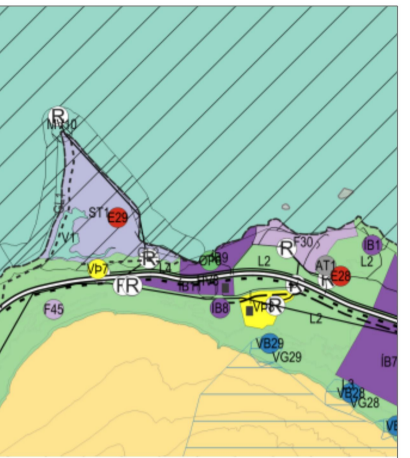




DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR Í LANDI ÁLFAKOTS Í KJÓSARHREPPI



Aðalskipulag Kjósarhrepps 2024-2036



Skýringar:

- Skipulagssvæði
- 50 m frá stofnvegi
- == Vegur
- Hitaveita
- - - Byggingarreitur
- Íbúðarlóð
- 0 ha Lóðarstærð
- △ Bílastæði
- 350 m² Hámarksbyggingarmagn á lóð
- 157,7 m² Hámarksbyggingarmagn á lóð
- Grid Hverfisverndunarsvæði
- ▨ Kvöð um aðkomu og snúningsplan

1. Almennar upplýsingar

1.1 Staðhættir

Deiliskipulag íbúðarbyggðar í landi Álfakots í Kjósarhreppi nær til 7,9 ha svæðis. Innan svæðisins eru skilgreindar 6 íbúðarhúsalóðir. Austanmegin á landinu er nú þegar íbúðarhús og hlaða sem tilheyrir upprunalandi og verða á lóð númer 1. Skipulagssvæðið hallar til norðurs neðan við Eyrarfjall. Aðkoma að lóðunum er um Eyrarkotsveg sem tengist Hvalfjarðarvegi (47). Skipulagssvæðið afmarkast í norðri af Hvalfjarðarvegi, í austri af jarðarmörkum Eyrar og í suðri og vestri af jarðarmörkum Eyrarkots.

1.2 Markmið og forsendur Landeigendur vilja hefja uppbyggingu á íbúðarhúshverfi þar sem áhersla er á virðingu fyrir náttúrunni og öllu því sem hún kann að geyma. Á lóðunum eru klettur og fellur hluti þeirra undir hverfisvernd H25 þar sem er talin vera álfabyggð. Áhersla er á að lóðirnar verði rúmar þar sem íbúum gefst tækifæri á sjálfurfarbúskap.

1.3 Minjavernd

Það virðast engar minjar vera skráðir innan skipulagssvæðisins.

1.4 Veðurfar og náttúruvæði

Engin hættu er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og er ólíklegt að sterkur skjálfti verði innan svæðisins skv. legu helstu skjálftabelta. Ríkjandi vindátt á svæðinu er suð-austan átt

2. Skipulagsskilmálar

2.1 Samgöngur

Aðkoma að lóðunum er um veginn Eyrarkotsveg sem tengist Hvalfjarðarvegi (47). Við enda Eyrarfjallsveg tekur við vegslóði sem er í dag skilgreindur sem reiðleið. Vegur skal vera 4 m breiður og veghelgunarsvæði 4 m frá miðlinu vegar. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring. Við enda skipulagssvæðis skal vera snúningsplan og skulu bílastæði vera innan lóðar.

Óskað verður eftir undanþágu hjá Umhverfissráðherra frá ákvæði d. liðar gr. 5.3.2.5. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er varðar fjarlægð bygginga frá stofnvegi á ofangreindu svæði sem er íb11 skv. aðalskipulagi. Sambærileg undanþága var veitt neðan við Hvalfjarðarveg fyrir svæði íb 9 skv. erindi frá Umhverfis- og auðlindaráðuneyti dags. 12. nóvember 2021. Ráðherra félt á veitingu undanþágu frá ákvæði d. liðar í gr. 5.3.2.5. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 vegna íbúðarhúsa í allt að 50 m fjarlægð frá Hvalfjarðarvegi (47) í stað 100 m fjarlægð.

2.2 Gróður

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni og er bent á að hlúa að þeim gróðri sem er til staðar á landinu.

2.3. Veitur og sörp.

Neysluvatn er fengið úr sameiginlegu vatnsbólí Eyrar, Eyrarkots og Álfakots.

Hitaveita er á vegum Kjósarveitna ehf.

Rafmagn er á vegum RARIK.

Fráveita skal lögð í fráveitukerfi og skal vera innan lóðar.

Vatn til slökkvistarfs verður fengið úr tankbil sem verður sótt á Hvalfjarðareyri og/eða Skorá.

Sörp, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

2.4. Kvæði

Kvæði er á svæði H25 sem tilheyrir hverfisvernd vegna álfabyggðar. Innan þess svæðis er óheimilt að hröfla við eða breyta því landslagi sem þar er. Því er óheimilt með öllu að byggja innan þess svæðis.

Kvæði er sett á um aðgengi og umferð fyrir jarðirnar Eyrarkot L126029 og Eyri L126030. Eyrarkotsvegur tilheyrir Eyri þegar beygt er út af Hvalfjarðarvegi (47) og í framhaldi tekur við vegslóði sem er í eigu Eyrarkots. Snúningsvæði er innan jarðarmarka Eyrarkots. Óheimilt er að hindra umferð að lóðunum Álfakot 1-6 og snúningsplani og skal leiðin ávallt vera greið.

3. Byggingarskilmálar

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Kjósarhrepps.

3.1 Byggingarreitur:

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur.

3.2 Byggingar:

Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og tvö aukahús sem eru aðstöðuhús (t.d. bílskúr eða vinnustofu) og gestahús. Landið hallar til norðurs og því mikilvægt að byggingar samræmist landslagi.

3.2.1 Íbúðarhús: Notkun: Skal vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu.

Byggingarmagn: Heildarbyggingarmagn sem heimilað er eru 350 m² og ákveður framkvæmdaraðili sjálfur hvort hann skiptir því upp í þrjár byggingar eða ekki.

Byggingarefni: Óheimilt er að klæða byggingar með byggingarefni sem endurvarpar ljósi. Litaval skal vera í samræmi við náttúruna í kring.

Mænishæð: Hámarkshæð eru 7 metrar.

Veggshæð: Hámarkshæð eru 4,5 metrar.

Þakgerð: Mænisþak og/eða einhalla þak.

Þakhalli: Skal vera á bilinu 10-45°.

Mænisstefna: Ekki er gerð krafa um ákveðna mænisstefnu.

Lýsing: Á lóð er leyfileg raflýsing í hámark 120 cm hæð. Mikilvægt er að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

3.2.2. Aukahús

Notkun: Getur verið m.a. bílskúr, vinnustofa eða gestahús

Byggingarmagn: Íbúðarhús skal annað hvort vera byggt eða í byggingarferli áður en aukahús er byggt. Byggingarmagn aukahúss fer eftir stærð íbúðarhúss og dregst frá heildarbyggingarmagni.

Byggingarefni: Óheimilt er að klæða byggingar með byggingarefni sem endurvarpar ljósi. Litaval skal vera í samræmi við náttúruna í kring.

Mænishæð: Getur verið að hámarki 4 metrar.

Veggshæð: Getur verið að hámarki 3,5 metrar.

Þakgerð: Mænisþak og/eða einhalla þak.

Þakhalli: Skal vera á bilinu 4-45°.

Mænisstefna: Ekki er gerð krafa um ákveðna mænisstefnu.

Lýsing: Á lóð er leyfileg raflýsing í hámark 120 cm hæð. Gæta skal að því að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

3.2.3 Önnur hús

Að auki er heimilt að byggja 2 smáhúsi/gróðurhús/gufubað/hænsnakofa ≤15 m² sem er undanskilið heildarfjölda m² skv. kafla 4.1. í aðalskipulagi Kjósarhrepps 2024-2036.

4. Umhverfisáhrif

Jarðrask sem fylgir framkvæmdum skal vera eins lítið og kostur er og skulu lóðarhafar lifa í sátt og samlyndi við íbúa álfabyggðarinnar.

5. Kynning og samráð

Allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi Kjósarhrepps 2024-2036 sem var auglýst 10.03.2026 - 21.04.2026. Sveitarstjórn hefur sbr. 3. mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fallið frá gerð lýsingar. Deiliskipulagið var auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. sömu laga frá xxx 2026 - xxx 2026. Umsagnaraðilar voru...xxx.

6. Annað

Athugið að lóðarstærð og afmörkun lóða getur breyst lítillega þegar lóðirnar verða mældar upp í raun og merkjalýsingar útbúnar.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____2026 og í sveitarstjórn þann _____2026. Tillagan var auglýst frá _____2026- _____2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2026.

Verkefni: Íbúðarbyggð í landi Álfakots L224886 í Kjósarhreppi

Nýtt deiliskipulag.

Skýringartexti: Tillaga ásamt greinargerð.

Helena Ósk Óskarsdóttir kt: 060994-2269
Arkitekt BA
Sími: 841-8482
Email: helenaoskarskars@gmail.com

Kvarði 1.2000 A2

Teiknað: HÓÓ

Dagsetning: 18.03.2026

Breytt í samræmi við athugasemdir 16.4.2026.

Verknr: 01

Deiliskipulagsuppráttur 02-01-26