

BREKKA Í HVALFIRÐI - BREYTING Á DEILISKIPLAGI

Samþykkt skipulag og fyrri breytingar

Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu BREKKA Í HVALFJARÐARSTRANDAHREPPÍ: FRISTUNDABYGGÐ sem samþykkt var í hreppsnefnd 25.05.2006.

Óveruleg breyting á skilmálum deiliskipulagsins var samþykkt af hreppsnefnd 04.03.2008 og staðfest með auglýsingu nr. 553/2008 í B-deild Stjórnartíðinda. Sú breyting tók aðeins til skilmála um þakhall og þakform.

Önnur óveruleg breyting á deiliskipulaginu var samþykkt af hreppsnefnd 09.09.2008 og staðfest með auglýsingu nr. 1055/2008 í B-deild Stjórnartíðinda. Þar sem eftirfarandi breytingar voru gerðar: Vegtenging við Hvalfjarðarveg (47) færð að beiðni Vegagerðarinnar vegna öryggissjónarmiða. Ný lóð fyrir íbúðarhús með tilheyrandi byggingarreit og aðkomuvegi skilgreind sunnan fristundabyggðar. Minniháttar breytingar á lóðamörkum, byggingarreitum og göngustígum innan fristundabyggðarinnar. Sorpgámur og niðurgrafinn vatnstankur til slökkvistarfa skilgreindir innan skipulagssvæðis.

Lýsing á breytingu

Þessi breyting tekur til stækkunar á íbúðarlóð vestan aðkomuvegar að fristundabyggð á Brekku, færslu á byggingarreit íbúðarlóðar, nýs byggingareits fyrir ferðabjónustuhús og breytinga á byggingarskilmálum. Auk þess er vegtenging við aðkomuveg færð, fjölfrað úr einni í tvær og gert ráð fyrir vegi að ferðabjónustuhúsum.

Afmörkun skipulagssvæðis stækkar úr 34 ha í 38 ha.

Íbúðalóð stækkar úr 6.285 m² í 49.135 m².

Leyfilegt heildarbyggingarmagn innan íbúðalóðar verður eftir breytingu 760 m³, en var áður 314 m³.

Byggingarreitir fyrir íbúðarhús færast í norðaustur og breytingar eru gerðar á byggingarskilmálum.

Byggingarreitir fyrir sex ferðabjónustuhús til útleitu bætast við ásamt byggingarskilmálum. Samanlögð stærð ferðabjónustuhúsa ásamt fylgihúsum eftir breytingu er að hámarki 330 m² og rúma að hámarki 15 gesti í gistingu.

Aðrar skipulagsáætlanir

Íbúðarlóðin er skilgreind sem landbúnaðarland samkvæmt Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032. Í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði kemur fram að þar sem er fóst búseta, er heimilt að stunda minniháttar atvinnustarfsemi ótengdri landbúnaði m.a. með gistingu fyrir allt að 15 gesti. Tryggja skal aðkomu og næg bílastæði innan lóðar til að anna starfsemi. Byggingar fyrir ótengda atvinnustarfsemi geta verið allt að 1200 m². Fyrirhuguð breyting samræmist Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032.

Umhverfisáhrif

Samkvæmt kortagrunni Náttúrufræðisstofnunar Íslands, Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi, (NÍ 2018) finnast nokkuð margar vistgerðir á svæðinu með mis hátt verndargildi. Að mestu einkennist svæðið af stinnastaravist sem hefur miðlungs hátt verndargildi og snarrátavist sem hefur hátt verndargildi. Einnig finnast þar grasnáðavist sem hefur hátt verndargildi, melagambravist sem hefur miðlungs hátt verndargildi, starungsmýravist sem hefur mjög hátt verndargildi og hraungambravist sem hefur lágt verndargildi. Vistgerðakort NÍ er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt við gerð deiliskipulags. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stílt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða þau jafnóðum upp.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Deiliskipulagsbreytingin verður auglýst og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með almennum fundi eða með öðrum hætti í október 2023. Umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Akraness og Hvalfjarðarsveitar og Vegagerðin. Að auglýsingartíma liðnum er tillagan tekin fyrir í sveitastjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í nóvember 2023. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá breyting á deiliskipulagi gildi. Reikna má með að það verði í janúar 2024.

Hnit

Byggingarreitir			Vegur		
Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
1	379595.796	435523.921	18	379403.000	435550.853
2	379506.662	435536.372	19	379403.000	435419.662
3	379500.890	435495.052	20	379563.651	435447.333
4	379577.167	435484.397			
5	379587.419	435504.727			
6	379569.713	435465.244	100	379590.376	435511.574
7	379545.529	435468.622	101	379605.618	435504.687
8	379535.879	435467.574	102	379620.860	435497.799
9	379486.910	435452.574	103	379605.531	435454.716
10	379449.963	435462.678	104	379580.741	435466.968
11	379434.518	435482.619	105	379558.189	435473.208
12	379430.195	435479.639	106	379534.927	435470.682
13	379418.290	435496.908	107	379502.508	435460.751
14	379432.287	435506.557	108	379466.242	435461.557
15	379441.454	435493.258	109	379438.447	435482.619
16	379479.699	435487.915	110	379425.856	435500.909
17	379486.854	435539.139			

Breytingar á greinargerð

Breytingar eru gerðar í nokkrum köflum greinargerðar. Breytingarnar eru feitleitraðar. Yfirskriftir á köflunum eru feitleitraðar, en engar breytingar hafa verið gerðar á þeim.

Fyrir breytingu

2.1 Skipulagssvæði
Deiliskipulagið tekur til 33.8 ha svæðis í landi Brekku í Hvalfjarðarsveit.

4.1 Byggingarreitir

Meginreglan er að byggingarreitir séu afmarkaðir 10 metra frá lóðamörkum svo sem skipulagsreglugerð 400/1998 gr. 4.11.2 kveður á um. Þó eru fjarlægð byggingarreta frá lóðamörkum sums staðar meiri og eru reitir þá hnífestir í landshnitakerfi ÍSN93. Innan byggingarreta fyrir fristundahús er heimilt að reisa eitt fristundahús ásamt einu fylgihúsi, s.s. geymslu, svefnhýsi eða garðhúsi. Fylgihús skal vera staðsett í nálægð við aðalhús.

Innan byggingarrets fyrir íbúðarhús er heimilt að staðsetja eitt íbúðarhús **ásamt bilgeymslu og rotþró**. Bilgeymsla má vera sambyggð íbúðarhúsi eða standa stök. Um rotþró gilda sömu skilmálar og kveðið er á um í lið 3.9.

Allar byggingar skulu staðsettar innan byggingarrets og í fullu samráði við byggingarfulltrúa.

4.2 Húsbyggingar

Stærð: Hámarks nýtingarhlutfall lóðar skal vera 0,05 (grunnflötur deilt með lóðarstærð) en fylgihús skal aldrei vera stærra en 30 m² og bilgeymsla aldrei stærri en 60 m².

Byggingaefni: Hús skulu byggð úr viðurkenndu byggingaefni.
Mænishæð: Mænishæð fristundahúsa og íbúðarhúss (hæsti punktur þaks) skal ekki vera hærra en 5,6 m, mælt frá lágsta punkti lóðar við húsvegg. Mænishæð fylgihúsa og bilgeymslu skal ekki vera hærra en 4,6 m, mælt frá lágsta punkti lóðar við húsvegg.

Mænisstefna: Mænisstefna er sýnd á uppdrætti og fylgir hún að mestu landhalla og er æskilegt að aðalmænisstefna húss fylgi henni eða sé hornrétt á hana.

Þakhalli og þakform: Þakhalli allra húsbýgginga er frjálst en leitast skal við að fella þök sem best að landinu. Þakform er jafnframt frjálst.

Skjólgróingar: Hámarksstærð skjólveggja umhverfis verandir er 1,8 metrar. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

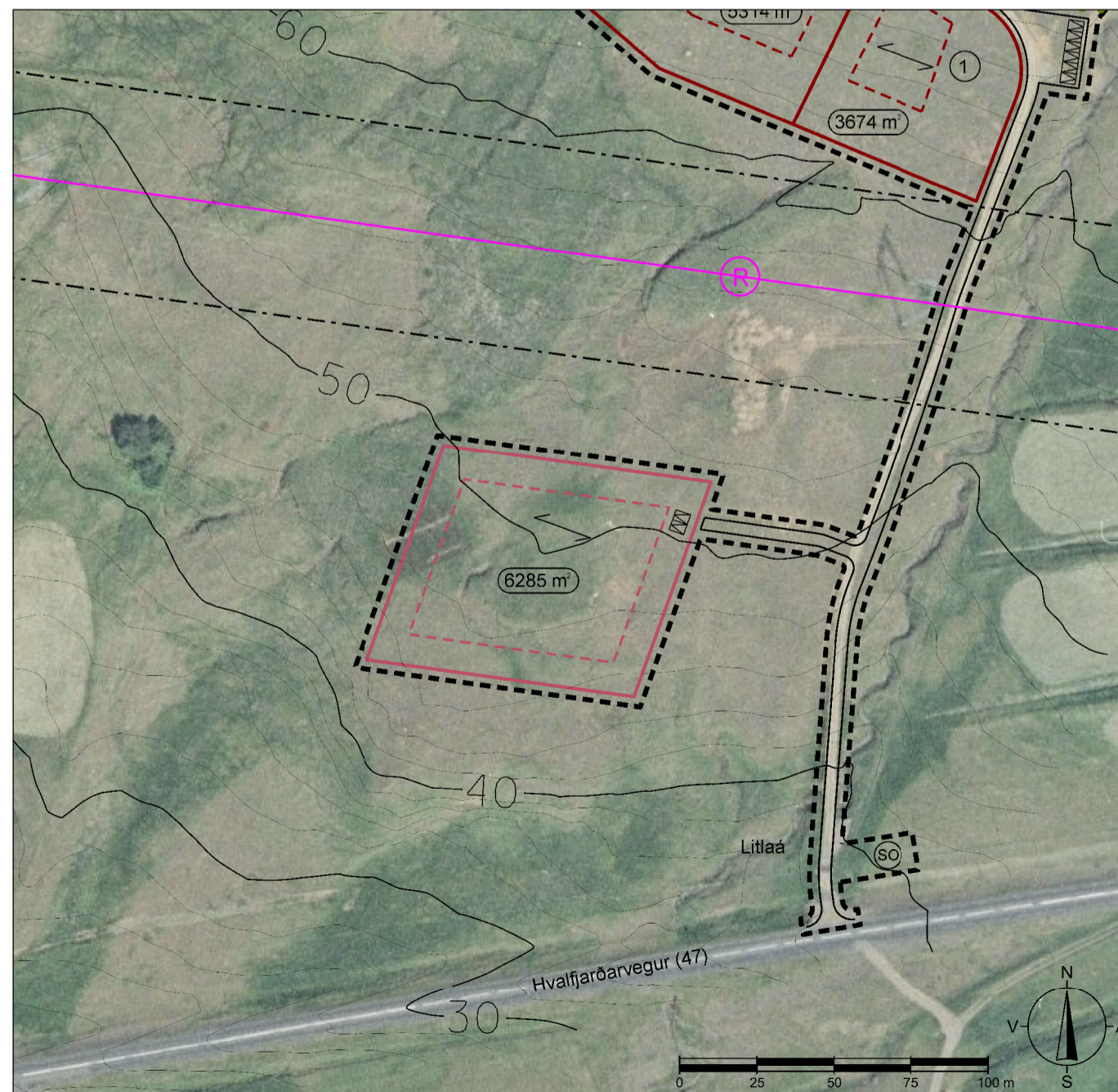
Litir: Að utan skulu hús vera í mildum gráum, brúnum eða grænum litum. Þök skulu vera svört, dökk brún eða dökk græn; einnig er heimilt að þök séu tyrfd.

Lýsing: Takmarka skal lýsingu á lóð og gæta þess að hún lýsi ekki inn á nærliggjandi lóðir. Ljósgrafi útiljosa skal vera hulinn og ekki staðsettur hærra en 1,2 metra yfir jörð

Skýringar

	SKIPULAGSSVÆÐI		BÍLASTÆÐI
	MÖRK FRISTUNDALÓÐAR		VEGUR
	BYGGINGARREITUR FRISTUNDAHÚSS		LÓÐA- EÐA HÚSNÚMER
	MÖRK ÍBÚÐARLÓÐAR		GÖNGUSTÍGUR
	BYGGINGARREITUR ÍBÚÐARHÚSS		50M FRÁ LITLUÁ
	BYGGINGARREITUR FERÐABJÖNUSTUHÚSA		100M FRÁ HVALFJARÐARVEGI
	KVÓÐ VEGNA HÁSPENNULINU		VATNSBÓL
	HÁSPENNULÍNÁ		MÆNISSTEFNA
	LÓÐASTÆRÐ		

Tillaga fyrir breytingu



MKV: 1:2000

Eftir breytingu

2.1 Skipulagssvæði
Deiliskipulagið tekur til 38 ha svæðis í landi Brekku í Hvalfjarðarsveit.

4.1 Byggingarreitir

Meginreglan er að byggingarreitir séu afmarkaðir 10 metra frá lóðamörkum svo sem skipulagsreglugerð 90/2013 gr. 5.3.2.12 kveður á um. Þó eru fjarlægð byggingarreta frá lóðamörkum sums staðar meiri og eru reitir þá hnífestir í landshnitakerfi ÍSN93.

Innan byggingarreta fyrir fristundahús er heimilt að reisa eitt fristundahús ásamt einu fylgihúsi, s.s. geymslu, svefnhýsi eða garðhúsi. Fylgihús skal vera staðsett í nálægð við aðalhús.

Innan byggingarrets fyrir íbúðarhús er heimilt að staðsetja eitt íbúðarhús, **bilgeymslu og fylgihús**. Fylgihús má vera gestahús, gufubað eða geymsla. Bilgeymsla má vera sambyggð íbúðarhúsi eða standa stök. Um rotþró gilda sömu skilmálar og kveðið er á um í lið 3.9.

Innan byggingarrets fyrir ferðabjónustuhús er heimilt að staðsetja sex ferðabjónustuhús fyrir 2-4 í gistingu ásamt einu fylgihúsi við hvert ferðabjónustuhús. Samanlagt mega ferðabjónustuhúsin þó ekki rúma fleiri en 15 gesti til að rúmast innan skilmála aðalskipulags um minniháttar ótengda starfssemi á landi þar sem er fóst búseta. Fylgihús má vera geymsla eða gufubað og skal vera staðsett í nálægð við aðalhús.

Allar byggingar skulu staðsettar innan byggingarrets og í fullu samráði við byggingarfulltrúa.

4.2 Húsbyggingar

Stærð: Hámarks nýtingarhlutfall fristundalóðar skal vera 0,05 (grunnflötur deilt með lóðarstærð) en fylgihús skal aldrei vera stærra en 30 m². **Hámarksstærð íbúðarhúss er 200 m² og bilgeymslu 200m². Hámarks stærð ferðabjónustuhúsa er 40 m² og fylgihúsa þeirra er 15 m².**

Byggingaefni: Hús skulu byggð úr viðurkenndu byggingaefni.
Mænishæð: Mænishæð fristundahúsa, íbúðarhúss og bilgeymslu (hæsti punktur þaks) skal ekki vera hærra en 5,6 m, mælt frá lágsta punkti lóðar við húsvegg. Mænishæð fylgihúsa og ferðabjónustuhúsa skal ekki vera hærra en 4,6 m, mælt frá lágsta punkti lóðar við húsvegg.

Mænisstefna: Mænisstefna er sýnd á uppdrætti og fylgir hún að mestu landhalla og er æskilegt að aðalmænisstefna húss fylgi henni eða sé hornrétt á hana.

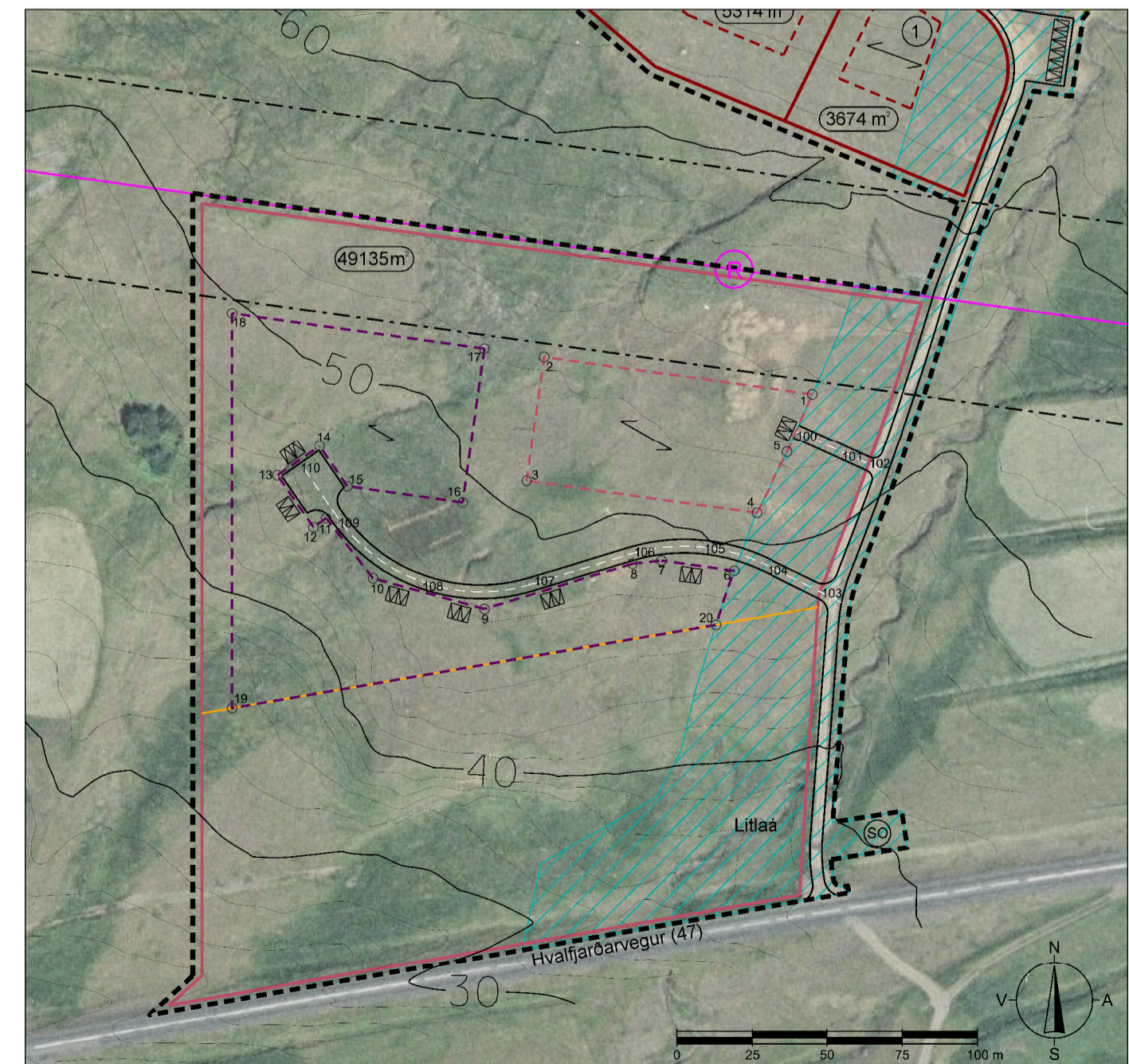
Þakhalli og þakform: Þakhalli allra húsbýgginga er frjálst en leitast skal við að fella þök sem best að landinu. Þakform er jafnframt frjálst.

Skjólgróingar: Hámarksstærð skjólveggja umhverfis verandir er 1,8 metrar. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

Litir: Að utan skulu hús vera í mildum gráum, brúnum eða grænum litum. **Einnig er leyfilegt að klæða íbúðarhús, bilgeymslu og ferðabjónustuhús áli í litum sem falla vel að umhverfinu.** Þök skulu vera svört, dökk brún eða dökk græn; einnig er heimilt að þök séu tyrfd.

Lýsing: Takmarka skal lýsingu á lóð og gæta þess að hún lýsi ekki inn á nærliggjandi lóðir. Ljósgrafi útiljosa skal vera hulinn og ekki staðsettur hærra en 1,2 metra yfir jörð.

Tillaga eftir breytingu



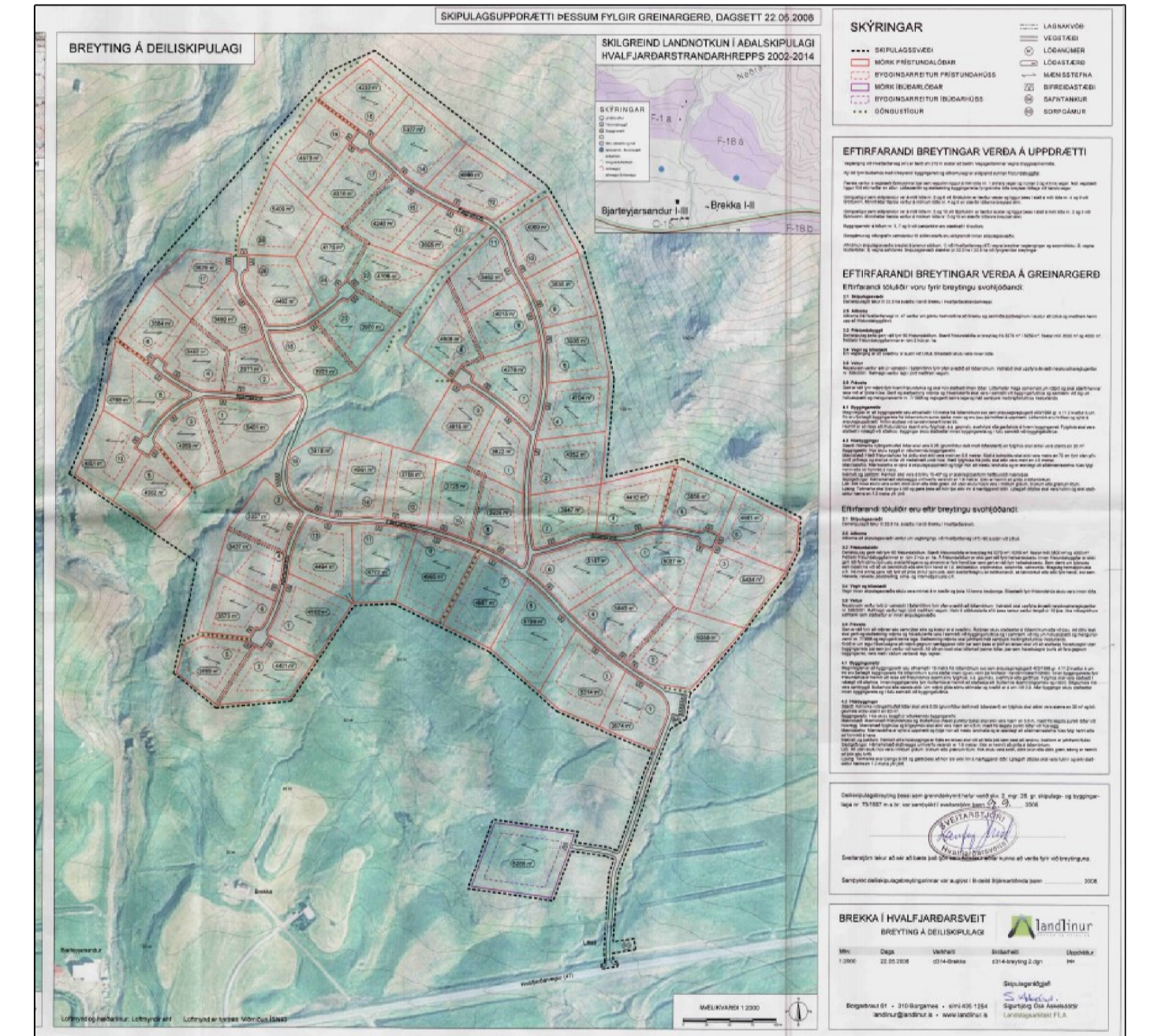
MKV: 1:2000

Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008-2020



MKV: 1:50.000

Gildandi deiliskipulag



B-deildarauglýsing nr. 1055/2008

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2023.

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2024.