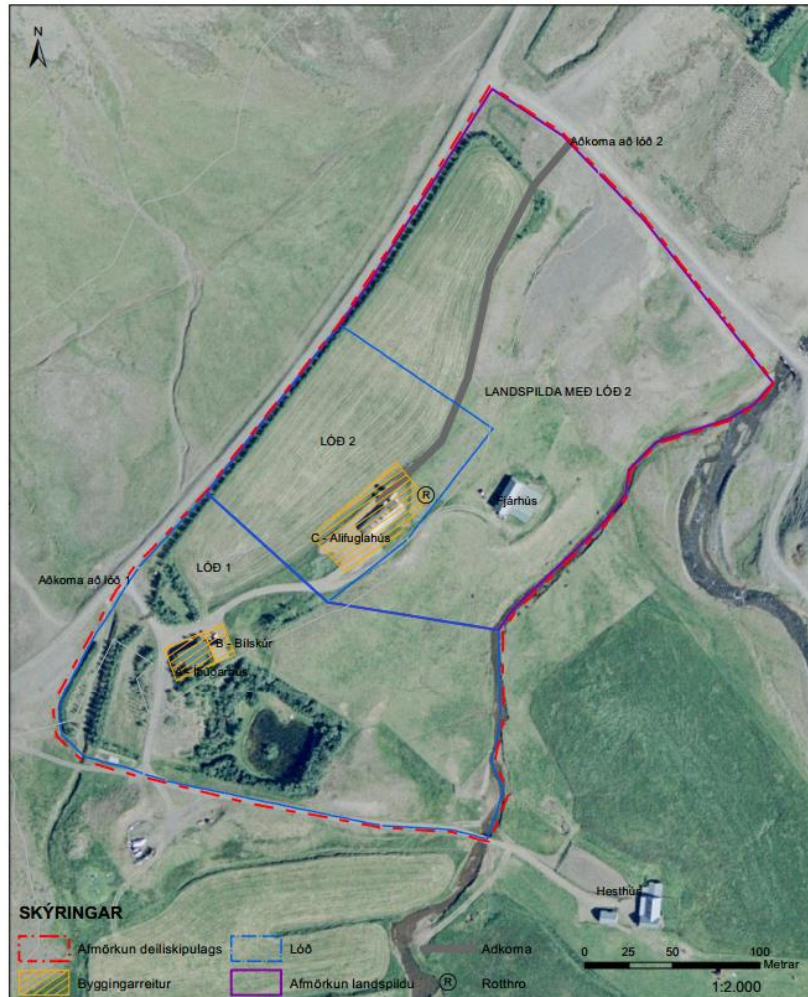


24. MAÍ 2017



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAG Í LANDI EILÍFSDALS Í KJÓS
GREINARGERÐ Í SAMRÆMI VIÐ 40 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 M.S.BR.

HEIÐA AÐALSTEINSDÓTTIR
LANDSLAGSARKITEKT FÍLA

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Í LANDI EILÍFSDALS Í KJÓS

GREINARGERÐ

Deiliskipulagstillaga þessi var unnin í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér stefnu sem er háð umhverfismati skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

FORSENDUR

Deiliskipulagssvæðið nær utan um íbúðarhús, bílskúr og aflögð útihús, annars vegar alifuglahús og fjárhús. Deiliskipulagstillagan felur í sér breytta landnotkun en til stendur að taka alifuglahús ásamt landspildu í kringum það undir ferðaþjónustu. Eilífsdalur í Kjós er lögbýli (landnr 126024). Þar var áður stundaður blandaður búskapur, en sú starfsemi er aflögð og nú er þar stundaður tómstundabúskapur í litlum mæli. Stærð lögbýlisins er 1.181 ha.

TENGL 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. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnu aðalskipulags Kjósarhrepps.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er fyrir á svæðinu.

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er um það bil 8,4 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 túnnum til vesturs. Deiliskipulagssvæðið er afmarkað með rauðri brotinni línu á uppdrætti.

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
Fjárhús	1961	231,8

Íbúðarhús og bílskúr eru í notkun. Notkun á fjárhúsum og hlöðu undir búfjárhald var hætt 1990en þau eru í dag nýtt sem geymsla. Notkun á alifuglahúsi undir búfjárhald var hætt í janúar 2017.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

AÐKOMA OG VEITUR

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er um Eyrarfjallsveg 460. Aðkoma að íbúðarhúsi er um afleggjara af Eyrarfjallsvegi. Aðkoma að alifuglahúsi verður um afleggjara að frístundabyggð við Valshamar og verður aðskilin aðkomu að íbúðarhúsi.

Íbúðarhús og alifuglahús fá heitt vatn frá Kjósarveitum. Kalt neysluvatn er leitt í íbúðar- og alifuglahús úr lind í hlíðum Esju. Fráveita er leidd í rotþró. Við íbúðarhús er nú þegar rotþró, en gert er ráð fyrir rotþró við alifuglahús. Rotþró skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

LÓÐIR OG LANDSKIPTI

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum á skipulagssvæðinu, annars vegar um íbúðarhús og bílskúr (Lóð 1) og hins vegar um alifuglahús (Lóð 2) Stærð Lóðar 1, um íbúðarhús og bílskúr er 3,0 ha að stærð. Stærð Lóðar 2 um alifugla er 1,3 ha að stærð. Lóð um alifuglahús fylgir landspilda sem 5,1 ha að stærð. Á landspildunni er, auk alifuglahúss, fjárhús. Afmörkun landspildu er sýnd á uppdrætti.

BYGGINGARREITIR

Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan þeirra.

A – Íbúðarhús

Byggingarreitur er 475 m² að stærð. Á honum er íbúðarhús 130 m² að stærð. Heimilt er að stækka íbúðarhús upp í allt að 250 m² að stærð.

B – Bílskúr.

Byggingarreitur er 220 m² að stærð. Á honum er bílskúr 70 m² að stærð. Heimilt er að stækka bílskúr upp í allt að 150 m² að stærð.

C – Alifuglahús

Byggingarreitur er 1.880 m² að stærð. Á honum er alifuglahús 206,9 m² að stærð. Heimilt er að stækka alifuglahús í áföngum upp í allt að 600 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að stækkun á fyrsta áfanga hefjist þegar deiliskipulagstillaga tekur gildi. Heildargrunnflötur byggingar verður 325 m² eftir stækkun Gert er ráð fyrir 45 m² viðbyggingu til suðurs og vesturs.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UMHVERFISFRÁGANGUR

Alifuglahús

Aflagt alifuglahús verður tekið undir ferðabjónustu í breyttri og bættri mynd. Þar er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 10 manns í fyrsta áfanga. Gert er ráð fyrir byggingu með kjallara. Hæð þaks skal ekki fara yfir 8,5 m. Við allar breytingar á byggingu skal leggja áherslu á að þær falli vel að umhverfi þess.

Íbúðarhús og bílskúr

Allar breytingar á byggingum skulu falla vel að umhverfi þess.