

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Í LANDI EILÍFSDALS Í KJÓS

ÚTRÁTTUR ÚR GREINARGERÐ

Deiliskipulagstillaga þessi var unnin í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér stefnu sem er háð umhverfismati skv. lögum um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Deiliskipulagssvæðið er innan svæðis á c-hluta náttúruminjasráðs og verður tillagan send Umhverfisstofnun til umsagnar, auk þess sem gerð er grein fyrir líklegum áhrifum á umhverfið í tillögunni.

FORSENDUR

Deiliskipulagssvæðið nær utan um íbúðarhús, bílskúr og aflögð útihús, annars vegar alifuglahús og hins vegar fjárhús. Deiliskipulagstillagan felur í sér breytta landnotkun en til stendur að taka alifuglahús ásamt landspildu í kringum það undir ferðaþjónustu. Eilífisdalur í Kjós er lögbýli (landnr 126024). Þar var áður stundaður blandaður búskapur, en sú starfsemi er aflögð og nú er þar stundaður tómstundabúskapur í litlum mæli. Stærð lögbýlisins er 1.181 ha.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

AÐKOMA OG VEITUR

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er um Eyrarfjallsveg (vegnr. 460). Aðkoma að íbúðarhúsi er um afleggjara af Eyrarfjallsvegi. Aðkoma að alifuglahúsi verður um afleggjara að frístundabyggð við Valshamar og verður aðskilin aðkomu að íbúðarhúsi.

Íbúðarhús og alifuglahús fá heitt vatn frá Kjósarveitum. Kalt neysluvatn er leitt í íbúðar- og alifuglahús úr lind í hlíðum Esju. Fráveita er leidd í rotþró. Við íbúðarhús er nú þegar rotþró, en gert er ráð fyrir rotþró við alifuglahús. Rotþró skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

LÓÐIR OG LANDSKIPTI

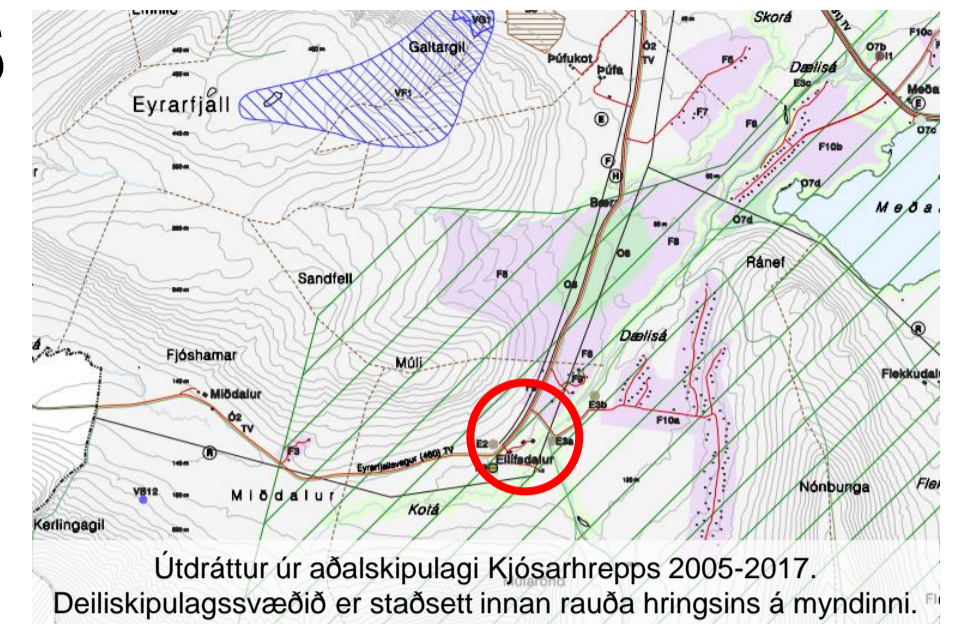
Gert er ráð fyrir tveimur lóðum á skipulagssvæðinu, annars vegar um íbúðarhús og bílskúr (Lóð 1) og hins vegar um alifuglahús (Lóð 2) Stærð Lóðar 1, um íbúðarhús og bílskúr er 3,0 ha að stærð. Stærð Lóðar 2 um alifuglahús er 1,3 ha að stærð. Lóð um alifuglahús fylgir landspilda sem 5,1 ha að stærð. Á landspildunni er, auk alifuglahúss, fjárhús og hlaða. Afmörkun landspildu er sýnd á uppdrætti. Nýting á fjárhúsum og hlaðu er ráðgerð sú sama og er í dag, þ.e. geymsla. Því er þeim ekki afmarkaður byggingarreitur í deiliskipulagstillögu.

Deiliskipulagstillaga þess sem auglýst hefur verið skv. 41. gr skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá til var samþykkt í sveitarstjórn Kjósarhrepps þann

Samþykkt deiliskipulagstillögunnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

SKÝRINGAR

-  Afmörkun deiliskipulags
-  Afmörkun landspildu
-  Aðkoma
-  Lóð
-  Byggingarreitur
-  Rotþró



BYGGINGARREITIR

Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan þeirra.

A – Íbúðarhús

Byggingarreitur er 475 m² að stærð. Á honum er íbúðarhús 130 m² að stærð. Heimilt er að stækka íbúðarhús upp í allt að 250 m² að stærð.

B – Bílskúr.

Byggingarreitur er 220 m² að stærð. Á honum er bílskúr 70 m² að stærð. Heimilt er að stækka bílskúr upp í allt að 150 m² að stærð.

C – Alifuglahús

Byggingarreitur er 1.100 m² að stærð. Á honum er alifuglahús 206,9 m² að stærð. Heimilt er að stækka alifuglahús í áföngum upp í allt að 600 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að stækkun á fyrsta áfanga hefjist þegar deiliskipulagstillaga tekur gildi. Eftir stækkun fyrsta áfanga verður heildargrunnflötur byggingar um 280 m². Stækkun fyrsta áfanga felst í viðbyggingu til norðurs auk þess sem þakskyggni verður framlengt til vesturs og suðurs.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UMHVERFISFRÁANGUR

Alifuglahús

Aflagt alifuglahús verður tekið undir ferðaþjónustu í breyttri og bætrri mynd. Þar er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 10 manns í fyrsta áfanga. Gert ráð fyrir gistingu fyrir 20 manns að hámarki miðað við fulla uppbyggingu. Byggingin verður á einni hæð, með kjallara. Hæð þaks skal ekki fara yfir 7 m. Við allar breytingar á byggingu skal leggja áherslu á að þær falli vel að umhverfi þess. Þá skal vanda til umhverfisfrágangs á lóð.

Íbúðarhús og bílskúr

Allar breytingar á byggingum skulu falla vel að umhverfi þess.

Skipulagsgögn
Deiliskipulagsuppdráttur dagsettur 5. júlí 2017
Skipulagsgreinargerð dagsett 5. júlí 2017

Grunnkort: Loftmyndir ehf.
Byggt á gögnum frá
Landmælingum Íslands
Hnitakerfi: Lambert
Hnattstaða: ISN93
Sýndar eru 20 m hæðarlínur

Blaðstærð A2
Mælikvarði: 1:1.500
Dagsetn.: 5. júlí 2017

HEIÐA AÐALSTEINSDÓTTIR
LANDSLAGSARKITEKT

