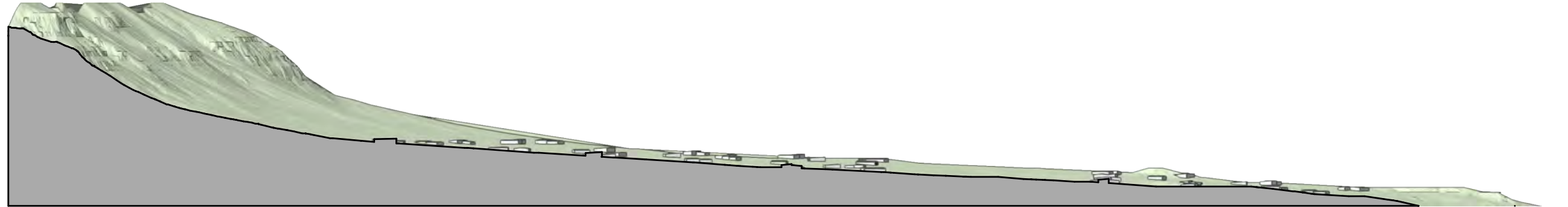


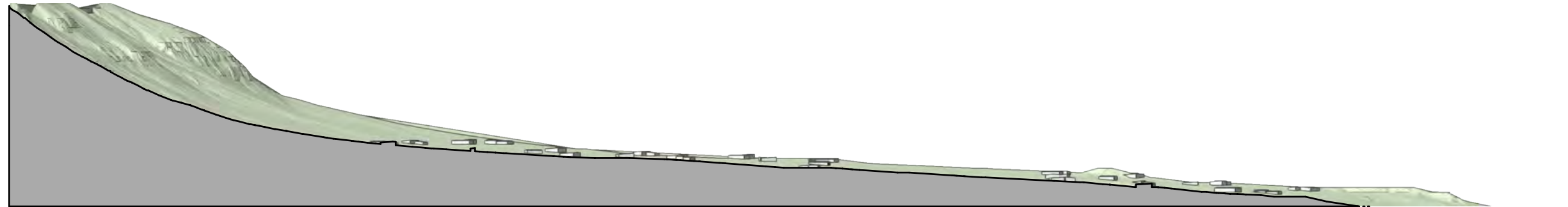
Deiliskipulagsuppdráttur, Kjósarhreppur - Eyrarþorp, skali 1:5000



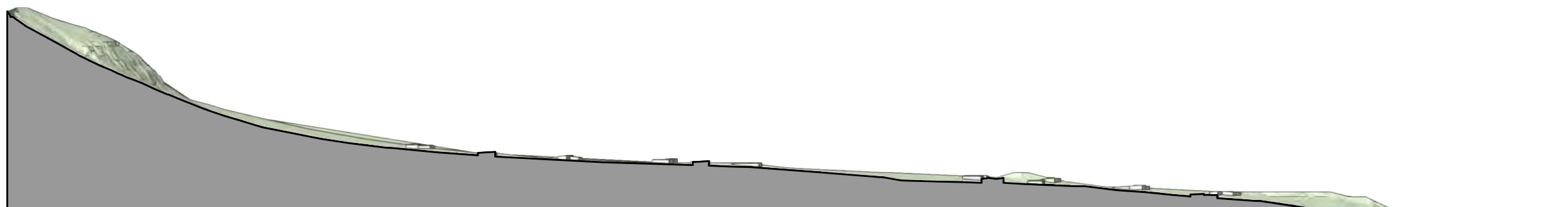
Skýringamynd, 21. júní 13.00. - Skali 1:1000



Sneiðing AA, skali 1:5000



Sneiðing BB, skali 1:5000



Sneiðing CC, skali 1:5000

**Greinargerð deiliskipulags**  
Eyrir - Kjós í Hvalfirði  
Landnúmer: 12030

**1. Almennar upplýsingar**

**1.1 Afmörkun svæðis og aðstaða**  
Um er að ræða skipulag á þjórnri Eyrir í Kjós, Hvalfirði. Svæðið sem um ræðir liggur norðan-, sem og sunnanmegin við Hvalfjarðarveg (þjóðvegur 47). Svæðið er u.þ.b. 143 ha. Svæðið er einstaklega vel staðsett og liggur í brekku sem fýgur sig frá fjallsörðum Eyrarfjalls núr að sjó.

Um er að ræða hallandi landslag í u.þ.b. 8-75 metra hæð yfir sjávarmáli. Engin mannvirki eru innan skipulagssvæðisins í dag. Hæðir, hólar og lækir hjálpa til við að styra skiptulega á svæðinu.

**1.2 Skipulagsstaða og eignarhald**  
Landið er í einkaeigu. Skv. aðalskipulagi Kjósarhepps 2017-2020 er skipulagssvæðið norðan Hvalfjarðarvegs skilgreint sem íbúðarbyggð og sunnan megin sem landbúnaðarsvæði. Aðalskipulagsbreyting verði unnin samhlöðu deiliskipulagi sunnan vegar.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

**1.3 Markmið og forsendur**  
Í skipulagslögum eru 30 íbúðarloftir á u.þ.b. 5000 m<sup>2</sup>-10.000 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir eru mjög rúmri og m.v. 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum nema við sérstakar aðstæður. Þannig gefst kostur á að veita byggingastað sem keltur vel að landi, nágrönnum og öðrum aðstæðum.

Helgunarsvæði vegsins gagnavart byggingarreitum er 100m frá miðlinu skv. 5.3.2.5. gr. Skipulagsreglugerð um fjarlægð mannvirka frá vegum.

**1.4 Veðurfar og náttúruvæði**  
Engin hættir eru á vatns- eða ofanflóðum á skipulagsvæðinu. Jarðskjálftahættir eru lítil á svæðinu og ólíklegt er að stenkur skjálfti verði á þessum stöðum með hlöskun á lögum hestum skjálftahættum. Skv. Vindstillas Veðunotfölsu Íslands er suðaustanast átt ríkjandi vindátt á skipulagsvæðinu.

