

Nýtt deiliskipulag í landi Eilífsdals í Kjós

Deiliskipulagslýsing í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Í þessari lýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulagsgerð í kringum íbúðarhús og útihús í landi Eilífsdals (landnr. 126024) í Kjós og helstu forsendum hennar í samræmi við 1 mgr. 40. gr. skipulagslaga. Afmörkun deiliskipulagssvæðis er sýnd á mynd 1. Markmið með deiliskipulaginu er að afmarka annars vegar íbúðarhúsi og hins vegar alifugla- og fjárhúsum lóð og móta umgjörð um breytta notkun á alifuglahúsi, en til stendur taka það undir ferðaþjónustu.

Skipulagstillagan er unnin á vegum landeiganda, Aðalsteins Grímssonar og Huldu Þorsteinsdóttur en ráðgjöf vegna hennar er í höndum Heiðu Aðalsteinsdóttur, landslagsarkitekts FÍLA.

Tengsl tillögunnar við aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Kjósarhrepps 2005 – 2017

Deiliskipulagssvæðið allt heyrir undir landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi Kjósarhrepps. Í stefnu um landbúnaðarsvæði segir m.a. í aðalskipulagi

- Stefnt verði að því að nýta enn frekar tækifæri sem liggja á sviði ferðaþjónustu bænda.
- Stefnt verði að því að efla sögu- og menningartengda ferðaþjónustu.

Deiliskipulagssvæðið er ekki háð takmörkunum á landnotkun á borð við verndarsvæði vegna náttúru- eða menningarminja, hverfisverndar eða vatnsverndar.

Ekki er gert ráð fyrir breytingu á aðalskipulagi, enda er um að ræða endurbætur og endurnýtingu á alifuglahúsi til ferðaþjónustu, í anda ferðaþjónustu bænda, sem er gjarnan á landbúnaðarsvæðum.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er fyrir á svæðinu.

Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er, eins og áður segir, í landi Eilífsdals. Svæðið er um það bil 9 ha að stærð. Afmörkun þess fylgir Eyrarfjallsvegi til norðurs, vegi að frístundabyggð við Valshamar og Kotá til austurs, vegslóða að hesthúsi til suðurs og vegslóða að túnum til vesturs.



Mynd 1, Afmörkun deiliskipulagssvæðis er sýnd með rauðri línu.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru eftirfarandi byggingar

Bygging	Byggð (ártal)	Stærð (m ²)
Íbúðarhús og bílskúr	1969	198,9
Alifuglahús	1977	206,9
Hlaða	1976	136,2
Fjánhús	1961	231,8

Íbúðarhús og bílskúr eru í notkun. Notkun á fjárhúsum og hlöðu undir búfjárhald var hætt 1995 en þau eru í dag nýtt sem geymsla. Notkun á alifuglahúsi undirbúfjárhald var hætt í janúar 2017.

Áherslur í deiliskipulagsgerð

- Afmarka lóð um íbúðarhús.
- Afmarka lóð um alifuglahús og stækkun þess til vesturs og suðurs. Stækkunin nemur um 110 m² með möguleika á frekari stækkun síðar.
- Móta umgjörð um ferðapjónustu þar sem áður var alifuglahús.
- Endurnýta aflögð útihús til gistingar og afþreyingar í ferðapjónustu.
- Afmarka nýja aðkomu að alifuglahúsi. Núverandi aðkoma er um hlað í Eilífsdal en ný aðkoma verður til austurs um afleggjara að frístundabyggð við Valshamar.
- Móta stefnu um umhverfisfrágang og ásýnd á deiliskipulagssvæðinu.
- Móta stefnu um frágang og ásýnd bygginga á deiliskipulagssvæðinu.

Aflagt alifuglahús verður tekið undir ferðapjónustu í breyttri og bættri mynd. Þar er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 14 manns. Áhersla er lögð á að breytingar á alifuglahúsi falli vel að umhverfi þess.

Verkferli og samráð við hagsmunaaðila

Verkþáttur	Unnið/Afgreitt	Skýring
Deiliskipulagslýsing til auglýsingar	Vika 19	Lýsing er unnin til kynningar og umsagnar Skipulagsstofnunar, hagsmunaaðila og almennings. Lýsingin verður aðgengileg á vef Kjósarhrepps. Skipulagsstofnun hefur deiliskipulagslýsingu til athugunar í þrjár vikur.
Afgreiðsla tillögu að deiliskipulagi til auglýsingar	Vika 23	Sveitarstjórn afgreiðir tillögu til auglýsingar í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. m.s.br. Frestur til athugasemda er sex vikur frá auglýsingu.

Umsagnar- og hagsmunaaðilar vegna deiliskipulagstillögu

Skipulagsstofnun

Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis