



Kjósarhreppur

Skipulagslýsing

Eyri - Kjós í Hvalfirði
Landnúmer: 126030

Fyrir nýtt deiliskipulag í Eyrarþorpi
Lýsing á skipulagsverkefni



Lýsing unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr.90/2013



15. Júní 2023

Efnisyfirlit

1. Almennar upplýsingar	3
2. Skipulagsskilmálar	6
3. Byggingarskilmálar	9
4. Umhverfisáhrif	10
5. Kynning og samráð	10
6. Lög og reglugerðir	11
7. Stærð lóða og byggingarmagn	11



1. Almennar upplýsingar

1.1 Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða skipulag á jörðinni Eyri í Kjós, Hvalfirði. Svæðið sem um ræðir liggur norðan-, sem og sunnanmegin við Hvalfjarðarveg (Þjóðvegur 47). Svæðið er u.þ.b. 149 ha. Svæðið er einstaklega vel staðsett og liggur í brekku sem teygir sig frá fjallsrótum Eyrarfjalls niður að sjó.

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



svæðinu.

Mynd 1. Skipulagsvæðið er afmarkað með rauðri línu á skematískan hátt.

1.2 Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í einkaeigu. Skv. aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 er skipulagsvæðið norðan Hvalfjarðarvegs skilgreint sem íbúðarbyggð en sunnan megin sem landbúnaðarsvæði. Aðalskipulagsbreyting verði unnin samhliða deiliskipulagi sunnan vegar.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.3 Markmið og forsendur

Í skipulagstillögunni eru 30 íbúðalóðir frá u.þ.b. 5000 m²-10.000 m². Byggingarreitir eru mjög rúmí og m.v. 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum nema við sérstakar aðstæður t.d. meðfram þjóðvegi. Þannig gefst kostur á að velja byggingastað sem fellur vel að landi, nágrönnum og öðrum aðstæðum.

Helgunarsvæði vegsins gagnvart byggingarreitum er 100m frá miðlínu skv. 5.3.2.5. gr.

Skipulagsreglugerð um fjarlægð mannvirkja frá vegum.

1.4 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. Skv. Vindatlas Veðurstofu Íslands er suðsðaustan átt ríkjandi vindátt á skipulagssvæðinu.



2. Skipulagsskilmálar

2.1 Samgöngur

Norðan við Hvalfjarðarveg (fyrir neðan veg):

Íbúðasvæðið tengist Hvalfjarðarvegi á tveimur stöðum:

Annars vegar um núverandi vegslóða sem liggur suður frá Hvalfjarðarvegi til norðurs inn á skipulagssvæðið. Einnig verður vegslóði vestan við skipulagssvæðið nýttur fyrir íbúðabyggðina vestanmegin.

Sunnan við Hvalfjarðarveg (fyrir ofan veg):

Einn nýr vegslóðar verða staðsettir vestan megin á svæðinu fyrir íbúðabyggðina fyrir ofan



veg.

Mynd 2. Skýringarmynd gatnakerfis og gönguleiða um svæðið

2.2 Gatnakerfi og bílastæði

Íbúðasvæðið tengist Hvalfjarðarvegi á einum stað fyrir ofan veg og tveimur fyrir neðan veg. Gatnakerfi svæðisins er byggt ofan á núverandi vegi sem teygja sig inn á nýtt svæði byggðar. Vegirnir sveigjast á milli lóða og skiptast í þrjá megin ása. Kerfið er hannað með tilliti til íbúa með því að minnka umferðarhávaða á öllum ásum.

„Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús 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 ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Óheimilt er að færa þjóðveg eða byggja nýjan veg utan þéttbýlis þannig að fjarlægð milli bygginga og vega verði minni en framangreind mörk segja til um án undangenginnar málsmeðferðar um deiliskipulag.” (d-liður 5.3.2.5. gr. í skipulagsreglugerð).

Samkvæmt reglugerðum Vegagerðarinnar eru uppfyllt eftirfarandi skilyrði:

- **Veghelgunarsvæði** 60m (30m frá miðju vegar í hvora átt) þar sem engin mannvirki né lóðir mega vera staðsett.
- **Hljóðkröfur**
- **Mengun**
- **Vegtengingar**
- **Vegalengd milli tenginga**

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

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

Gert er ráð fyrir gesta-bílastæðum samsíða vegslóða.

2.3 Útivistarsvæði

Þar sem uppbygging svæðisins er heldur frábrugðin því sem gengur og gerist myndast svokallaðir „grænir vasar“ á milli allra lóða. Þessir grænu vasar eru skilgreindir sem opin svæði og aðgengileg öllum þeim sem fara um svæðið. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skilgreindari opnum svæðum svo sem, leiksvæðum, grillsvæðum og öðrum dvalar- og útivistarsvæðum. Þessi svæði eru merkt inn á deiliskipulagsuppdráttinn.

Uppbygging og nánari útfærsla á þessum svæðum ásamt uppbyggingu á göngustígum skal fjallað um í lóðarsamningum.

2.4 Gróður

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Óheimilt er að gróðursetja erlendan trjágróður sem verður hávaxinn. Runnar og tré verði gróðursett sitt á hvað og ekki samfellt til að halda sýnileika í gegnum hverja lóð.

Mælst verður til þess að íslenskar gróðurtegundir verði notaðar til þess að afmarka lóðir svo sem Gulvíðir, Einir, Loðvíðir og Birki.

2.5 Blágrænar lausnir/ofanvatn

Meðhöndlun ofanvatns í Eyrarþorpi miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðsvatns til sjávar. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þétu yfirborði innan lóða skal almennt beina vatni ofan í jörðu innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótpúkk eða sambærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar, sem ekki hefur



nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á vetrum þegar frost er í jörðu (e. Infiltration pit, underground storage volume). Vatni má m.a. beina í þar til gerða fyllingu á tvennan hátt:

- Með því að beina þakrennu beint í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (grjót-/malarfylling eða sambærileg laun)(e. Infiltration pit/underground storage volume).
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. rain garden); laut með gróðri þangað sem hægt er að beina þakvatni og þar sem vatn sígur ofan í jarðveg af grónu yfirborði lóðar. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði sem beint er í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (e. Infiltration pit) og beinir þangað vatni ef laut yfirfyllist.

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

Þegar það á við, .t.d. þegar þök vísa að götu, er hægt að beina hluta þakvatns í ofanvatnsrásir meðfram götum. Ofanvatni af innkeyrslum og bílastæðum fyrir framan hús má beina í ofanvatnsrás meðfram götu.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Vatni í drenrörum skal beint að ofanvatnsrásum og dældum í grænum geirum sem liggja í gegnum byggðina, t.d. um yfirfallslagnir í götum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram í mæliblöðum.

2.6 Veitur, sorp og öryggismál

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við þær reglur sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal, eftir því sem hægt er, komið fyrir í götum og stígum svæðisins. (Kvaðir um lagnaleið eru merktar inn á deiliskipulagsuppdrátt.)

Vatnsveita: Verður tekin úr hlíðum Eyrarfjalls, unnið í samráði við veitur.

Fráveita: Gert er ráð fyrir tveimur miðlægum niðurgröfnum HiPAF hreinsistöðvum fyrir svæðið í heild sinni. Staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi en nánari útfærsla og staðsetning skal taka mið af staðsetningu húsa og aðstæðum svæðisins.

Rafveita: Svæðið verði tengt við rafveitukerfi Rarik á svæðinu.

Ljósleiðari: Leiðarljós ehf.

Hitaveita: er á vegum Kjósaveitna ehf.

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

Brunavarnir: Vatn til slökkvistarfa verður fengið úr Hvalfirði.

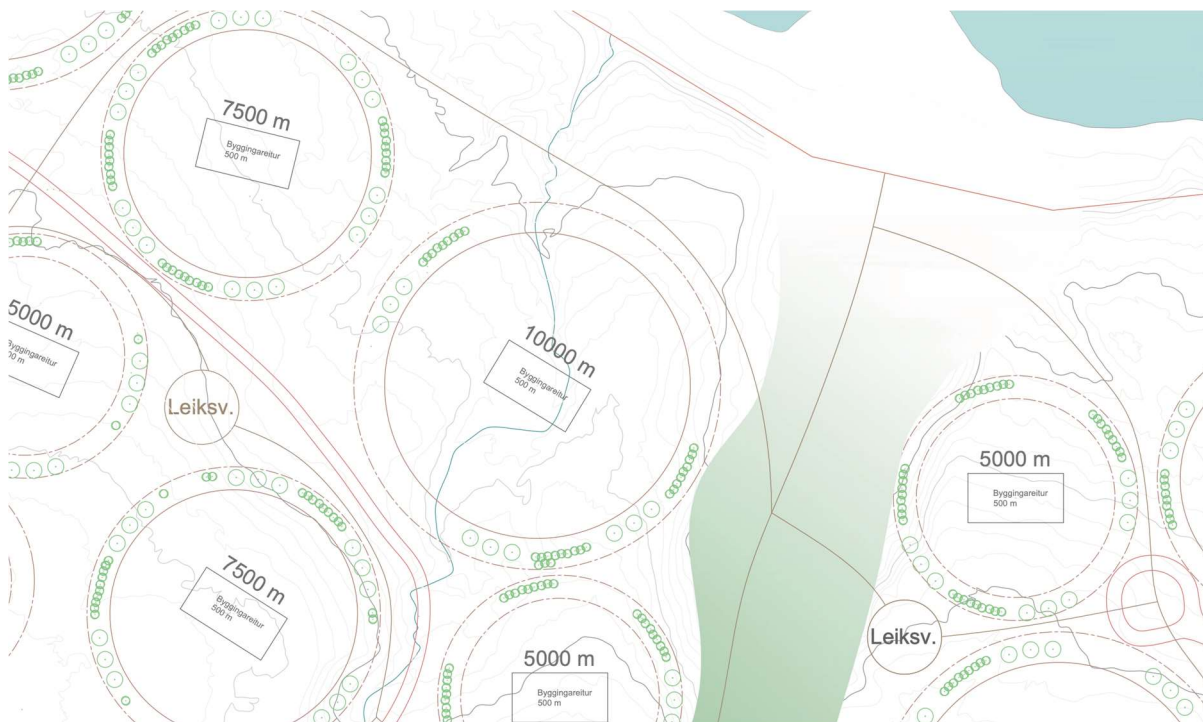


3. Byggingarskilmálar

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til skipulags- og byggingafulltrúa Kjósarhrepps. Aðkoma og bílastæði innan lóðar skulu útfærð á byggingarleyfisteikningu.

3.1 Byggingarreitir

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá



lóðarmörkum er tíu metrar sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Mynd 3. Lóðir eru afmarkaðar hringlaga punktalínum

3.2 Byggingar

Innan byggingarreits er leyfilegt að byggja íbúðarhús og aukahús. Byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.

3.2.1 Íbúðarhús

Notkun skuli vera íbúðarhúsnæði

Byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.

Mænishæð getur verið að hámarki 6.5 metrar m.v. gólfhæð neðstu hæðar.

Byggingarefni skal vera timbur, að eins miklu leyti og kostur er

Vegghæð er að hámarki 3.5 metrar, m.v. gólfhæð neðstu hæðar og efri brún útveggs að utan.

Þakgerð er mænispak og/eða einhalla þak

Þakhalli skal vera á bilinu 15-45°.

Mænisstefna ekki er gerð krafa um ákveðna mænisstefnu

Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið



Lýsing skal miða að því að lýsa útveggi og verandir. Ljósgrafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leyti skal hann vera hulinn. Á lóð er leyfileg ratlýsing í hámark 120 cm hæð. Gæta skal að því að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

3.2.2 Aukahús

Notkun geti verið m.a. bílskúr, býlskýli, geymsla, gufubað, iðnaðarrými eða annað samskonar rými til einkanota.

Byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu í kafla 7.

Mænishæð getur verið að hámarki 3.5 metrar m.v. gólfhæð neðstu hæðar.

Byggingarefni skal vera timbur, að eins miklu leyti og kostur er

Vegghæð er að hámarki 3.5 metrar, m.v. gólfhæð neðstu hæðar og efri brún útveggs að utan.

Þakgerð er mænispak og/eða einhalla þak

Þakhalli skal vera á bilinu 3-45°.

Mænisstefna ekki er gerð krafa um ákveðna mænisstefnu

Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið

Lýsing skal miða að því að lýsa útveggi og verandir. Ljósgrafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leyti skal hann vera hulinn. Á lóð er leyfileg ratlýsing í hámark 120 cm hæð. Gæta skal að því að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

3.2.2 Hesthús

Lóðir 25, 26, 28, 30, 32, 33 sem liggja syðst á skipulagssvæði hafa heimild til þess að reisa hesthús annaðhvort á eigin lóð eða á sameiginlegri lóð.

4. Umhverfisáhrif

Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða jafnóðum upp.

5. Kynning og samráð

Deiliskipulagið verður auglýst og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðaraðilum með opnum degi eða með öðrum hætti. Umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkviliðið Höfuðborgarsvæðisins, Kjósarveitur ehf., Leiðarljós ehf. og Vegagerðin. Að lokinni auglýsingu verður deiliskipulagið tekið fyrir í hreppsnefnd til samykktar og má reikna með að það verði í apríl 2023. Að lokinni afgreiðslu hreppsnefndar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. Gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í júní 2023.

6. Lög og reglugerðir

Að öðru leiti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, ss. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), veglög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), Reglugerð um lögheimili og aðsetur (1277/2018) og reglugerð um fráveitur og skólþ (798/1999).

7. Stærð lóða og byggingarmagn

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