**2. Skipulagskilmálar**

**2.1 Samgöngur**  
Norðan við Hvalfjarðarveg (fyrir neðan veg) lóðasvæðið tengist Hvalfjarðarvegi á tveimur stöðum: Almennar vegir eru númerir vegir og liggja suður frá Hvalfjarðarvegi til norðurs inn á skipulagsvæðið. Einnig verður vegslóð vestan við skipulagsvæðið nýtt fyrir íbúðabyggingu vestanmeiri.

Sunnan við Hvalfjarðarveg (fyrir ofan veg): Einn nýr vegslóðar verður staðsettur vestan megin á svæðinu fyrir íbúðabyggingu fyrir ofan veg.

**2.2 Gatnakröf og bílastæði**  
Lóðasvæðið tengist Hvalfjarðarvegi á einum stað fyrir ofan veg og tveimur fyrir neðan veg. Gatnakröf svæðisins er byggt ofan á núverandi vegi sem fýgur sig inn í nýtt svæði byggðar. Vegirnir sveigast á milli lóða og skiptast í þrjú megin ása. Kerfið er hannað með tillit til íbúa með því að minnka umferðarháttana á öllum ásum.

„Útan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahúsi nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákveðnum þegar um er að ræða verslun- og þjónustubyggingar en gæta skal ákveðna veglaga um veghelgunarsvæði. Heimilt er að fara þjóðveg eða byggja nýjan veg utan þéttbýlis þannig að fjarlægð milli bygginga og vegna verði minni en fransgreindir mög segja til um án undanenginnar málsmeðferðar um deiliskipulag.“ (4-liður 5.3.2.5. gr. í skipulagsreglugerð).

Samkvæmt reglugerðum Vegagerðarinnar eru upplýttir eftirfarandi skilyrði:

- Hljóðkröf
- Mengun
- Vegþinging
- Vegatenging milli tenginga

Miðað er við 5-6m góluþreidd en 12m breitt vegstæði.

Aðkoma að sérþverri lóð er sýnd á uppdrátt. Nákvæm staðsetning er ekki bindandi einungis að aðkoma sé frá þeirri hlið lóðar sem sýnd er. Bílastæði skulu vera innan lóðarmarka, ank. 2 við hverja lóð.

Gert er ráð fyrir gesta-bílastæðum samsíða vegslóð.

**2.3 Úthvistarvæði**  
Þar sem uppbygging svæðisins er helður frábrugðin því sem gengur og gerist myndast svokallaðir „grænir vasar“ á milli allra lóða. Þessir grænir vasar eru skilgreindir sem opin svæði og aðgengileg öllum þeim sem fara um svæðið. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skilgreindum opnum svæðum svo sem, leiksvæðum, grífisvæðum og öðrum dválak- og úthvistarvæðum. Þessi svæði eru merkt inn á deiliskipulagsuppdráttinn.

Uppbygging og nánari úthvistarvæði þessum svæðum ásamt uppbyggingu á göngustigum skal fjallað um í lóðarsamningum.

**2.4 Gróður**  
Lóðarnatta er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Heimilt er að gróðursetja erlendrar trjágróður sem verður hávaxinn. Runnar og tré verði gróðursett allt á hvali og ekki samfellt til að halda yfirleiki í gegnum hverja lóð. Klæst verður til þess að íslenskar gróðurtegundir verði notaðar í þvora átt þar sem engin mannvirki né lóðir mega vera staðsett.

**2.5 Blágrænar lausnir/öfnatvni**  
Meðhöndun öfnatvnis í Eyrarþorpi miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðs til sjávar. Við meðhöndun öfnatvnis af húðökum og öðru þéttri yfirborði innan lóða skal almennt beina vatni ofan í gróðu innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (gróðupúk eða sambærilegt kerfi undir yfirborði lóðar, sem ekki hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á verðum þegar frost er í þjóru (e. infiltration pit, underground storage volume). Vatni má m.a. beina í þar til gerða fyllingu á tvíennan hátt:

- Mei því að beina bakrenni beint í þar til gerða fyllingu neðanjarð (grótt/ malarfylling eða sambærileg laun)(e. infiltration pit/underground storage volume).
- Mei því að útbúa svokallaðan regnard (e. raingarden); laut með gróðu þangað sem hægt er að beina þakvatni og þar sem vatni sjágu ofan í jarðveg af gróðu yfirborði lóðar. Koma skal fyrir yfirfalli í regnardri sem beint er í þar til gerða fyllingu neðanjarð (e. infiltration pit) og beint þangað vatni ef laur yfirfalli.

Stærð og rúmmál fyllinga sem taka eiga við öfnatvni skal ákveðin með nægilega rýmd (e. Volume) í samráði við sérfræðinga, svo vatn safnist ekki á yfirborði.

Þegar það á við, t.d. þegar lóðir vísa að götu, er hægt að beina hluta þakvatns í öfnatvnsrásir meðfram götum. Öfnatvni af innkeyrslum og bílastæðum fyrir framan húsi má beina í öfnatvnsrás meðfram götu. Klóta skal dremm til að veita byggingar og húsnæmni fyrir vatni. Vatni í drenörum skal beint að öfnatvnsrásum og dældum í grænum geirum sem liggja í gegnum byggðina, t.d. um yfirfallislagi í götum. Í stað þess að beina því út af svæðinu.

Gera skal grein fyrir aðhöndun öfnatvnis í byggingarreglugerð og á aðalskipuláttum vegna byggingarleyfa. Ennfremur skulu kvæðir um meðhöndun öfnatvnis og kvæðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna öfnatvnsmeðhöndunar aðgengandi svæða koma fram í mæliþöllum.

**2.6 Veltur, sorp og öryggismál**  
Allar lagir og veltukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veltur og í samræmi við þær reglur sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal, eftir því sem hægt er, komið fyrir í götum og stífum svæðisins. (Kvæðir um lagnaleið eru merktar inn á deiliskipulagsuppdráttinn.)

**Vatnsveita:** Verður tekin úr hlöðum Eyrarfjalls, unnið í samráði við veltur.

**Frávelta:** Gert er ráð fyrir tveimur milliþægum niðurgrofum HÍPAF hreinstöðvum fyrir svæði í heild sinni. Staðsetning á uppdrátt er leiðbeinandi en nánari úthvistarvæði og staðsetning skal taka mið af staðsetningu húsa og aðstæðum svæðisins.

**Rafvelta:** Svæðið verði tengt við rafveitukerfi Rarik á svæðinu.

**Ljósleiðar:** Leiðarljós ehf.

**Hlávætti:** er á vegum Kjósavættina ehf.

**Sorp:** Losun og forgun þess skal vera í samræmi við reglur sveitafélagsins hverju sinni.

**Brunavarnir:** Vatn til stökkvistarfa verður fengið úr Hvalfirði.

**3. Byggingarkilmálar**

Framkvæmdaraliðið sækir um byggingarleyfi til skipulags- og byggingafráttur Kjósarhepps. Aðkoma og bílastæði innan lóðar skulu ótfærr á byggingarleyfistekningu.

**3.1 Byggingarreitir**  
Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitir. Lágmarksfjarlægð byggingarreitir frá lóðarmörkum er tu metrar str. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

**3.2 Byggingar**  
Innan byggingarreitir er leyfilegt að byggja íbúðarhúsi og aukahúsi. Byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.

**3.2.1 Íbúðarhúsi**  
Húsin skulu vera íbúðarhúsi.

**Byggingarmagn** skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.

**Mannshæð** gátur verði að hámarki 6.5 metrar m.v. gólfhæð neðstu hæðar.

**Byggingarleið** skal vera tímur, að eins miklu leyti og kostur er.

**Veggþéð** er að hámarki 3.5 metrar, m.v. gólfhæð neðstu hæðar og eftir brun úthvistarvæði.

**Þakgerð** er mænispak og/öðla einhalla þak.

**Þakhalli** skal vera á bilinu 15-45°.

**Mannshæð** ekki er gerð krata um ákveðna mannisstefnu.

**Litavali** skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið.

**Lýsing** skal miða að því að lýsing úthvistarvæði og verandi. Lýsingsliði skal lýsa á gangflöt en að öðru leyti skal hann vera hulinn. Á lóð er leyfileg rálýsing í hámark 120 cm hæð. Gæta skal að því að lýsing vandi ekki óþarfa ljósmengun.

**3.2.2 Aukahúsi**  
Húsin skulu vera m.a. bílskur, byskily, geymsla, gufubú, lónabarni eða annað samkonar rými til einkanoða.

**Byggingarmagn** skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.

**Mannshæð** gátur verði að hámarki 3.5 metrar, m.v. gólfhæð neðstu hæðar.

**Byggingarleið** skal vera tímur, að eins miklu leyti og kostur er.

**Veggþéð** er að hámarki 3.5 metrar, m.v. gólfhæð neðstu hæðar og eftir brun úthvistarvæði.

**Þakgerð** er mænispak og/öðla einhalla þak.

**Þakhalli** skal vera á bilinu 3-45°.

**Mannshæð** ekki er gerð krata um ákveðna mannisstefnu.

**Litavali** skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið.

**Lýsing** skal miða að því að lýsing úthvistarvæði og verandi. Lýsingsliði skal lýsa á gangflöt en að öðru leyti skal hann vera hulinn. Á lóð er leyfileg rálýsing í hámark 120 cm hæð. Gæta skal að því að lýsing vandi ekki óþarfa ljósmengun.

**3.2.2 Hesthúsi**  
Lóðir 25, 26, 28, 30, 32, 33 skulu liggja stýst á skipulagsvæði hafa heimild til þess að reisa hesthúsi annaðhvort á eigin lóð eða á sameiginlegri lóð.

**4. Umhverfisáhrif**

Jarðskjálfti sem fýgur framkvæmdum skal stíft í höf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi gæta jafnþóðum upp.

**5. Kynning og samráð**

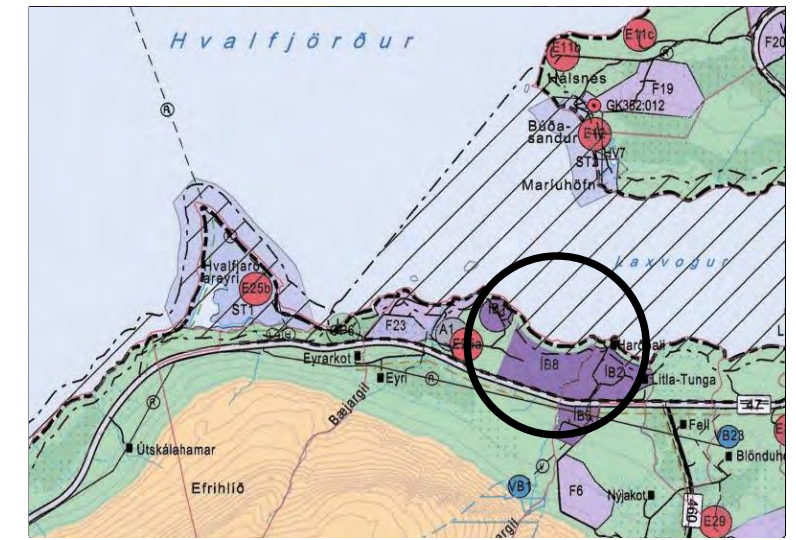
Deiliskipulagið verður auglýst og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunadæðum með opnum degi eða með öðrum hætti. Umsagnarbaráttur eru Heilbrigðisráðgjafi Kjósarhepps, HÍPAF hreinstöðvum, HÍPAF hreinstöðvum, HÍPAF hreinstöðvum, Kjósarveitur ehf., Leiðarljós ehf. og Vegagerðin. Að loknum auglýsingu verður deiliskipulagið tekið fyrir í þrepparæfni til samþykktar og má reikna með að það verði í apríl 2023. Að loknum afgreiðu þrepparæfnar skal senda tilögum til yfirbótar Skipulagsstofnunar. Hluti Skipulagsstofnunar eku gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deldi Stjórnartíðinda sbr. 42. Gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í júní 2023.

**6. Lóð og reglugerðir**

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, sk. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruverni (60/2013), veglög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunavarnir (7/1988), lög um menningarmáttar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), Reglugerð um lögmælti og aðsetur (1277/2018) og reglugerð um fráveitur og skjop (798/1998).

**7. Stærð lóða og byggingarmagn**

Stærð lóða	Eyrarþorp nr.	Leyfilegt byggingarmagn
10000 m <sup>2</sup>	1, 5, 8, 9, 11, 13, 14, 19, 33, 45, 47, 48.	300m <sup>2</sup> + 100m <sup>2</sup> aukahúsi
7500 m <sup>2</sup>	2, 3, 6, 17, 21, 23, 25, 26, 28, 30-32, 36, 38, 43.	250m <sup>2</sup> + 75m <sup>2</sup> aukahúsi
5000 m <sup>2</sup>	4, 7, 10, 12, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 27, 29, 34, 35, 37, 39-42, 44, 46.	200m <sup>2</sup> + 50m <sup>2</sup> aukahúsi



Hluti aðalskipulags Kjósarhepps 2017-2020.

- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
  - Lóðarmörk
  - Götur
  - Gönguleiðir
  - Byggingarreitir
  - Helgunarsvæði
  - Núverandi hæðarlínur
  - Núverandi byggingar
  - Lóðarstærð
  - Lóðarnúmer

**DRÖG**  
13.06.2023

Skýringar frá Gildandi deiliskipulagsuppdráttinn, Grafaríkur-Stekjarmóar-Djúpudalur, samþykkt 27. mars 2021

Breytingar dags. 11.04.2022 skv. athugasendum eftir kynningarferli:

Staðsetning byggingarmassa hafa verið færðar til í lóð og hafa færst frá lóðarmörkum til norðurs og austurs um allt að 15 m til að tryggja fjarlægð frá æfingarsvæði GR. Gert er ráð fyrir netum við lóðarmörk til norðausturs sem skal hanna í samráði við GR. Samráð hefur verið haft við Veltur um tilfærslu bygginga vegna fráveitu frá lóð og hafa skal samráð við veltur við gerð aðkomubráttar yfir læk frá götu til að tryggja nægt flæði vatns. Þrívíddarmyndir og skuggavarpmyndir hafa verið uppfærðar eftir breytingu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deldi Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**KRADS**

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík  
kt. 420519-0600  
sími: 534 03 20  
email: krad@krads.is  
www.krads.is

Kristján Eggerðsson / arkitekt FAI / kt. 150873-5769 / kris@krads.is / sími: 664 03 20  
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAI / kt. 040176-4979 / kris@krads.is / sími: 664 03 22

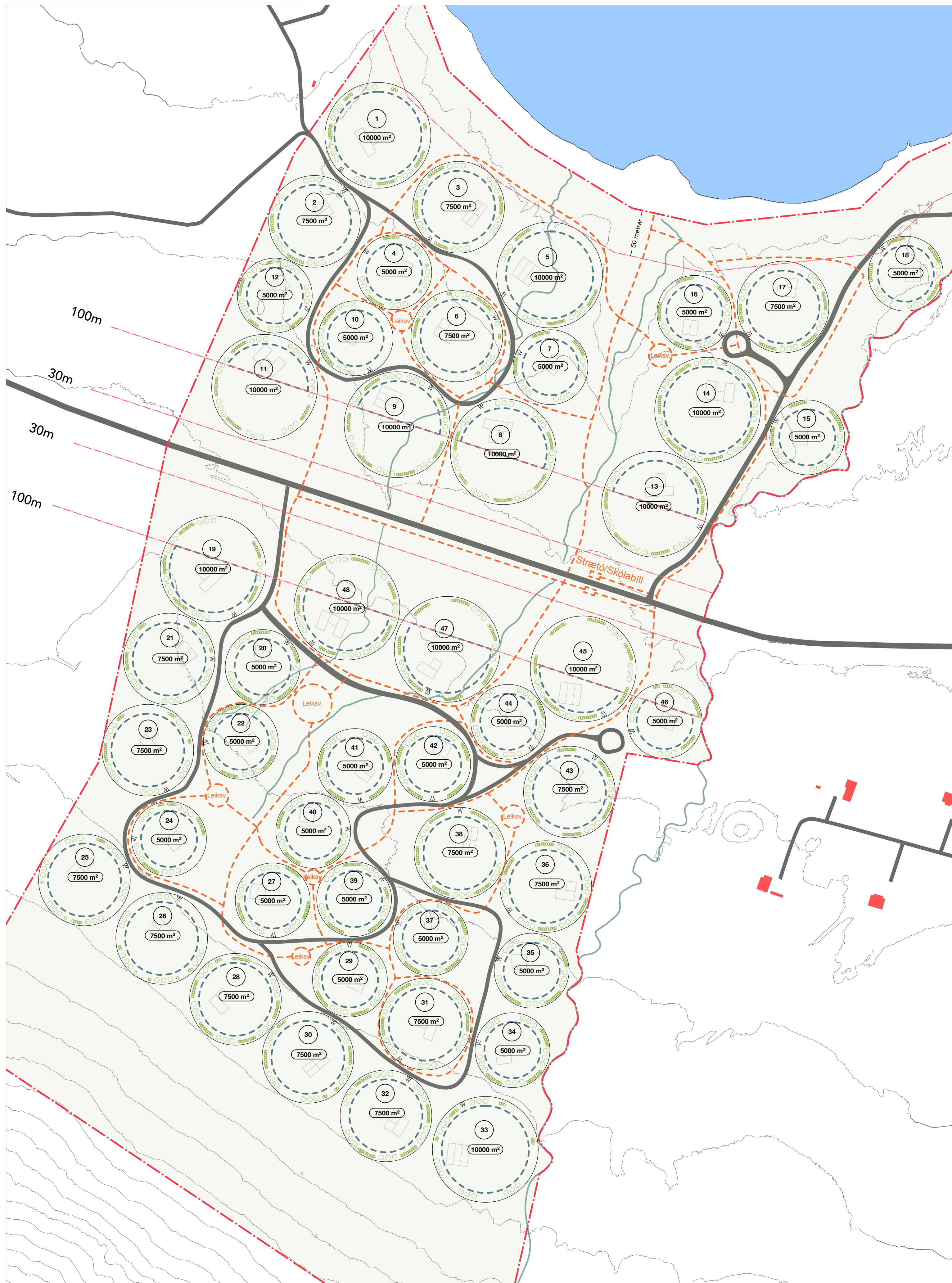
**Kjósarhreppur - Eyrarþorp**  
Deiliskipulagsuppdráttur

