



Frístundabyggð Eyjatjarnar í landi Eyja II

SKIPULAGSLÝSING

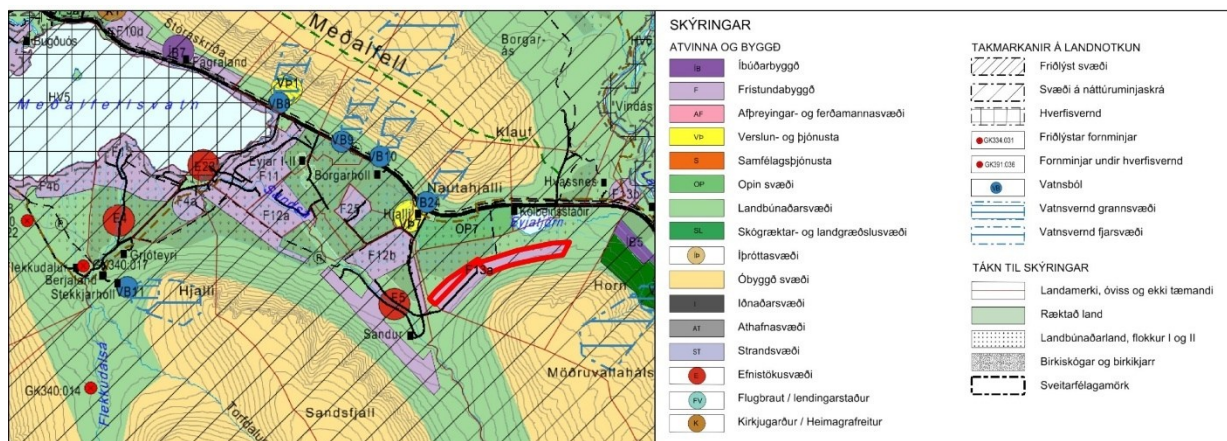
Tillaga að deiliskipulagi

23.01.2025

Lýsingin var samþykkt í sveitarstjórn Kjósarhrepps þann

Lýsing á deiliskipulagstillögu sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

