



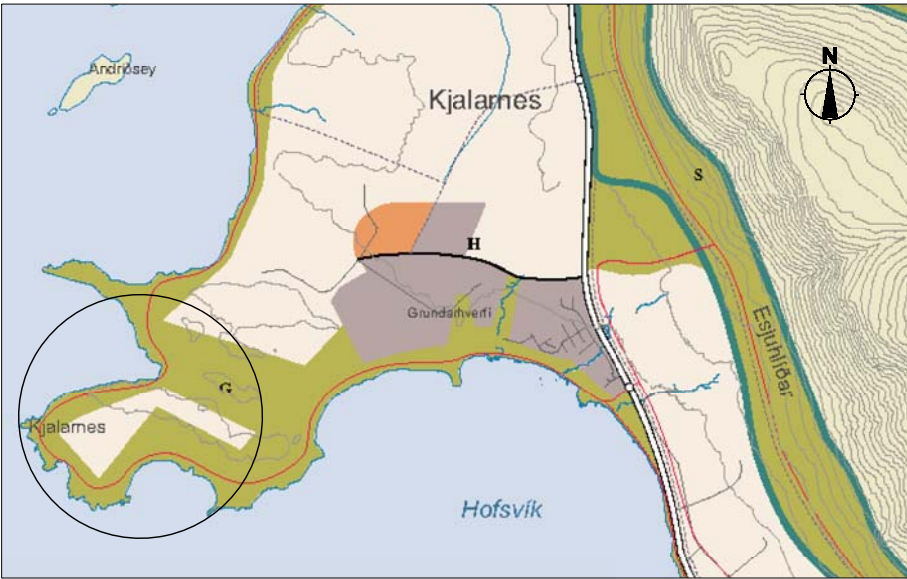
Skýringar



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði þann _____ 2011 og í borgarráði þann _____ 2011.

Tillagan var auglýst frá _____ 2011 með athugasemdafresti til _____ 2011.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2011.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024

Greinargerð og skilmálar

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er svæðið að hluta skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota merkt (G) golfvöllur. Í gildi er deiliskipulag fyrir Brautarholt, norðurhluta, frá árinu 2000. Á svæðinu er ekki um að ræða skilgreinda náttúruvernd né hverfisvernd.

Afmörkun og stærð deiliskipulagssvæðis

Deiliskipulagið nær yfir allan syðri hluta jarðarinnar Brautarholts, þ.e. Brautarholt I og VIIA og afmarkast til norðurs af mörkum við Brautarholt VIII og II, síðan austurmörkum Brautarholts I (við Bakkakot og Presthús), til suðurs af mörkum við Nesvík og Brautarholt VII og síðan strandlengju suðvestan Gullkistumýrar, um Borgarvík, að mörkum við Brautarholt VIII á sunnanverðu Músarnesi. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 123,5 ha.

Deiliskipulagið

Með deiliskipulaginu verður landnotkun á hluta jarðarinnar golfvöllur og ræktun túna en annar hluti jarðarinnar er óbreytt landnotkun, þ.e. landbúnaður. Svæði golfvallar verður 92,8 ha og svæði til landbúnaðar 30,7 ha. Af hálfu landeiganda er gerður fyrirvari um stofnstíg vegna breyttrar landnotkunar.

Landshættir

Gert er ráð fyrir golfvelli á landi, sem er í 5 - 25 m hæð, en mesta landhæð, 45 m, er á Borg í jaðri fyrirhugaðs golfvallarsvæðis. Auk túna er landið að mestu grasi gróin holt. Strandlengjan er ýmist sandfjara eða klettur, sem á stöku stað eru 15-20 metra háir. Núverandi byggingar eru íbúðarhús, 272 fm og útihús, sem nú eru að mestu notuð fyrir verkstæði og vélageymslu, alls 662 fm.

Golfvöllur

Áformaðar eru 20 golfbrautir og tengd svæði og er gert ráð fyrir að við framkvæmd geti orðið einhver breyting á skipulagi brauta. Lítið verður um gerð tilbúinna hindrana eða torfæra þar sem núverandi eiginleikar landsins nýtast í þeim tilgangi. Stigar verða á milli golfbrauta eftir því sem nauðsyn krefur. Ekki eru uppi áform um skipulega gróðursetningu trjáplantna en á golfbrautum, teigum og flötum er gert ráð fyrir að sáð verði sérrektuðum grósum.

Með frjálsum hollufjölda verður skipulag golfvallarins auðveldara, þar sem að mestu eru notuð hentug svæði og mögulegt er því að varðveita land sem hefur verið óraskað. Við gerð á torfærum er markmiðið að notaður verði svartur sandur, í stað skeljasands, og er með þessu lögð áhersla á einkenni landsins frá náttúrunnar hendi. Örnefni af svæðinu verða notuð til að gefa golfbrautum nöfn og er þannig stuðlað að skemmtilegri sögutengingu við golfleik á vellinum.

Hönnuður golfvallar er Edwin Roald.

Endurheimt votlendis

Markmið er að loka helstu skurðum á því svæði sem golfbrautir hafa verið skipulagðar en þó með þeim hætti að tryggt verði að brautir verði í ákveðinni hæð yfir grunnvatnsstöðu.

Við framkvæmdina verður haft samráð við sérfræðinga á þessu sviði og jafnframt leitað eftir tillögum um ræktun af einhverjum toga, ýmist sáningu eða gróðursetningu votlendisplantna.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir bílastæðum, sem munu geta rúmað allt að 200 bíla.

Minjar

Nokkrar skráðar minjar eru á skipulagssvæðinu og hefur staðsetning þeirra verið færð inn á uppdráttinn eftir gögnum frá Minjasafni Reykjavíkur, dags. 15. febr. 2009. Deiliskipulags-tillagan verður send til umsagnar til Fornleifaverndar ríkisins og Minjasafns Reykjavíkur.

Skilmálar

Gert er ráð fyrir eftirtöldum byggingareitum:

- Reitur fyrir klúbbhús og tilheyrandi byggingar, m.a. spennistöð. Hámarks byggingarmagn 1000 fm. Hámarkshæð bygginga 10 m frá lægsta gólfkóta.
- Reitur fyrir áhaldahús, starfsmannahús og efnisgeymslu. Áhaldahús: Hámarks byggingarmagn 1000 fm, hámarkshæð byggingar 8 m frá lægsta gólfkóta. Starfsmannahús: Hámarks byggingarmagn 400 fm, hámarkshæð bygginga(r) 6 m frá lægsta gólfkóta. Efnisgeymsla utan dyra sem hólfuð er niður með stoðveggjum: Hámarkshæð stoðveggja er 3 m. Jarðvegsmón með gróðri skal vera upp á veggina þeim megin sem efni er ekki geymt, til að draga úr sjónrænum áhrifum.
- Reitur fyrir dæluhús. Hámarks byggingarmagn á hverjum reit 40 fm. Hámarkshæð bygginga 4 m frá lægsta gólfkóta. Staðsetning getur breyst við nánari hönnun veitukerfis.
- Reitir fyrir lítil hús, skýli, til áningar. Stærð hvers skýlis allt að 50 fm. Hámarkshæð 5 m. Nánari staðsetning er ekki tiltekin á uppdrætti.
- Reitur fyrir íbúðarhús og bilgeymslu. Hámarks byggingarmagn 600 fm. Hámarkshæð bygginga 6 m frá lægsta gólfkóta.

BRAUTARHOLT I, KJALARNESI

DEILISKIPULAG

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARCHTEKT, LYNGHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK

Dags. 12. maí 2011