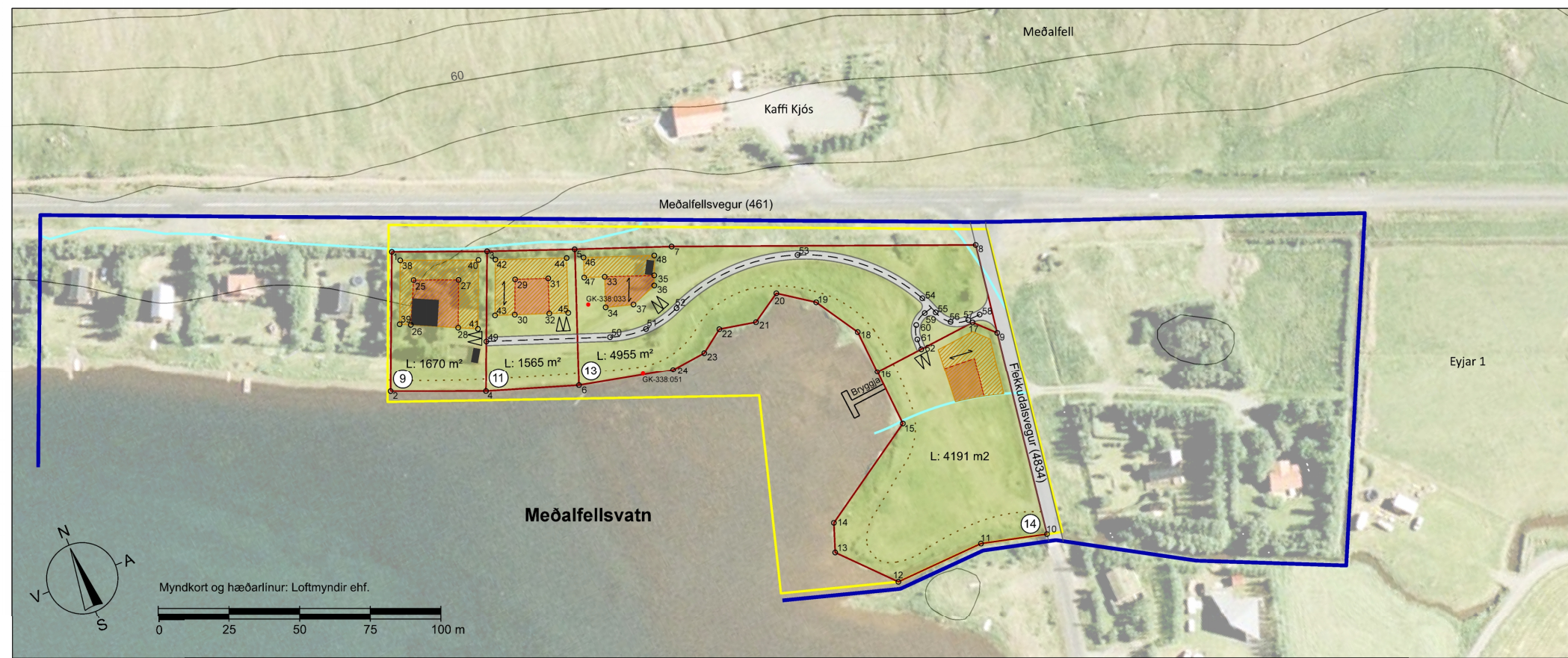


Hluti samþykkt deiliskipulags uppráttá - Sumarbústaðir, þjónustumiðstöð og tjaldstæði í landi Eyja II, Kjós. Staðfest 10. ágúst 1988. Mælikvarða hefur verið breytt, uppráttur er í 1:2000



Breytingartillaga 2019, mælikvarði 1:2000

### SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Skipulagsmörk breytingartillögu
- Lóðamörk fristundalóða
- Byggingarreitur 1 - breytt staðsetning
- Byggingarreitur 2
- Núverandi bygging
- Bílastæði
- Vegur
- Gönguleið
- 50 m frá vatni og læk
- Húsnúmer
- L: m<sup>2</sup> Lóðarstærð
- Mænisstefna
- Fornleifar
- Hnitpunktur

### HNITASKRÁ - ÍSN93

- Lóðamörk**
- 1: X=375663.0 Y=425840.2
  - 2: X=375639.7 Y=425796.6
  - 3: X=375693.0 Y=425824.7
  - 4: X=375669.6 Y=425781.0
  - 5: X=375720.8 Y=425811.0
  - 6: X=375699.7 Y=425767.6
  - 7: X=375751.6 Y=425795.9
  - 8: X=375847.2 Y=425746.5
  - 9: X=375839.6 Y=425715.5
  - 10: X=375821.9 Y=425644.0
  - 11: X=375799.7 Y=425651.9
  - 12: X=375767.5 Y=425653.5
  - 13: X=375752.5 Y=425673.0
  - 14: X=375757.0 Y=425682.6
  - 15: X=375794.9 Y=425702.3
  - 16: X=375795.5 Y=425722.9
  - 17: X=375833.6 Y=425772.8
  - 18: X=375795.9 Y=425738.7
  - 19: X=375787.8 Y=425754.8
  - 20: X=375776.8 Y=425764.1
  - 21: X=375765.7 Y=425758.5
  - 22: X=375753.1 Y=425762.3
  - 23: X=375744.4 Y=425757.2
  - 24: X=375731.8 Y=425757.0

### Byggingarreitur 1

- 25: X=375665.2 Y=425827.8
- 26: X=375657.0 Y=425814.3
- 27: X=375679.4 Y=425820.5
- 28: X=375671.4 Y=425805.6
- 29: X=375697.2 Y=425811.4
- 30: X=375691.3 Y=425800.4
- 31: X=375707.7 Y=425806.2
- 32: X=375702.3 Y=425795.1
- 33: X=375725.7 Y=425797.5
- 34: X=375721.0 Y=425787.8
- 35: X=375741.5 Y=425789.8
- 36: X=375739.8 Y=425786.6
- 37: X=375730.2 Y=425784.1

### Byggingarreitur 2

- 38: X=375664.3 Y=425836.2
- 39: X=375653.6 Y=425816.3
- 40: X=375688.9 Y=425823.5
- 41: X=375677.4 Y=425802.0
- 42: X=375694.2 Y=425820.7
- 43: X=375685.0 Y=425803.4
- 44: X=375716.8 Y=425809.6
- 45: X=375708.4 Y=425792.2
- 46: X=375722.2 Y=425806.9
- 47: X=375719.1 Y=425800.6
- 48: X=375744.7 Y=425796.0

### Miðlina vegar

- 49: X=375678.0 Y=425796.7
  - 50: X=375717.5 Y=425777.7
  - 51: X=375730.1 Y=425774.4
  - 52: X=375743.1 Y=425775.9
  - 53: X=375789.7 Y=425772.6
  - 54: X=375821.7 Y=425738.6
  - 55: X=375823.6 Y=425732.0
  - 56: X=375826.8 Y=425726.6
  - 57: X=375832.6 Y=425724.3
  - 58: X=375837.1 Y=425724.1
  - 59: X=375820.1 Y=425733.6
  - 60: X=375815.5 Y=425731.3
  - 61: X=375813.4 Y=425726.6
  - 62: X=375813.1 Y=425722.8
- austurhnit = X norðurhnit = Y

### GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLUN

Í gildi er deiliskipulagið „Sumarbústaðir, þjónustumiðstöð og tjaldsvæði í landi Eyja II, Kjós“, dags. júní 1988. Skipulagið er innan fristundabygðar F11 sbr. Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017 – 2029. Samanber gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 7 fristundalóðum, þjónustumiðstöð, tjaldsvæði, brýggju og göngustíg meðfram Meðalfellsvatni. Engir skilmálar fylgja samþykktu deiliskipulagi frá júní 1988.

### BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Breyting deiliskipulags felur í sér að skilgreina lóðir fyrir fristundahús, Eyjavík 14, í stað þjónustumiðstöðvar og tjaldsvæðis. Afmörkun byggingarreita á Eyjavík 9, 11, 13 og 14 breytast, þeir stækka og byggingarreitur Eyjavík 11, 13 og 14 eru færðir frá Meðalfellsvatni. Stærð og lega lóða Eyjavíkur 9, 11, 13 og 14 breytist. Aðkoma að lóðum Eyjavíkur 9, 11 og 13 breytist.

### FORSENDUR FYRIR BREYTINGU

Ástæða breytingar eru breyttar áherslur eiganda á svæðinu. Búið er að leggja vegslóða í gegnum lóðir Eyjavíkur 11 og 13, sem liggur að lóð Eyjavíkur 9 og þarf því að staðsetja byggingarreiti ofan vegslóðans. Ekki er lengur áhugi eiganda að fara í rekstur á tjaldsvæði og þjónustumiðstöð, en þar sem eftirspurn eftir lóðum fyrir fristundahús við Meðalfellsvatn er mikil, var ákveðið að breyta lóð þjónustumiðstöðvar og tjaldsvæðis í fristundalóð.

### SKIPULAGSSKILMÁLAR

**Stærð og afmörkun**  
Breytingartillagan nær yfir 1,9 ha svæði og afmarkast af Meðalfellsvegi (461), Flekkudalsvegi (4834), læk, Meðalfellsvatni og Eyjavík 7. Fristundalóðirnar eru fjórar: Eyjavík 9, 11, 13 og 14.