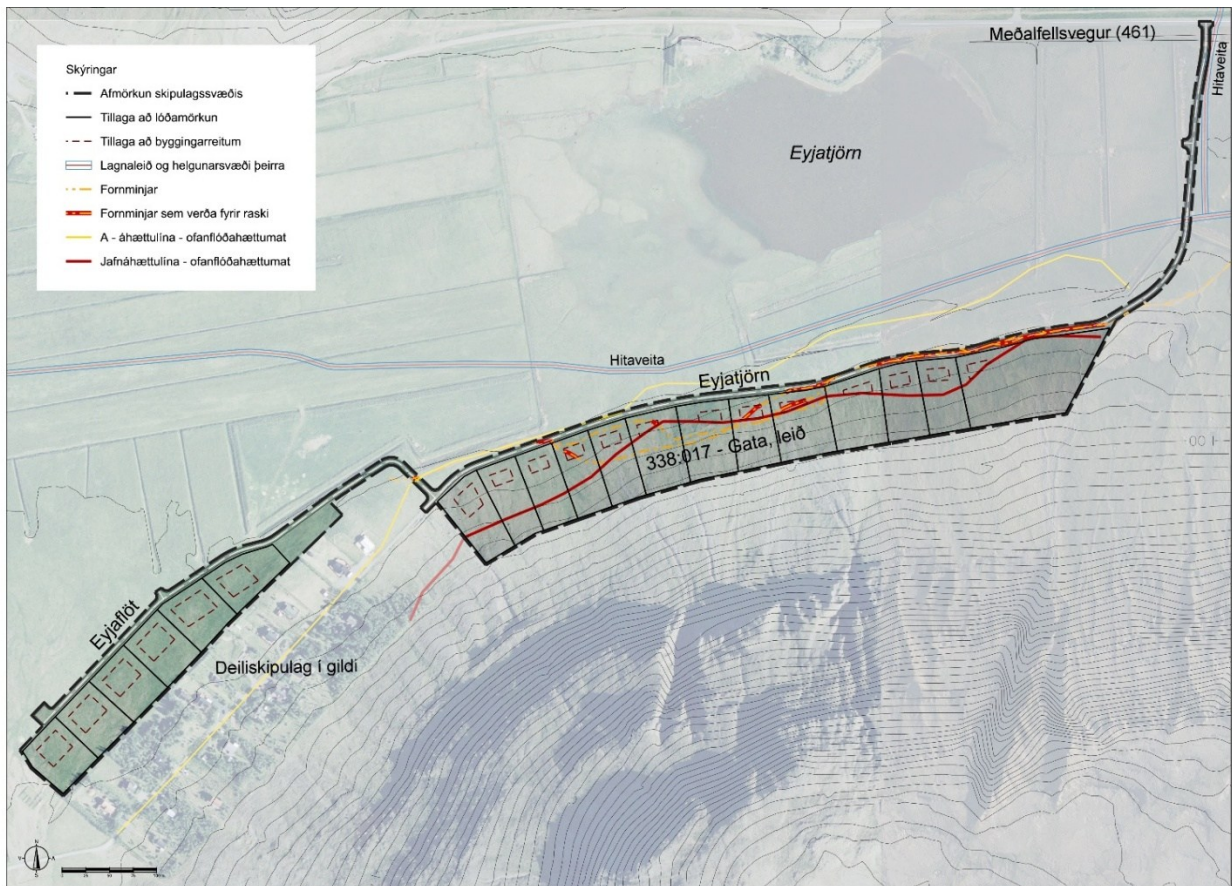
Lýsing tillögu deiliskipulags frístundabyggðar Eyjatjarnar í landi Eyja II í Kjósarhreppi. Svæðið er innan frístundabyggðar F13a í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029. Áætlað er að skipuleggja um 19 frístundalóðir. Eystri hluti byggðarinnar er í aflíðandi hlíðum Eyjafells, en vestari hlutinn á túni. Ný aðkoma verður frá Meðalfellsvegi (461) að frístundabyggðinni.



Lóðirnar eru innan rauða svæðisins innan F-13a skv. samþykktu Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029.

Fyrirhugað deiliskipulag og markmið

Deiliskipulagið er ætlað að skapa skýran ramma utan um uppbyggingu 19 frístundalóða. Stærð lóða verður frá 3340 m² til 10.720 m². Nýtingarhlutfall er 0,03. Húsin verða lágrest en heimilt er að hafa húsin í eystri hluta byggðarinnar á stöllum vegna landhalla. Vegur verður lagður í fjallsrótum Eyjafells, með fram skurðum og lóðir ofan hans. Neysluvatn verður sótt úr fyrirhuguðu vatnsbóli við Hnífshóla ásamt vatnsbóli VB9 sem er staðsett við rætur Meðalfells, í landi Eyja II, og er skilgreint í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017–2029. Hitaveita verður á vegum Kjósarveitna ehf. Rafmagn verður fengið frá dreifikerfi RARIK. Fráveita verður lögð í fráveitukerfi og lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Aðkoma hreinsibíla að fráveitukerfi skal vera aðgengileg. Fráveita skal vera lögð 10 m frá lóðamörkum, gerð og nákvæm staðsetning fráveitukerfis innan lóðar er háð samþykki heilbrigðiseftirlits Vesturlands. Óheimilt er að losa hættuleg efni og/eða hættulegan úrgang á svæðinu. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 183/2007 sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda um hreinsun, losun og frágang rotþróa í Kjósarhreppi og í leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um Minni fráveitur (2022). Losun og förgun sorps verður í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni og landsáætlun um meðhöndlun úrgangs.



Gróf hugmynd að skipulagi svæðisins.

