



SANDSLUNDUR Í KJÓS - KJÓ SARHREPPUR

Deiliskipulag - greinargerð

14.12.2021





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Kjósarhrepps þann _____

f.h. Kjósarhrepps

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

DEILISKIPULAG – GREINARGERÐ

HÖFUNDUR / RÝNI	DAGS.	VERKNR.
KDG / ÁJ	14.12.2021	9073-001

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Breyting eftir auglýsingu dags. 31.05.2022	4
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Náttúruminjaskrá	5
2.3	Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029	5
2.4	Deiliskipulag	6
2.5	Fornminjar	7
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
3.1	Lóðir	7
3.2	Byggingar	7
3.3	Vegir og bílastæði	8
3.4	Veitur	8
3.5	Sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og upprættir	9
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Regnvatn	9
4.4	Frágangur lóða og umgengni	9
5	UMHVERFISSKÝRSLA	10

MYNDASKRÁ

MYND 1.	Gildandi sveitarfélagsuppráttur, svæðið merkt með rauðum hring.	6
MYND 2.	Flokkun landbúnaðarlands, svæðið merkt með rauðum hring.	6

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag fyrir svæði sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í gildandi Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029. Skipulagssvæðið er um 11 ha og liggur milli Sandá norðanverði og vestan við aðkomuveg að Sandi. Innan svæðisins eru 6 lóðir, uppbygging er hafin á tveimur lóðum og fjórar lóðir eru óbyggðar. Land skipulagssvæðis er fremur flatt og að hluta til á ræktuðum túnnum. Í gildi er deiliskipulag á svæðinu frá árinu 2005 og verður það fellt úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Heimilað verður að byggja upp til fastrar búsetu á svæðinu í samræmi við aðalskipulag um uppbyggingu íbúðarhúsa og tengdra bygginga, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarða á landbúnaðarsvæðum.

Sótt verður um undanþágu, þar sem nauðsynlegt er, vegna nálægðar við Sandsá.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna þar sem skipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í umhverfisskýrslu (5. kafli) í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmynda frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000.
- Hluti úr Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029.
- Greinargerð og umhverfisskýrsla.

1.2 Breyting eftir auglýsingu dags. 31.05.2022

Greint var frá að svæðið er innan svæðis nr. 134 í náttúruminjaskrá bæði í greinargerð og umhverfisskýrslu.

Bætt var við texta í kafla 3.1 Lóðir og 3.2 Byggingar varðandi ábendingu frá Veðurstofu Íslands dags. 28.02.2022 um að svæðið liggi mögulega innan flóðasléttu.

Fjallað var nánar um slóðann í kafla 3.3 Vegir og bílastæði.

Bætt var texta í kafla 4.4 Frágangur lóða og umgengi að forðast skal röskun á náttúrulegum bakkagróðri og næsta nágrenni.

Í kafla 2.5 og á uppdrætti var greint frá þeim fornleifum sem fundust við deiliskráningu fornleifa á vormánuðum 2022.

2 FORSENDUR

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

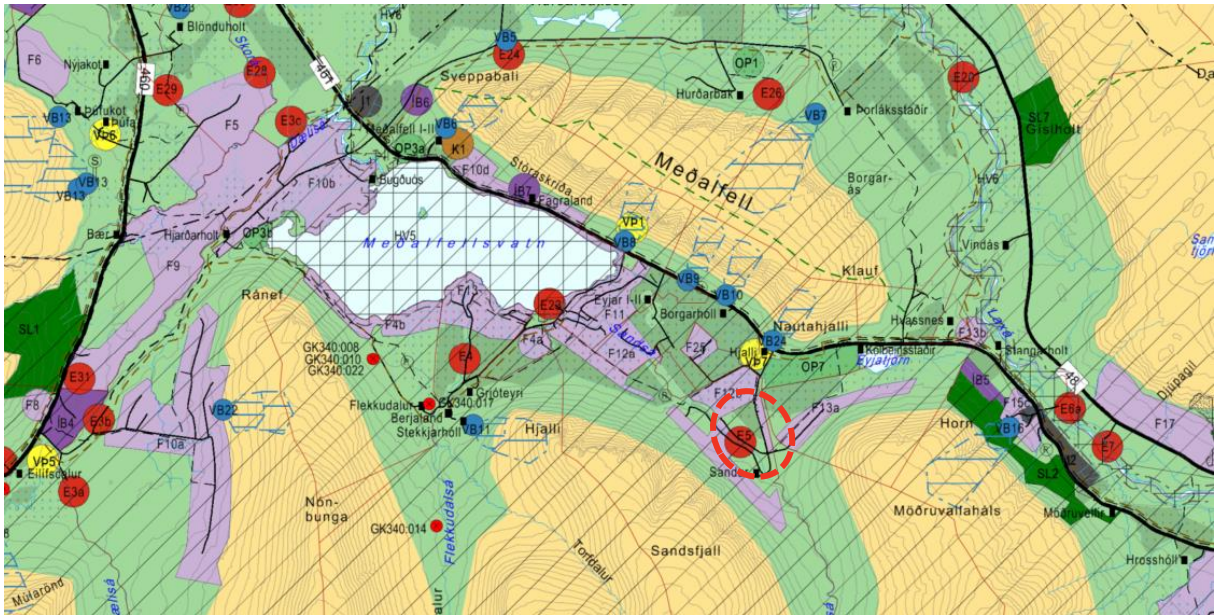
„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru- ufarri eða menningu“.

2.2 Náttúruminjaskrá

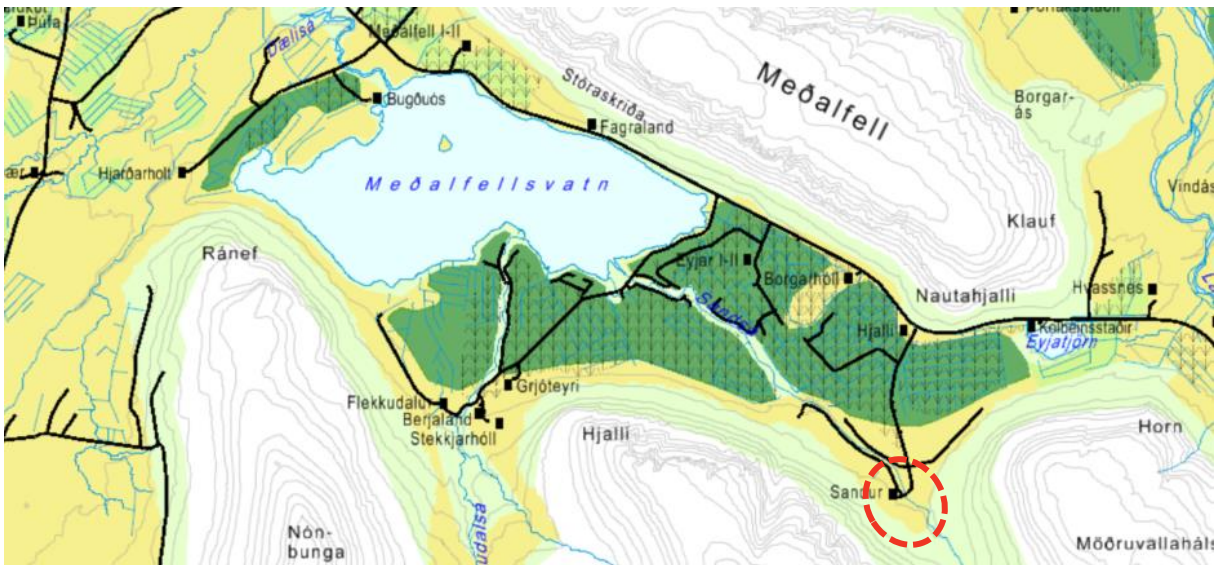
Skipulagssvæðið er innan svæðis nr. 134 undir *Aðrar náttúruminjar* í náttúruminjaskrá sem ástæða þykir til að friðlýsa eða friða þ.e. Laxárvogur og Laxá í Kjósarhreppi. Um er að ræða vatnasvið Laxár og nánasta umhverfi frá ósi og upp að vatnaskilum.

2.3 Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029

Í Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Á landbúnaðarlandi er heimilt þar sem aðstæður leyfa að byggja íbúðarhús til fastrar búsetu og tengd hús s.s. geymslu/útihús, á 0,5-10 ha landspildum án þessa að afmarka sérstaka landnotkun. Ný hús skulu reist í nágrenni núverandi byggðar eða núverandi vegar- eða veitukerfa til að nýta sem best þau þjónustukerfi sem fyrir eru. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,05 en þó skal byggingarmagn ekki vera meira en 650 m².



MYND 1. Gildandi sveitarfélagsuppráttur, svæðið merkt með rauðum hring.



MYND 2. Flokkun landbúnaðarlands, svæðið merkt með rauðum hring.

Skv. flokkun landbúnaðarlands í Kjósarhreppi lendir skipulagssvæðið í flokki III – Blandað ræktunarland. Það er svæði sem hentar vel til túnræktar og í sumum tilfellum mögulegt til akuryrkju. Landið er yfirleitt gott til beitars eða skógræktar. Halli getur verið nokkur, upp í nokkuð bratt, jafnvel 25% halla en einnig getur verið um flatlendi að ræða. Jarðvegur nokkuð breytilegur, allt frá því að vera mjög frjór yfir í rýran móajarðveg og lítt gróin melasvæði. Jarðvegur getur verið grýttur og/eða grjóthólar og hraun í eða upp úr jarðvegi. Land alltaf undir 300 m hæð yfir sjó.

2.4 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi eftirfarandi deiliskipulag sem fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags:

- *Deiliskipulag Hjarðarból í landi Sands – Deiliskipulag nær yfir íbúðarlóð og hesthússlóð í landi Sands í Kjósarhreppi, samþykkt 31.10.2005.*

2.5 Fornminjar

Fornleifastofnun Íslands gerði úttekt á fornleifum innan deiliskipulagssvæðisins á vormánuðum 2022. Niðurstöður voru birtar í skýrslunni „Sandur í Kjósarhreppi – Fornleifaskráning vegna uppbyggingar“ eftir Gylfa Helgason. Alls voru skráðar 2 minjar og eru þær eftirfarandi:

- **GK-342:002** – Heimild um bústað. Engin ummerki sjást um bæjarhól eða rústir á þeim slóðum sem talið er að bærinn hafi staðið.
- **GK-342:023** – Varða. Sennilega er varðan of ung til þess að teljast til fornleifa skv. lögum en fékk að njóta vafans í skráningunni.

Minnt er á að finnist áður óþekktar minjar við framkvæmdir ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands í samræmi við lög nr. 80/2021.

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Heimilt er skv. aðalskipulagi að byggja á lóðum ótengdum búrekstri og gilda þá eftirfarandi skilmálar:

- Á 0,5 - 10 ha lóðum fyrir íbúðarhús til fastrar búsetu er heimilt að byggja íbúðarhús og tengd hús s.s. geymslu/útihús í samræmi við nýtingarhlutfall. Nýtingarhlutfall skal vera 0,05 en þó skal byggingarmagn ekki vera meira en 650 m².

3.1 Lóðir

Alls eru 6 lóðir innan skipulagsins og eru þær staðsettar skv. landeignaskrá (ágúst 2021). Innan hvernar lóðar er síðan skilgreindur byggingareitur.

Skv. ábendingum Veðurstofu Íslands dags. 28.02.2022 kann hluti svæðis að vera innan flóðasléttu og hafa skal það í huga við hönnun mannvirkja og mögulega gerð varnargarða.

Lóðir, heiti þeirra og stærð er sýnd á skipulagsupprætti.

3.2 Byggingar

Skilgreindur er byggingarreitur á hverri lóð og skulu byggingar vera innan þeirra. Ekki eru sérstakar kröfur gerðar um form og útlit bygginga. Þakgerð er frjáls. Við hönnun bygginga skal hafa í huga mögulega flóðahættu sbr. ábendingu Veðurstofu Íslands dags. 28.02.2022.

Skv. 5.3.2.14. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m, vegna þessa ákvæðis þarf að sækja um undanþágu frá fjarlægðarmörkum í landi.

Gerð er grein fyrir núverandi fasteignum innan lóða, skv. fasteignaskrá (19.08.21).

B1 – Innan byggingarreits er íbúðarhús, skráð stærð er 109,6 m² og hesthús, skráð 154,8 m². Bæði húsin er byggð árið 2010. Auk þess er heimilt að byggja geymslu/útihús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 650 m².

B2 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og tengd hús s.s. geymslu/útihús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 650 m².

B3 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og tengd hús s.s. geymslu/útihús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 650 m².

B4 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og tengd hús s.s. geymslu/útihús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 350 m².

B5 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og tengd hús s.s. geymslu/útihús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 400 m².

B6 – Innan byggingarreits er íbúðarhús, skráð stærð er 157,6 m² og byggt árið 2017. Auk þess er heimilt að byggja geymslu/útihús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 450 m².

Mesta hæð á mæni íbúðarhúsa getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænishæð gestahúsa/geymslu getur verið allt að 5 m en annarra bygginga, s.s. skemmu og/eða gripahúsa fer að jafnaði ekki yfir 7 m.

Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af *Meðalfellsvegi (nr. 461)* sem liggur norðan við Meðalfellsvatn og áfram afleggjarann sem liggur að Sandi (landnr.126459).

Skilgreindur er slóði á uppdrætti meðfram Sandsá sem ætlaður er til að tryggja aðgengi að bökkum Sandsár.

3.4 Veitur

Neysluvatn er sótt úr norður hlíðum Sandfjalls, úr vatnsbóli sem samnýtt er með öðrum aðilum á svæðinu. Staðsetning vatnsbóls má sjá á skýringaruppdrætti.

Hitaveita er á vegum Kjósarveitna ehf. og ljósleiðari liggur með svæðinu.

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK og skulu lagnir fylgja vegi eftir því sem við verður komið.

Tengingar við almenn veitukerfi verða í samræmi við samkomulag og reglur rekstraraðila.

Frárennsli frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að rotþró til tæmingar. Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til skýringar á uppdrætti.

3.5 Sorp

Tryggja skal aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Við hönnun vega og mannvirkja skal þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur lóða og umgengi

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

Við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að halda náttúrulegum bakkagróðri og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg umhverfisleg áhrif og nýtur svæðið ekki sérstakar verndar skv. aðalskipulagi. Svæðið er innan svæðis nr. 134 á náttúruminjaskrá en ekki er talið að verndargildi svæðis rýrni. Svæðið er að hluta til byggt en áhrifin felast helst í staðbundinni breytingu á ásýnd ef tekið er mið af núverandi stöðu þar sem nýjar byggingar hafa ávallt einhver áhrif á ásýnd óbyggðra svæða. Röskun mun verða á gróðri vegna tilkomu nýrra mannvirkja og lagninga vega en eru þó metin óveruleg. Áhrif á minjar er engin. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu svo framarlega að gott ræktarland eða verndarsvæði skerðist ekki og að uppbygging sé í góðum tengslum við núverandi byggð og veitukerfi.