**Dagsetning:** 04.01.2022  
**Númer:** 1

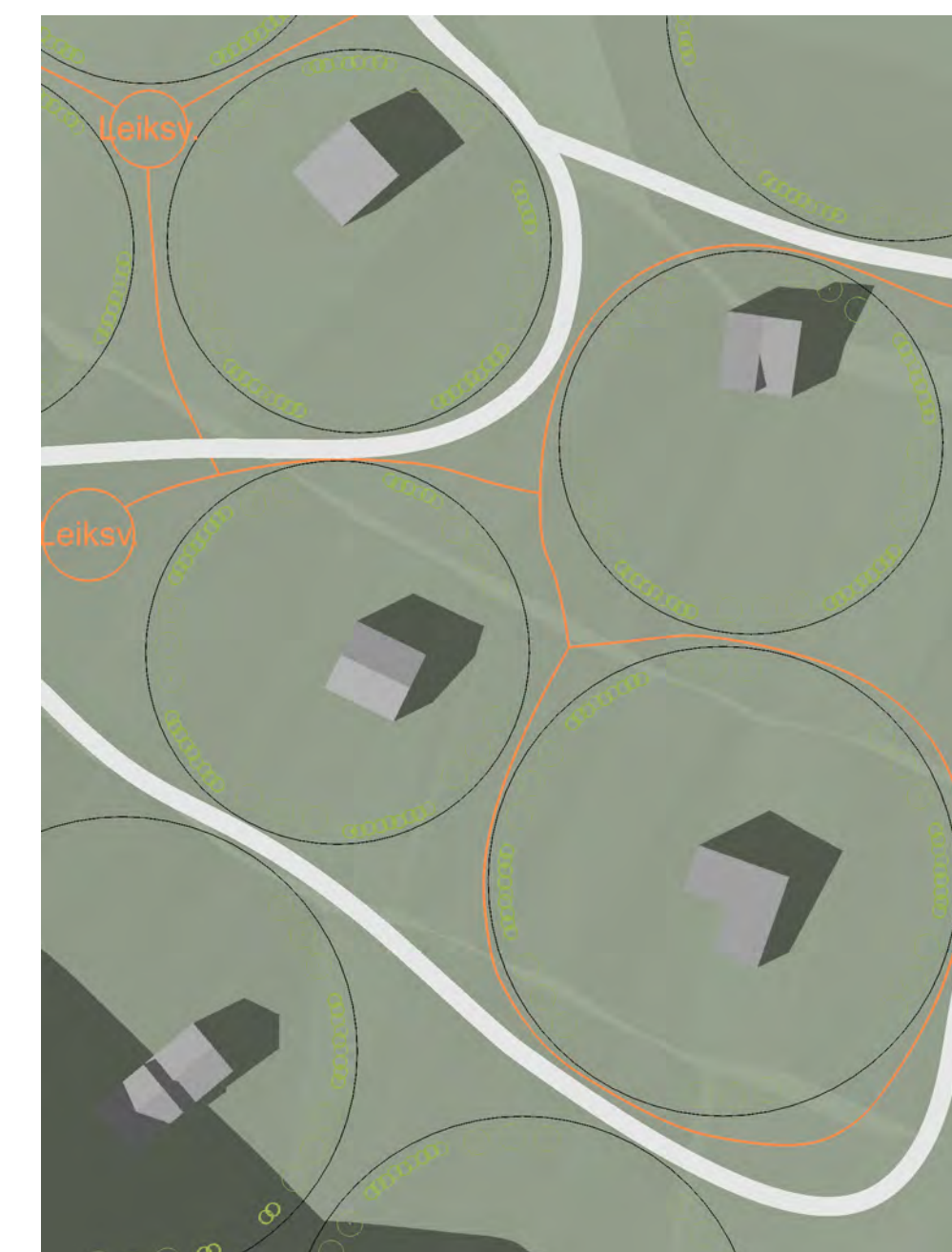
**Mælikvarði:** 1:1000 / 1:500  
**Teknað af:** SAL

