Hús ofarlega í brekkunni á tveimur hæðum þar sem landhalli er meiri og útsýnisskerðing því minni.

Almennt er gert ráð fyrir einu húsi á hverjum byggingarreit, en þó er leyfilegt að reisa gestahús, bílskúr, verkfæraskúr eða önnur lítil mannvirki innan ytri byggingarreits, að því tilskyldu að það fari ekki yfir 30m² og sé ekki hærra en 3m. Heimiluð hámarksstærð aðalhúss verður þá minni sem nemur stærð aukahúss.

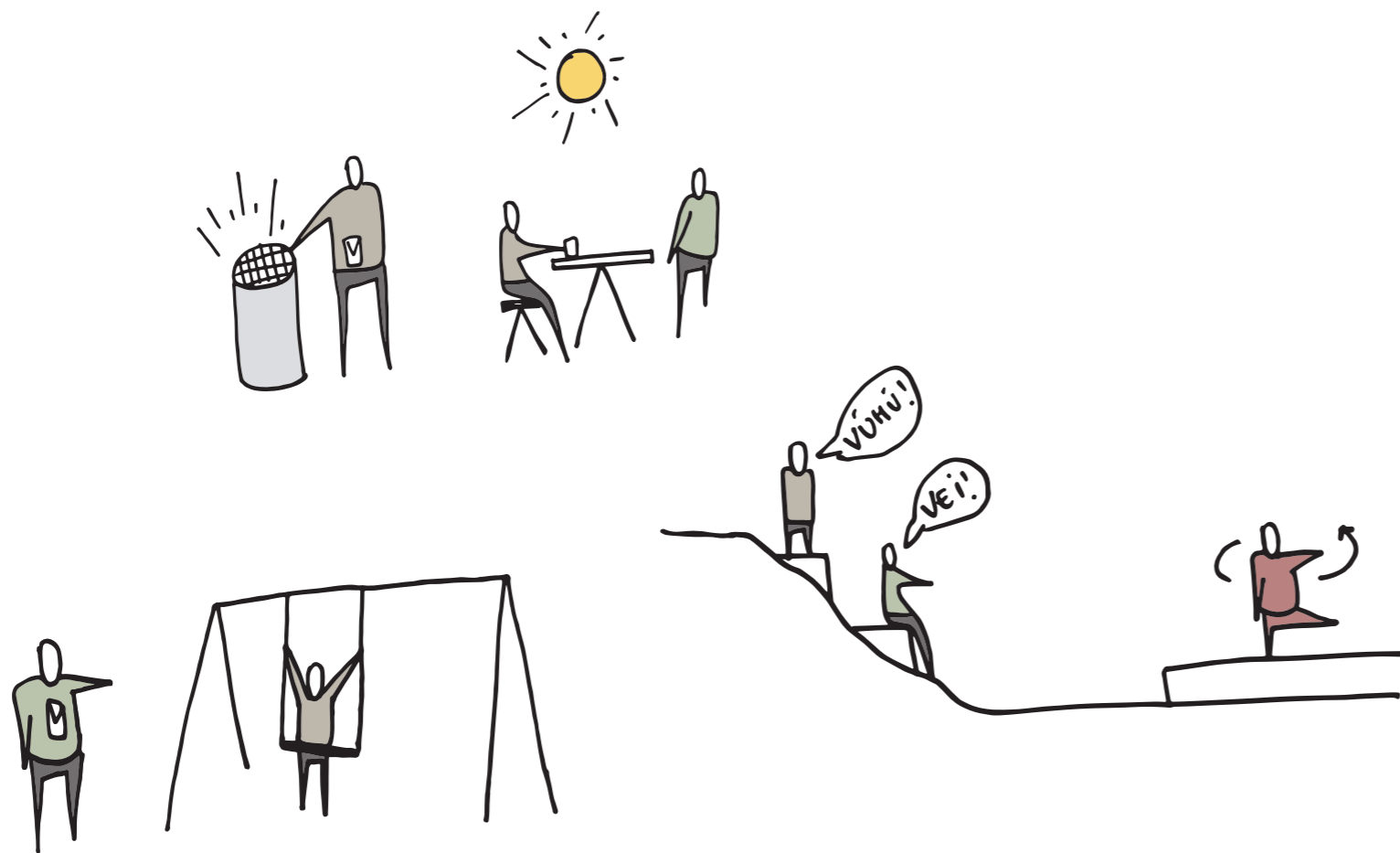


FJÖLNOTAHÚS

Hver klasi fær úthlutaða sameiginlega lóð undir fjölnotahús sem nýtist íbúum klasans, með samnýtingu, sjálfbærni og félagsleg sjónarmið í huga.

Lóð fjölnotahúss er í sameiginlegri eigu þeirra sex húsa sem standa við lóðina og standa húseigendur hvers klasa sjálfir að byggingu fjölnotahúss. Almennt er gert ráð fyrir einu fjölnotahúsi fyrir hvern klasa, á 2300m² lóð með 900m² byggingarreit og hámarksstærð húss 200m² á einni hæð.

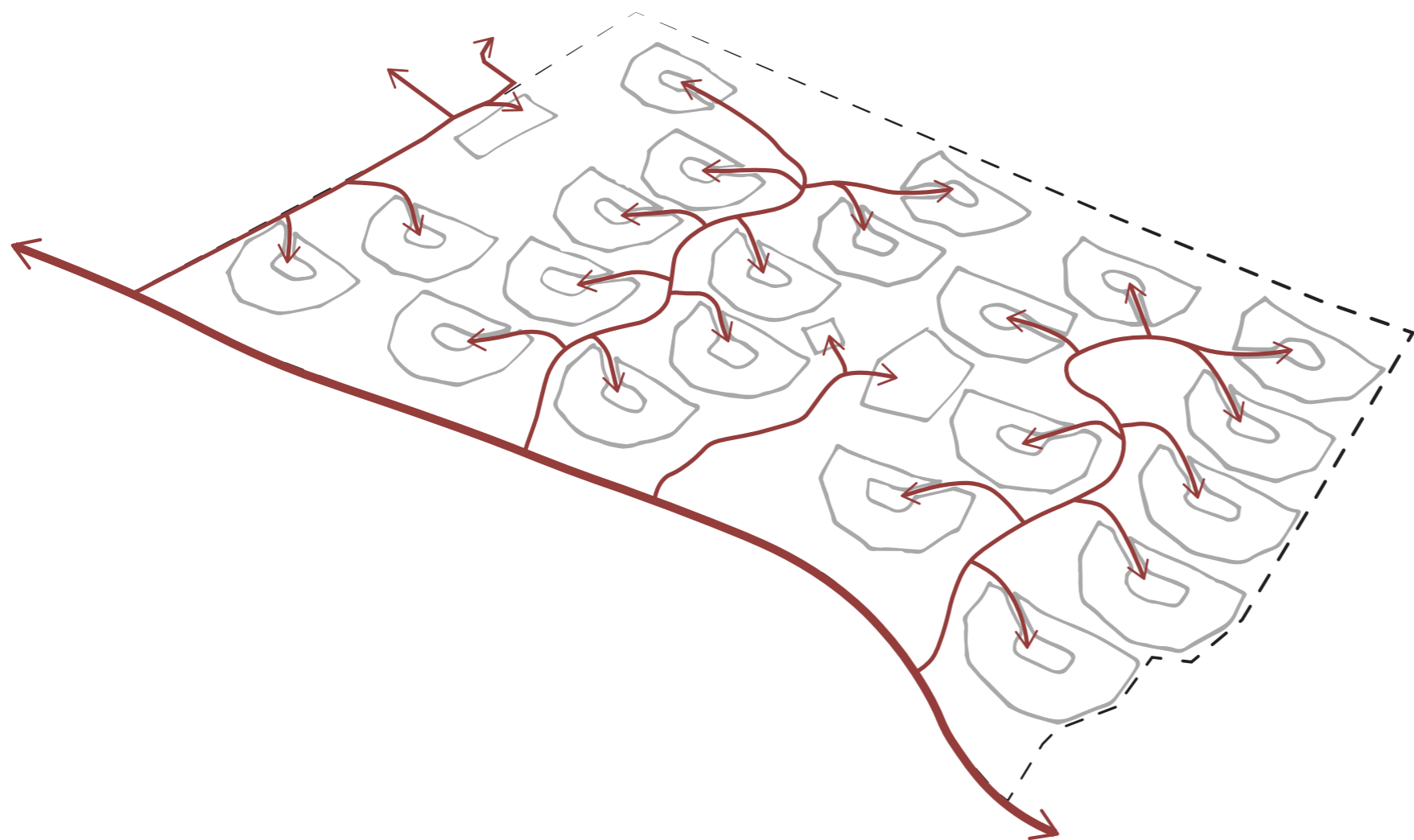
Fjölnotahús geta hýst t.d. sameiginlegt hesthús, fjós, gróðurhús, skemmu, vinnustofur, verkstæði eða aðra tilfallandi starfsemi. Leyfilegt er að reisa tvö ólík fjölnotahús á sameiginlegu lóðinni ef samanlögð heildarstærð þeirra er undir hámarksbyggingarmagni á lóðinni.



OPIN SVÆÐI

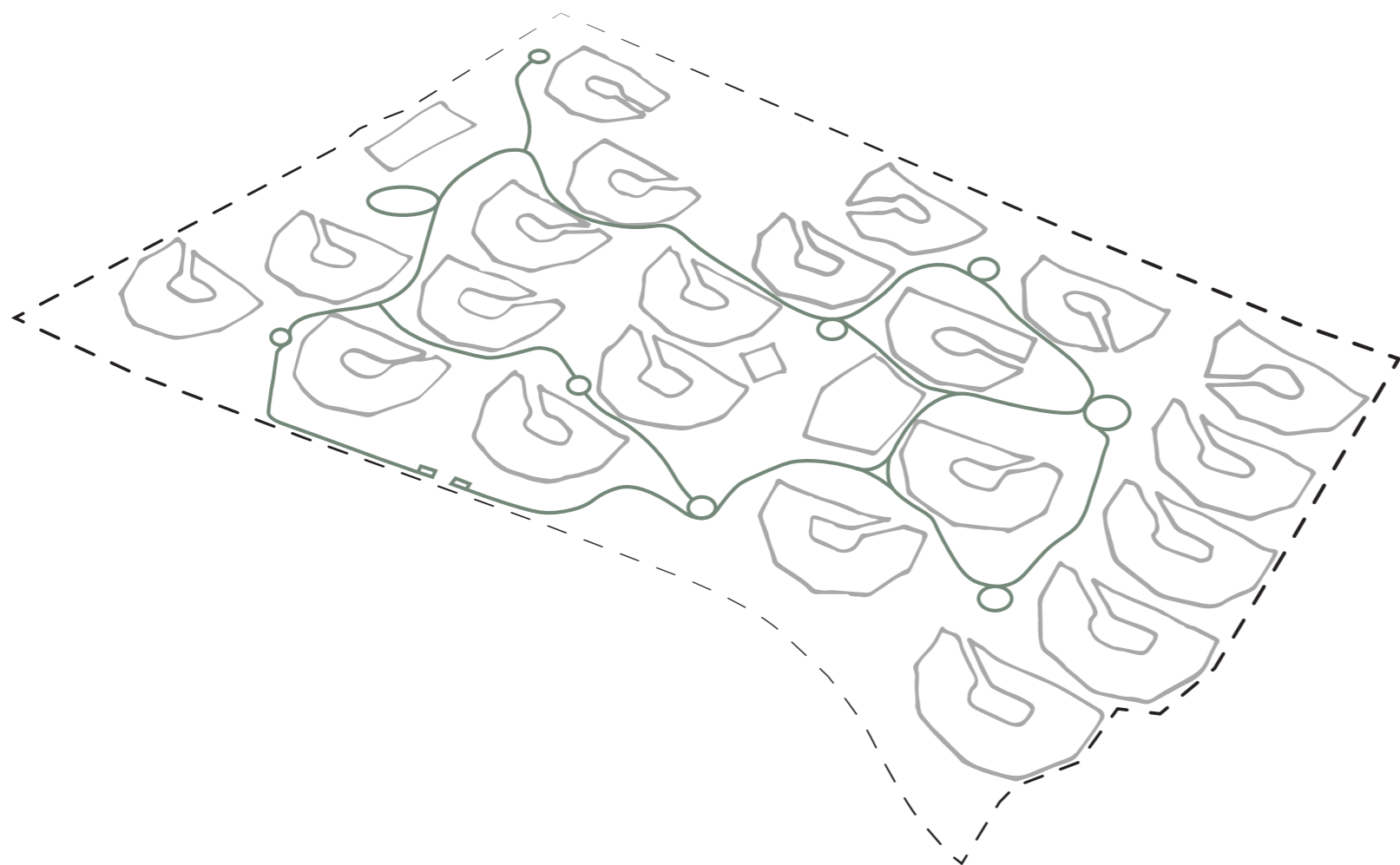
Til að halda dreifbýlisyfirbragði er þess gætt að skilja stóran hluta skipulagssvæðisins eftir að mestu ósnert, utan skipulagðra lóða. Á völdum stöðum er gert ráð fyrir leik- og samkomusvæðum og lágreistum trjágróðri komið fyrir til að afmarka þau svæði og veita hæfilegt skjól.

