

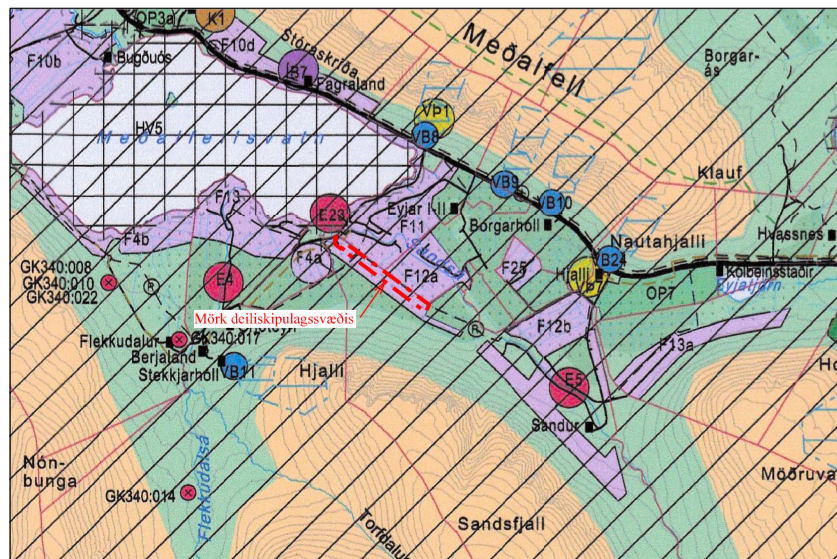
Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

Skýringar:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Mörk deiliskipulags | Vatnsvemdarsvæði, brunnsvæði |
| Byggð hús | Vatnsvemdarsvæði, Grannsvæði |
| Lóðir | Vatnsvemdarsvæði, Fjarsvæði |
| Flatarmál lóða í fm | Rafveita |
| Byggingareitir | Ljósleiðari |
| Númer lóðar | |
| Opið svæði | |
| Vegir | |

Hnit lóðar:

- p1: X=375325.60 Y=425087.36
 p2: X=375349.33 Y=425119.57
 p3: X=375441.53 Y=425051.96
 p4: X=375417.19 Y=425019.23
 p5: X=375507.10 Y=424952.34
 p6: X=375531.91 Y=424985.69
 p7: X=375620.59 Y=424920.42
 p8: X=375595.45 Y=424886.62
 p9: X=375683.08 Y=424821.43
 p10: X=375708.37 Y=424855.43
 p11: X=375795.63 Y=424790.82
 p12: X=375770.19 Y=424756.62
 p13: X=375794.26 Y=424738.71
 p14: X=375798.23 Y=424744.05
 p15: X=375815.52 Y=424731.19
 p16: X=375810.15 Y=424723.97
 p17: X=375859.55 Y=424687.22
 p18: X=375878.66 Y=424729.35

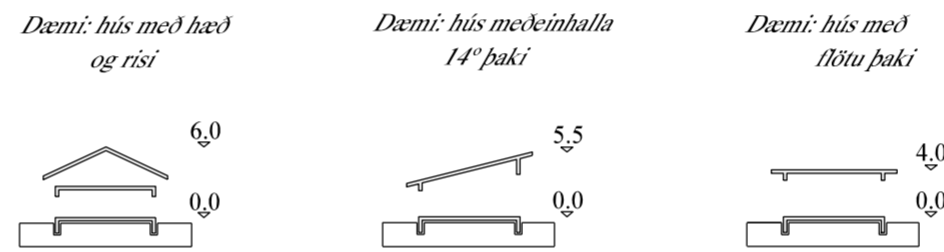


Hluti úr Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029. Í kafla 2.2.2 Frístundabyggð (F) í greinargerð aðalskipulagsins bls. 11. er land þetta merkt F12a Sandur og Eyjar II og um það eftirfarandi lýsing: *Ekkert deiliskipulag er í gildi. Átta hús eru á svæðinu. Stærð svæðis um 24 ha. Ennfremur segir í kaflanum, bls. 10, lið 10, að við deiliskipulag frístundasvæða, sem ekki hafa verið skipulögð, skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu 0.3 - 1 ha og nýtingarhlutfall ekki vera hærra en 0.03. Heildar byggingamagn á lóð verði þó ekki meira en 200 fm, þar með talið geymslur, gestahús, skúrar og skýli. Mænishæð getur verið að hámarki 6 m m.v. gólfhæð neðstu hæðar.*
- Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðina Sandslundur 17, L215924. Lóðin er á vef Mannvirkjastofnunar skráð 32321,0 m² að stærð. Í deiliskipulaginu er ráð fyrir 6 lóðum að stærðinni 4.615 hver. Landið er flatlent tún í um 60 m.h.y.s.
- Aðkoman að lóðunum er frá Flekkudalsveg (4834), um lóðina Sandstangi L237218. (Sjá Landamerkjamynd fyrir jörðina Sand, unnin af Ísgraf, júní 2002). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega, innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- Byggingaheimildir á lóðunum eru í samræmi við Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029, sem eru að nýtingarhlutfall má ekki vera hærra en 0.03. Heildarbyggingamagn á lóð verði þó ekki meira en 200 fm, þar með talið geymslur, gestahús, skúrar og skýli. Mænishæð getur verið að hámarki 6 m m.v. gólfhæð neðstu hæðar.
- Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsa má vera á bilinu 0-60 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eda sveflofti þar sem aðstæður leyfa.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vara á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi.

- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbyggingamagni lóðar. Varðandi hæð og þakhalla úthúsa gildir gr. 6. Mænishæð úthúsa, skal þó ekki vera meiri en 4.5 m.
- Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
- Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits, einnig sólpallar. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.
- Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líftíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnun leiðir af sér betri innivis og hefur jákvæð áhrif á vellíðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.
- Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Neysluvatn er fengið úr borholu á svæðinu (sjá uppdrátt) og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.
- Gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar lóðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrár og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæða að öðru leyti.
- Raflyfsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir annast Brunavarnir Kjósarhrepps. Vatn til slökkvistarfa verður tekið úr Meðalfellsvatni eða Sandsá. Komið verður fyrir safntanki í Sandsá sem nýttur verður til slökkvistarfa. Við slökkvistörf skal eins og hægt er, koma í veg fyrir að mengað slökkvívatn renni í Sandsá. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.is
- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limgörðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágretta.

17.gr. Fyrir liggur Fornleifaskráning í Kjósarhreppi 1, unnin af Fornleifastofnun Íslands FS394-07121, dagset Reykjavík 2008. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:

„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlystar sem þjóðmínjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábyrdi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:

„Ef löruninjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

18.gr. Skipulagssvæðið er innan svæðis nr. 134 á Náttúruminjaskrá, þ.e. Laxárvogur og Laxá í kjós. Um er að ræða vatnasviðs Laxár og nánasta umhverfi frá ós og upp að vatnaskilum. Laxá er ei helsta laxveiðia landsins.

Í kafla 2.2.2 Frístundabyggð (F) bls. 12 í greinargerð Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029, er eftirfarandi umfjöllun um niðurstöðu umhverfismats áætlaða:

Stefna um frístundabyggð er talin hafa óveruleg áhrif á náttúru, landslag og ásynd, samfélag og mínjar. Sveitarstjórn vill að sveitarfélagið verði áfram eftirsótt til frístunda og útivistar og því er ákvæði um að ný frístundabyggð verði ekki heimilud á landbúnaðarlandi í flokki I og II mikilvæg varðandi þróun frístundabyggðar á komandi árum. Stór frístundasvæði eru óbygð og því ætti ekki að þurfa að skilgreina ný svæði, verði ekki hafnar framkvæmdir á frístundasvæðum samkvæmt samþykktu deiliskipulagi við næstu endurskoðun aðalskipulags þá verða þau svæði, sem eru á landbúnaðarlandi í flokki I og II, léld út. Öll uppbygging nýrra svæða verður áfängaskipt.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynd og landslag. Dreigið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____20

Tillagan var auglýst frá _____20 með athugasemdafresti til _____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20