**Bláðstærð:** A1  
**Yfirfarið:** KKK





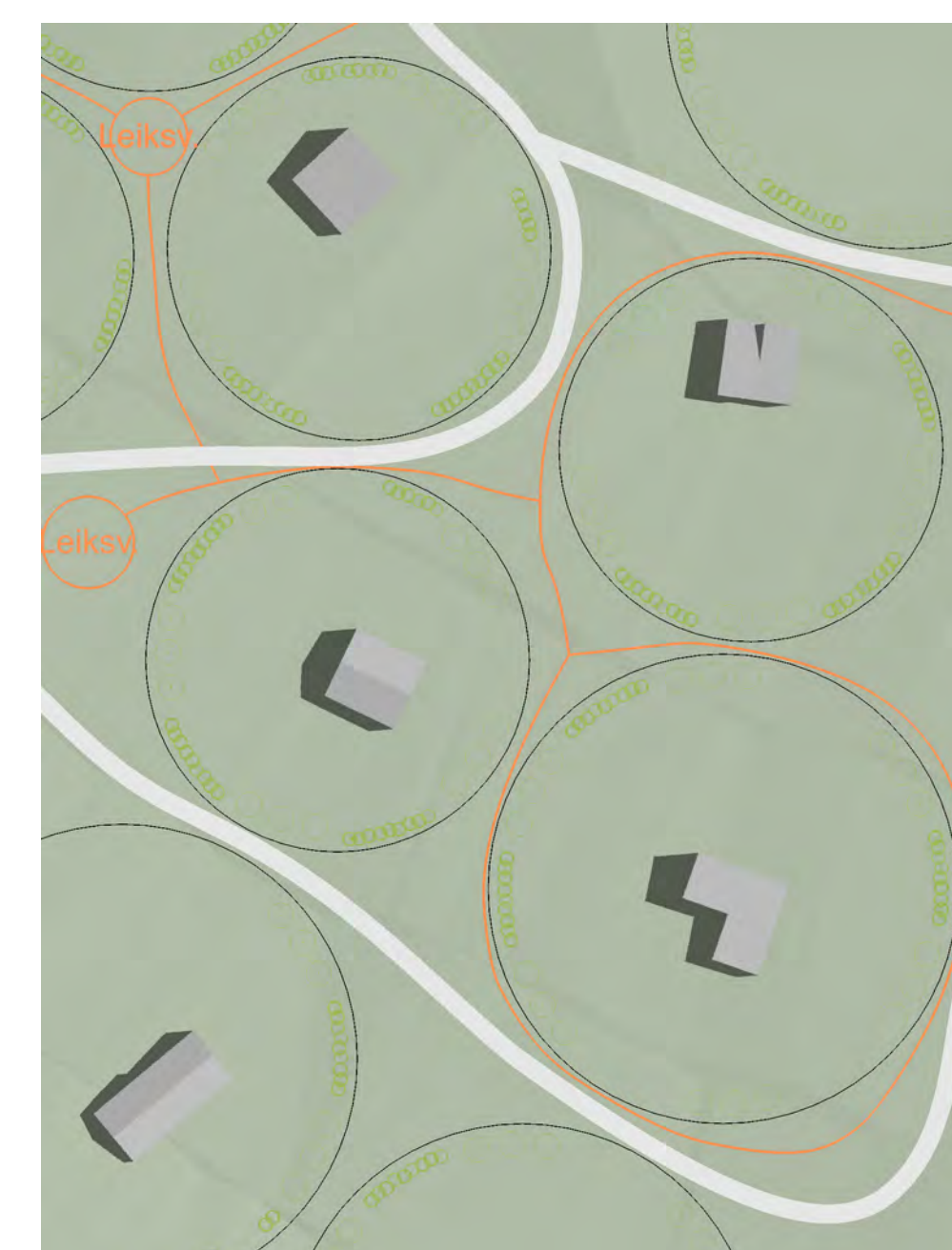
Deiliskipulagsuppdráttur, Kjósarheppur - Eyrarþorp - Skali 1:2500



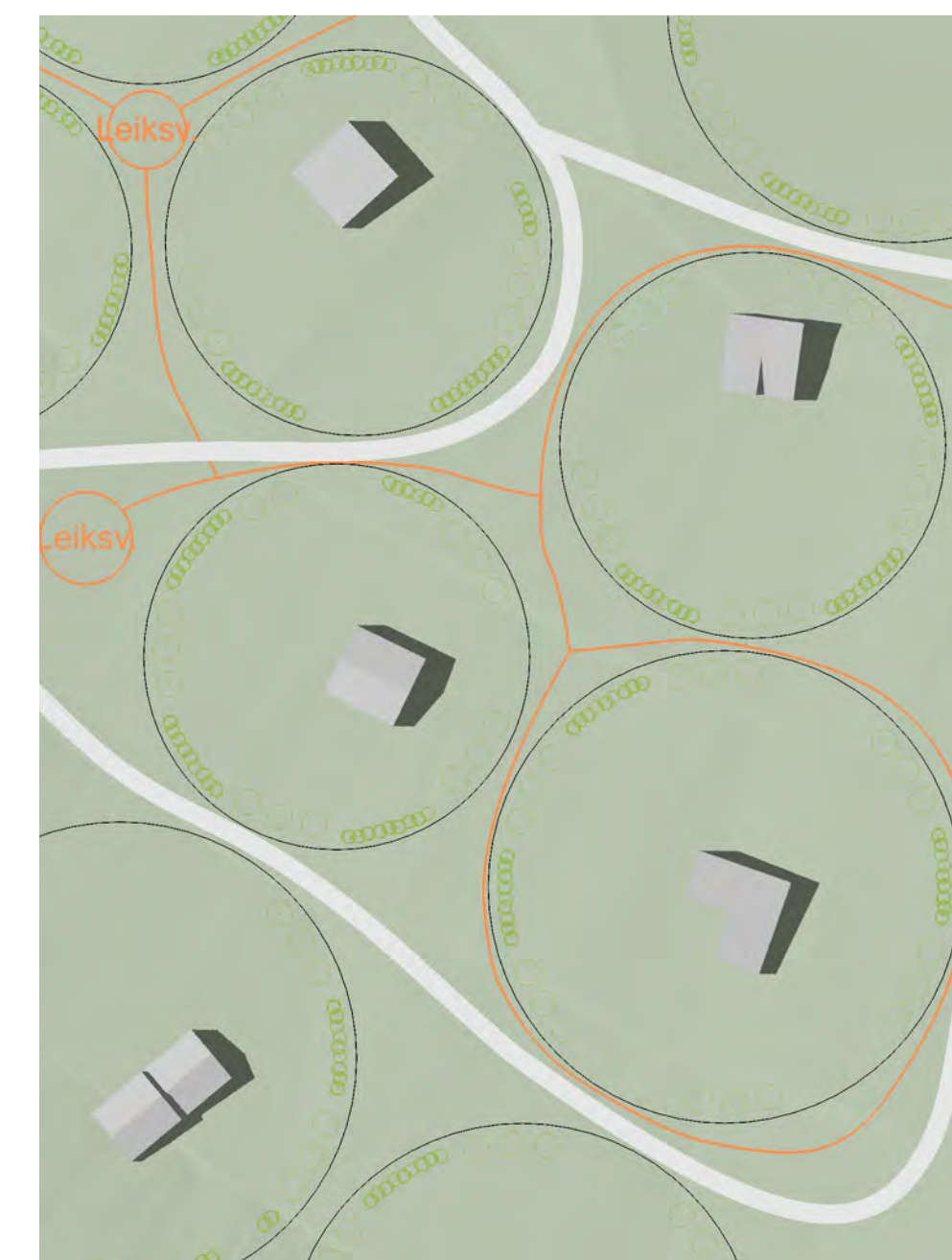
20. júní 07:00



20. júní 13:00



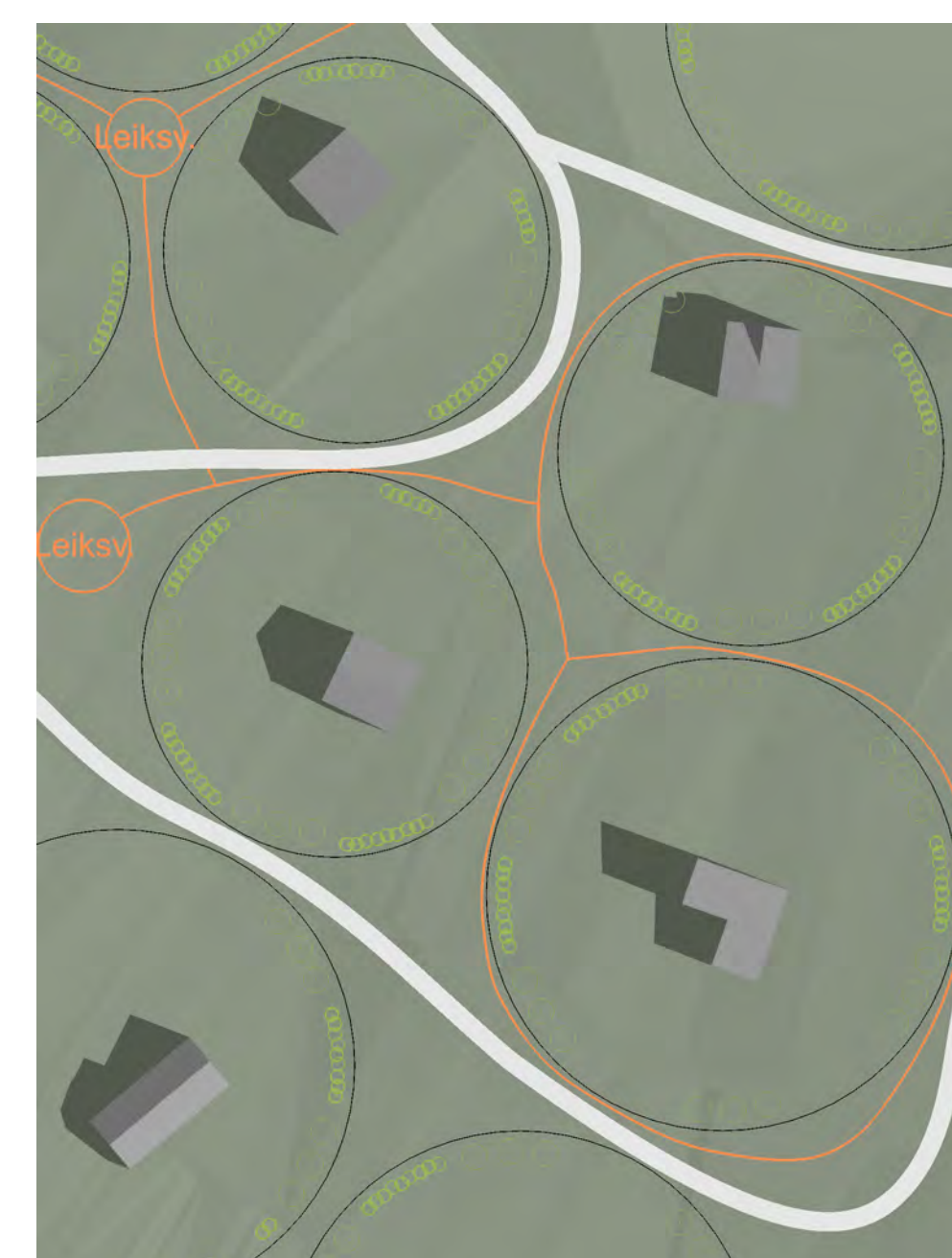
20. júní 19:00



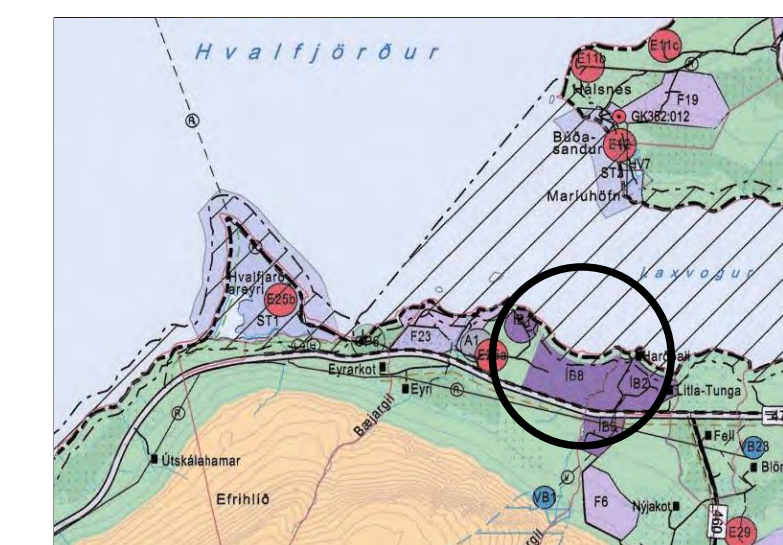
20. júní 09:00



20. júní 17:00



20. júní 21:00



Hluti aðalskipulags Kjósarhepps 2017-2029.

- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
  - Lóðarmörk
  - Götur
  - Gönguleiðir
  - Byggingarreitur
  - Helgunarsvæði
  - Núverandi hæðarlínur
  - Núverandi byggingar
  - 100 m<sup>2</sup> Lóðarstærð
  - X Lóðarnúmer

**DRÖG**  
13.06.2023

**Skýringar frá Gildandi deiliskipulagsuppdrátti,**  
Grafarhækur-Stekkjarmör-Djúpalundur, samþykkt 27. mars 2001

**Breytingar dags. 11.04.2022 skv. athugasemdum eftir kynningarferli:**

Staðsetningar byggingamassa hafa verið færðar til á lóð og hafa færst frá lóðarmörkum til norðurs og austurs um allt að 15 m til að tryggja ljárlagð frá æfingarsvæði GR. Geri er ráð fyrir netum við lóðarmörk til norðausturs sem skal hanna í samráði við GR. Samráð hefur verið haft við Veitur um tilfærslu bygginga vegna fráveitu frá lóni og hafa skal samráð við veitur við gerð aðkomubúrar yfir læk frá götu til að tryggja nægt flæði vatns. Þrívíddarmyndir og skuggavarpmyndir hafa verið uppfærðar eftir breytingu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

# KRADS

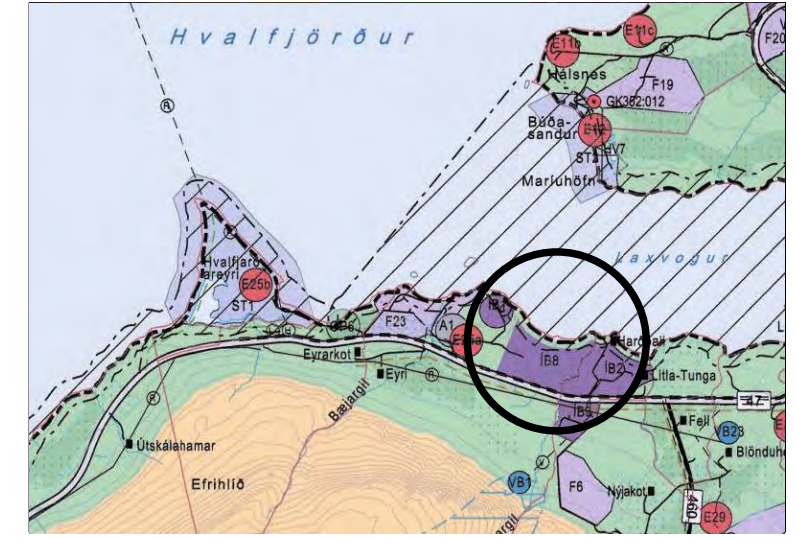
**Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík**  
kt. 420519-0600  
sími: 534 03 20  
email: krad@krads.is  
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAI / kt. 150873-5769 / kris@krads.is / sími: 664 03 20  
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAI / kt. 040176-4979 / kris@krads.is / sími: 664 03 22

**Kjósarheppur - Eyrarþorp**  
Deiliskipulagsuppdráttur

**Dagsetning:** 04.01.2022      **Mælikvarði:** 1:1000 / 1:500      **Blaðstærð:** A1  
**Númer:** 1      **Teiknað af:** SAL      **Yfirfarið:** KK





Hluti aðalskipulags Kjósarhepps 2017-2029.

- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
  - Lóðarmörk
  - Götur
  - Gönguleiðir
  - Byggingarreitur
  - Helgunarsvæði
  - Núverandi hæðarlínur
  - Núverandi byggingar
  - 100 m<sup>2</sup> Lóðarstærð
  - ⊗ Lóðarnúmer

Skýringar frá Gildandi deiliskipulagsupprátti, Grafarætur-Stekjarármóar-Djúpdalur, samþykkt 27. mars 2001

**DRÖG**  
13.06.2023

**Breytingar dags. 11.04.2022 skv. athugasemdum eftir kynningarferil:**

Staðsetningar byggingamassa hafa verið færðar til á lóð og hafa færst frá lóðarmörkum til norðurs og austurs um allt að 15 m til að tryggja ljárlagð frá æfingarsvæði GR. Geri er ráð fyrir netum við lóðarmörk til norðausturs sem skal hanna í samráði við GR. Samráð hefur verið haft við Veitur um tilfærslu bygginga vegna fráveitu frá löni og hafa skal samráð við veitur við gerð aðkomubrúar yfir læk frá götu til að tryggja nægt flæði vatns. Þrívöldarmyndir og skuggavarpmyndir hafa verið uppfærðar eftir breytingu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

# KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík  
kt. 420519-0600  
sími: 534 03 20  
email: krad@krads.is  
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAI / kt. 150873-5769 / kris@krads.is / sími: 664 03 20  
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAI / kt. 040176-4979 / kris@krads.is / sími: 664 03 22

## Kjósarhreppur - Eyrarþorp

Deiliskipulagsuppráttur

<b>Dagsetning:</b> 04.01.2022	<b>Mælikvarði:</b> 1:1000 / 1:500	<b>Blaðstærð:</b> A1
<b>Númer:</b> 1	<b>Teiknað af:</b> SAL	<b>Yfirfarið:</b> KK