



Kjósarhreppur

Hvítanes í Hvalfirði

Landnúmer 126129



Skipulagslýsing deiliskipulags
Október 2021

Skipulagslýsing

Skv. 38. grein skipulagslaga nr. 123/2010 fer hér á eftir lýsing deiliskipulagsverkefnis á landi Hvítaness í Hvalfirði Kjósarhreppi. Lýsingin er unnin af Arkþing Nordic ehf og Glámu Kími arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir hönd eigenda jarðarinnar sbr. 1. mgr. 40 gr. sömu laga.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

Forsendur

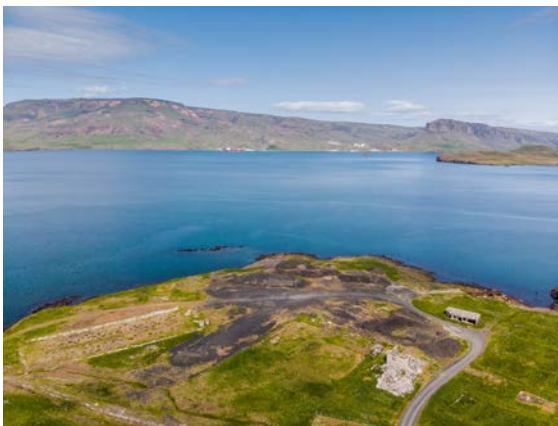
Eigendur eyðibýlisins Hvítaness, landnúmer 126129, hafa hug á að byggja jörðina að nýju sem lögbýli og hefja á henni skógrækt. Skilgreindar verða lóðir fyrir nýbyggingar á jörðinni.

Deiliskipulagsafmörkun

Skipulagssvæði eru annars vegar á nyrsta hluta Hvítaness og hins vegar svæði þar sem íbúðarhús stóð áður á jörðinni.



Fyrirhugaðir deiliskipulagreitir



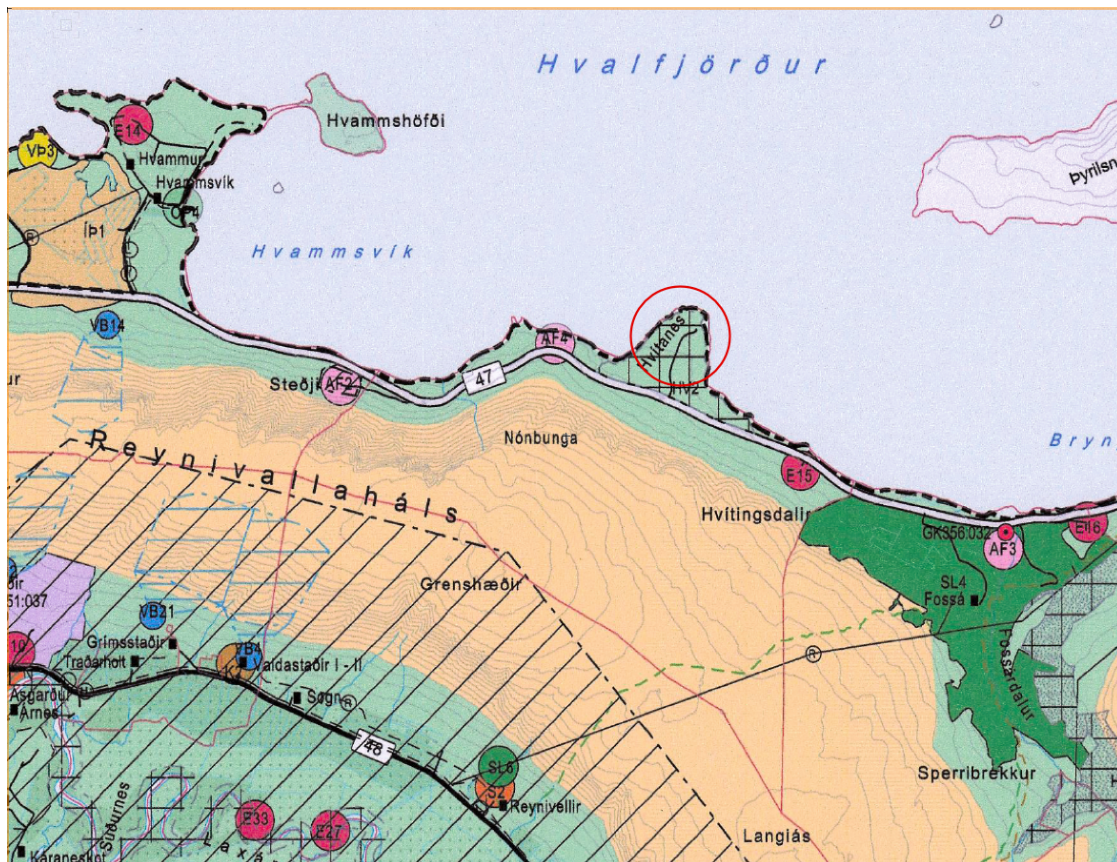
Gildandi skipulagsáætlanir

Í gildi er aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029. Ekki er til deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið. Samkvæmt aðalskipulagi er jörðin Hvítanes landbúnaðarland í flokki III, blandað ræktunarland. Ekki verður gerð breyting á landnotkun Hvítaness.

Í aðalskipulagi er heimiluð uppbygging á landbúnaðarsvæðum. Þar segir einnig að leitast skuli við að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og að staðsetja hús í námunda við þá byggð sem fyrir er.

Góður vegur liggur frá þjóðvegi 47, Hvalfjarðarvegi, niður á nesið. Deiliskipulagið kallar ekki á breytinga á vegatengingu. Engar byggingar eru nú á jörðinni.

Fyrirhuguð uppbyggingaráform falla vel að Landsskipulagstefnu 2015-2026.



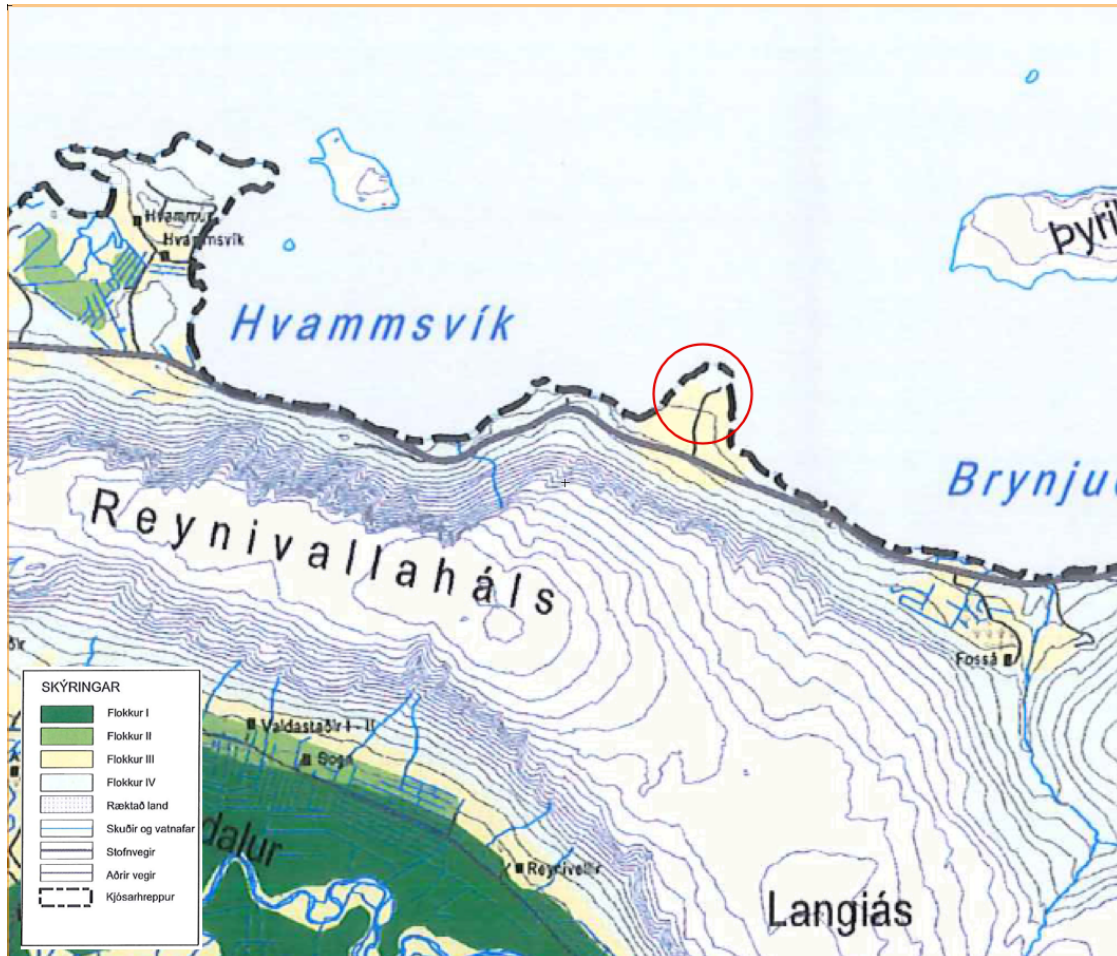
Gildandi aðalskipulag _ Staðfest 21.12.2018. Skipulagssvæði innan rauða hringins á teikningu.

Staðhættir

Hvítanesjörðin er um 492 ha að stærð og á landamörk að Fossá í austri, Hvammsvík í vestri og Reynivöllum í suðri á Langaási og Grenshæðum. Hvítanesið sjálft stállast frá Hvalfjarðarvegi til norðurs að sjó. Á austan- og norðaustanverðu neginu er láglent við sjóinn en beggja vegna nassins hækkar landið. Þverhnipt er niður í sjó þar sem nesið mætir snarbröttum hlíðum Hvalfjarðar ofan við nes og strönd. Landið er að stærstum hluta óræktað beitoland, á hluta landsins hefur trjágróður sáð sér frá skógrækt að Fossá.

Ríkjandi vindáttir eru úr norðaustri, austri og suðaustri.

Landbúnaðarland í Kjósarhreppi hefur verið kortlagt og niðurstaða birt í skýrslunni "Kjósarhreppur – flokkun landbúnaðarlands". Eins og fyrr segir er land á Hvítanesi í flokki III, blandað ræktunarland. Slíkt land er talið gott til skógræktar.

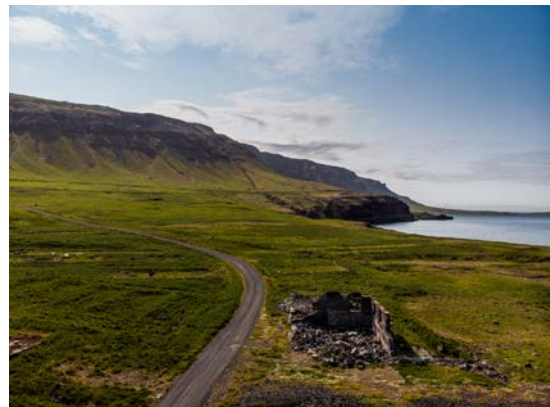


Flokkun landbúnaðarlands _ Samsett mynd. Skipulagssvæði innan rauða hringsins á teikningu.

Fornleifaskráning

Fornleifaskráning hefur farið fram í Kjósarhreppi, skráningu á Hvítanesjörðinni eru gerð skil í II bindi Fornleifaskráningar í Kjósarhreppi III. Á jörðinni eru skráðar 30 minjar. Engar friðlýstar minjar eru á Hvítanesjörðinni né friðuð eða friðlýst hús. Jörðin er ekki á náttúruminjasrá.

Samkvæmt aðalskipulagi er á jörðinni hverfisverndarsvæði vegna náttúruverndar, minjar frá veru breska hersins sem ber að taka tillit til við uppbyggingu jarðarinnar.



Um fornminjar gilda lög um menningarminjar nr. 80/2012. Ef fornminjar finnast skal tafarlaust hafa samband við Minjastofnun og allar framkvæmdir skulu stöðvaðar.

Vegir og veitur

Hvítanes tengist þjóðvegi 47, Hvalfjarðarvegi. Rafmagn þarf að sækja inn að Fossá í samráði við RARIK. Landeigandi hyggst bora eftir heitu og köldu neysluvatni á jörðinni. Komið verður fyrir hreinsivirki á lóðinni í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Markmið

Í markmiðum aðalskipulags Kjósarhrepps er sett fram stefnumörkun um “Umhverfi og yfirbragð byggðar” sem stuðla skuli að eflingu sveitanna sem góðum búsetukosti. Markmið með skipulagsvinnunni er að tryggja eigendum jarðarinnar byggingarlóðir og búsetugrundvöll til framtíðar í Kjósarhreppi. Í deiliskipulagi verður fjallað um skógræktaráform og hvernig þau áform verða tvinnuð saman við uppbyggingu jarðar og varðveislu minja. Fyrirhugað deiliskipulagsáform samrýmast gildandi aðalskipulagi.

Fyrirhugað er að skilgreina nýjar byggingarlóðir nyrst á Hvítanesi alls um 4,0 ha. að stærð. Á lóðum verði heimilt að byggja íbúðar- og gestahús, áhalda- og fjölnotahús auk sjóbúðar/bryggjuhúss innan skilgreindra byggingarreita. Byggingar geti verið stakstæðar eða sambyggðar og áætluð heildarstærð bygginga verði á bilinu 1500 – 1700 m².

Við bæjarrústir Hvítaness er fyrirhugað að skilgreina byggingarlóð um 0,5 ha. að stærð. Á lóðinni verði heimilt að byggja vinnustofu með íbúðaraðstöðu innan skilgreinds byggingarreits. Áætluð stærð byggingar er um 250 m².

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir helstu byggingarskilmálum fyrir þær byggingar sem áætlaðar eru innan skipulagssvæða. Byggingar munu taka mið af yfirbragði dreifbýlis og hafa að leiðarljósi sjálfbærni og verndun menningarminja. Leitast verður við að halda menningarminjum utan við byggingarreiti en menningarminjar geta verið innan lóða.

Gerð verður grein fyrir mögulegum áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið, sbr. 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Skoðaðar verða breytingar á ásjón landslags og byggðamynsturs.

Samráð

Helstu umsagnar- og samráðsaðilar skipulagstillögu eru:

- Nágrannar í Kjósarhreppi
- Vegagerðin
- Skipulagsstofnun
- Rarik
- Kjósarveitur
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- Minjastofnun

Tímaáætlun

Tímaáætlun deiliskipulagsvinnu er sem hér segir:

September 2021	Fyrirspurn send Skipulagsfulltrúa Kjósarhrepps.
September 2021	Kynning skipulagshugmynda fyrir Skipulagsnefnd Kjósarhrepps.
Október 2021	Skipulagslýsing lögð fram og auglýst opinberlega.
Nóvember 2021	Athugasemdafrestur vegna skipulagslýsingar-úrvinnsla athugasemda.
Nóvember 2021	Deiliskipulagstillaga unnin.
Desember 2021	Deiliskipulagstillaga send skipulagsfulltrúa
Desember 2021	Deiliskipulagstillaga auglýst.
Febrúar 2022	Deiliskipulagstillaga send Skipulagsstofnun til yfirferðar.
Mars 2021	Deiliskipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.