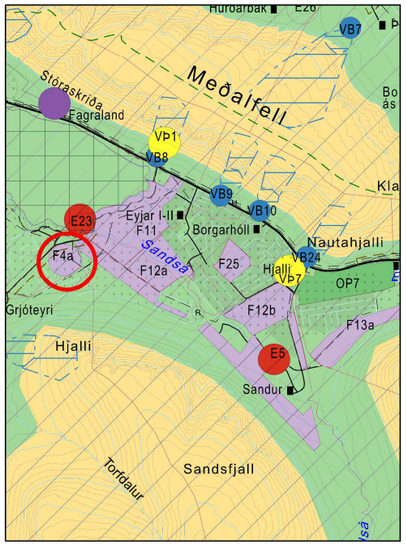
ÓVERULEG BREYTING DEILISKIPULAGS FRÍSTUNDABYGGÐAR Á NESI - NESVEGUR 8 OG 10

KJÓSARHREPPUR

Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029, samþykkt 21.12.2018, birt 16.01.2019 í B-deild Stjórnartíðinda



Hluti af sveitarfélagsuppdrætti
Mkv: 1:50000

1. GILDANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er Deiliskipulag frístundabyggðar á Nesi. Auglýsing nr. 1304/2015 um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 15.02.2016.
Einnig er í gildi deiliskipulagsbreyting fyrir Nesveg 4 og 6, sem var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 27.09.2019 (auglýsing nr. 852/2019).

2. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin tekur til byggingarskilmála fyrir Nesveg 8 og 10 í greinargerð deiliskipulags og breytingu á afmörkun byggingarreits Nesvegar 10 á skipulagsuppdrætti. Mænisstefna á skipulagsuppdrætti er tekin út á Nesvegi 8 og 10, og til leiðréttingar einnig á Nesvegi 4 og 6, þar sem breyting á byggingarskilmálum sem tók gildi 27.09.2019 gerir engar sérstakar kröfur um mænisstefnu.
Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029.

3. BREYTINGAR Á BYGGINGARSKILMÁLUM FYRIR NESVEG 8 OG 10

Breyting deiliskipulags felur í sér að þakform og þakhalli á byggingum á frístundalóðum, þar sem mænishæð er 4 m að hæð frá gólfplötu að efsta punkti þaks og lægri, er gefinn frjáls og að skilmálar um mænisstefnu eru felldir úr gildi.

Byggingarskilmálar fyrir breytingu: (breyttur texti er feitletraður)
Innan byggingarreits frístundalóðar er heimilt að staðsetja eitt frístundahús og eina geymslu svo framarlega sem hún sé við frístundahúsið og tengist því með sólpalli, skjólvegg eða burðarbita. Stærð frístundahúss má vera allt að 150 m² að flatarmáli og stærð geymslu allt að 50 m². Mænishæð frístundahúss frá gólfplötu að efsta punkti þaks er 6 m. Mænishæð geymslu frá gólfplötu að efsta punkti þaks er 5 m og skal geymsla vera á einni hæð. **Þakhalli á byggingum á frístundalóðum skal vera á bilinu 20°-45°. Mænisstefna er sýnd á uppdrætti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu.** Hæð gólfplötu skal að hámarki vera 50 cm yfir frágengnu yfirborði lóðar við húsvegg. 70% útveggja bygginga skulu klæddar timbri. Litaval á útiveggjum og þökum skal vera lítið áberandi. Heimilt er að setja lága lýsingu á útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útilýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

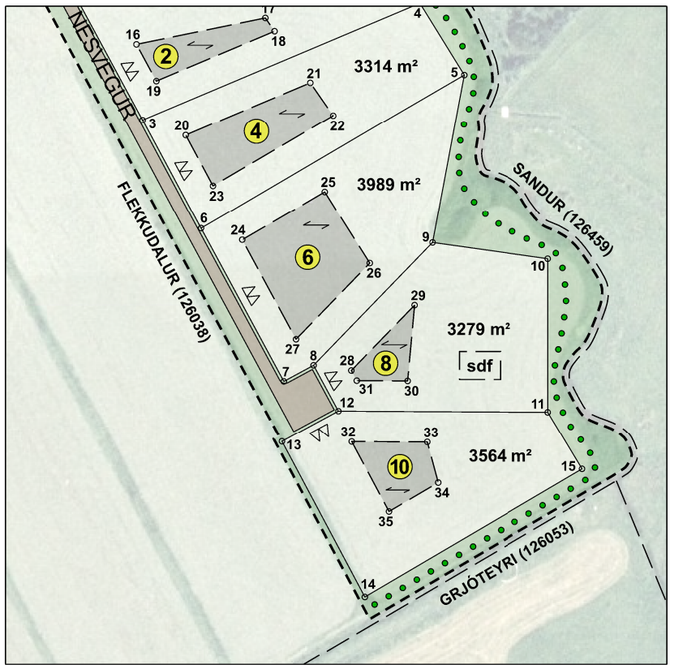
Byggingarskilmálar eftir breytingu: (breyttur texti er feitletraður)
Sérskilmálar fyrir Nesveg 8 og 10
Innan byggingarreits frístundalóðar er heimilt að staðsetja eitt frístundahús og eina geymslu svo framarlega sem hún sé við frístundahúsið og tengist því með sólpalli, skjólvegg eða burðarbita. Stærð frístundahúss má vera allt að 150 m² að flatarmáli og stærð geymslu allt að 50 m². Mænishæð frístundahúss frá gólfplötu að efsta punkti þaks er 6 m. Mænishæð geymslu frá gólfplötu að efsta punkti þaks er 5 m og skal geymsla vera á einni hæð. **Þakhalli á byggingum á frístundalóðum þar sem mænishæð er hærri en 4 m frá gólfplötu að efsta punkti þaks skal vera á bilinu 20°-45°. Þakform og þakhalli á byggingum á frístundalóðum, þar sem mænishæð er 4 m að hæð frá gólfplötu að efsta punkti þaks og lægri, er frjáls.** Hæð gólfplötu skal að hámarki vera 50 cm yfir frágengnu yfirborði lóðar við húsvegg. 70% útveggja bygginga skulu klæddar timbri. Litaval á útiveggjum og þökum skal vera lítið áberandi. Heimilt er að setja lága lýsingu á útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útilýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

4. BREYTINGAR Á AFMÖRKUN BYGGINGARREITS NESVEGAR 10

Breyting deiliskipulags felur í sér breytingu á afmörkun byggingarreits Nesvegar 10. Byggingarreitur á Nesvegi 10 er hliðraður og stækkaður að vestan- og sunnanverðu. Byggingarreitur er minnst 50 m frá Flekkudalsá.

5. RÖKSTUÐNINGAR BREYTINGAR

Ástæða breytingarinnar um frjáls þakform- og halla á húsum þar sem mænishæð eru 4 m að hæð og lægri er að koma til móts við breytta tísku og fjölbreytni í hönnun. Ástæða fyrir því að mænisstefnan verður frjáls er að erfitt er að uppfylla kröfu um mænisstefnu í gildandi deiliskipulagi þar sem byggingarreitir eru litlir og þröngir.
Ástæða stækkunar byggingarreits á Nesveg 10 er að byggingareiturinn er lítill og bygging sem nú þegar er risin er ekki innan byggingarreits. Stækkun byggingarreits er til suðurs og austurs og hefur ekki áhrif á lágmarks fjarlægð frá á sem er 50 m sbr. 5.3.2.14. gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013. Eftir breytingu mun núverandi bygging rúmast innan byggingarreits.



Hluti gildandi deiliskipulags - Fyrir breytingu Mkv: 1:2000

Hluti deiliskipulags - Eftir breytingu Mkv: 1:2000

Skýringar deiliskipulags

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Útivistarsvæði
- Vegstæði
- Bifreiðastæði
- Mænisstefna
- Hnitapunktur
- Gönguleið
- Jarðamörk
- Mörk skipulagssvæðis

Hnitaskrá - ÍSN93
Byggingarreitur

32	X-375161.98	Y-424951.65
33	X-375169.37	Y-424955.65
34	X-375194.50	Y-424955.51
35	X-375204.91	Y-424933.92
36	X-375179.40	Y-424918.94

X= austurhnit Y=norðurhnit
hnit fengin af uppréttri loftmynd með 50 cm greinihæfni

KYNNING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til_____ var samþykkt í hreppsnefnd þann_____2022.

_____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_____2022.

Loftmyndir og hæðarlínur: Loftmyndir ehf.

0 25 50 75 100 m

N V A S

ÓVERULEG BREYTING DEILISKIPULAGS
FRÍSTUNDABYGGÐAR Á NESI
NESVEGUR 8 OG 10

landlínur hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A3) 1:50000	03.03.2022	d875-Nesvegur 8 og 10_2022	d875-Nesvegur 8 og 10_2022.dgn	MTS

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA