



Kjósarhreppur



landlínur  
hönnun og skipulag

Tillaga að breytingu á  
Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029

---

## LÝSING

Breyting á landnotkun í landi Eyrarkots

---

22.09.2020

Lýsingin var samþykkt í hreppsnefnd Kjósarhrepps þann

---

---

Karl Magnús Kristjánsson, oddviti Kjósarhrepps

# Lýsing á tillögu að skipulagsbreytingu sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

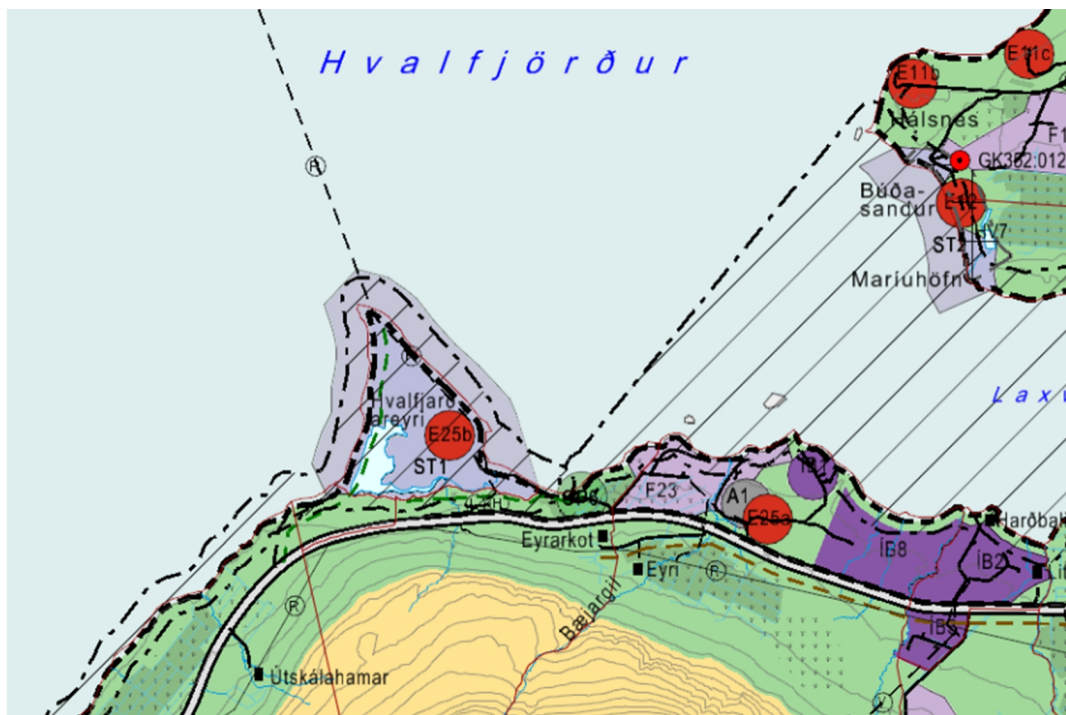
## Almennt

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029, þ.e. breyta landnotkun á hluta landbúnaðarsvæðis í landi Eyrarkots í verslunar- og þjónustusvæði, frístundabyggð 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 mótinu norðri og niður að sjó.

## Stærð svæða

Fyrirhugað er að reisa fræðslu- og fuglaskoðunarskála á verslun- og þjónustusvæði, vestan við Hestapingshól sem er neðan Hvalfjarðarvegar (47). Verslun- og þjónustusvæðið mun taka að hámarki til 2 ha svæðis og verður merkt (VP8) á sveitarfélagsuppdrætti. Frístundabyggðin er fyrirhuguð vestast í landi Eyrarkots við jarðamörk Útskálahamars, í hlíðum Eyrarfjalls. Byggðin tekur til um 4,8 ha svæðis og verður merkt (F27) á sveitarfélagsuppdrætti. Íbúðarbyggðin tekur til samtals 10 ha svæðis og verður merkt (ÍB9a og ÍB9b) á sveitarfélagsuppdrætti. Íbúðarbyggð (ÍB9a) verður við Eyrarkotsveg og er um 2,5 ha og íbúðarbyggð (ÍB9b) verður neðan Hvalfjarðarvegar (47) og er um 7,5 ha. Stærð opins svæðis (OP6) verður óbreytt.



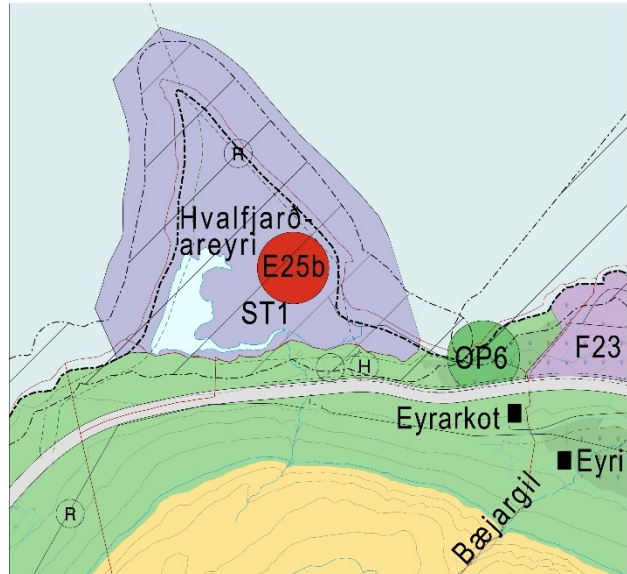
Yfirlitsmynd: Hluti af sveitarfélagsuppdrætti Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029.

## Aðkoma

Hvalfjarðarvegur (47) liggur þvert í gegnum Eyrarkotsland. Lagfæra þarf heimreið frá Hvalfjarðarvegi að verslunar- og þjónustusvæði, nýja vegtengingu og veg þarf fyrir frístundabyggð ofan Hvalfjarðarvegar, vegteningar og vegir að íbúðarbyggðum eru til staðar, aðkoma íbúðarlóða (ÍB9a) er frá Eyrarkostvegi og aðkoma íbúðarlóða (ÍB9b) er frá Hvalfjarðarvegi, en breyta þarf vegi að (ÍB9b) þannig að hann sameinist Bolaklettavegi. Aðkoma opins svæðis (OP6) verður óbreytt.

## Lýsing svæða

Í aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 eru tvö svæði á náttúruminjaskrá í Eyrarkoti; Laxvogur og Laxá í Kjós nr. 134 og nr. 138 Ósmelur og Hvalfjarðareyri. Laxvogur og Laxá í Kjós tekur yfir grunnsævi, fjörur og strandlengju, frá ósi Laxár út að línu milli Hálsness og Eyrar (Hvalfjarðareyrar). Í Laxvogi 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, grunnsævi og strandlengju utan ræktaðs lands neðan Hvalfjarðarvegar frá



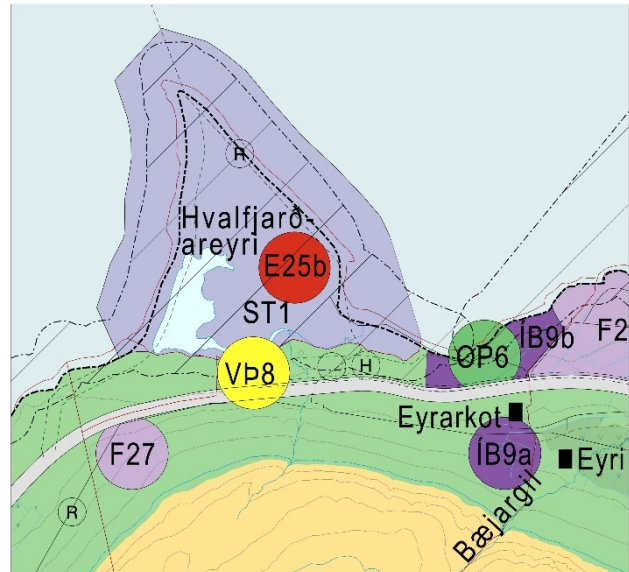
Hluti af sveitarfélagsupprætti Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029: Fyrir breytingu

Norðurkoti inn að vík neðan Eyrarkots. Svæðið hefur mikið útivistar- og fræðslugildi. Fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði (VP8) liggur að ofangreindum svæðum á náttúruminjaskrá og þar voru áður tvær frístundalóðir (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 frístundalóðanna. Frístundabyggðin (F27) liggur hátt í landi og upp að fjallsbrún og þaðan er gott útsýni yfir Hvalfjarðareyri og Hvalfjörð. Þrjár íbúðalóðir hafa nú þegar verið stofnaðar í landi Eyrarkots, tvær neðan Hvalfjarðarvegar þ.e. Snorravík og Bolaklettur 1 og ein ofan vegar, þ.e. Álfagarður, þar sem bærinn stendur. Snorravík verður innan íbúðarsvæðis (ÍB9b). Íbúðarsvæði (ÍB9b) er á svæði þar sem landgæði voru endurheimt fyrir um tíu árum. Landið var áður sundurgrafið af framræslu með opnum rofsvæðum og berum melhryggjum. Sáð var í svæðið og hefur verið nytjað 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 Eyrar.