Tengsl tillögu við aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4.12.2018. Í aðalskipulagi er skilgreint 17 ha svæði til frístundabyggðar (F13a) í landi Eyja II. Í stefnu aðalskipulags er kveðið á um að nýjar lóðir skuli að jafnaði vera á stærðarbilinu 0,3-1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Heildar byggingarmagn á lóð verði þó ekki meira en 200 m², þar með talið geymslur, gestahús, skúrar og skýli. Mænishæð getur verið að hámarki 6 m m.v. gólfhæð neðstu hæðar. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

Deiliskipulag

Vestan- og sunnanverðu við skipulagssvæði deiliskipulags er í gildi deiliskipulag fyrir frístundabyggð Eyjafells í landi Eyja II. Um er að ræða gróna og gamla frístundabyggð. Deiliskipulagið öðlaðist gildi 1988.

Áhrif áætlunar á samfélag og umhverfi

Náttúruvá

Staðbundið ofanflóðahættumat fyrir skipulagsvæðið hefur verið unnin af Veðurstofu Íslands. Samkvæmt *Ofanflóðahættumati fyrir fyrirhugaða íbúðabyggð, verslun og þjónustu og frístundabyggð í landi Eyja II, Kjós*, dags. 30.06.2023 kemur meðal annars fram að fyrirhugaðar lóðir við Eyjafell, þ.e. á eystri hluta byggðarinnar, verði innan hættusvæðis. Á þeim svæðum sem eru innan A-hættusvæðis er heimilt að byggja frístundahús í einkaeigu sbr. reglugerð nr. 505/2000. Frístundalóðir á vestari hluta byggðarinnar sem eru á túni eru utan A-hættusvæðis. Afmörkun A-hættulínu og jafnáhættulínu er sýnd á uppdrætti. Í skýrslunni var ekki skilgreind B- og C- lína, en efri hluti frístundabyggðar við Eyjafell væru líklega á B og jafnvel að litlu leyti á C-svæði hefðu slík svæði verið skilgreind. Í skýrslunni kemur meðal annars fram að til þess að koma í veg fyrir óþarfa áhættu og tjón ætti ekki að reisa nein hús ofarlega á svæðinu eða innan/neðan við helstu gil og farvegi, þar sem mikil ummerki eru um skriður og grjóthrun. Óskað var eftir frekari gögnum frá Veðurstofu Íslands vegna hættumatsins, þar sem jafnáhættulína var dregin til að afmarka svæði þar sem leyfilegt er að reisa frístundahús og ekki er heimilt að vera með gistileyfi. Bygging frístundahúsa fyrir ofan þessa línu er óheimil. Vakin var athygli á að litlar öryggiskröfur eru gerðar til frístundahúsa samanborið við aðrar byggingar, þar sem gert er ráð fyrir einungis 5% viðveru. Ef búist er við meiri viðveru, sérstaklega að vetrarlagi, ætti að gera auknar öryggiskröfur sbr. 11. gr. reglugerðar nr. 505/2000. Að auki var bent á að þó viðvera falli innan marka, getur verið óráðlegt að reisa samfelda röð frístundahúsa upp við jafnáhættulínuna vegna aukinnar slyshættu eða tjóns á einstökum húsum.

Ofanflóðahættumat er unnið sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats nr. 505/2000. Haft var ofanflóðahættumatið til hliðsjónar við staðsetningu á lóðum og byggingarreitum.

Minjar

Búið er að vinna fornleifaskráningu á svæðinu, samkvæmt henni er ein fornleif skráð innan skipulagssvæðis. Fornleifaskráning var gefin út árið 2006, *Eyjar II í Kjós, Deiliskráning á tveimur skipulagsreitum* (Birna Lárusdóttir, 2006) og aðalskráning fornleifa árið 2008, *Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I* (Ásta Hermannsdóttir o.fl., 2008).

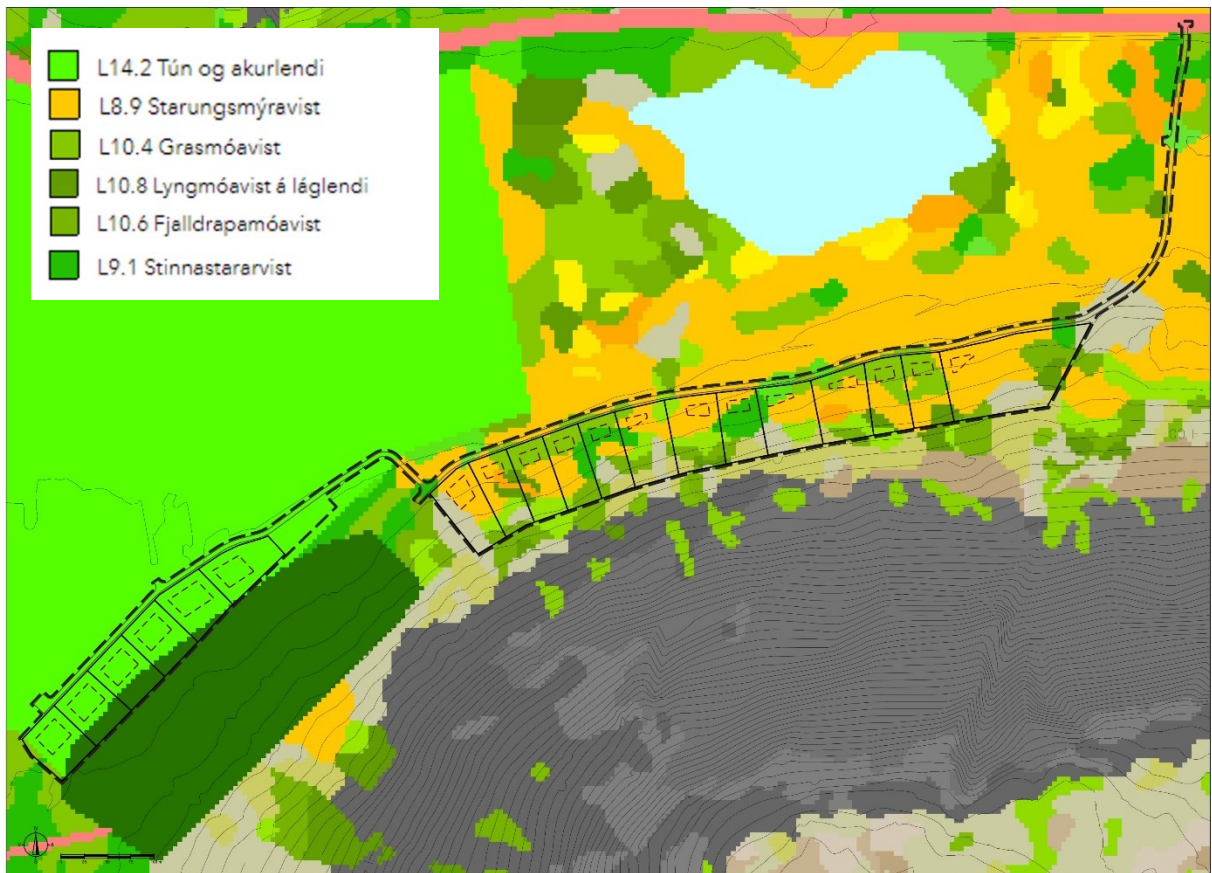
Samkvæmt fornleifaskráningunni sem unnin var árið 2006 er ein fornleif GK-338:017 skráð og eru leifar af götuslóðum. Göturnar eru misgreinilegar en þegar best lætur sjást allt að 14-15 paldrar sem eru að langmestu leyti grónir nema efsta gatan sem er greinilega fjárgata nú. Óskað var eftir áliti

