



DEILSKIPULAG ÞÚFUKOTS - FERÐAÞJÓNUSTA

Deiliskipulag

19.12.2024



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Kjósarhrepps þann _____

f.h. Kjósarhrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

109599-GRG-001-V06

HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Björt Sól Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Aðdragandi og markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Valkostagreining	4
2.2	Staðhættir	5
2.3	Fornminjar	6
2.4	Fyrirliggjandi áætlanir	7
2.4.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
2.4.2	Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029	7
2.4.3	Verndun landbúnaðarlands	8
2.5	Niðurstöður	8
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1	Byggingarreitir og byggingarheimildir	9
3.2	Vegir og bílastæði	10
3.3	Veitur og sorp	10
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	Hönnun og upprættir	10
4.2	Mæliblöð	10
4.3	Regnvatn	10
4.4	Umhverfi, gróður og frágangur	11
4.5	Brunavarnir	11
4.6	Fornminjar	11
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
5.1	Matsspurningar og viðmið	11
5.2	Umhverfisáhrif	12
5.3	Niðurstaða	12
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
6.1	Auglýsing tillögu	13
6.2	Skipulagsferlið	13

1 INNGANGUR

Landeigandi vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu á landi sínu Þúfukoti (L126494). Í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Með nýju deiliskipulagi er afmarkað svæði fyrir ferðaþjónustuhús á 5,5 ha svæði sem staðsett er sunnan megin við Hvalfjarðarveg (nr. 47) og við rætur Eyrarfjalls.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1 Aðdragandi og markmið

Hefðbundinn landbúnaðar á jörðinni Þúfukoti lagðist af um miðjan sjöunda áratug síðust aldar og frá þeim tíma hefur jörðin verið að mestu leiti notuð sem sumardvalarstaður. Á síðustu árum hafa aðstæður í þjóðfélaginu og í sveitarfélaginu verið að breytast og komin eru betri tækifæri fyrir fjarvinnu og vaxandi tækifæri í ferðaþjónustu. Með uppbyggingunni vill landeigandi tryggja sér og afkomendum sínum búsetugrundvöll til framtíðar í Kjósarhreppi með uppbyggingu á aðlaðandi og öflugri starfsemi til samræmis við stefnu sveitarfélagsins.

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka byggingarreiti fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála.

Efla atvinnutækifæri á jörðinni, sem og í sveitarfélaginu

Byggja upp sjálfbæra ferðaþjónustu sem tekur mið af náttúru og staðhættum.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Valkostagreining

Í upphafi var gerð valkostagreining að nokkrum svæðum innan Þúfukots sem þóttu koma til greina við uppbyggingu ferðaþjónustu. Við mat á staðarvali var horft til eftirfarandi þátta; aðkoma, ásýnd, útsýni, landslag, sólarstundir, núverandi innviðir, upplifunargildi og fjarlægð frá nærliggjandi íbúðarhúsum. Niðurstaða valkostagreiningarinnar var að svæðið suðvestan við Nýjakot og í nánd við Leynislæk væri

heppilegasta svæðið og þar á eftir kom svæðið vestan við Nýjakot. Þar sem svæðið í nánd við Leynislæk er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 var fallið frá þeirri staðsetningu. Eftirfarandi kostir eru við svæðið vestan við Nýjakot; ágætis tenging við núverandi innviði, gott útsýni, hæfileg fjarlægð frá nærliggjandi íbúðarhúsum og tækifæri til þess að skapa upplifun á borð við kyrrð, ró, fuglasöng og fjölbreytta flóru og fánu. Þá er svæðið vestan við Nýjakot skilgreint sem landbúnaðarland í flokki III, að stærstum hluta, samkvæmt aðalskipulagi.

2.2 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er 5,5 ha að stærð og er í landi Þúfukots í Kjósarhreppi. Þúfukot stendur sunnanvert við Hvalfjörð og er svæðið í austanverðum hlíðum Eyrarfjalls. Svæðið afmarkast af Sylluvegi í austri, af Þúfukoti 3, Lindarbrekku og Syllu í suðri, af Eyri í vestri og nær um 300 m norður af Nýjakoti (sjá mynd 1). Landið hallar í norður frá Eyrarfjalli, svæðið einkennist af ógrónum melum annarsvegar og hins vegar af grónu gras- og mólendi. Áður fyrr var svæðið nýtt sem úthagi en enginn nýting hefur verið á svæðinu um langan tíma. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru hinar ýmsu vistgerðir á svæðinu og þær helstu eru graslendi, mólendi, moslendi, votlendi og tún og akurlendi. Á svæðinu eru skilgreind tvö vatnshlot, annars vegar vatnshlotið Meðalfellsvatn, er efnafræðilegt ástand þess metið gott, sem og magnstaða. Hins vegar vatnshlotið Mið-Vesturland og Strandir, er magnstaða og efnafræðilegt ástand einnig metið gott. Aðkoma að svæðinu er frá Eyrarfjallsvegi um Sylluveg. Engir vegir eða mannvirki eru innan svæðisins. Helstu vindáttir eru suðaustanáttir¹. Ekki er vitað til þess að ofanflóð hafi fallið á svæðinu en engin könnun á ofanflóðahættu hefur farið fram. Sunnarlega á svæðinu liggur jarðstrengur frá Rarik og er tekið tillit til hans í skipulaginu. Ágætis útsýni er frá svæðinu og er staðsetning svæðis ágæt út frá fjölda sólarstunda. Staðsetning nýrra húsa verður í a.m.k. 70 m fjarlægð frá núverandi húsum. Í næsta nágrenni við deiliskipulagssvæðið má finna kjúklingabúið Kraftungar, frístundabyggðirnar Blönduholt, Þúfu og Meðalfell, fjölbreytt landbúnaðarsvæði og íbúðarbyggð. Jafnframt eru áform um ýmiskonar starfsemi í nágrenninu.

¹ Veðurstofa Íslands (á.á). *Vindatlas*. Sótt þann 5. október 2024 á vindatlas.vedur.is



MYND 1: Staðsetning skipulagssvæðis.

2.3 Fornminjar

Antikva ehf framkvæmdi minjaskráningu árið 2024 fyrir hluta deiliskipulagssvæðisins² (sjá mynd 2). Í þeirri skráningu voru skráðar einar minjar á svæðinu þ.e.a.s. Mógröf (3359-1). Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.



MYND 2: Staðsetning skráningarsvæðis og staðsetning minja.

² Svavar Nielson (2024). Þúfukot í Kjósarhreppi, fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Þúfukoti. Antikva ehf

2.4 Fyrirliggjandi áætlanir

2.4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

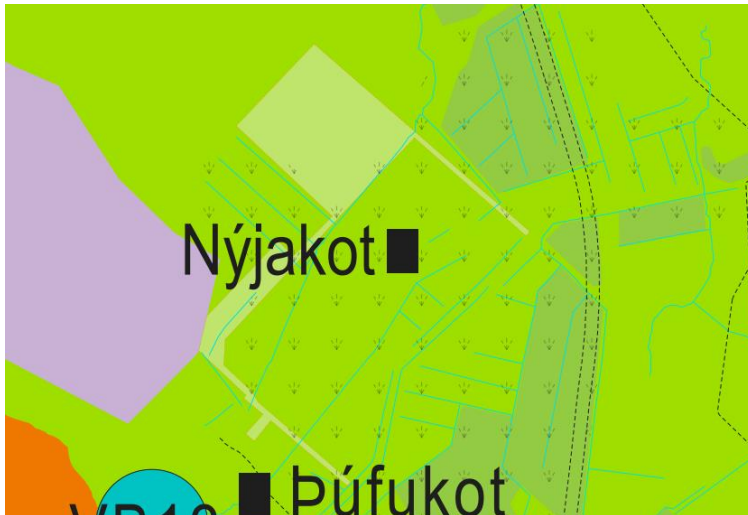
Í landskipulagsstefnu er mörkuð stefna um m.a. landnotkun í dreifbýli. Þar sem stefnt er að því að landnotkun í dreifbýli styðji við búsetu og samfélag með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar. Jafnframt kemur fram að skipulag í dreifbýli stuðli að því að draga úr hnignun vistkerfa og endurheimt vistkerfa, ásamt því að varðveita náttúru og menningarminjar svo eitthvað sé nefnt. Þá kemur fram að við skipulagsgerð verði landi sem vel hentar til ræktunar matvæla almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti, svo sem til skógræktar. Einnig að skipulag í dreifbýli styðji við fjölbreytta nýtingu landbúnaðarlands, svo sem í tengslum við nýsköpun og ferðaþjónustu.

Uppbyggingin stuðlar að búsetu í dreifbýli og er stærstur hluti þess utan góðs landbúnaðarlands.

2.4.2 Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029

Í gildi er aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029 og er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í flokki III að stærstum hluta og lítill hluti svæðisins nær inn á landbúnaðarland í flokki II en er þó að mestu leiti í jaðri þess svæðis (sjá mynd 3). Í stefnu aðalskipulagsins kemur fram að samfelld landbúnaðarland (í flokki I og II) sem er vel fallið til búvöruframleiðslu skal varðveita til slíkra nota eins og kostur er. Þá skal horfa til flokkunar landbúnaðarlands með tilliti til ræktunarskilyrða og viðmiða í 5. gr. jarðalaga um verndun landbúnaðarlands, þegar skipta á landi upp til annarrar nýtingar. Jafnframt kemur fram að landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans. Í leiðum að því markmiði kemur fram að byggingar skuli að jafnaði reistar í tengslum við núverandi mannvirki eða vegakerfi m.a. til að nýta þau veitukerfi sem fyrir eru. Einnig að forðast skuli að nýjar byggingar, samfelld skógrækt, umfangsmikil iðnaðarstarfsemi eða efnistaka og nýir vegir raski samfellu á landi í flokki I og II en getur eftir atvikum verið í jaðri svæða. Heimilt er að stunda minniháttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta og leitast skal við að láta ný mannvirki falla sem best að dreifbýlisyfirbragði byggðarinnar og sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Skipulagssvæðið mun áfram vera skilgreint sem landbúnaðarland samkvæmt stefnu í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017 – 2029. Fyrirhuguð uppbygging er staðsett að mestu leiti á landbúnaðarlandi í flokki III (sjá mynd 3).



MYND 3: Afmörkun deiliskipulagssvæðis (afmarkað með appelsínugulri brotalínu og ljós grænni fyllingu) á aðalskipulagsuppdrætti (landbúnaðarland í flokki I og II afmarkað með sérstökum táknum (stráum)).

2.4.3 Verndun landbúnaðarlands

Í jarðalögum nr. 81/2004 er kveðið á um verndun landbúnaðarlands þar sem fram kemur að við skipulagsgerð þar sem ráðgerðar eru breytingar sem fela í sér að land sé leyst úr landbúnaðarnotum skal gera grein fyrir og taka afstöðu til nokkurra þátta.

Skipulagssvæðið mun áfram vera skilgreint sem landbúnaðarland samkvæmt stefnu í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 og er að stærstum hluta utan góðs ræktunarlands. Stærð svæðisins er talin heppileg til þess að ná fram sérstöðu þess og gæðum, þar sem lögð er áhersla á ímynd dreifbýlis fremur en þéttleika þannig að húsin falli betur að náttúru og landslagi. Í upphafi var farið í valkostagreiningu og var umrætt svæði talið næst heppilegast til uppbyggingar. Uppbygging er ekki talin hafa áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði.

2.5 Niðurstöður

Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingunni þar sem hefðbundnum búskap á Þúfukoti var hætt um miðjan sjöunda áratug síðustu aldar. Þannig að umrætt svæði hefur ekki verið nýtt með markvissum hætti í marga áratugi, en með uppbyggingunni skerðist að litlu leiti það landsvæði sem hægt verður að nýta til matvælaframleiðslu (jarðræktar) á Þúfukoti. Uppbygging húsa er dreifð til þess að stuðla að dreifbýlisyfirbragði sveitarfélagsins og hafa sem minnst áhrif á ásýnd og landslag svæðisins sem einnig fellur að áherslum ábúanda. Staðsetning svæðisins var valin með það í huga að vera með góða tengingu við núverandi innviði og er í góðum tengslum við núverandi byggð. Eyrarfjallsvegur liggur frá Þjóðvegi 1 og þaðan er aðkoman að svæðinu um Sylluveg og er því svæðið í góðri tengingu við vegakerfið. Jafnframt munu fyrirhuguð hús tengjast núverandi veitukerfum s.s. raf- og vatnsveitu. Fyrirhuguð hús verða lágrest 1-2 hæðir og munu því vera í samræmi við önnur mannvirki í nágrenninu. Húsin munu standa dreifð og hugað verður að hæðarlegu og staðsetningu húsa þannig að þau falli sem best að umhverfinu. Síðan mun fyrirhuguð uppbygging styrkja atvinnurekstur og þróunarmöguleika ábúanda og þannig stuðla að búsetu í sveitarfélaginu. Uppbyggingin er ekki talin hafa áhrif á aðliggjandi

landbúnaðarsvæði. Skipulagssvæðið hefur tekið breytingum frá fyrstu hugmyndum til þess að falla að stefnu sveitarfélagsins og minnka það svæði sem ótækt verður til jarðræktar.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Byggingarreitir og byggingarheimildir

Byggingarreitir eru afmarkaðir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir eru 13 talsins, þar af eru 12 byggingarreitir ætlaðir fyrir gistihús (nr. 01-07 og nr. 09-13) og einn byggingarreitur (nr. 8) er fyrir þjónustubyggingu, sjá skilmálatöflu. Stærð bygginga á svæðinu verður 25 – 70 m² en þó getur samanlagt byggingarmagn allra bygginga á svæðinu aldrei farið yfir 500 m². Þá er lögð áhersla á heildstætt útlit og form bygginga. Gert ráð fyrir uppbyggingu á 12 gistihúsum sem ætluð eru fyrir skammtíma útleigu. Þar sem hámarksfjöldi gistiþlássa er samanlagt 48, tegund gistingar er stærra gistiheimili og fellur það undir II flokk gististaða, þ.e. gististaður án veitinga, sbr. reglugerð nr. 1277/2016.

TAFLA 1: Skilmálatafla

staðfang (tillaga)	merking á upp-drætti	Tegund mannvirkis	Stærð byggingareits m ²	Fjöldi hæða (hámark)	hámarks-hæð m	Sérákvæði
Þúfukot BR01	BR 01	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR02	BR 02	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR03	BR 03	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR04	BR 04	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR05	BR 05	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR06	BR 06	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR07	BR 07	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR08	BR 08	Þjónustuhús	144	1	3,5	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst. Í þjónustuhúsi er heimilt að koma fyrir s.s. geymslu, tæknirými, inntaki vatns og rafmagns ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk.
Þúfukot BR09	BR 09	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR10	BR 10	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR11	BR 11	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.

Þúfukot BR12	BR 12	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.
Þúfukot BR13	BR 13	Gistihús	144	2	6	Mænisstefna, þakgerð og þakform er frjálst.

3.2 Vegir og bílastæði

Tvær aðkomur verða að svæðinu frá Sylluvegi. Innan svæðisins eru vegir 3-4 metra á breidd og gert er ráð fyrir útskotum til að mætast. Við hvert hús er gert ráð fyrir bílastæðum, fjöldi bílastæða mun taka mið af þörfum og starfsemi viðkomandi húss.

3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu frá Rarik, Kjósarveitu og ljósleiðarakerfi Leiðarljóss. Vatnsveita verður lögð frá brunnsvæði (VB13). Frárennsli húsa verður leitt í hreinsivirki. Ráðgert er að tengja tvö til þrjú hús við hvert hreinsivirki. Frágangur hreinsivirkja (rotþróa) skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar. Þá skal miða við að fjarlægð hreinsivirkja sé að hámarki 40-60 metra frá vegi og staðsetning skal einnig taka mið af staðsetningu húsa og aðstæðum. Leiðbeinandi staðsetning hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti.

Í eða við hús skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús verður beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Umhverfi, gróður og frágangur

Umhverfis gistihúsin verður komið fyrir lágvöxnum gróðri og einnig þar sem við á verður komið fyrir lágum mönum 1-1,5 m á hæð til þess að skapa skjól og bæta ásýnd. Jarðraski vegna framkvæmda verður stillt í hóf, röskuð svæði verða grædd upp og þess skal gætt að landi verði ekki spillt eða raskað að óþörfu. Gert er ráð fyrir að opin svæði nýtist sem útvistarsvæði gesta.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður. Gert er ráð fyrir að lýsing utandyra lýsi útveggi og verandir húsa. Ljós skal lýsa upp gönguleiðir og sameiginleg svæði en gæta ávallt að því að lýsing valdi ekki óþarfa ljósmengun.

4.5 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Vegir að svæðinu og um það skulu þola umferð þyngri bíla s.s. slökkvibíla.

4.6 Fornminjar

Við allar framkvæmdir skal taka tillit til fornleifa og forðast að raska þeim. Þá gerir tillagan ráð fyrir að vegur muni verða lagður innan helgunarsvæðis mógrafar nr. 3359-1.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum.

5.1 Matsspurningar og viðmið

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR
Landnotkun	Hefur áætlunin áhrif á nýtingu lands?
Landslag og ásýnd Ásýnd og yfirbragð	Hefur áætlunin áhrif á langslag? Hefur áætlunin áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Samfélag Atvinnulíf	Hefur áætlunin áhrif á atvinnutækifæri í sveitarfélaginu?
Heilbrigði Náttúruvá Öryggi Mengun	Er aukin hættu á megnun vegna áætlunarinnar? Hefur áætlunin áhrif á öryggi?
Vatnafar	Hefur áætlunin áhrif á vatnafar?
Náttúru- og menningarminjar Fornminjar	Hefur áætlunin áhrif á fornminjar? Hefur áætlunin áhrif á verndarsvæði og náttúruminjar?

5.2 Umhverfisáhrif

Áhrif á landnotkun eru metin óveruleg. Fyrirhuguð uppbygging mun skerða að litlu leiti möguleika til jarðræktar/búvöruframleiðslu. Áður fyrr var stundaður landbúnaður á svæðinu en síðust áratugi hefur verið lítil nýting á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir að landnotkunarflokkun í aðalskipulagi breytist. Settir eru skilmálar um að jarðræski vegna framkvæmda verði stillt í hóf, röskuð svæði verða grædd upp og þess skal gætt að landi verði ekki spillt eða raskað að óþörfu.

Áhrif á landslag og ásýnd eru metin óveruleg og neikvæð. Yfirborð lands innan skipulagssvæðisins hefur að hluta til verið raskað. Nýjar byggingar á svæðinu hafa áhrif á landslag og ásýnd en með góðu staðarvali og umhverfisfrágangi má fella ný hús að landslagi. Settir hafa verið skilmálar þess efnis að komið verði fyrir lágvöxnum gróðri og þar sem við á lágvöxnum mönum 1-1,5 m hæð til það bæta ásýnd.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Starfsemin skapar atvinnu, styrkir atvinnurekstur og styður við framþróun ábúanda, sem og sveitarfélagsins. Þá er svæðið með góða tengingu við núverandi innviði. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar.

Áhrif vegna heilbrigðis eru metin óviss og óveruleg. Engin könnun hefur farið fram á ofanflóðahættu en ekki er vitað til þess að ofanflóð hafi fallið. Þá er ekki gert ráð fyrir að fólk hafi fasta búsetu á svæðinu. Umferð kemur til með að aukast við uppbyggingu á svæðinu en talið er að umferð um svæðið verði lítil og hæg.

Áhrif á vatnafar eru metin óveruleg. Ekki er talið líklegt að starfsemi komi í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg og óviss. Tillagan gerir ráð fyrir að lagður verður vegur innan helgunarsvæðis mógrafar nr. 3359-1. Þá hefur minjaskráningu aðeins verið lokið á hluta svæðisins. Ef óþekktar minjar finnast við framkvæmdir þarf að fara fram vettvangskönnun samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Ekki er vitað til þess að neinar náttúruminjar séu til staðar á svæðinu.

5.3 Niðurstaða

Fyrirhuguð uppbygging er að stærstum hluta á landbúnaðarlandi í flokki III og mun því skerðing á landi sem tækt er til jarðræktar verða minniháttar. Sá hluti landbúnaðarlandsins sem flokkaður er í flokki II hefur ekki verið nýtt til landbúnaðar um langan tíma. Uppbyggingin styrkir grundvöll búsetu í sveitarfélaginu og atvinnulíf. Þá er fyrirhuguð uppbygging í tengslum og samræmi við núverandi byggð. Góð tenging er við innviði á borð við vegi og veitur. Hugað verður að ásýnd. Valkostagreining fór fram í upphafi og mikil áhersla er lögð á upplifun og dreifbýlismynd svæðisins. Þá er uppbyggingin ekki talin hafa áhrif á aðlægt landbúnaðarsvæði. Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingunni enda hefur svæðið ekki verið nýtt til búvöruframleiðslu með markvissum hætti í áratugi.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins
- Kjósarveitur ehf
- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