Opin svæði á milli húsaklasa eru nýtt fyrir göngu- og reiðstíga, auk leiksvæða fyrir börn og útvistar- og leiksvæðum og ávallt fleiri en eitt svæði sem aðgengileg eru frá hverju húsi án þess að farið sé yfir akveg.



AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að klösunum er um tvo nýja vegi sem sem hlykkjast upp hlíðina frá Kjósarskarðsvegi. Tveir nýir vegir eru lagðir norður af Kjósarskarðsvegi. Annar kemur í beinu framhaldi að heimreið að Ásgarði og veiðihúsi sunnan Þjóðvegur, en hinn liggur vestan Myllulækjar, meðfram öðrum minni læk sem þar er. Núverandi vegur upp að Gylfaglöt og Valdastöðum 2 á miðju skipulagssvæðinu er óbreytt og ekki gert ráð fyrir að nýta þann veg fyrir bílaumferð nýrra lóða. Núverandi vegur upp að Bollastöðum 1 er nýttur fyrir tvo klasa.



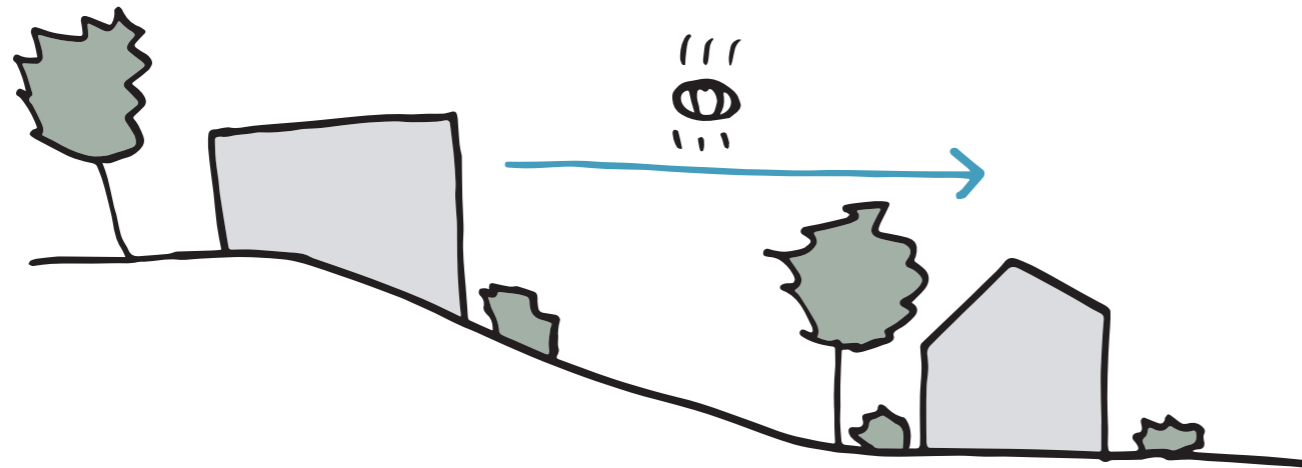
GÖNGUSTÍGAR

Nýtt göngustígakerfi tengir klasana saman og tryggir aðgang að leiksvæðum án þess að fara þurfi yfir akvegi.



