



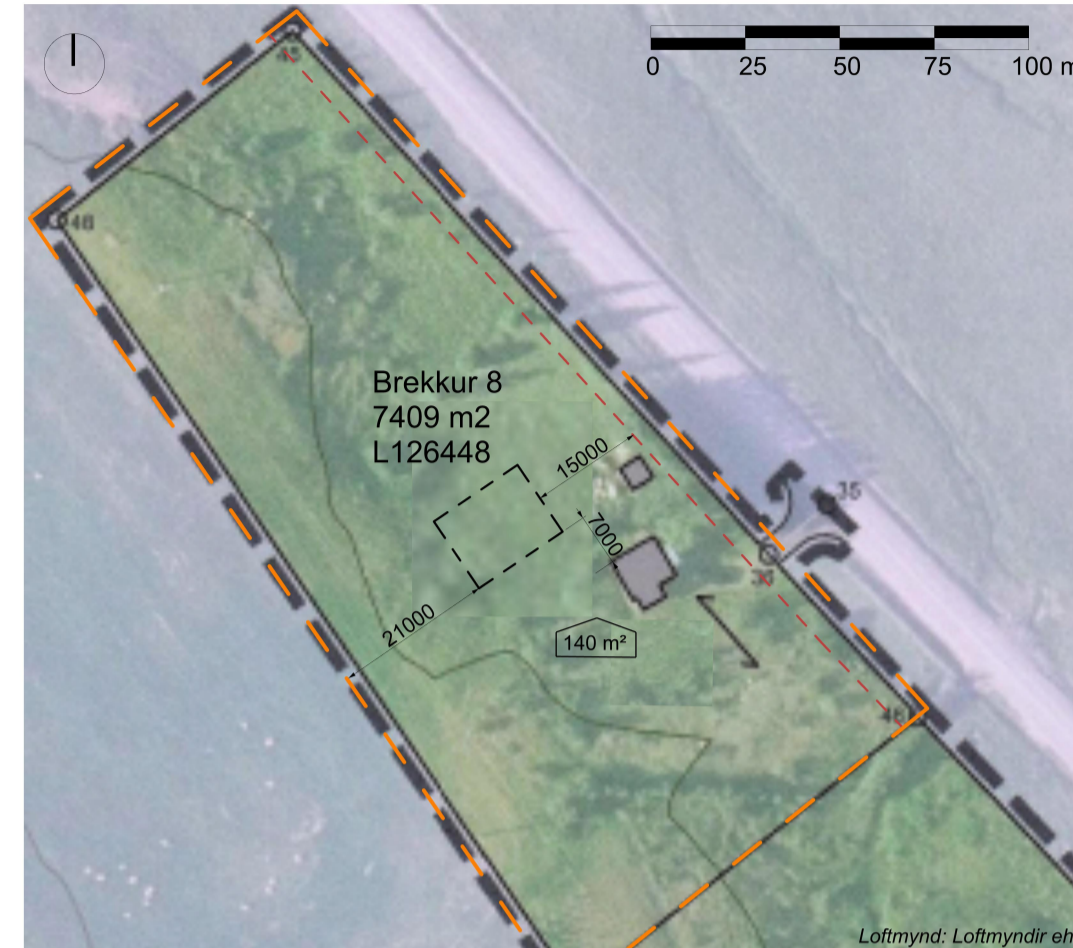
# FRÍSTUNDAFYGGÐ Í LANDI BREKKNA - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



Mkv. 1:2000. Hluti gildandi deiliskipulags. Samþykkt í hreppsnefnd 12.01.2022



Mkv. 1:2000. Breyting á deiliskipulagi



Mkv. 1:1000. Breyting á deiliskipulagi

Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdrætti frístundabyggðar Brekkna í Kjósarhreppi. Breytingin varðar einungis lóð nr. 8 og felur í sér nýjan byggingarreit fyrir bílskúr. Markmið breytingarinnar er að auka byggingarmagn á lóðinni. Núverandi byggingarmagn á umræddri lóð er skráð mhl 01 íbúðarhús, 47,9 m<sup>2</sup>. Breytingin samræmist gildandi ákvæðum aðalskipulags Kjósarhrepps en árið 2022 var gerð breyting á aðal- og gildandi deiliskipulagi þar sem lóðum nr. 1,2 og 8 var breytt úr frístundalóðum í íbúðarlóðir. Í aðalskipulagi er um að ræða svæði ÍB5b. Breyting á deiliskipulaginu var auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 17.11.2022. Breytingin fólst einungis í breytingu á skipulagsuppdrætti, þ.e. engar breytingar voru gerðar á skilmálum deiliskipulagsins.

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur einungis til hluta liðs „Byggingarskilmálar“ í greinargerð deiliskipulags, þ.e. byggingarreiti og byggingarmagn. Einnig er teiknaður inn nýr byggingarreitur á skipulagsuppdrátt.

## BYGGINGARSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

### 3.1 Byggingarreitir

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús og eitt aukahús. Lágmarksfjarlægð byggingarreiðs frá lóðarmörkum er 10 metrar sbr. 5.3.2.12. gr skipulagsreglugerðar (90/2013). Byggingarreitir á Brekkum 1 og 2 eru 100 m frá Meðalfellsvegi (461) sbr. d lið 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar (90/2013). Á Brekkum 3 og 9 er ekki heimilt að byggja nær Stóragili sbr. staðbundið ofanflóðahættumat sjá umfjöllun í kafla 1.5. Heimilt verður að viðhalda þá þegar byggðum húsum á þeim lóðum. Á Brekkum 8 er ekki skilgreindur byggingarreitur þar sem lóð er innan 100 m frá Meðalfellsvegi (461). Engar byggingarheimildir eru á umræddri lóð, en heimilt verður að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir.

### 3.2 Byggingar

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn lóða skal miðast við nýtingarhlutfall 0,03, en má að hámarki vera 200 m<sup>2</sup>. Undantekning er varðandi heimilað byggingarmagn á Brekkum 8 og 9, sjá nánari umfjöllun í kafla 3.1. Heimilað byggingarmagn lóða er eftirfarandi:

Brekkur 1:	156 m <sup>2</sup>
Brekkur 2:	157 m <sup>2</sup>
Brekkur 3:	184 m <sup>2</sup>
Brekkur 4:	153 m <sup>2</sup>
Brekkur 5:	185 m <sup>2</sup>
Brekkur 6:	200 m <sup>2</sup>
Brekkur 8:	69 m <sup>2</sup>
Brekkur 9:	120 m <sup>2</sup>
Möðruvellir 13:	200 m <sup>2</sup>
Möðruvellir 14:	200 m <sup>2</sup>

## BYGGINGARSKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU:

### 3.1 Byggingarreitir

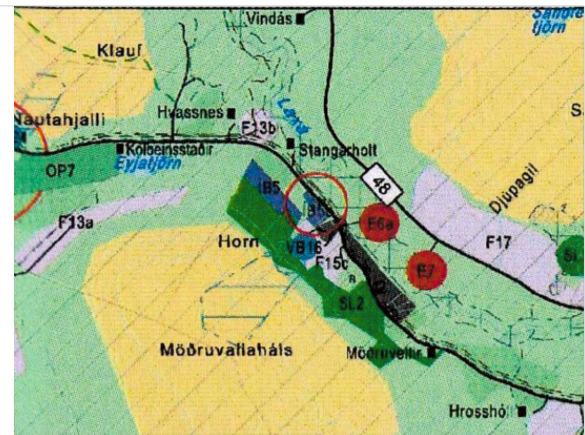
Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús og eitt aukahús. Á lóðum nr. 1,2 og 8 er heimilt að byggja eitt íbúðarhús og eitt aukahús. Lágmarksfjarlægð byggingarreiðs frá lóðarmörkum er 10 metrar sbr. 5.3.2.12. gr skipulagsreglugerðar (90/2013). Byggingarreitir á Brekkum 1 og 2 eru 100 m frá Meðalfellsvegi (461) sbr. d lið 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar (90/2013). Á Brekkum 3 og 9 er ekki heimilt að byggja nær Stóragili sbr. staðbundið ofanflóðahættumat sjá umfjöllun í kafla 1.5. Heimilt verður að viðhalda þá þegar byggðum húsum á þeim lóðum. Á Brekkum 8 er skilgreindur byggingarreitur fyrir aukahús 30 m frá miðlínu Meðalfellsvegur (461). Í ljósi þess að nú þegar er hús á lóðinni (byggingarár 2001) sem er nær vegi en 100 metra sbr. d lið 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar (90/2013) verður óskað eftir undanþágu hjá Umhverfisstofnun frá ofangreindu ákvæði d. liðar. Við breytingu á aðalskipulaginu árið 2022 vann Veðurstofnan frekara hættumat vegna lóða 1,2 og 8 þar sem niðurstaðan var sú að byggingarreitir lóðanna eru utan hættusvæðis vegna grjóthruns (*Magni Hreinn Jónsson 2022 - hættumat*).

### 3.2 Byggingar

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn lóða skal miðast við nýtingarhlutfall 0,03, en má að hámarki vera 200 m<sup>2</sup>. Undantekning er varðandi heimilað byggingarmagn á Brekkum 9, sjá nánari umfjöllun í kafla 3.1. Heimilað byggingarmagn lóða er eftirfarandi:

Brekkur 1:	156 m <sup>2</sup>
Brekkur 2:	157 m <sup>2</sup>
Brekkur 3:	184 m <sup>2</sup>
Brekkur 4:	153 m <sup>2</sup>
Brekkur 5:	185 m <sup>2</sup>
Brekkur 6:	200 m <sup>2</sup>
Brekkur 8:	140 m <sup>2</sup>
Brekkur 9:	120 m <sup>2</sup>
Möðruvellir 13:	200 m <sup>2</sup>
Möðruvellir 14:	200 m <sup>2</sup>

Að öðru leyti haldast skilmálar óbreyttir.



Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017 - 2029

## Skýringar

- — — Skipulagssvæði
- — — 100 m frá stofnvegi
- - - 15 m helgunarsvæði vegar
- Byggingarreitur
- 140 m<sup>2</sup> Hámarksbyggingarmagn á lóð
- 0 ha Lóðarstærð
- Kvöð

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann \_\_\_\_\_2026 og í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_2026. Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_2026-\_\_\_\_\_2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_2026.

Verkefni: Brekkur 8 L126448 í Kjós. Breyting á deiliskipulagi.

Skýringartexti: Breytingartillaga ásamt greinargerð.

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

Breytingin er unnin á samþykktan uppdrátt gildandi skipulags sem er unninn af Landlinum.

Kvarði 1.2000 A2

Teiknað: HÓÓ

Dagsetning: 20.04.2026

Verknr: 01

Deiliskipulagsuppdráttur **01-04-26**