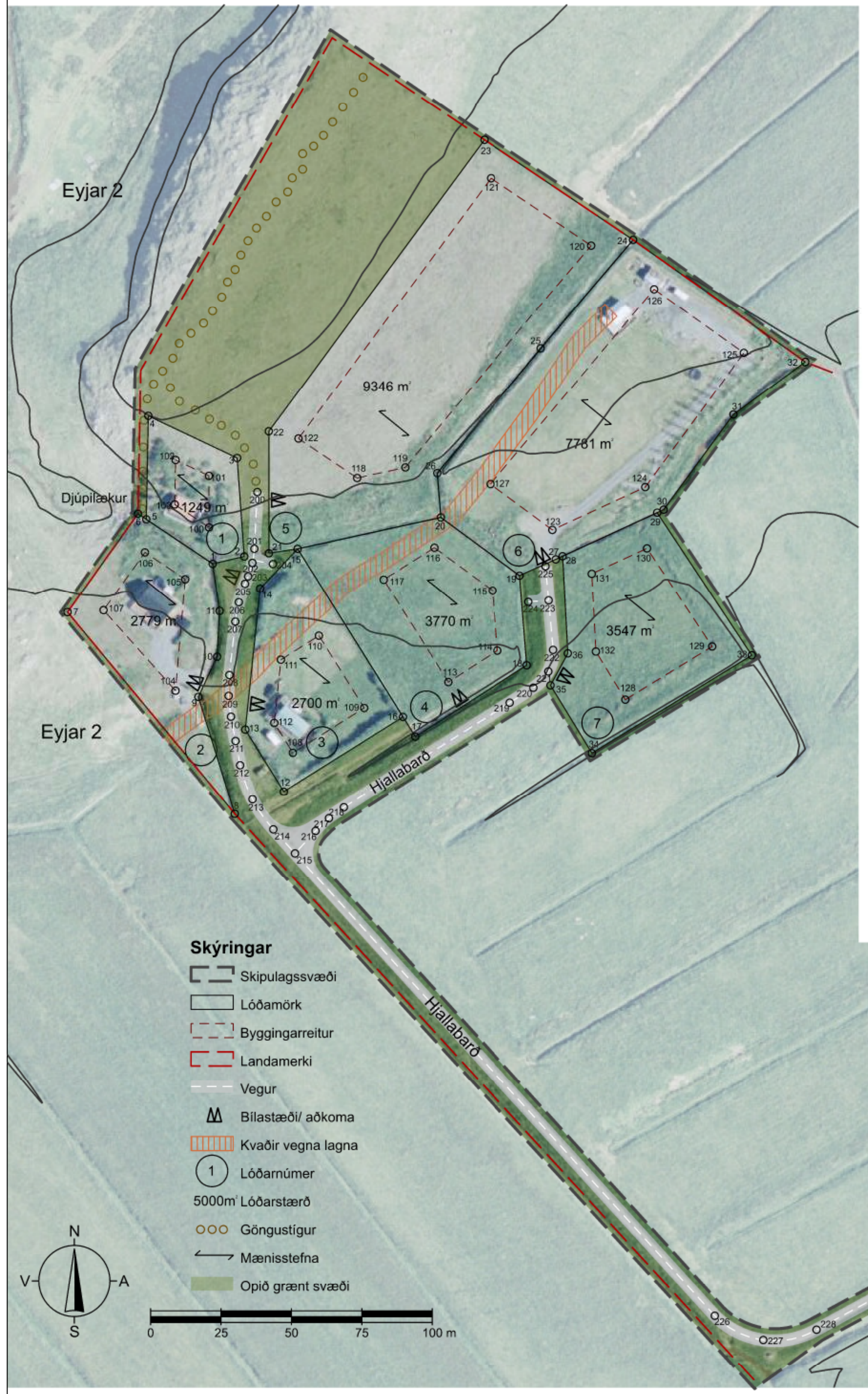
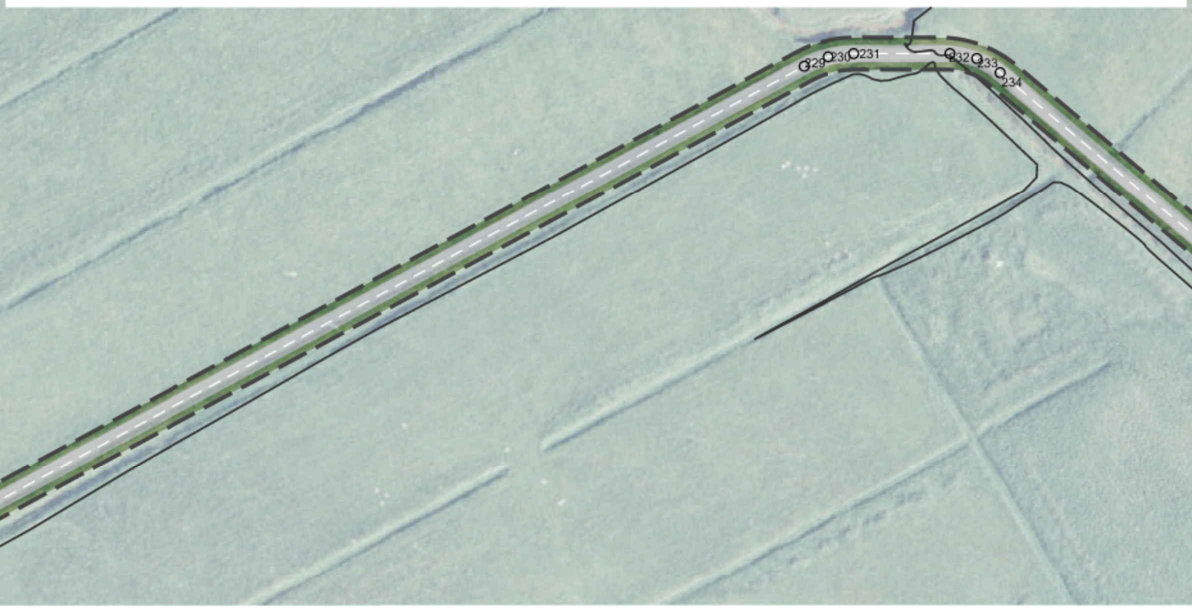
Frístundabyggð Hjallabarðs í landi Hjalla

Kjósarhreppur





1 Almennar upplýsingar

1.1 Staðhættir

Um er að ræða deiliskipulag fyrir svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð F25, Hjalli, skv. samþykktu Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029. Skipulagssvæðið tekur til um 5,5 ha svæðis. Innan svæðisins eru skipulagðar 7 frístundalóðir og eru þær á bilinu 1249 m² - 9346 m² að stærð. Uppbygging er hafin á fjórum lóðum en þrjár eru óbyggðar. Skipulagssvæðið er í landi Hjalla en það afmarkast af landi Eyja 2 að vestan- og norðanverðu. Svæðið er að mestum hluta á grónum túnum. Umhverfið einkennist af landbúnaðarlandi og frístundabyggðum. Aðkoma að skipulagssvæðinu er um Meðalfellsveg (461), Sandsveg, afleggjari sem liggur að Sandi, og þaðan inn á Hjallabarð.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Frístundalóðirnar eru allar stofnaðar, en uppbygging er ekki hafin á þremur þeirra. Skipulagsyfirvöld hafa farið fram á að unnið sé deiliskipulag af svæðinu til að áframhaldandi uppbygging geti átt sér stað. Skipulaginu er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4.12 2018. Í skipulaginu er svæðið skilgreint sem frístundabyggð (F25) en ekkert deiliskipulag liggur fyrir. Í stefnu aðalskipulags er kveðið á um að nýjar lóðir skuli að jafnaði vera á stærðarbilinu 0,3-1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Heildar byggingarmagn á lóð verði þó ekki meira en 200 m², þar með talið geymslur, gestahús, skúrar og skýli. Mænishæð getur verið að hámarki 6 m m.v. gólfhæð neðstu hæðar. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag ef frá er talin lágmarksstærð lóða. Allar lóðirnar á svæðinu hafa þegar verið stofnaðar og ná þrjár þeirra ekki lágmarksstærð 3000m² samkvæmt aðalskipulagi, sjá nánar í töflu.

1.4 Minjar

Búið er að vinna fornleifaskráningu á svæðinu, samkvæmt henni er enginn minjastaður skráður í eða við skipulagssvæðið. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

1.5 Vernd

Skipulagssvæðið er innan náttúruminjaskrár vegna Laxár.

1.6 Veðurfar og náttúruvá

Engin hætta er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta. Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands er suðsuðaustan átt ríkjandi vindátt á skipulagssvæðinu.

2 Skipulagsskilmálar

2.1 Samgöngur

Aðkoma að skipulagssvæðinu er um Meðalfellsveg (461), Sandsveg og þaðan inn á Hjallabarð. Vegir skulu vera að lágmarki 4.5 metra breiðir og snúningsplan/hamar við enda botnlanga. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring.

2.2 Gróður

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er svæðið nánast alfarið skilgreint sem tún og akurlendi. Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Stærri trjám skal velja stað þannig að þau varpi ekki skugga á hús/pall nágranna eða hindri útsýni þaðan.

2.3 Opið svæði til útivistar

Útivistarsvæði er skilgreint norðan og ofan við byggðina. Innan þess er skilgreindur göngustígur upp á ás og að fossi í Djúpalæk.

2.4 Veitur, sorp og öryggismál

Neysluvatn kemur úr vatnsbóli í hlíðum Meðalfells sem er að öllu leiti í eigu lóðahafa á svæðinu.
Hitaveita er á vegum Kjósarveitna ehf. Lögn veitunnar þverar lóðir Hjallabarðs 2, 3, 4 og 6.
Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.
Ljósleiðari er á vegum Leiðarljóss ehf.. Lögn veitunnar þverar lóðir Hjallabarðs 2, 3, 4 og 6.
Fráveita skal lögð í fráveitukerfi, lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Fráveitukerfi ásamt siturlögn skal vera innan byggingarreits og sýnt á byggingarleyfisteikningu. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 183/2007 sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda um hreinsun, losun og frágang rotþróa í Kjósarhreppi og í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004).
Sorp, losun og förgun þess er í samræmi við reglur sveitafélagsins hverju sinni.
Slökkvivatn er fengið úr Djúpalæk og Köldukvísl.
Kvaðir eru á lóðum Hjallabarðs 2, 3, 4 og 6 er varðar lagnasvæði vegna hitaveitu og ljósleiðara. Breidd svæðis er 6 metrar þ.e. þrír metrar beggja vegna frá legu lagna. Svæðið þarf að vera aðgengilegt til viðgerða á lögnum.

3 Byggingarskilmálar

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til skipulags- og byggingarfulltrúa Kjósarhrepps. Aðkoma og bílastæði innan lóðar skal útfærð á byggingarleyfisteikningu.

3.1 Byggingarreitir

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er tíu metrar sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

3.2 Byggingar

Byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.
Mænishæð getur verið að hámarki 6 m m.v. gólfhæð neðstu hæðar.
Byggingarefni skal vera timbur, að eins miklu leiti og kostur er.
Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.
Þakgerð er mænisþak og/eða einhalla þak.
Þakhalli skal vera á bilinu 3-45°.
Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu.
Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið.
Lýsing skal miða að því að lýsa útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útilýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

4 Umhverfisáhrif

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er svæðið nánast alfarið skilgreint sem tún og akurlendi. Ekkert á svæðinu nýtur sérstakrar verndar. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða jafnóðum upp. Skipulagssvæðið er innan náttúruminjaskrár vegna Laxár.

5 Kynning og samráð

Fallið var frá lýsingu, þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi og þar sem um er að ræða eldri frístundabyggð sem er að hluta til risin. Deiliskipulagið verður auglýst og einnig kynnt lóðarhöfum innan skipulagssvæðis, íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með opnum degi eða með öðrum hætti í janúar 2023. Umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins, Kjósarveitur ehf., Leiðarljós ehf. og Vegagerðin. Að lokinni auglýsingu verður deiliskipulagið tekið fyrir í hreppsnefnd til samþykktar og má reikna með að það verði í mars 2023. Að lokinni afgreiðslu hreppsnefndar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í maí 2023.

6 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (75/2008), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

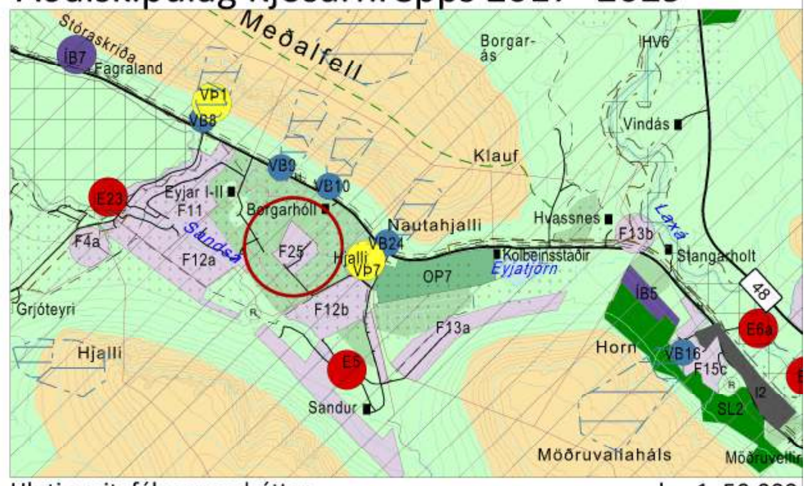
7 Stærð lóða og byggingarmagn

Hjallabarð nr.	Stærð lóða.	Leyfilegt byggingarmagn.	Heildar byggingarmagn á lóð (m^2).
1	1249 m^2	37,5 m^2	34,3 m^2
2	2779 m^2	83,4 m^2	52,6 m^2
3	2700 m^2	81,0 m^2	48,24m^2
4	3770 m^2	113,1 m^2	0 m^2
5	9346 m^2	200,0 m^2	0 m^2
6	7781 m^2	200,0 m^2	38,0 m^2
7	3547m^2	106,4 m^2	0 m^2

8 Heimildir

Efla hf., Steinsholt ehf.. (2018) *Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029.* Kjósarhreppur.
Náttúrufræðistofnun Íslands.(2018). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi.* https://vistgerdakort.ni.is/
Umhverfisstofnun. (2022). *Náttúruminjaskrá.* Umhverfisstofnun | Náttúruminjaskrá (ust.is)
Veðurstofu Íslands. (2022). *Vindatlas.* https://vindatlas.vedur.is/#.
Vegagerðin. (2022). *Vegaskrá 2022. Vegaskrá* | Vegagerðin (vegagerdin.is)

Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017 -2029



Hluti sveitafélagsuppdráttar — mkv. 1: 50.000

9 Hnitaskrá

9.1 Lóðir

Nr.	X	Y
1	376377.545	424957.238
2	376388.767	424959.840
3	376386.225	424994.761
4	376354.680	425009.674
5	376353.962	424973.018
6	376351.000	424975.000
7	376326.000	424940.000
8	376385.398	424868.419
9	376372.469	424909.938
10	376379.097	424924.178
11	376380.001	424940.427
12	376402.820	424876.319
13	376389.116	424898.350
14	376394.379	424948.378
15	376407.699	424962.551
16	376445.130	424902.841
17	376449.527	424895.827
18	376489.169	424921.143
19	376486.618	424953.023
20	376458.581	424973.681
21	376397.475	424960.979
22	376397.475	425004.222
23	376474.093	425107.713
24	376526.938	425072.262
25	376494.122	425033.738
26	376457.308	424989.396
27	376499.504	424958.827
28	376501.922	424959.940
29	376535.477	424975.381
30	376537.781	424976.441
31	376562.540	425010.190
32	376588.028	425028.942
33	376569.058	424924.671
34	376512.321	424889.988
35	376497.622	424914.033
36	376503.762	424925.354

9.2 Byggingarreitir

Nr.	X	Y
100	376376.225	424970.153
101	376376.225	424988.428
102	376364.376	424994.030
103	376364.067	424978.289
104	376364.338	424912.127
105	376367.779	424951.741
106	376353.500	424961.295
107	376338.789	424940.700
108	376406.011	424890.121
109	376431.345	424906.003
110	376415.275	424931.639
111	376401.776	424923.118
112	376399.420	424900.718
113	376461.253	424915.180
114	376478.722	424926.337
115	376477.014	424947.678
116	376456.295	424962.944
117	376438.280	424951.573
118	376428.861	424987.653
119	376445.971	424991.395
120	376512.051	425070.207
121	376476.450	425094.090
122	376408.007	425001.642
123	376498.281	424969.272
124	376531.249	424984.443
125	376566.237	425032.135
126	376534.397	425054.713
127	376476.246	424985.508
128	376524.169	424908.951
129	376554.995	424927.795
130	376531.872	424962.714
131	376512.269	424953.693
132	376513.741	424926.011

9.3 Vegir

Nr.	X	Y
200	376393.396	424982.677
201	376392.333	424962.594
202	376391.643	424957.594
203	376390.124	424952.780
204	376398.960	424957.174
205	376389.033	424950.125
206	376386.838	424943.502
207	376385.587	424936.637
208	376383.485	424917.686
209	376383.216	424910.281
210	376384.044	424902.917
211	376385.666	424894.309
212	376387.287	424885.701
213	376391.697	424873.537
214	376399.082	424862.911
215	376406.765	424854.448
216	376414.076	424862.352
217	376418.828	424866.858
218	376424.127	424870.704
219	376483.138	424907.885
220	376491.549	424913.185
221	376496.854	424918.942
222	376498.536	424926.587
223	376496.966	424944.158
224	376489.734	424943.627
225	376495.845	424956.375
226	376555.926	424690.130
227	376573.131	424681.552
228	376592.030	424685.190
229	376818.299	424807.206
230	376824.678	424809.686
231	376831.470	424810.530
232	376856.953	424810.530
233	376864.041	424809.232
234	376870.209	424805.506
235	376965.605	424725.376
236	376961.579	424717.765
237	377070.123	424922.958

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af hreppsnefnd þann __.______ 202_.

____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann __. _____ 202_.

Deiliskipulag frístundabyggðar
Í landi Hjalla

landlinur hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A2)	02.12.2022	d1364-Hjallabarð	d1364-Hjallabarð.dgn	MLÓ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA