

# FLEKKUDALUR í Kjósarhreppi

## Deiliskipulag frístundalóða



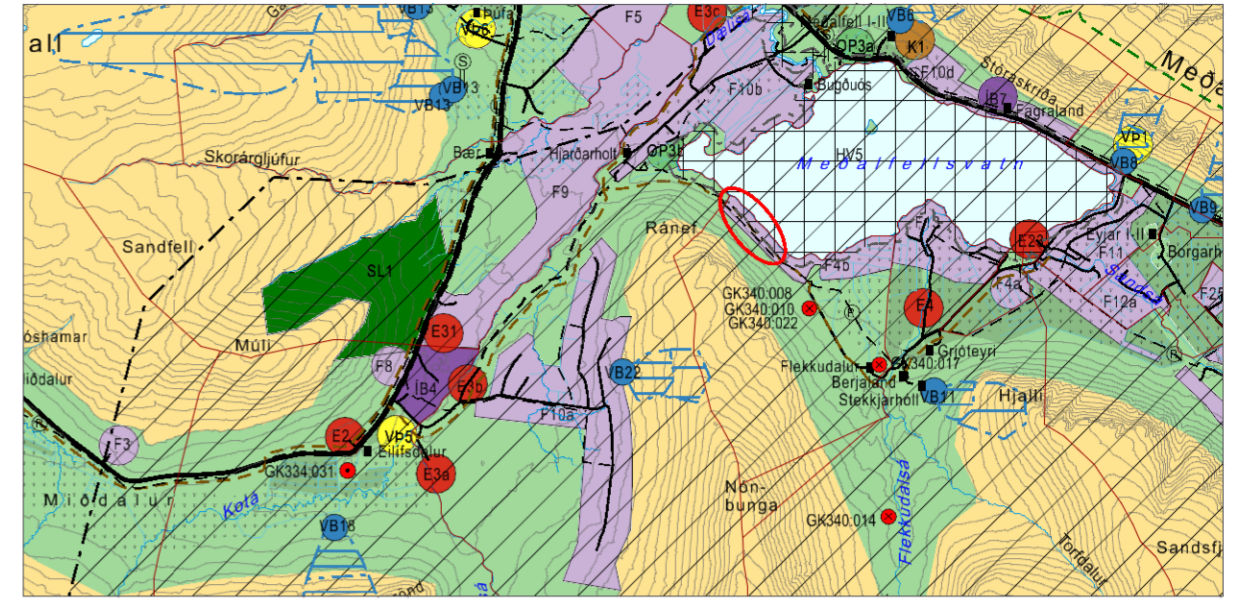
Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000



Skýringaruppdráttur í mkv. 1:4.000

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. \_\_\_\_\_  
 Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_  
 Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Kjósarhrepps þann \_\_\_\_\_  
 F.h. sveitarstjórnar Kjósarhrepps \_\_\_\_\_  
 Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

SKÝRINGAR	
	Byggingarreitir
	Hreinsivirki, möguleg staðsetn.
	Vegir
	Lóðamörk skv. FMR
	Lóðamörk annarra lóða skv. FMR
	Veitur
	Skipulagssvæði



Aðalskipulag Kjósarhrepps 2015 - 2027 í mkv. 1:50.000

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

Deiliskipulagið nær yfir fimm frístundalóðir á frístundasvæðinu F4b í landi Flekkudals í Kjósarhreppi. Afmörkun lóðanna er skv. vef Fasteignaskrár Þjóðskrár í janúar 2019 (www.skra.is). Í deiliskipulaginu eru afmarkaðir byggingareitir og gerð grein fyrir aðkomuvegi. Í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2015 - 2027, er svæðið skilgreint sem frístundasvæði og þar er gert ráð fyrir allt að 20 lóðum.

#### Grunngögn

Lofmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunn gögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Landamerki eru af vef Þjóðskrár (skra.is. jan. 2019). Hnitsetning: ISN93.

#### Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir lóðir, aðkomuvegi og byggingarreiti.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:4.000 sem sýnir afstöðu svæðisins til aðliggjandi jarða og lóða.
- Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2015 - 2027.

#### Formminjar

Aðalskráningu formminja er lokið í sveitarfélaginu. Engar þekktar formminjar eru innan skipulagssvæðisins, en finnst minjar við framkvæmdir skal haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. lög nr. 80/2012.

### 2. DEILISKIPULAG

#### Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið tekur til fimm frístundalóða við vestanvert Meðalfellsvatn og er um 4 ha að stærð. Landið hallar niður að vatninu. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar eru algengar vistgerðir á svæðinu Starungsmýrarvist (L8.9), Fjalldrapamóavist (L10.6), Víðimóavist (L10.9) og Hraungambravist (L5.3). Starungsmýrarvist er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir með hátt verndargildi. Vistgerðin er nokkuð útbreidd þar sem hún finnst í öllum landslutlum. Verndargildi annarra vistgerða er miðlungs. Samkvæmt kortlagningu Náttúrufræðistofnunar á náttúrufríbærum sem þarfnast sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr.60/2013 er lítt raskað votlendi, sem er stærra en 2 ha, á svæðinu.

#### Aðkoma

Aðkoma er af Meðalfellsvegi (nr. 461) um Flekkudalsveg (nr. 4834) og um aðkomuveg að frístundahúsum sem kallast Vatnsbakkavegur. Hann verður jafnframt lengdur til norðvesturs, fast meðfram hitaveitulögn, sem þar var lögð. Bilstæði verða innan hversrar lóðar. Kvöð er á Flekkudal (landnr. 126038) um aðkomu að frístundalóðunum.

#### Byggingarskilmálar

Innan byggingareita er heimilt að byggja allt að 150 m<sup>2</sup> frístundahús og allt að 50 m<sup>2</sup> geymslu. Mænishæð frístundahúsa getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta en mænishæð geymslu getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga. Hæð gólfplötu skal vera að hámarki 50 cm yfir frágöngu yfirborði lóðar við húsvegg. Þakhalli skal vera á bilinu 20° - 45°. Efnisval skal vera vandað og 70% útveggja skulu vera klæddir með timbri. Reynt verður að fella byggingar sem best að umhverfinu og lítaval skal vera lítið áberandi. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal að útilýsing valdi óþarfa ljósmengun og henni skal beint niður á gangveg. Óheimilt er að setja útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum.

#### Veitur

Heitt vatn kemur frá Kjósarveitu en neysluvatn kemur frá einkaveitu. Ljósleiðari er frá Leiðarljósi. Hitaveita og ljósleiðari liggja ofan lóða og eru sýnd á uppdrætti. Frárænnli verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera vandaður, sbr. einnig reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Meðalfellsvatn er á náttúruminjaskrá auk þess sem skilgreind er hverfisvernd í aðalskipulagi sem tekur til alls vatnsins og 50 m beltis umhverfis það. Í ákvæðum hverfisverndar er tiltekið að huga þurfi að frárennili m.a. frá heitum pottum og hreinsivirkjum í samráði við Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Möguleg staðsetning hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti en samnýta skal þau eins og kostur er. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið en almennt gildir að lagnir verða lagðar og tengdar í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki. Sorphirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### 3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

#### Hönnun og uppdrætti

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

#### 4. UMHVERFISÁHRIF

Ásýnd svæðisins breytist vegna nýrra mannvirkja en settir eru skilmálar um að yfirbragð byggðar skuli vera sambærilegt og yfirbragð núverandi byggðar t.d. hvað varðar hæð húsa og stærðir. Vistgerð með hátt verndargildi er innan skipulagssvæðis skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar og jafnframt lítt raskað votlendi stærra en 2 ha skv. kortlagningu stofnunarinnar á náttúrufríbærum sem þarfnast sérstakrar verndar. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands er ekki um úrvals ræktunarlund að ræða. Í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2015 - 2027 eru meginmarkmið fyrir frístundabyggð að sveitarfélagið verði áfram eftirsótt til fristunda og útivistar og að sameiginlegar veitur og vegir verði þar sem aðstæður leyfa. Stefnan samræmist þessu markmiði aðalskipulagsins. Engar þekktar formminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnst áður óþekktar minjar skal haft samráð við Minjastofnun um framkvæmdir.

## FLEKKUDALUR Í KJÓSARHREPPI

### Deiliskipulag



Verk: 5886-001	Dags: 03.09.2019
Mkv. 1:2.000 í A2	Breytt:
Unnið: GLS	Rýnt: IS/ÁJ
Samþykkt:	<b>TILLAGA</b>