

# EYRI Í KJÓSAHREPPI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



1:5000



1:1000

## GREINARGERÐ EYRI Í KJÓSAHREPPI, HVALFIRÐI.

### 1. Almennar upplýsingar

#### 1.1. Afmörkun svæðis og aðstæður.

Deiliskipulag þetta er í landi jarðarinnar Eyri í Kjós, Hvalfirði. Jörðin Eyri stendur við sunnanverðan Hvalfjörð. Landið hallar í norður og suðvestur frá fjalli og niður að sjó. Svæðið sem um ræðir liggur norðanmegin við Hvalfjarðarveg (þjóðvegur 47). Svæðið er rétt tæplega 8 ha að stærð og er að mestu tún þar sem á jörðinni var búskapur. Í gegnum svæðið rennur Brandslækur. Innan svæðisins eru eftirfarandi byggingar; íbúðarhús, fjós, fjárhús, hlaða, véla og verkferageymsla. Auk þess eru rústr á sunnanverðu svæðinu sem voru áður fjárhús og braggahlaða. Íbúðarhús er í notkun en notkun á fjárhúsum og hlöðu undir búfjárhald er hætt og eru byggingar þessar nýttar undir geymslu í dag.

#### 1.2. Skipulagsstaða og eignarhald.

Landið er í einkaeigu. Samkvæmt aðalskipulagi Kjósahrepps 2017-2029 er skipulagsvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í dag. Ekkert deiliskipulag er fyrir svæðið.

#### 1.3. Markmið og forsendur.

Markmið skipulagsstillingunnar er að afmarka skipulagsvæðið, lóðamörk og byggingareiti á svæðinu til að geta hafið uppbyggingu á ferðabjónustu. Í skipulagsstillingunni eru 11 nýir reitir innan lóðar skipulagðir fyrir þjónustuhús fyrir ferðabjónustu auk þess sem byggingareitir við núverandi íbúðarhús og útihús eru staðsettir og stækkaðir. Þannig er hægt að byggja við, endurbæta og viðhalda núverandi byggingum og breyta notkun þeirra úr landbúnaðarbyggingum í þjónustubyggingar. Markmið fyrirhugaðra breytinga er að byggja upp sjálfbæra ferðabjónustu og gefa eldri byggingum nýtt hlutverk.

#### 1.4. Veðurfar og náttúruvá

Engin hættla er á vatns eða ofanflóðum á skipulagsvæðinu. Jarðskjálftahættla er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hlösjón af legu helstu skjálftabelta. Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands er suðaustan átt ríkjandi vindátt á skipulagsvæðinu.

### 2. Skipulagsskilmálar

#### 2.1. Samgöngur.

Í dag liggur vegur upp að gamla íbúðarhúsinu og útihúsum. Verður sá vegur notaður og framlengdur þannig að hann tengist nýjum byggingareitum sem liggja austan við húsaþyrpingu eldri húsnanna. Vegurinn að að nýju byggðinni, byggir á eldri slóðum sem nú þegar eru á landinu.

#### 2.2. Gatnakerfi og bílastæði.

Aðkoma að sérhverjum byggingareit er sýnd á uppdrætti. Við reit E6 sem er ætlaður fyrir þjónustu við notendur tjaldsvæðis eru ætluð 4 bílastæði. Við reiti E7-E16 er ætlað eitt bílastæði við hvern reit og liggur það nálægt veginum. Miðað er við 5-6 metra götubreidd. Gert er ráð fyrir 4-6 bílastæðum við eldra íbúðarhús (E1) og 6-10 stæðum við eldri útihús sbr. uppdrátt. Miðað er við 5-6m götubreidd á veginum.

#### 2.3. Útivistarsvæði

Á milli eldri núverandi bygginga á svæðinu er gert ráð fyrir sameiginlegu svæði til notkunar fyrir þá sem dvelja á svæðinu. Þar er átt við sameiginlegt eldstæði, bekkir og tengingar á milli bygginga. Auk þess er skipulagt svæði norðan við útihúsin sem ætlað er fyrir gesti með tjöld og ferðavagna sbr. uppdrátt og er þaðan stutt í þjónustuhús.

#### 2.4. Gróður

Í dag eru nokkrir runnar og þyrpingar af trjám á bæjarstæðinu og jörðinni en annars er svæðið hefðbundið landbúnaðarsvæði með grónum túnum, skurðum og Brjánsæk sem rennur í gegnum landið. Sá gróður er settur verður niður er ætlað að mynda skjól og aðskilja svæði s.s. gamla bæjarstæðið og þjónustubyggingina.

#### 2.5. Veitur, sopp, öryggismál

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samræmi 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 stigum svæðisins (Kvaðir um lagnaleiðir eru merktar inn á deiliskipulagsuppdráttinn)

**Vatsveita:** Verður tekin úr hlöðum Eyrarfjalls.

**Fráveita:** Gert er ráð fyrir fráveitukerfi og rotþró við þjónustuhúsin, ein rotþró fyrir tvö til þrjú hús. Staðsetning skal taka mið af staðsetningu húsa og aðstæðum svæðisins við reitina.

**Rafveita:** Svæðið verður tengt við rafveitukerfi Rarik á svæðinu.

**Ljósleiðari:** Leiðarljós ehf

**Hitaveita:** er á vegum Kjósavæitna ehf.

**Sopp:** Losun og förgun þess skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

**Brunavarnir:** Vatn til slökkvistarfa verður fengið úr Brjánsæk.

### 3. Byggingarskilmálar

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

#### 3.1. Byggingarreitir

Á lóðinni eru 11 nýir byggingareitir sem ætlaðir eru fyrir gistihús/þjónustuhús. Auk þess eru eldri byggingar sem standa á 5 óskilgreindum byggingareitum sem nú eru skilgreindir.

#### 3.2.1. Eldri byggingareitir, eldri byggingar á bæjarstæðinu Eyri (E1- E5)

Notkun geta verið m.a. gisting, samkomusalur, vinnustofa, verslun eða annað þjónustuhúsnæði.

**Byggingarmagn** sbr. byggingareiti á teikningu

**Mænishæð** er aldrei hærra en 1 m hærra en hæðsta núverandi mænishæð á eldri byggingum.

**Byggingarefni** er núverandi byggingarefni og/eða timbur að eins miklu leyti og hægt er og eru öll húsin byggð úr viðurkenndu byggingarefni

**Veggghæð** er aldrei hærra en 1 m hærra en hæðsta núverandi veggghæð á eldri byggingum.

**Pakkerð** er mænispak og/eða einhalla þak sambærilegt og þök á núverandi byggingum

**Pakhalli** er sambærilegur og núverandi þök bygginga á svæðinu og/eða á bilinu 3-45°

**Mænisstefna** ekki er gerð kröfa um ákveðna mænisstefnu

**Litaval,** notast skal við litaval sem er sambærilegt og núverandi litir bygginga og/ eða jarð og grátóna litir.

**Lýsing,** miðast skal við að lýsa útveggi og verandir. Lýsingsgafi skal lýsa upp gangfleti og sameiginleg svæði en gæta ávallt að því að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

#### 3.2.2 Nýir byggingareitir, þjónustuhús (E6- E16)

Notkun skal vera þjónustuhús/gistihús.

**Byggingamagn** á hverjum reit er hámark 65m<sup>2</sup>.

**Mænishæð** getur verið að hámarki 4,5 metrar m.v. gölfhæð neðstu hæðar.

**Byggingarefni** skal vera timbur að eins miklu leyti og kostur er og eru öll húsin byggð úr viðurkenndu byggingarefni.

**Veggghæð** er að hámarki 3 metrar m.v. gölfhæð neðstu hæðar og efrir brún útvegs að utan.

**Pakkerð** er mænispak og eða einhalla þak.

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

**Mænisstefna** er sýnd á uppdrætti.

**Litaval,** notast skal við jarð- og grátóna lit, áhersla skal lögð á heildstætt útlit og að húsin falli sem best inn í umhverfið.

**Lýsing,** miðast skal við að lýsa útveggi og verandir. Lýsingsgafi skal lýsa upp gangfleti og sameiginleg svæði en gæta ávallt að því að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

### 4. Umhverfisáhrif

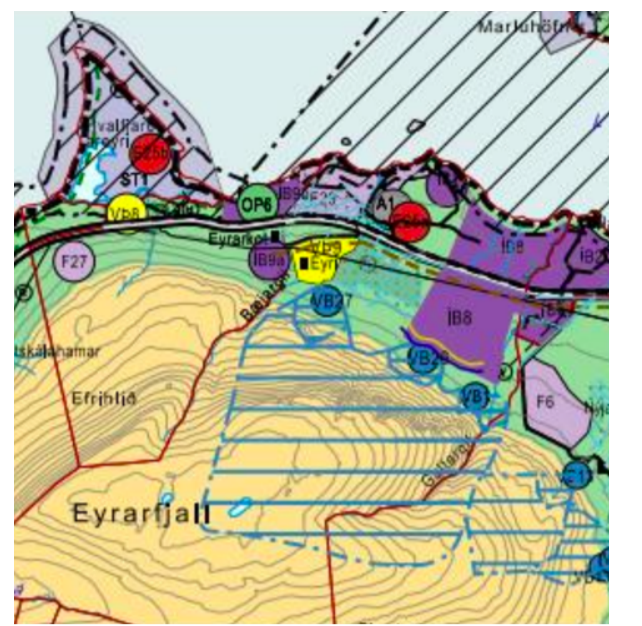
Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stíllt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal graeða jafnóðum upp. Aðgengi að framkvæmdasvæði er gott þar sem staðsetning lóðarinnar er valin út frá aðgengi og jarðvegi.

### 5. Kynning og samráð

Deiliskipulagið verður auglýst og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunaraðilum. Umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins, Kjósarveitur ehf., Leiðarljós ehf og Vegagerðin. Að lokinni auglýsingu verður deiliskipulagið tekið fyrir í hreppsnefnd til samþykktar. Að lokinni afgreiðslu hreppsnefndar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar, Hafí Skipulagsstofnun ekki þegar gert atgæmsdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B- deils Stjórnartíðina sbr. 42. Gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi.

### 6. Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerðar sem við eiga, ss. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), veglög (80/2007), Reglugerð um lögheimili og aðsetur (1277/2018) og fraveitur og skólp (798/1999)



Hluti aðalskipulags  
Kjósahrepps 2017- 2029

- Skýringar:
- Afmörkun skipulagsvæðis og lóðamörk
  - Byggingareitur
  - Núverandi hús
  - Núverandi rústr
  - Stærð byggingareits
  - Númer byggingareits
  - Bílastæði
  - Vegur
  - Núverandi hæðlinur

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 41.gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 og \_\_\_\_\_ 20.

Í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20.

Tillaga var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 með athugasemdatfesti \_\_\_\_\_ 20.

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

**EYRI Í KJÓSAHREPPI  
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR**

VERK: EY_2024	DAGS: 18.03.2024
MKV: 1:5000, 1:1000	BREYTT
BLAÐSTÆRD: A1	

**STÁSS ARKITEKTAR**  
Skipholti 23, 3.hæð, 105 Reykjavík  
stass.is stass@stass.is