



Deiliskipulag, mælikvarði 1 : 2000

Deiliskipulag Eyrarás og Eyrarskjóls úr landi Eyrar í Svínadal

Deiliskipulag þetta tekur til lóðanna Eyrarás og Eyrarskjóls sem voru stofnaðar úr jörðinni Eyri í Svínadal. Ekki hefur verið samþykkt deiliskipulag af svæðinu og er deiliskipulag þetta því unnið og kynnt í samræmi við 1. málsgrein 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

Samhliða deiliskipulagi þessu er kynnt breyting landnotkunar á landi Eyrarás sem óveruleg breyting aðalskipulags sem er unnin hjá Eflu. Þar er landnotkun skikans breytt úr fristundabyggð í landbúnaðarland, því fyrirhugað er að selja Eyri og vilja eigendur Eyrar skapa sér möguleika á að búa áfram á svæðinu og reka smábýli að Eyrarási. Eyrarskjól verður áfram fristundabyggð.

Eyrarás er skráð 29.7 ha, en vegna fyrirhugaðrar sölu jarðarinnar Eyrar er landið minnkað í 26.3 ha til að tryggja kaupanda Eyrar næg tün. Núverandi eigendur Eyrar hyggjast reisa sér einnar hæðar hús og skemmu á Eyrarási og reka þar smábýli. Í Eyrarskjóli sem er 1.61 ha að stærð er litið fristundahús og gert er ráð fyrir að reisa tvö litil hús til viðbótar.

Skipulagsskilmálar
 Á Eyrarási eru byggingarreitir fyrir íbúðarhús og skemmu. Innan byggingarreits fyrir íbúðarhús má reisa íbúðarhús á einni hæð, að brúttó gólfleti allt að 300 fermetra, þar með talinn bílskur og geymsla. Á byggingarreit fyrir skemmu má reisa allt að 400 fermetra skemmu.

Á lóð Eyrarskjóls hefur er þegar verið reist eitt litíð hús út frá afstöðupprætti. Gert er ráð fyrir allt að þremur litlum fristundahúsum innan byggingarreits og má hvert hús verða allt að 50 fermetrar að brúttó gólfleti. Á upprætti er sýnd staðsetning núverandi húss og æskileg staðsetning tveggja nýrra húsa, þannig að þau falli vel að gróðri og umhverfi. Þau verði öll staðsett nærri jafri skógræktasvæðis. Hús verði lágreist, felld vel að landi og litir húsa skulu falla vel að umhverfi. Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá umhverfi húsa og forðast rask utan byggingarreita.

Öll húsín á bádum lóðum tengist einkavatsveitu Eyrar, sem liggur um austur hluta lóðarinnar. Íbúðarhúsið mun tengjast hitaveitu sveitarfélagsins, en eigendur Eyrar eru hluthafar í henni.

Ein rotþró þjóni húsum í Eyrarskjóli og ein rotþró þjóni íbúðarhúsi og skemmu. Stærð og frágangur rotþróva verði í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit UST nr. 3/2004 og framkvæmdir í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Bæjarfélagið sér um hreinsun rotþróva á kostnað lóðarhafa.

Eigendur Eyrarskjóls hirði sorp og komi því á gámastað sem bæjarfélagið annast. Sorphirða smábýlis að Eyrarási verði á vegum sveitarfélagsins. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu.

Byggingarskilmálar

Á Eyrarási eru byggingarreitir fyrir íbúðarhús og skemmu. Íbúðarhús verði á einni hæð, að brúttó gólfleti allt að 300 fermetra, þar með talinn bílskur og geymsla. Gert er ráð fyrir að sókkjar og gólf verði steinsteyppt og verði gólfkoti verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Þakform hússins verði hallandi eða litll hallandi. Hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en 5.5 m yfir aðalgólfi efi um hallandi þak verður að ræða. Við útrún langvegga verði hæsta leyfilega hæð 2.8 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Þakhalli er frjálsl.

Á byggingarreit fyrir skemmu má reisa allt að 400 fermetra skemmu. Hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en 5.8 m yfir aðalgólfi efi um hallandi þak verður að ræða. Við útrún langvegga verði hæsta leyfilega hæð 3.6 m yfir aðalgólfi.

Í Eyrarskjóli hefur er þegar verið reist eitt litíð hús út frá afstöðupprætti. Gert er ráð fyrir allt að þremur litlum fristundahúsum innan byggingarreits og má hvert hús verða allt að 50 fermetrar að brúttó gólfleti. Gólfkoti verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Húsin verði með litll hallandi þaki eða mænispaki. Ef um mænispak verður að ræða verði tekið mið af mænisstefnu og þakhalla núverandi húss í Eyrarskjóli. Hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en 5.0 m yfir aðalgólfi. Við útrún langvegga verði hæsta leyfilega hæð 2.6 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Á upprætti er sýnd staðsetning núverandi húss með fyllingu og útlínur sem sýna æskilega staðsetningu tveggja nýrra húsa, þannig að þau falli vel að gróðri og umhverfi. Þau verði öll staðsett nærri jafri skógræktasvæðis. Litir húsa falli vel að umhverfi.

Ef um viðbyggingar verður að ræða skal ganga frá breyttu lóðarblaði sem sýnir staðsetningu viðbygginga innan byggingarreits auk þeirra upplýsinga sem voru á upphaflegu lóðarblaði.

Áhrif skipulagsáætlunar

Áhrif skipulagsáætlunar þessarar eru staðbundin. Framkvæmdasvæðið er allt á svæði sem var í gildandi aðalskipulagi ætlað fyrir fristundabyggð. Vegna fyrirhugaðrar sölu Eyrar hafa ábúendur hug á að stofna smábýli á Eyrarási og búa þar og reka smábýli. Gert er ráð fyrir að landnotkun þar verði breytt í landbúnaðarland og er því gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi hjá Eflu. Breytt landnotkun stuðlar að áframhaldandi landbúnaði á Eyrarási og eru það jákvæð áhrif. Skemmu og íbúðarhús breyta ásýnd á svæðið, en hús verða lágreist og leitast verði við að fella þau sem best að landi. Fristundahús í Eyrarskjóli falla inn í jafnara skógræktarsvæðis og verða litll sýnileg.

Uppbygging húsa á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika litlilega á svæðinu, en til langs tíma er breytingin óveruleg. Uppbygging smábýlis á Eyrarási gefur núverandi ábúendum kost á að minn ka við sig og búa áfram á svæðinu og stunda landbúnað í litlum mæli sem hentar aldri og heisu. Sonur ábúanda á Eyrarskjól og þar verður barnabörnun leift að reisa sér atdrep. Framkvæmdir eru því samfélagslega mjög jákvæðar.



Hér vantar óverulega breytingu

Óveruleg breyting aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2020, mkv. ca. 1 : 50.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar

dagsetning _____

undirskrift _____

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning _____

Deiliskipulag fyrir Eyrarás úr landi Eyrar, Hvalfjarðarsveit	
Mkv. 1 : 2000 og um 1 : 50.000	Dags. 25.11.2019
Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.I. kt. 080654-4219 Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari	