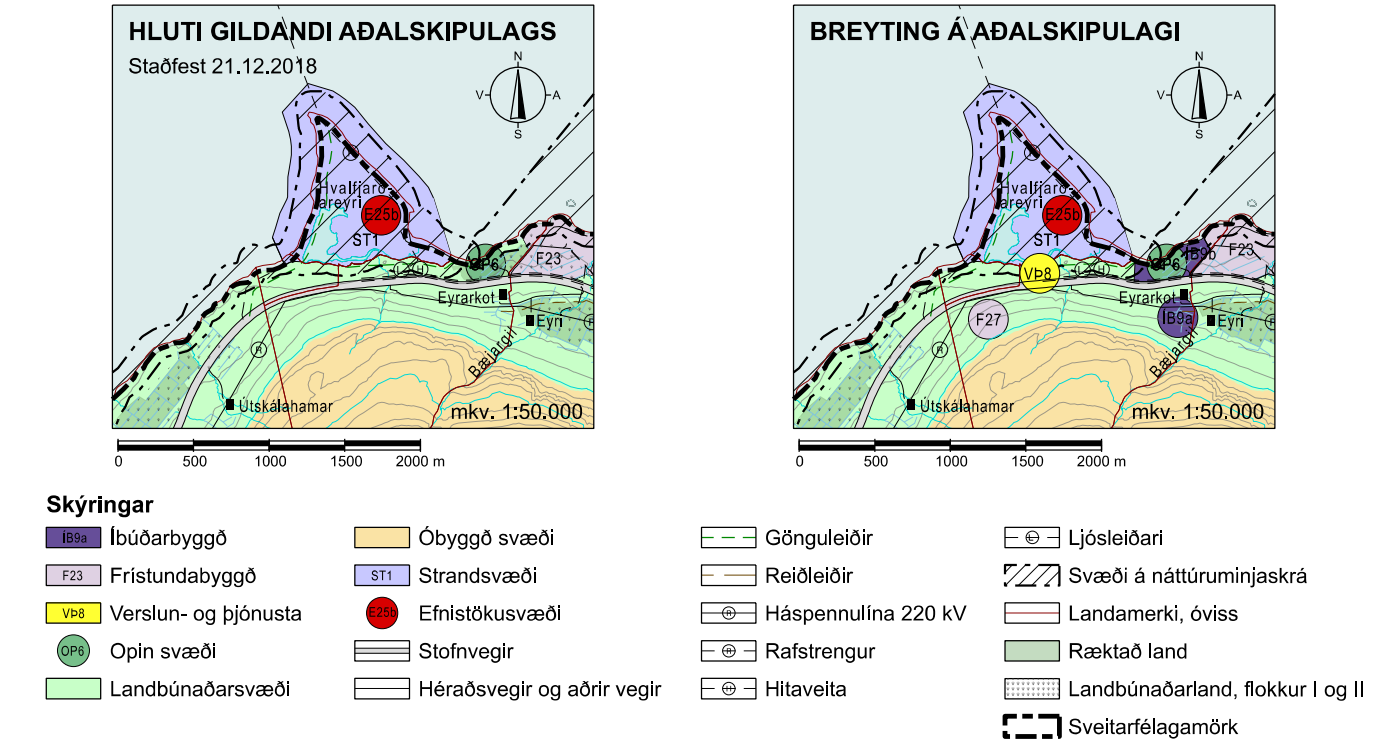


EYRARKOT

BREYTING AÐALSKIPULAGS KJÓSARHREPPS 2017-2029



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI SBR. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
Almennt
 Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029, þ.e. breyta landnotkun á hluta landbúnaðarsvæðis í landi Eyrarkots í verslunar- og þjónustusvæði, fristundabyggð og íbúðarbyggð. Enn fremur að auka við skilgreiningu opins svæðis (OP6). Eyrarkot afmarkast af Eyri sunnan- og austanverðu, Útskálahamri að vestanverðu og Hvalfjarðareyri að norðanverðu. Land hallar nokkuð á móti norðri og niður að sjó.

Stærð svæða
 Fyrirhugað er að reisa fræðslu- og fuglaskoðunarskála á verslun- og þjónustusvæði, vestan við Hestapingshól sem er neðan Hvalfjarðarvegur (47). Verslun- og þjónustusvæðið mun taka að hámarki til 2 ha svæðis og verður merkt (VP8) á sveitarfélagsupprætti. Fristundabyggðin er fyrirhuguð vestast í landi Eyrarkots við jarðamörk Útskálahamars, í hlóðum Eyrarfjalls. Byggðin tekur til um 4,8 ha svæðis og verður merkt (F27) á sveitarfélagsupprætti. Íbúðarbyggðin tekur til samtals 10 ha svæðis og verður merkt (IB9a og IB9b) á sveitarfélagsupprætti. Íbúðarbyggð (IB9a) verður við Eyrarkotsveg og er um 2,5 ha og íbúðarbyggð (IB9b) verður neðan Hvalfjarðarvegur (47) og er um 7,5 ha. Stærð opins svæðis (OP6) verður óbreytt.

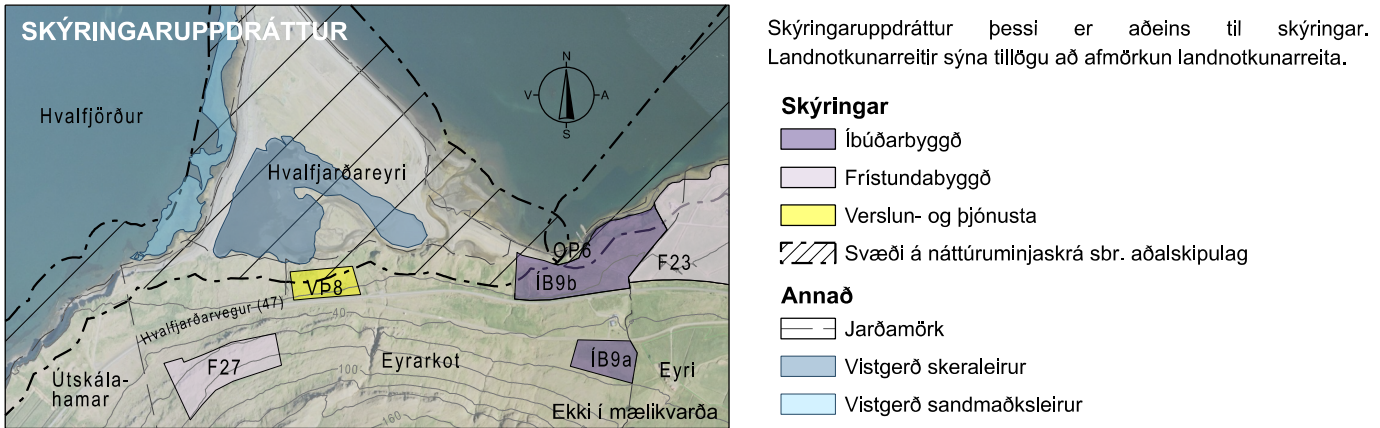
Aðkoma
 Hvalfjarðarvegur (47) liggur þvert í gegnum Eyrarkotsland. Vegtenging að verslunar- og þjónustusvæði verður um núverandi áningarstað. Með tilkomu lóðanna verður áningarstaður aflagður og skilti færð niður að umræddum lóðum. Aðkoma að fristundabyggð verður um land Útskálahamars og ný vegtenging við Hvalfjarðarveg verður gerð í samráði við Vegagerðina. Vegtengingar og vegir að íbúðarbyggðum eru til staðar. Aðkoma íbúðarlóða (IB9a) er frá Eyrarkotsvegi og aðkoma íbúðarlóða (IB9b) er frá Hvalfjarðarvegi um Bolaklettaveg. Aðkoma opins svæðis (OP6) verður óbreytt, en mun tengjast Hvalfjarðarvegi um Bolaklettaveg.

Lýsing svæða
 Í aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017- 2029 eru tvö svæði á náttúrumínjaskrá í Eyrarkoti; Laxvogur og Laxá í Kjós nr. 134 og Ósmelur og Hvalfjarðareyri nr. 138. Laxvogur og Laxá í Kjós tekur yfir grunnsvævi, fjörur og strandlengju, frá ósi Laxár út að línu milli Hálsness og Eyrrar (Hvalfjarðareyrrar). Í Laxvogri eru viðáttumiklar leirur með fjölbreyttu dýralífi og gróðri. Laxá er ein helsta laxveiðiá landsins, í sefinu er fjölskrúðugt fuglalíf. Ósmelur og Hvalfjarðareyri tekur yfir fjörur, sjávarlón, grunnsvævi og strandlengju utan ræktaðs lands neðan Hvalfjarðarvegur frá Norðurkoti inn að vik neðan Eyrarkots. Svæðið hefur miklð útlístar og fræðslugildi. Fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði (VP8) liggur að ofangreindum svæðum á náttúrumínjaskrá og þar voru áður tvær fristundalóðir (óstofnaðar). Vegur að lóðum er því til staðar en hann þarfnast endurbóta. Þar sem vegtenging er við Hvalfjarðarveg er nú áningarstaður þar sem Kjósarhreppur hefur komið upp fræðsluskiltum. Vegagerðin hefur í hyggju að endurskoða staðsetningu skiltanna af öryggisástæðum þegar aðkoman verður virkjuð að nýju. Nokkur trjágróður er á svæðinu frá tíð fristundalóðanna.

Hvalfjörður er á tillögu Náttúrufræðistofnunar Íslands á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúrumínjaskrár út frá verndun fjöruvistgerða, fugla og sela. Framkvæmdaáætlun (B-hluta) fyrir Hvalfjörð, nær yfir hólma og fjörur, frá botni og út að Grundartanga að norðan og Hvalfjarðareyrrar að sunnan. Svæðið nær jafnframt yfir Andriðsey, Eyjaskar og Nönsker með 1 km jaðarsvæði til sjávar. Miklð fuglalíf er á svæðinu árlt um kring og telst svæðið alþjóðlega mikilvægt fyrir fargesti m.a. Margæs og Rauðbrysting. B-hluti er skrá yfir þær náttúrumínjar sem Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um að friðlýsa eða friða. Ekki er um að ræða gildandi B-hluta náttúrumínjaskrár þar sem tillagan hefur ekki hlotið þá málsmæðferð sem um getur í lögum. Náttúrufræðistofnun Íslands hefur skilgreint Hvalfjörð sem mikilvægt fuglasvæði, en svæðið er alþjóðlega mikilvægt fyrir Flórgoða, Margæs, Rauðbrysting og Sendleng. Á Hvalfjarðareyni eru tvær fjöruvistgerðir annarsvegar sandmaðksleirur og hinsvegar skeraleirur. Sandmaðksleirur eru með hátt verndargildi, vistgerðin er með mjög mikilvægt fæðusvæði Tjalds og Sandlóu. Skeraleirur eru með mjög hátt verndargildi, vistgerðin er með mikilvægt fæðusvæði Hettumáfs og Vaðfugla, einkum Jaðrakans, Stelks, Lóupræls, Sandlóu og Tjalds. Leirurnar eru undir sérstakri vernd sbr. 1. mgr. 61. gr. lög um náttúruvernd nr. 60/2013, forðast skal að raska vistkerfum og jarðmínjum nema brýna nauðsyn beri til sbr. 3. mgr. 61. gr. lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Fristundabyggðin (F27) liggur í 40-80 m y.s.. Þaðan er gott útsýni yfir Hvalfjarðareyri og Hvalfjörð. Þrjár íbúðalóðir hafa nú þegar verið stofnaðir í landi Eyrarkots, tvær neðan Hvalfjarðarvegur þ.e. Snorravík og Bolaklettar 1 og ein ofan vegar, þ.e. Álfagarður, þar sem bænin stendur. Snorravík verður innan íbúðarsvæðis (IB9b). Íbúðarsvæði (IB9b) er á svæði þar sem landgæði voru endurheimt fyrir um tíu árum. Landið var áður sundurgrafið af framræslu með opnum rofsvæðum og berum melhyggjum. Sáo var í svæðið og hefur verið nýttjað sem tún í nokkur ár. Veitumannvirki, þ.e. vatnsveita, hitaveita, rafmagn og ljósleiðari, eru til staðar innan jarðarinnar. Vatnsból er í hlíðum Eyrarfjalls í landi Eyrrar.

Stefnumörkun landnotkunarsvæða
 Gert er ráð fyrir tveimur lóðum á verslunar- og þjónustusvæði (VP8). Þar verður gert ráð fyrir að heimilt verði að reisa eina byggingu á hvorri lóð sem yrðu fræði-, fræðslu- og fuglaskoðunarskálar með gott útsýni yfir leirurnar á Hvalfjarðareyri, Skálarnir eru ætlaðir til fuglaskoðunar og búsetu fræði- og eða listafólks til skemmrí tíma. Lögð er mikil áhersla á að áhrif skálanna og umhverfi þeirra hafi sem minnst áhrif á umhverfið og öll umgengni miðist við að engin truflun verði á því svæði sem er á náttúrumínjaskrá. Þá gæti komið til álita í tengslum við fræðslustarf, að starfræka veitingasölu og rekturs tjaldsvæðis. Skálarnir geta einnig nýst til fræðslu í skólum, þar sem skólahópar geta komið og upplifað dýra- og gróðurlíf á vettvangi.. Við vinnslu deiliskipulags skal haft samráð við Umhverfisstofnun. Byggingarreitir verslunar- og þjónustulóða skulu vera að lágmarki 50 m frá grónum sjávarbakka og skoðaðar verða leiðir til að lágmarka alla röskun og neikvæð umhverfisáhrif. Lögð verður áhersla á að uppbygging nái sem minnst inn á verndarsvæði Hvalfjarðareyrrar og raski ekki vistkerfum þar. Gert er ráð fyrir 4 fristundalóðum á svæði (F27) ofan Hvalfjarðarvegur og vestast í landi Eyrarkots. Vegna landhalla verða byggingarreitir staðsettir neðan við 15° sjónarhorns frá fjallsbrún, þannig að ekki verði þörf á ofanflóðahættumati fyrir svæðið. Áhersla er lögð á að við uppbyggingu svæðis (IB9b) verði lóðirnar rúmar, þannig að íbúar geti stundað vistvænna sjálfburftarbúskap og hafi aðgang að sjó frá smábátahöfninni. Sérstök áhersla verði lögð á að endurheimta æðavarp og almennt fuglalíf á lóðunum og aðliggjandi svæðum. Á íbúðarlóðum beggja svæða getur nýtingarhlutfall verið allt að 0,05 og heimilt verði að byggja íbúðarhús, bílskur, aðstöðuhús og gestahús. Byggingar beggja svæða skulu falla vel að landslagi og að það sé samræmi milli húsanna hvað varðar salarhæð og mæðisstefnu. Aðstöðuhús er ætlað fyrir geymslu tækja, báta, auk vinnuaðstöðu. Byggingarefnir húsa er frjálst og þakhalli skal vera 15-30°. Óheimilt verður að gróðursetja erlenda trjágróður sem verður hávaxinn á lóðunum og íslenskt birki skal vera ráðandi. Óska þarf eftir undanþágu hjá Umhverfissráðherra frá ákvæði d. líðar gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er varðar fjarlægð bygginga á svæði (IB9b) frá stofnvegi og kröfum um öryggi. þ.m.t. hljóðvista verði á hendi lóðarhafa sjálfra. Aðgengi almennings meðfram sjávarbakka verður tryggt sbr. 26. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Opíð svæði til sérstakra nota merkt (OP6) er skilgreint fyrir bátaskýli og bryggju sbr. töflu á bls. 30 í Aðalskipulagi Kjósarhrepps. Á svæðinu er/verður þegar hlaðinn grjótvarnargarður og 22 metra löng flotbryggja. Við hana geta verið 6 lítillir bátar að sumarlagi og er gert ráð fyrir að eigendur þeirra séu íbúar í nágrenninu. Þá er gert ráð fyrir að áfram verði hægt að sjósetja smábáta og kajaka í litlu mæli. Gert er ráð fyrir að slíkar sjósetningar geti verið 5-10 á viku. Heimilt verði að reka allt að 100 m² þjónustu- og aðstöðuhús á svæðinu, með aðstöðu fyrir vaktmann og búningsaðstöðu fyrir sjóðrútskiðkendur. Gert er ráð fyrir að slíkir notendur geti verið 10- 50 á vikunni og er þá fyrst og fremst um að ræða íbúa í hreppnum. Þar verður heitur pottur í tengslum við starfseminna. Gert er ráð fyrir fráveitukerfi innan byggingarreta lóða, en heimilt verður að sameinast um fráveitukerfi tveggja eða fleiri lóða. Fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólp. Neysluvatn er fengið úr sameiginlegu vatnbóli Eyrrar og Eyrarkots, fyrirhugað er að efla vatnsöflun og koma upp nýjum miðlunartanki.

TENGSL BREYTINGARINNAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR
Landsskipulagsstefna
 Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvarðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðhættum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði teiast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvarðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að ferðþjónustuuppbygging nýstist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Við hönnun fræðslu- og fuglaskoðunarskála verði tekið mið af landslagi og staðahættum í kring. Með uppbyggingu skálanna er verið að styrkja sérstöðu Kjósarhrepps, þar sem fólk getur stundað náttúru fræðslu og fræðst um einstaka náttúru Eyrarkots og Hvalfjarðareyris. Náttúruverndarsjónarmið verða í fyrirrúmi við uppbyggingu skálanna, þeir geta nýst jafnt íbúum, skólanemum og ferðamönnum á svæðinu. Staðsetning verslunar- og þjónustusvæðis (VP8) er afar jákvæð gagnvart aðgengi og umferð þar sem svæðið liggur að megin umferðaræð sveitarfélagsins. Samkvæmt kortasjá Vegagerðarinnar hefur umferð á Hvalfjarðarvegi við Kiðafell árið 2018 verið að meðaltali yfir 1200 bílar á dag yfir sumarið og 550 bílar yfir vetrinn. Uppbygging fristunda- (F27) og íbúðarbyggðar (IB9a og IB9b) hefur jákvæð samlegðaráhrif fyrir verslunar- og þjónustusvæði (VP8) þar sem íbúum og dvalargestum fjölgar í næsta nágrenni. Landsskipulagsstefnan leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið mið af því að stöðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúa fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi. Nú þegar hafa verið stofnaðar þrjár íbúðarlóðir í landi Eyrarkots, markmið er að fjölga íbúðarlóðunum og að íbúar geti stundað vistvænna sjálfburftarbúskap og hafi aðgang að sjó frá smábátahöfninni. Austan við Eyrarkot, nánar tiltekið á Harðbala eru íbúðarsvæðin (IB1), (IB2), (IB3) og (IB8). Uppbygging í landi Eyrarkots er jákvæð þar sem hún stýður við og er í nálægð við íbúakjarna Kjósarhrepps á Harðbala. Landsskipulagsstefnan leggur áherslu á að skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsáætlanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Landnotkunarbreytingin í Eyrarkoti mun falla vel að landslagi. Eldri vegir verða nýttir fyrir aðkomu svæða og því ekki þörf á mikilli uppbyggingu vegna fyrirhugaðrar breytingar aðalskipulags. Breytingin mun ekki rýra verðmætt landbúnaðarland, né náttúruverndarsvæðis. Markmið skálanna og íbúðabyggðarinnar er til að gæta að náttúru svæðisins og endurheimta þau gæði sem hafa glatast.



Aðalskipulag
 Í aðalskipulagi er stefnt að því að land sem hentar vel til landbúnaðar verði ekki tekið til óafturkræfrar landnotkunar, heldur viðhaldið sem slíku ef þess er kostur. Svæði (IB9b) er skilgreint að hluta sem landbúnaðarland í flokki I og II (gott ræktanlegt land). Samkvæmt aðalskipulagi Kjósarhrepps á að forðast að heimila landnýtingu sem takmarkar verulega ræktunarmöguleika til akuryrkju. Eitt af kvðóðunum sem eru settar á land í flokki I og II er að nýjar byggingar raski að jafnaði ekki samféllu á landi. Eins og áður hefur komið fram að þá var fyllt upp í umræddu svæði og af þeim sökum er mismunandi jarðvegur og rakastig. Svæðið hefur því reynst illa sem ræktunarland og getur ekki talist mikilvægt til matvælaframleiðslu. Því var ákveðið að taka það til annarra nota. Í aðalskipulagi Kjósarhrepps kemur fram að kortlagning landbúnaðarlands er í mælikvarðanum 1:50.000 og gæti verið að sum minni svæði ættu að vera í öðrum flokki. Óska þarf eftir leyfi ráðherra vegna breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði í flokki I og II skv. aðalskipulagi Kjósarhrepps og þar sem stærð góðs ræktunarlands er minna en 5 ha sbr. 3. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Óska þarf eftir leyfi ráðherra vegna breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði vegna verslun- og þjónustusvæðis (VP8),vegna íbúðarbyggðar (IB9a og IB9b) og fristundabyggðar (F27) þar sem stærð landbúnaðarlands er stærra í heild sinni en 5 ha sbr. 2. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

BREYTING Í KÖFLUM 2.2.1, 2.2.2, 2.3.3 OG 2.4.3 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS
 Opíð svæði (OP6) er í næsta nágrenni við fristundabyggðina (F23), (F27) og fyrirhugaða íbúðabyggð (IB9b). Svæðið (OP6) er fyrir bátaskýli og bryggju. Samkvæmt stefnu aðalskipulags Kjósarhrepps er lögð áhersla á að efla möguleika á sviði útlístar og það gert með því að hafa fjölbreytta aðstöðu fyrir hendi til leikja og tómsundastarfs og horft sé til þess við uppbyggingu nýrra íbúða- og fristundasvæða. Uppbygging svæðanna (IB9a), (IB9b) og (F27) samræmist því vel stefnu aðalskipulagsins. Samkvæmt aðalskipulagi kafa 2.2.1 íbúðarbyggð (IB) eru skilgreind átta svæði undir íbúðarbyggð og fjölgar um tvö með tilkomu svæðanna (IB9a) og (IB9b).

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
IB9a	Eyrarkot	Nýtt íbúðarsvæði fyrir allt að 3 lóðir, stærð svæðis er um 2,5 ha.
IB9b	Eyrarkot	Nýtt íbúðarsvæði fyrir allt að 7 lóðir, stærð svæðis er um 7,5 ha.

Samkvæmt aðalskipulagi kafa 2.2.2 Fristundabyggð (F) eru skilgreind 34 svæði undir fristundabyggð og fjölgar um eitt með tilkomu svæðis (F27).

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
F27	Eyrarkot	Gert er ráð fyrir allt að 5 fristundahúsum. Stærð svæðis er um 5 ha.

Samkvæmt aðalskipulagi kafa 2.3.3 Verslun- og þjónusta (VP) eru skilgreind sjö svæði undir verslun- og þjónustu og fjölgar um eitt með tilkomu svæðis (VP8).

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
VP8	Eyrarkot	Gert er ráð fyrir tveimur fræði-, fræðslu- og fuglaskoðunarskálum, með búsetu fyrir fræði- og/eða listafólk í skemmrí tíma. Einnig er gert ráð fyrir veitingarsölu og tjalðsvæði. Stærð svæðis er allt að 2 ha.

FORSENDUR OG RÖKSTUÐNINGUR FÜRIR BREYTINGARTILLÖGU
 Landeigandinn vill nýta þá auðlind sem landið er og hefla uppbyggingu á fræðslu- og fuglaskoðunarskálum, íbúðar- og fristundabyggð. Uppbygging svæðanna er hagkvæm vegna nálægðar við veitumannvirki, þ.e. vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og ljósleiðaraveitu. Einnig er það samfélagslega hagkvæmt að fá fleiri notendur inn á veiturnar. Mikill áhugi er hjá landeiganda að hefla uppbyggingu á tveimur fræðslu- og fuglaskoðunarskálum sem verða með útsýni yfir Hvalfjarðareyri. Sú uppbygging mun hafa jákvæð áhrif fyrir sveitarfélagið og nærliggjandi svæði, þar sem tilkoma skálanna er aukin þjónusta við fólk sem vill annars vegar fræðast um dýra- og gróðurlíf á svæðinu og hins vegar sjá einstaka íslenska náttúru. Vegna Covid-19 hefur ferðaþjónustan nánast stöðvast í öllu landinu og eftirspurn eftir flugi til landsins er lítil. Framtíðin er því afar óljós er varðar stöðu ferðaþjónustunnar og enginn veit hvernig framvindan verður. Ísland hefur þá sérstöðu að íbúáþetteiki er lítil, víðernin og óspillt náttúra er mikil. Það mun ferðamaðurinn meta að veruleikum þegar hann tekur ákvörðun um áfangastað. Það má samt eflaust gera ráð fyrir að það muni taka nokkur ár fyrir greininu að ná aftur fyrri stöðu er varðar fjölda ferðamanna. Áhersla er lögð á að íbúðarlóðirnar verði rúmar, þannig að íbúar geti stundað vistvænna sjálfburftarbúskap. Vegna mismunandi jarðvegs og breytilegs rakastigs hefur svæðið ekki reynst gott til ræktunar sem ein heild og var því ákveðið að taka það til annarra nota. Fólk í dag er að flytja frá höfuðborgarsvæðinu í hagkvæmari húsakost í nærliggjandi bæjum/sveitarfélögum meðal annars á Selfossi, Reykjanesbæ, Akranesi og fleiri staði. Í því felast tækifæri fyrir nærliggjandi sveitarfélög við höfuðborgarsvæðið til að fjölga íbúum sínum og er sveitarfélagið Kjósarhreppur eitt að þeim. Íbúðarbyggðin í landi Eyrarkots er um 40 km frá Reykjavík, þ.e. um 30 mín keyrsla. Íbúðarbyggðin er vel staðsett gagnvart nálægð við höfuðborgarsvæðið og er góður valkostur fyrir fólk sem vill flytja frá höfuðborgarsvæðinu eða af landsbyggðinni og nær höfuðborginni en vill sækja vinnu og/eða þjónustu til höfuðborgarsvæðisins. Slík búseta er einnig góður kostur fyrir fólk sem vill flytja á stað þar sem er minna um streituvalda, vera í nálægð við náttúruna og geta verið með vistvænna sjálfburftarbúskap. Íbúðarbyggðin er í nálægð við þjóðveginn, sem þýðir að ekki verður mikill kostnaður fyrir sveitarfélagið varðandi snjómokstur. Mikil tækifæri felast í því að endurheimta æðavarp og almennt fuglalíf á lóðunum og aðliggjandi svæðum. Fristundabyggðin er mikilvægur þáttur í að styrkja uppbyggingu verslunar og þjónustu og fjölga notendum smábátahafnar. Byggðin er einnig til að auka á fjölbreytileika mannlífis á staðnum. Gera má ráð fyrir að lóðarhafar fegri umhverfi sítt og stundi skógrækt á lóðum sínum sem er jákvætt gagnvart veðurfari, útlívist o.fl. Uppbygging bæði fristunda- og íbúðarbyggðar er afar jákvæð þar sem þær styrkja grundvöll smábátahafnarinnar sem eflir möguleika til útlístar. Í stefnu aðalskipulags sveitarfélagsins er lögð áhersla á að efla möguleika til útlísta og samræmist því uppbygging byggðanna stefnu aðalskipulags.

ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMhverfi
 Talið er afar jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu á fræðslu- og fuglaskoðunarskála, þar sem fólk getur fræðst um dýralíf og gróðurfar á svæðinu eða notið útsýnisins. Stefnt er að endurheimt æðavarps á ströndinni og þar af leiðandi mun æðavarpíð skapa aftur fjölbreytileika í dýralífnu og mögulega atvinnu. Uppbygging íbúðarbyggðar í Eyrarkoti mun leiða af sér að fleiri munu setjast að í sveitarfélaginu sem hefur jákvæð hagræn og félagsleg áhrif. Hluti íbúðarsvæðis (IB9b) er á skilgreindu landbúnaðarlandi í flokki I og II. Svæðið hefur reynst illa sem ræktunarland og getur ekki talist mikilvægt til matvælaframleiðslu. Því er jákvætt að taka það til annarra nota. Talið er að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á náttúruni í nágrenninu svo sem menningarmínjar, gróðurfar, dýralíf og/eða jarðmínjar. Ekki þarf að fara í mat á umhverfisáhrifum sbr. líö 1.01 í 1. vikauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, þar sem endurskipulagning á landareign í dreifbýli er undir 20 ha landsvæði. Endurskipulagning í Eyrarkoti varðar 16,8 ha landsvæði.

SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ
 Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 fyrir Eyrarkot, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þann 21. október 2020. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Kjósarsvæðis í október 2020. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Kjósarsvæðis og hefur verið brugðist við þeim. Lýsingin var auglýst þann 29. október til 9. nóvember 2020, á heimasíðu sveitarfélagsins www.kjos.is og skipulagslýsingin var til sýnis á hreppsskrifstofu Kjósarhrepps í Ásgarði, þar sem íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguuna og senda inn ábendingar. Engar ábendingar bárust í lýsingarferlinu. Við lók lýsingarferlisins var haft samráð við Vegagerðarinnar vegna vegtengingar við Hvalfjarðarveg (47). Samráð við Veðurstofu Íslands hefur átt sér stað, um hvort þurfi að fara í staðbundið hættumat vegna ofanflóða, ekki þarf að fara í ofanflóðahættumat fyrir byggðina vegna þess að byggingarreitir eru neðan við 15° sjónhorn frá fjallsbrún og vegna landslags. Óska þarf eftir leyfi ráðherra vegna breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði í flokki I og II og vegna breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði sbr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Óskað verður eftir leyfi ráðherra á sama tíma og Skipulagsstofnun fær tillöguna til athugunar. Ráðherra skal taka afstöðu til beið