### Aðkoma og aðgengi innan svæðis

Aðkoma inn á svæðið er frá Meðalfellsvegi (461) inn á Flekkudalsveg (4834), frá Flekkudalsvegi liggur vegur í gegnum lóð Eyjavíkur 13 og 11 að Eyjavík 9. Aðkomuvegurinn nýtist einnig fyrir Eyjavík 14. Göngustígur liggur frá Flekkudalsvegi, með læk og þaðan meðfram Meðalfellsvatni.

### Frágangur

Frágangur lóðar skal framkvæmdur eins fljótt og auðið er. Landsár sem verða vegna framkvæmda skal lóðarhafi græða upp.

### Lýsing

Lýsing skal vera högvær og ekki valda óþarfa ljósmengun. Heimilt er að setja lága lýsingu á útvegg og verandir en óheimilt er að staðsetja lampa og útljós í yfir 2 m fjarlægð frá fristundahúsi. Ljósgrafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn.

### Veitur

Kalt neysluvatn kemur úr lind, sem er í hlíðum Meðalfells. Möguleiki er að tengjast Hitaveitu Kjósarhrepps. Rotþró skal vera við hvert fristundahús, en þó mega lóðarhafar sameinast um um rotþró þar sem það hentar. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð þeirra laga og háð samþykki heilbrigðisfirlits Kjósarsvæðis. Við endurbætur eldri húsa skulu sömu skilyrði uppfyllt.

### Fornleifar

Búið er að vinna fornleifaskráningu á svæðinu. Tvær fornleifar eru innan skipulagssvæðis. Þær eru merktar inn á upprátt. Önnur þeirra er Eyjarétt (GK-338:033). Réttin er svo til horfin, búið er að fjarlægja grjótið úr veggjunum, sennilega í kringum 1970. Hin er heimild um lendingu (GK-338:051) við Meðalfellsvatn. Engin mannvirki sjást. Heimild: *Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I*, Reykjavík (2008). Birna Lárusdóttir ritstjóri, Ásta Hermannsdóttir, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Kristborg Þórsdóttir & Unnur Magnúsdóttir.

### Brunavarnir

Vatn til slökkvistarfs er sótt í Meðalfellsvatn.

### BYGGINGARSKILMÁLAR

Heimilt er að reisa eitt fristundahús á hverri lóð, auk fylgihúss. Tveir byggingarreitir eru á hverri lóð:  
**Byggingarreitur 1:** Innan byggingarreits 1 má byggja fristundahús og skal það að öllu leiti vera staðsett innan byggingarreits 1.  
**Byggingarreitur 2:** Skilgreindur 3 m frá lóðamörkum og aldrei nær vatnslínu en byggingarreitur 1. Þar má byggja fylgihús og má það liggja innan byggingarreits 1 og/eða byggingarreits 2. Á lóð Eyjavíkur 13 er byggingarreitur 2 einungis norðan við byggingarreit 1 vegna fornleifar Eyjaréttar.

### Fristundahús

**Grunnflötur:** Hámarks grunnflötur fristundahúss á lóð Eyjavíkur 9, 11, 13 og 14 er 120 m<sup>2</sup> ásamt 15 m<sup>2</sup> fylgihúsi.  
**Byggingarmagn:** Heildar byggingarmagn á lóð Eyjavíkur 9, 11, 13 og 14 er 135 m<sup>2</sup>  
**Byggingarefni:** Aðalbyggingarefni húss og fylgihúss skal vera timbur.  
**Mænishæð:** Mænishæð fristundahúsa má vera 4,2 m, mælt frá gólfleti aðalhæðar. Mænishæð fylgihúsa skal vera að hámarki 3,8 m, mælt á sama hátt.  
**Veggshæð:** Mesta veggshæð má vera 2,5 m.  
**Mænisstefna:** Mismunandi á þeim húsum sem þegar hafa verið byggð. Þar sem mænisstefna er sýnd á upprátt er hún leiðbeinandi og er æskilegt að einhver hluti þaks fylgi henni.  
**Þakhalli og þakform:** Þakhalli skal vera á bilinu 20 – 45° og er æskilegt þakform hefðbundið mænispak.  
**Litaval:** Hús skulu vera í jarlötum og skal þaklitur vera dókkur.

### Fylgihús

Fylgihúsið má þjóna sem geymsla, svefnhúsi, gufubað og eða garðhús. Æskilegt er að fylgihús sé nærri fristundahúsi og tengist því með sólpalli, skjólvegg og/eða burðarbita, sé þess kostur.

### Núverandi fristundahús

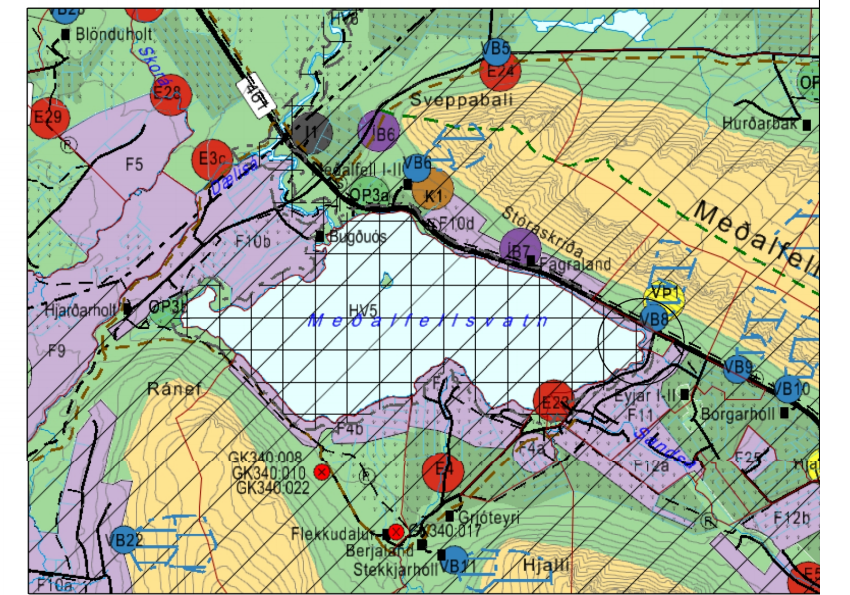
Þar sem gildandi deiliskipulag er frá árinu 1988 og þar með eldra en gildandi skipulagsreglugerð nr. 90/2013, hafa verið byggð hús innan 50 m helgunarsvæðis vatns. Heimilt er að endurbyggja fristundahús á gömlum grunni og skal miða stærð og hæð þess við núverandi hús. Útlit og efnisval skal miðast við það hús sem fyrir er.

### Breyting á lóðum og heimilað byggingarmagn

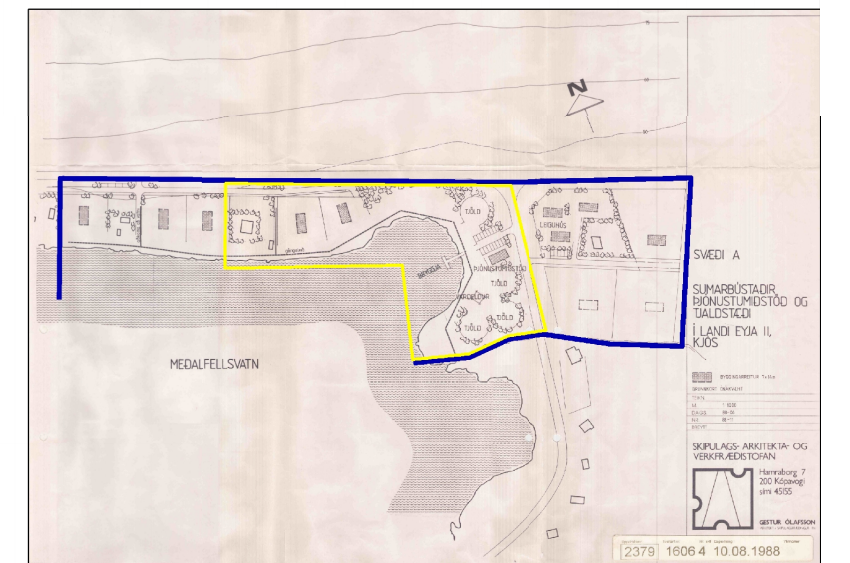
Lóð	Stærð fyrir breytingu	Stærð eftir breytingu	Hámarksstærð fristundahúss á lóð	Hámarksstærð fylgihúss á lóð	Þinglýstar kvaðir
Eyjavík 9	0 m <sup>2</sup>	1670 m <sup>2</sup>	Þegar byggt	15 m <sup>2</sup>	
Eyjavík 11	1209 m <sup>2</sup>	1565 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	Akstursleið í gegn um lóð
Eyjavík 13	1292 m <sup>2</sup>	4955 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	Akstursleið í gegn um lóð
Eyjavík 14	5197 m <sup>2</sup>	4191 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	

### Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010 m.s.br.), lög um mannvirki (160/2010 m.s.br.), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarmínjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).



Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029. Staðfest af Skipulagsstofnun þann 21. desember 2018



Samþykkt deiliskipulag - Sumarbústaðir, þjónustumiðstöð og tjaldstæði í landi Eyja II, Kjós. Staðfest 10. ágúst 1988

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið málsmeðferð í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í hreppsnefnd þann \_\_\_\_\_ 2019

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2019