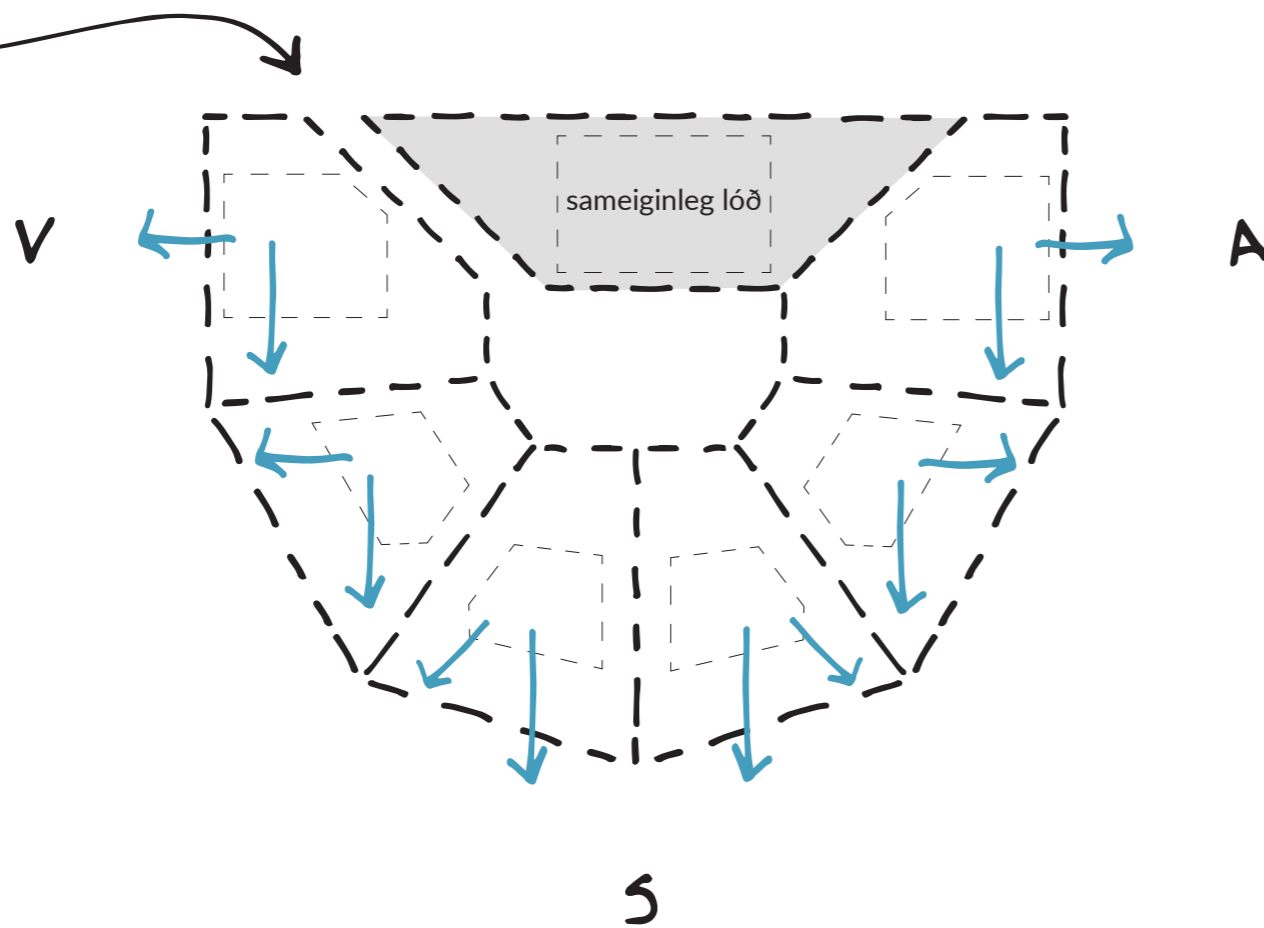
REIÐSTÍGAR

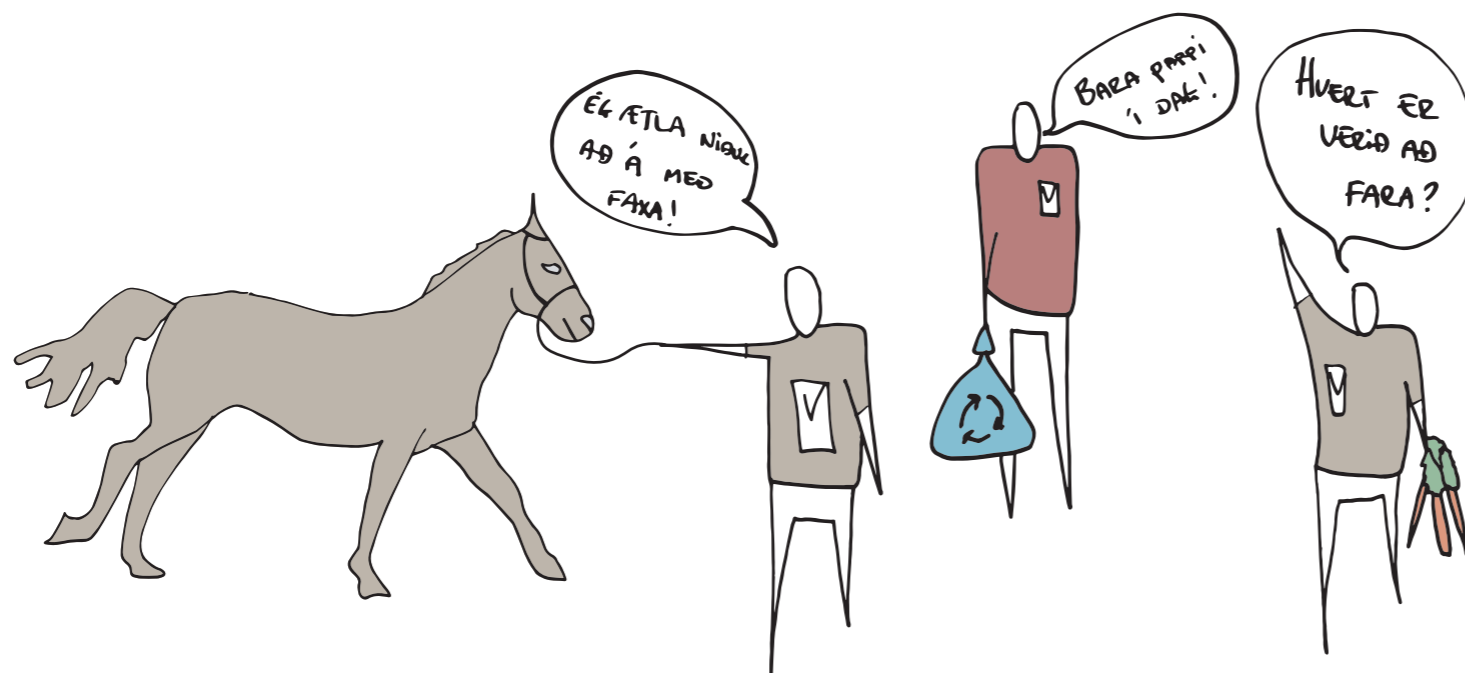
Gert er ráð fyrir að leggja nýja reiðstíga meðfram nýjum akvegum og þeir tengdir við núverandi reiðstíg við Hvalfjarðarveg.



ÚTSÝNI / LANDSLAG

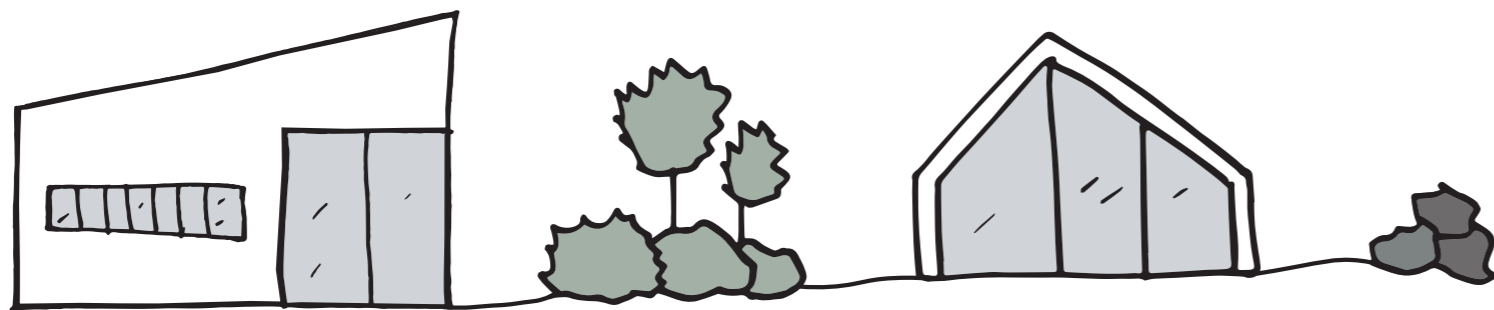
Lega hvers klasa er ákveðin út frá halla landslags og staðsetning lækja, gróðurs og núverandi mannvirkja hefur auk þess áhrif. Hver klasi er hugsaður þannig að öll hús fái nokkurn veginn óhindrað útsýni annars vegar til suðurs yfir Laxá að Meðalfelli og hins vegar annað hvort í austur inn Kjósarskarð eða í vestur út að Hvalfirði. Þá er auk þess gætt að ekki sé um útsýnisskerðingu að ræða á milli klasa, svo hús í einum klasa standi ekki fyrir útsýni húss í öðrum klasa. Landhalli er auk þess almennt það mikill á svæðinu, að með því að halda húsum að mestu á einni hæð er möguleiki að horfa yfir þau hús sem standa neðar í brekkunni. Gróðursetning á svæðinu er heimil en þó þannig að hæð og gerð trjáa skyggi ekki á útsýni nágretta.