### 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 fuglaskoðunarskólar með gott útsýni yfir leirurnar á Hvalfjarðareyri. Skálarnir eru ætlaðir til fuglaskoðunar og búsetu fræði- og eða listafólks til skemmri 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 starfrækja veitingasölu og reksturs tjaldsvæðis. Skálarnir geta einnig nýst til fræðslu í skólum, þar sem skólahópar geta komið og upplifað dýra- og gróðurlíf á vettvangi.



Hluti af sveitarfélagsupprætti Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029: Eftir breytingu

Gert er ráð fyrir 4 frístundalóðum á svæði (F27) ofan Hvalfjarðarvegar 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.

Gert er ráð 8 nýjum íbúðarlóðum í Eyrarkoti, tveimur íbúðarlóðum á svæði (IB9a) í hlíðum Eyrarfjalls við Eyrarkotsveg og sex íbúðarlóðum á reit (IB9b) neðan Hvalfjarðarvegar. Vegna landhalla á svæði (IB9a) 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 vistvænan sjálfburftarþúskap og hafi aðgang að sjó frá smábátahöfninni. Sérstök áhersla verði lögð á að endurheimta æðarvarp 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, bílskúr, aðstöðuhús og gestahús. Húsin skulu falla vel að landslagi og að það sé samræmi milli húsanna hvað varðar salarhæð og mænisstefnu. Aðstöðuhús er ætlað fyrir geymslu tækja, báta, auk vinnuaðstöðu. Byggingarefni húsa er frjálst og þakhalli skal vera 15-30°. Óheimilt verður að gróðursetja erlendan trjágróður sem verður hávaxinn á lóðunum og íslenskt birki skal vera ráðandi.

Opið svæði til sérstakra nota merkt (OP6) er skilgreint fyrir bátaskýli og bryggju sbr. töflu á bls. 30 í Aðalskipulagi Kjósarhrepps. Að auki verði heimilt að setja upp aðstöðu fyrir smábáta, þ.e. aðstöðu til sjósetningar báta, flotbryggjur og þjónustuhús. Einnig verði heimilt að setja upp aðstöðu fyrir sjósundsiðkendur, þ.e. þjónustuhús með búningsklefum og sturtum.

Gert er ráð fyrir rotþró innan byggingarreita lóða, en heimilt verður að sameinast um rotþró tveggja eða fleiri lóða.

## Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

### Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvæðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðháttum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Við hönnun fræðslu- og fuglaskoðunarskála verði tekið mið af landslagi og staðaháttum í kring. Með uppbyggingu skálanna er verið að styrkja sérstöðu Kjósarhrepps, þar sem fólk getur staldrað við, skoðað 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 veturinn. Uppbygging frístunda- (F27) og íbúðarbyggðar (ÍB9a og ÍB9b) 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 styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða 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 vistvænan sjálfpurftarbúskap og hafi aðganga að sjó frá smábátahöfninni. Austan við Eyrarkot, nánar tiltekið á Harðbala eru íbúðasvæðin (ÍB1),

(ÍB2), (ÍB3) og (ÍB8). Uppbygging í landi Eyrarkots er jákvæð þar sem hún styður við og er í nálægð við þá uppbyggingu sem á sér stað 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 staðháttum. 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 vega 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 (ÍB9b) 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 kvöðunum sem eru settar á land í flokki I og II er að nýjar byggingar raski að jafnaði ekki samfellu á landi. Eins og áður hefur komið fram að þá var fyllt upp í skurði á 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 kortalagning 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 (VB8), vegna íbúðarbyggðar (ÍB9a og ÍB9b) og frístundabyggðar (F27) þar sem stærð landbúnaðarlands er stærra í heild sinni en 5 ha sbr. 2. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Opið svæði (OP6) er í næsta nágrenni við frístundabyggðina (F23), (F27) og fyrirhugaða íbúðabyggð (ÍB9b). Svæðið (OP6) er fyrir bátaskýli og bryggju. Samkvæmt stefnu aðalskipulags Kjósarhrepps er lögð áhersla á að efla möguleika á sviði útivistar og það gert með því að hafa fjölbreytta aðstöðu fyrir hendi til leikja og tómstundastarfs og horft sé til þess við

| Svæði fyrir íbúðarbyggð |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Nr.                     | Heiti svæðis      |
| ÍB1                     | Miðbúð            |
| ÍB2                     | Harðbali          |
| ÍB3                     | Lækjarbraut       |
| ÍB4                     | Eilífsdalur       |
| ÍB5                     | Möðruvellir       |
| ÍB6                     | Þorlaksstaðavegur |
| ÍB7                     | Meðalfellsvegur   |
| ÍB8                     | Eyri              |

| Verslun- og þjónusta |                  |
|----------------------|------------------|
| Nr.                  | Heiti            |
| VP1                  | Kaffi Kjós       |
| VP2                  | Veðihús við Laxá |
| VP3                  | Hvammsvík        |
| VP4                  | Félagsgarður     |
| VP5                  | Eilífsdalur      |
| VP6                  | Púfa             |
| VP7                  | Hjalli           |

Tafla í greinargerð aðalskipulags kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð (ÍB), tafla í kafla 2.3.3. verslun og þjónusta (VP)

uppbyggingu nýrra íbúða- og frístundasvæða. Uppbygging svæðanna (ÍB9a), (ÍB9b) og (F27) samræmist því vel stefnu aðalskipulagsins.

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð (ÍB) eru skilgreind átta svæði undir íbúðarbyggð og fjölgar um tvö með tilkomu svæðanna (ÍB9a) og (ÍB9b). Stærð svæðanna eru gefin upp í aðalskipulagi.

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 2.2.2 Frístundabyggð (F) eru skilgreind 34 svæði undir frístundabyggð og fjölgar um eitt með tilkomu svæðis (F27). Stærð svæðanna eru gefin upp í aðalskipulagi.

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 2.3.3 Verslun- og þjónusta (VP) eru skilgreind sjö svæði undir verslun- og þjónustu og fjölgar um eitt með tilkomu svæðis (VP8). Stærð svæðanna eru gefin upp í aðalskipulagi.

## Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Landeigandinn vill nýta þá auðlind sem landið er og hefja uppbyggingu á fræðslu- og fuglaskoðunarskálum, íbúðar- og frístundabyggð. 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 hefja uppbyggingu á tveimur fræðslu- og fuglaskoðunarskálum sem verða með útsýni yfir leirurnar. Sú uppbygging mun hafa jákvæð áhrif fyrir sveitarfélagið og nærliggjandi svæði, þar sem tilkoma skálanna er aukin þjónusta við

fólk sem vill annarsvegar fræðast um dýra- og gróðurlíf á svæðinu og hinsvegar 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 íbúaþéttleiki er lítill, 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 greinina að ná aftur fyrri stöðu er varðar fjölda ferðamanna.

Áhersla er lögð á að íbúðarlóðirnar verði rúmar, þannig að íbúar geti stundað vistvænan sjálfburftarþúskap. 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 vistvænan sjálfburftarþúskap. Íbúðarbyggðin er í nálægð við þjóðveginn, sem þýðir að ekki verður mikill kostnaður fyrir sveitarfélagið varðandi snjómokstur. Mikil tækifæri felast í því að endurheimta æðarvarp og almennt fuglalíf á lóðunum og aðliggjandi svæðum.

Frístundabyggðin er mikilvægur þáttur í að styrkja uppbyggingu verslunar og þjónustu og fjölga notendum smábátahafnar. Byggðin er einnig til að auka á fjölbreytileika mannlífsins á staðnum. Gera má ráð fyrir að lóðarhafar fegri umhverfi sitt og stundi skógrækt á lóðum sínum sem er jákvætt gagnvart veðurfari, útivist o.fl.

Uppbygging bæði frístunda- og íbúðarbyggðar er afar jákvæð þar sem þær styrkja grundvöll smábátahafnarinnar sem eflir möguleika til útivistar. Í stefnu aðalskipulags sveitarfélagsins er lögð áhersla á að efla möguleika til útivista og samræmi 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 dýralífinu 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 (ÍB9b) 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 náttúrufar í nágrenninu svo sem menningarminjar, gróðurfar, dýralíf og/eða jarðminjar.

Ekki þarf að fara í mat á umhverfisáhrifum sbr. lið 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

---

Leitað verður umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Kjósarsvæðis í október 2020. Gera má ráð fyrir að lýsingin verði kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í október 2020. Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag fyrir Eyrarkot verði svo lagt fram, kynnt íbúum í janúar 2021 og auglýst í kjölfarið. Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin til afgreiðslu hreppsnefndar í febrúar 2021 og samþykkt til auglýsingar. Að lokinni umfjöllun hreppsnefndar skal senda tillöguna til umsagnar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna verður tillagan auglýst sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.