DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR VIÐ SANDSÁ

EYJAR II Í KJÓSARHREPPI

1. Almennar upplýsingar

1.1 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið við Sandsá í landi Eyjar II í Kjósarhreppi tekur til 14 ha svæðis. Innan svæðisins eru skilgreindar 22 lóðir fyrir frístundahús, uppbyging er hafin á tveimur lóðum, Eyjarbakki 1 og 2. Jörðin Eyjar I liggur að skipulagssvæðinu að vestanverðu og jörðinni Sandi að sunnan- og austanverðu. Land skipulagssvæðis er flatt og er nánast alfarið á ræktuðum túnum og Sandsá rennur í gegnum svæðið. Aðkoma að lóðum verður um nýjan veg sem tengist Eyjavegi (4837). Þegar hafa verið samþykktar deiliskipulagsáætlanir við vestanvert svæðið og taka skilmálar þessa skipulags mið af skilmálum aðliggjandi svæða.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða og vistvæna frístundabyggð, að byggð falli vel að þeirri byggð sem fyrir er og að landnýting sé eins hagkvæm og kostur er.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Ekkert gildandi deiliskipulag er fyrir svæðið. Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017- 2029 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4.12. 2018. Í Aðalskipulagi er skilgreint 24 ha svæði til frístundabyggðar (F12A) í landi Eyja II. 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.

1.4 Fornminjar

Búið er að vinna fornleifaskráningu á svæðinu, samkvæmt henni er enginn minjastaður skráður í eða við skipulagssvæðið. Fornleifaskráning var gefin út árið 2006 í skýrslu Eyjar II í Kjós, einnig liggur fyrir skýrsla frá árinu 2008, Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I. Umsögn Minjastofnun Íslands dags. 28. maí 2020 liggur fyrir. Í henni kom fram að ekki er talin ástæða til að fara fram á að fornleifaskráning á svæðinu verði endurskoðuð vegna þess að engar skráðar fornleifar eru innan skipulagsvæðisins samkvæmt fornleifaskráningu frá 2006 og 2008 og eftir samráð við fornleifafræðing hjá Fornleifastofnun. 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.“*

Heimildir:

Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I, Reykjavík (2008). Birna Lárusdóttir ritstjóri, Ásta Hermannsdóttir, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Kristborg Þórsdóttir & Unnur Magnúsdóttir.

Eyjar II í Kjós, Deiliskráning á tveimur skipulagsreitum, Reykjavík (2006). Birna Lárusdóttir.

1.5 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.

2. Skipulagsskilmálar

2.1 Samgöngur

Aðkoma að skipulagsvæðis verður um nýjan veg sem tengist Eyjaveg (4837) sem er heimreið og þaðan um Meðalfellsveg (461). Vegtenging byggðarinnar er sunnan við Eyjaveg (4873), þessi aðkoma er ný og er henni ætlað að þjóna fyrirhugaðri frístundabyggð. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir. Veghelgunarsvæði er a.m.k. 3 m frá miðlínu vegar. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring, snúningsplan skal vera við enda botnlanga. Bílastæði skulu vera innan lóðar og skal útfærsla þeirra sýnd á byggingarleyfisteikningu.

2.2 Náttúruminjaskrá

Skipulagssvæðið er innan svæðis nr. 134 á Náttúruminjaskrá, þ.e. Laxárvogur og Laxá í Kjós. Um er að ræða vatnasvið Laxár og nánasta umhverfi frá ósi og upp að vatnaskilum. Laxá er ein helsta laxveiðiá landsins.

2.3 Útivistarsvæði

Gert er ráð fyrir útivistarsvæði til alhliða leikja og útivistar fyrir alla lóðarhafa og hafa þeir jafnan rétt til afnota af því. Gert er ráð fyrir gönguleið út úr frístundabyggðinni við hvert snúningsplan.

2.4 Gróður

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.

2.5 Veitur og sorp

Neysluvatn er sótt úr vatnbóli sem er staðsett við rætur Meðalfells, vatnsbólið er í landi Eyjar II.

Hitaveita er á vegum Kjósarveitur ehf.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.

Fráveita skal lögð í rotþró á hverri lóð, lóðarhafar hafa leyfi til að sameinast um rotþró. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við reglugerð um hollustuhætti og er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. 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).

Vatn til slökkvistarfa verður tekið úr Meðalfellsvatni eða Sandsá.

Sorp, losun og förgun, þess er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

2.6 Kvaðir

Kvöð um skurði á túni, er á lóðum Sandsárbakka 1-10 og 12. Ekki má moka ofan í skurðina án þess að leggja dren.

3. Byggingarskilmálar

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingar- og skipulagsfulltrúa Kjósarhrepps.

3.1 Byggingarreitir

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús og eitt aukahús. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er tíu metrar og skulu byggingarreitir vera í 50 metra fjarlægð frá ám og vötnum samanber skipulagsreglugerð 90/2013 5.3.2.14. gr.

3.2 Byggingar

Byggingarmagn: Hámarks byggingarmagn á lóð sem er 2600 m², að stærð skal vera 85 m², þ.e. frístundahús og aukahús, aukahús skal þó ekki vera meira en 50 m².

Hámarks byggingarmagn á lóð sem er 3300-3900 m², að stærð skal vera 100 m², þ.e. frístundahús og aukahús, aukahús skal þó ekki vera meira en 50 m².

Hámarks byggingarmagn á lóð sem er 4400-6500 m², að stærð skal vera 150 m², þ.e. frístundahús og aukahús, aukahús skal þó ekki vera meira en 50 m².

Byggingarefni: Óheimilt er að klæða hús með byggingarefni sem endurvarpar frá sér ljósi.

Vegghæð: Hámarks vegghæð skal ekki vera meiri en 5 m. Hámarks vegghæð aukahús skal ekki vera meiri en 3,5 m

Salarhæð: Hámarks salarhæð skal ekki vera meiri en 6 m. Salarhæð aukahús skal ekki vera meiri en 4,5 m.

Þakgerð: Þakhalli á byggingum á frístundalóðum skal vera á bilinu 20°-45°. Æskilegt þakform hefðbundið mænisþak.

Mænisstefna: Sýnd á uppdrætti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu.

Litaval: Hús skulu vera í jarðlitum og skal þaklitur vera dökkur.

Lýsing: Heimilt er að setja lága lýsingu á 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.

Aukahús: Má þjóna sem geymsla, svefnhýsi, gufubað og/eða garðhús. Aukahús skal vera nærri frístundahúsi og tengjast því með sólpalli, skjólvegg og/eða burðabita, sé þess kostur. Hámarksstærð aukahús er 50 m² og telst það með í byggingarmagni á lóð.

4. Umhverfisáhrif

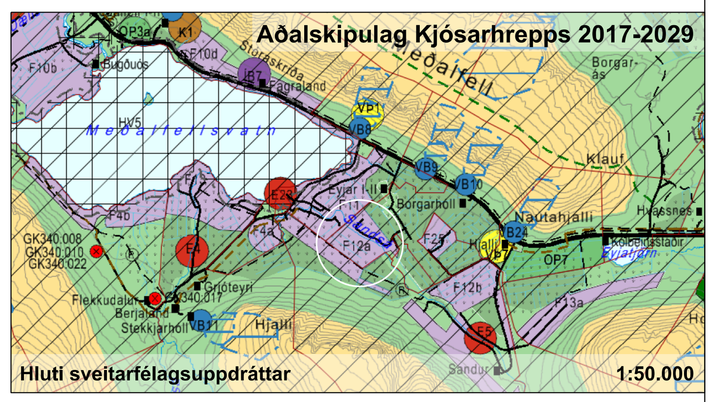
Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er svæðið nánast alfarið skilgreint sem tún og akurlendi. Ekkert á svæðinu nýtur sérstakrar verndar. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er og ef um landsár verða skal lóðarhafi græða jafnóðum upp. Með uppbyggingu má gera ráð fyrir að lóðarhafar gróðursetji trjáplöntur, sem hefur jákvæð áhrif á bæði dýra- og plöntulíf á svæðinu.

5. Kynning og samráð

Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Veiðifélag Kjósarhrepps og Minjastofnun Íslands. Deiliskipulagstillagan verður auglýst og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með opnum degi. Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin fyrir í hreppsnefnd til samþykktar í ágúst 2020. Deiliskipulagið tekur gildi þegar staðfesting skipulagsins hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

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).



Hnitaskrá - ÍSN93

Hnit	X	Y
Miðlína vegar		
1	376169.15	425569.55
2	376155.29	425530.11
3	376128.25	425463.98
4	376119.05	425441.42
5	376107.86	425413.52
6	376206.23	425305.58
7	376223.73	425254.05
8	376199.97	425207.93
9	376139.71	425160.64
10	376076.01	425118.10
11	376029.68	425078.98
12	375997.05	425027.87
13	376022.22	425013.60
14	376038.72	425001.95
15	376052.60	424987.28
16	376078.24	424954.14
17	375960.10	425048.81
18	375865.03	425102.69
19	375862.04	425107.15
20	375863.82	425112.22
21	375889.17	425136.70
22	375897.19	424957.42
23	375890.06	424947.71
24	375882.35	424938.45
25	375814.53	424861.83
26	375878.93	424814.15
27	375884.13	424812.59
28	375889.12	424814.70
29	375922.68	424845.67
30	375637.17	424993.14
Lóðamörk		
31	375922.15	425159.43
32	375950.59	425122.59
33	375914.86	425077.89
34	375866.00	425105.59
35	375865.91	425110.07
36	375878.31	425122.04
37	375882.22	425120.87
38	376005.74	425051.15
39	375998.84	425038.66
40	375994.61	425035.16
41	375989.17	425035.78
42	375885.68	425206.58
43	375920.92	425161.03
44	375893.06	425134.12
45	375882.64	425144.91
46	375880.11	425142.46
47	375849.23	425174.44
48	375870.41	425133.10
49	375874.06	425129.32
50	375852.64	425109.89
51	375844.81	425102.78
52	375809.05	425132.53
53	375860.39	425101.87
54	375814.87	425055.53
55	375769.12	425090.88
56	375907.45	425075.20
57	375863.73	425020.49
58	375949.12	425051.58
59	375952.49	425047.06
60	375951.44	425041.52
61	375918.60	424993.83
62	375957.37	425039.56
63	375961.57	425042.41
64	375966.59	425041.68
65	376010.24	425016.94
66	375979.93	424971.10
67	375924.48	424991.78
68	376020.74	425010.99
69	376031.03	425004.29
70	376041.20	424995.59
71	376050.23	424985.45
72	376064.85	424966.54
73	376064.49	424963.74
74	376025.24	424933.36
75	375728.07	425073.18
76	375758.51	425038.55
77	375686.10	424960.65
78	375654.67	424983.92
79	375654.25	424986.72
80	375659.60	424993.95
81	375647.92	425002.61
82	375798.21	425004.21
83	375730.02	424928.13
84	375843.20	424976.71
85	375774.16	424895.45
86	375889.90	424952.43
87	375818.35	424870.68
88	375813.84	424868.36
89	375808.95	424869.70
90	375895.25	424949.57
91	375937.77	424927.19
92	375854.16	424836.22
93	375825.08	424857.75
94	375822.29	424862.65
95	375824.01	424868.02
96	375981.58	424904.13
97	375886.48	424816.34
98	375881.38	424816.07
99	375983.12	424902.83
100	376036.56	424844.39
101	375969.99	424795.89
102	375922.73	424847.09
103	375634.87	424991.12
104	375686.51	424952.88
105	375642.73	424904.03
106	375584.73	424946.97
107	375741.42	424912.23
108	375697.64	424863.38
109	375796.32	424871.58
110	375752.54	424822.73
111	375851.23	424830.92
112	375807.45	424782.07
113	375877.15	424811.74
114	375879.96	424810.23
115	375883.76	424809.58
116	375887.26	424810.17
117	375891.15	424812.49
118	375878.66	424729.35
119	375911.39	424831.26
120	375914.31	424831.15
121	375920.42	424824.53
122	375931.44	424834.71
123	375968.36	424794.71
Byggingarreitir		
124	375921.08	425144.49
125	375937.89	425122.72
126	375912.38	425090.80
127	375882.82	425107.55
128	375950.46	425106.42
129	375986.69	425059.47
130	375982.49	425051.06
131	375930.00	425080.81
132	375884.30	425192.02
133	375907.53	425161.99
134	375893.31	425148.26
135	375882.89	425159.05
136	375880.36	425156.60
137	375863.70	425173.86
138	375849.26	425160.01
139	375865.97	425142.71
140	375856.27	425133.34
141	375859.70	425129.79
142	375842.94	425114.59
143	375822.23	425131.82
144	375809.82	425118.88
145	375839.13	425094.50
146	375831.44	425086.67
147	375813.03	425100.96
148	375802.60	425111.35
149	375862.14	425089.39
150	375892.31	425072.27
151	375879.22	425055.89
152	375847.88	425074.87
153	375909.93	425062.28
154	375941.33	425044.48
155	375932.59	425031.77
156	375897.90	425047.23
157	375964.02	425031.58
158	375995.96	425013.47
159	375985.72	424997.98
160	375955.17	425018.73
161	376013.40	425003.58
162	376025.02	424996.27
163	376034.19	424988.43
164	376049.06	424970.99
165	376043.44	424966.64
166	376003.14	424988.07
167	375695.05	425030.78
168	375717.82	425009.46
169	375705.66	424996.38
170	375678.68	425016.37
171	375677.14	425015.01
172	375704.29	424994.90
173	375684.87	424974.01
174	375667.05	424987.20
175	375673.59	424996.04
176	375663.82	425003.28
177	375733.50	424996.95
178	375758.20	424974.55
179	375748.99	424964.27
180	375721.83	424984.40
181	375720.46	424982.92
182	375747.65	424962.78
183	375728.65	424941.59
184	375701.04	424962.03
185	375773.35	424961.49
186	375802.47	424944.22
187	375792.27	424932.21
188	375765.13	424952.32
189	375763.79	424950.82
190	375790.97	424930.68
191	375772.59	424909.06
192	375744.80	424929.63
193	375820.55	424934.61
194	375847.47	424918.67
195	375832.85	424902.14
196	375808.37	424920.28
197	375807.07	424918.75
198	375831.52	424900.64
199	375812.69	424879.37
200	375788.70	424897.13
201	375871.70	424906.81
202	375895.00	424895.44
203	375873.49	424872.03
204	375853.82	424886.61
205	375852.49	424885.10
206	375872.13	424870.55
207	375852.89	424849.61
208	375833.66	424863.84
209	375913.73	424886.26
210	375935.39	424875.10
211	375905.99	424847.96
212	375889.65	424860.06
213	375888.29	424858.58
214	375904.49	424846.58
215	375883.34	424827.06
216	375869.05	424837.64
217	375954.36	424862.67
218	375989.32	424822.35
219	375971.29	424809.22
220	375936.86	424846.52
221	375633.30	424976.41
222	375669.95	424949.39
223	375641.36	424917.49
224	375600.63	424947.65
225	375686.12	424937.47
226	375724.95	424908.84
227	375696.27	424876.84
228	375657.50	424905.54
229	375741.12	424896.92
230	375779.95	424868.29
231	375751.17	424836.18
232	375712.41	424864.88
233	375796.12	424856.36
234	375834.95	424827.74
235	375806.08	424795.53
236	375767.32	424824.23
237	375851.12	424815.81
238	375878.51	424795.62
239	375871.24	424747.29
240	375822.23	424783.58
241	375900.52	424807.54
242	375912.36	424818.52
243	375919.85	424810.40
244	375930.87	424820.58
245	375953.39	424796.18
246	375892.10	424751.52
Kvöð		
211	375905.99	424847.96
214	375904.49	424846.58
247	375668.82	425023.67
248	375667.28	425022.32
249	375624.96	424985.05
250	375623.42	424983.70
251	375857.67	424813.47
252	375856.48	424811.86

X = austurhnit
Y = norðurhnit
Hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 50 cm greinihæfni

Auglýsing og samþykkt

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann __________2020.

____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _________2020.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR VIÐ SANDSÁ, EYJAR II Í KJÓSARHREPPI

landlinur hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A1) 1:50.000	29.05.2020	d318-Eyjar II	d318-2.dgn	VÞ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskeldóttir
Landslagsarkitekt FÍLA