VELLIÐAN

Áhersla er lögð á velliðan þeirra sem búa á svæðinu með því að tryggja íbúðum hæfilegt næði með stórum lóðum og tilfinningu fyrir viðáttu með miklu útsýni, en á sama tíma sé hugað að fólk einangrist ekki um of. Með því að para saman sex lóðir í klasa með sameiginlegri aðkomu, frístundalóð og endurvinnslu- og sorpflokkunarstöð er gætt að félagslegri virkni íbúa. Þá er samneyti við dýr, matjurtaræktun og nálægð við náttúruna talið hafa heilsubætandi áhrif.



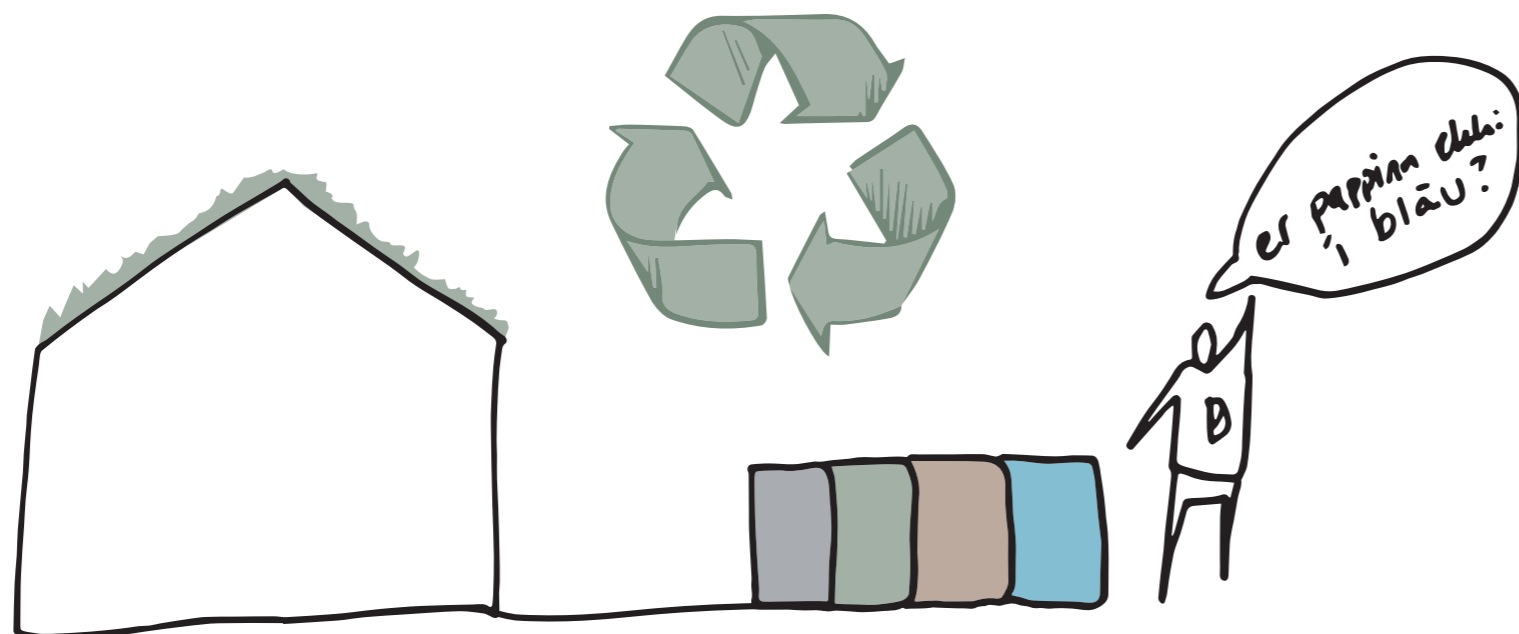
BYGGINGARLIST

Reynt verður eftir fremsta megni að tryggja framsækna byggingarlist á skipulagssvæðinu.

Byggingarreitir eru nokkuð rúmir og gert ráð fyrir nokkuð rúmum skilmálum svo ekki sé þrengt um of að frelsi þeirra sem koma til með að hanna byggingarnar. Þó verður gerð krafa um að a.m.k. helmingur grunnflatar hvers hús verði með hallandi þaki, svo komið verði í veg fyrir einsleitni sem á það til að verða í nýjum hverfum í þéttbýli.

Krafa verður um að arkitektar teikni öll hús á svæðinu.

Einnig verður hugað að vönduðum landslagsarkitektúr á sameiginlegum svæðum og skilmálar settir um útfærslu trjágróðurs og steinhleðslna á lóðamörkum.



SJÁLFBÆRNI

Áhersla á sjálfbærar umhverfislausnir verður bæði að finna í innviðum, á borð við sorpflokkun, blágrænar ofanvatnslausnir og vistvænt fráveitukerfi, en auk þess sem snýr að byggingunum sjálfum. Krafa verður um að vistvæn byggingarefni verði notuð eftir fremsta megni. Gert er ráð fyrir að íbúar hvers klasa deili endurvinnslukjarna sem staðsettir eru framan við innkeyrslur lóðanna. Það bæði einfaldar sorphirðu og auðveldara er að hafa fleiri flokka en ef hvert hús væri með tunnur inni á sinni lóð.

<p>3 HEILSA OG VELLÍÐAN</p> 	<p>6 HREINT VATN OG HREINLÆTISAÐSTAÐA</p> 	<p>7 SJÁLFBÆR ORKA</p> 
<p>8 GÓÐ ATVINNA OG HAGVÖXTUR</p> 	<p>9 NÝSKÖPUN OG UPPBYGGING</p> 	<p>11 SJÁLFBÆRAR BORGIR OG SAMFÉLÖG</p> 
<p>13 AÐGERÐIR Í LOFTSLAGSMÁLUM</p> 	<p>14 LÍF Í VATNI</p> 	<p>15 LÍF Á LANDI</p> 

HEIMSMARKMIÐIN

Skipulagið er unnið út frá heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna með sérstaka áherslu á markmið númer 3, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14 og 15.

Stuðlað verður að heilsu og vellíðan meðal annars með hönnun innviða sem hvetja íbúa til daglegrar hreifingar í nágrenni við heimili sitt. Aðgengi að hreinu vatni og hreinlætisaðstöðu er meðal annars tryggt með því að byggja ekki á núverandi vatnsverndarsvæði innan skipulagssvæðisins og útfæra umhverfisvænt fráveitukerfi.

Hlutfall endurnýjanlegrar orku á Íslandi er með því hæsta í heiminum en þó þarf að gera betur að því sem snýr að samgöngumálum en það má meðal annars gera með góðu aðgengi að hleðslustöðvum fyrir bíla innan svæðisins.

Uppbygging innan sveitarfélagsins stuðlar að bættri atvinnu og sjálfbærum hagvexti. Þá er uppbygging á svæðinu í takt við áherslur um uppbyggingu viðnámsþolinna innviða fyrir alla, og sjálfbær iðnvæðing og nýsköpun má auðveldlega sjá fyrir sér í tengslum við sameiginleg fjölnotahús hvers íbúaklasa.

Skipulagssvæðið má sjá fyrir sér sem sjálfbært samfélag þar sem fjölbreyttar stærðir og fyrirkomulag húsnæðis er heimil. Tryggja þarf góðar og vistvænar almenningssamgöngur til og frá svæðinu, m.a. með niðurgreiðslum frá sveitarfélaginu.

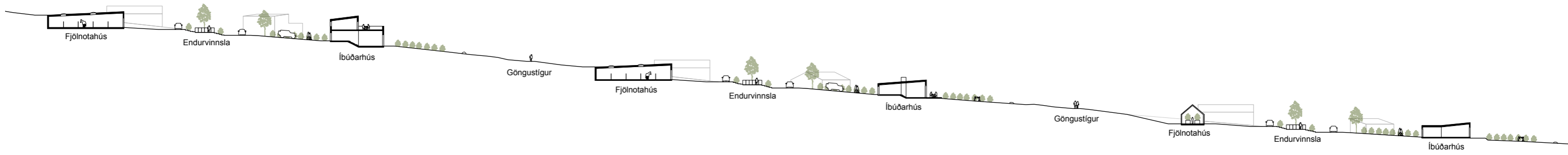
Þá þarf að vernda, endurheimta og stuðla að sjálfbærri nýtingu vistkerfa á svæðinu meðal annars með endurheimt votlendis og nýskógrækt.



AFSTADA
1:4000



AFSTADA
1:1000



KENNISNIÐ
1:1000



FJARVÍDDARMYND
Möguleg uppbygging klasa



ÞRÍVÍDDARMYND
Möguleg uppbygging

KRADS
TRÍPÓLÍ

30.12.2021