Minjastofnunar Íslands um hvort heimilt væri að leggja veg í götuslóðanna. Í umsögn stofnunarinnar dags. 20.09.2024 kemur fram að heimilað sé að leggja veg í hluta götunnar, að því tilskildu að umfang og afstaða götunar, sem og sá hluti sem fer undir nýjan veg, séu skýrlega tilgreind. Jafnframt kom fram í umsögninni að Minjastofnun Íslands krefjist ekki uppfærslu á fornleifaskráningu fyrir skipulagssvæðið, en sú skráning er frá árinu 2006. Fleiri fornleifar eru ekki þekktar á svæðinu en samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Vistgerðir

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands, Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi (NÍ, 2024) finnast þó nokkrar vistgerðir á svæðinu og hafa þær mis hátt verndargildi. Á lóðum við Eyjafliöt er að finna tún og akurlendi en sú vistgerð nýtur ekki sérstakrar verndar. Á lóðum við Eyjatjörn finnast nokkuð margar og fjölbreyttar vistgerðir. Útbreiddust er starungsmýravist en hún hefur mjög hátt verndargildi og er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Vistgerðin einkennist af blautum, þýfðum og grónum jarðvegi. Þar finnast mýrarstör og aðrar votlendistegundir en á þúfum og rimum vaxa smárunnar og fleiri þurrlendistegundir. Einnig finnast á svæðinu grasmóavist, grasríkt mólendi vaxið krækilyngi, blóðbergi, grösum og fleiri mólendistegundum og lyngmóavist þurrt og þýft mólendi vaxið krækilyngi, bláberjalyngi, beitilyngi og fleiri lágvöxnum lyng- og mólendistegundum en þær teljast með hátt verndargildi. Fjalldrapamóavist þurrt, yfirleitt þýft, vel gróið mólendi vaxið fjalldrapa, krækilyngi, bláberjalyngi og fleiri mólendistegundum, ríkt af mosum og fléttum og stinnastaravist fremur rýrt, smáþýft og þurrt, mosaríkt graslendi vaxið stinnastör og fleiri gras- og mólendistegundum finnast einnig á svæðinu og teljast með miðlungshátt verndargildi.

Vistgerðakortið er unnið í mælikvarðanum 1:25000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun en er haft til hliðsjónar.



Skipulagssvæðið lagt yfir vistgerðakortagrunn Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing deiliskipulagsáætlunar verður kynnt íbúum og hagsmunaðilum í febrúar2024 og auglýst með áberandi hætti. Hagsmunaðilum verður gefin kostur á að koma með ábendingar í lýsingarferlinu. Umsagnaraðilar eru Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, RARIK, Kjósarveitur ehf. og Minjastofnun Íslands. Að auglýsingatíma lýsingar liðnum verður unnið úr ábendingum og umsögnum og unnin deiliskipulagstillaga sem síðan er auglýst. Þegar sveitastjórn hefur samþykkt tillöguna er hún send inn til Skipulagsstofnunar og má gera ráð fyrir að það verði í júní2025. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemd innan þriggja vikna verður tillagan auglýst samanber 42.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í B-deild Stjórnartíðinda, við auglýsingu tekur skipulagið gildi og má reikna með að það verði í júlí2025.

Heimildir

Ásta Hermannsdóttir, Birna Lárusdóttir, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Kristborg Þórsdóttir og Unnur Magnúsdóttir (2008). Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I. Fornleifastofnun Íslands. https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1510.pdf

Birna Lárusdóttir (2006). Eyjar II í Kjós. Deiliskráning á tveimur skipulagsreitum. Fornleifastofnun Íslands. https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1097.pdf

Náttúrufræðistofnun (2024). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. <https://vistgerdakort.ni.is/>

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Skipulagslög nr. 123/2010

Byggingarreglugerð nr. 112/2012 og

Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999

Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats nr. 505/2000

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.