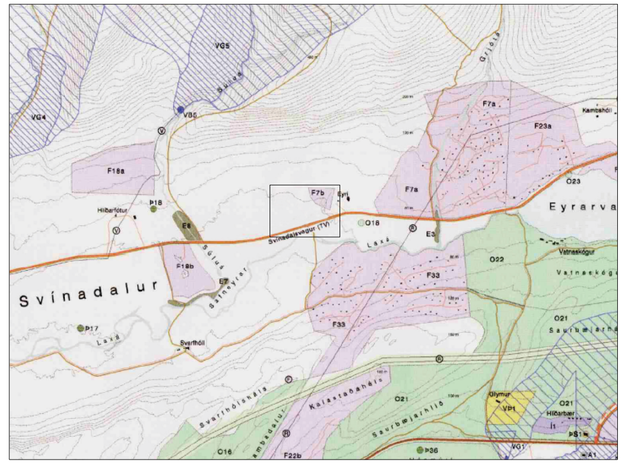
Deiliskipulag, mælikvarði 1 : 2000



Óveruleg breyting aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2020, mkv. ca. 1 : 50.000

Deiliskipulag Eyraráss og Eyrarskjóls úr landi Eyrar í Svínadal

Deiliskipulag þetta tekur til lóðanna Eyrarás og Eyrarskjóls sem voru stofnaðar úr jörðinni Eyri í Svínadal. Ekki hefur verið samþykkt deiliskipulag af svæðinu og er deiliskipulag þetta því unnið og kynnt í samræmi við 1. málsgrein 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

Samhliða deiliskipulagi þessu er kynnt breyting landnotkunar á landi Eyraráss sem óveruleg breyting aðalskipulags sem er unnin hjá Eflu. Þar er landnotkun skikans breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarland, því fyrirhugað er að selja Eyri og vilja eigendur Eyrar skapa sér mögleika á að búa áfram á svæðinu og reka smábýli að Eyrarási. Eyrarskjól verður áfram frístundabyggð.

Eyrarás er skráð 29.7 ha, en vegna fyrirhugaðrar sölu jarðarinnar Eyrar er landið minnkað í 26.3 ha til að tryggja kaupanda Eyrar næg tún. Núverandi eigendur Eyrar hyggjast reisa sér einnar hæðar hús og skemmu á Eyrarási og reka þar smábýli. Í Eyrarskjóli sem er 1.61 ha að stærð er lítið frístundahús og gert er ráð fyrir að reisa tvö lítil hús til viðbótar.

Skipulagsskilmálar

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er um slóða frá þjóðvegi. Þar er um T gatnamót að ræða því slóði sem aður lá niður að á hefur verið aflagður. Á Eyrarási eru byggingarreitir fyrir íbúðarhús og skemmu. Innan byggingarreits fyrir íbúðarhús má reisa íbúðarhús á einni hæð, að brúttó gólffleti allt að 300 fermetra, þar með talinn bílskúr og geymsla. Á byggingarreit fyrir skemmu má reisa allt að 400 fermetra skemmu.

Á lóð Eyraskjóls hefur er þegar verið reist eitt lítið hús út frá afstöðuppdrætti. Gert er ráð fyrir allt að þremur litlum frístundahúsum innan byggingarreits og má hvert hús verða allt að 50 fermertar að brúttó gólffleti. Á uppdrætti er sýnd staðsetning núverandi húss og æskileg staðsetning tveggja nýrra húsa, þannig að þau falli vel að gróðri og umhverfi. Þau verði öll staðsett nærri jaðri skógræktasvæðis. Hús verði lágreist, felld vel að landi og litir húsa skulu falla vel að umhverfi. Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá umhverfi húsa og forðast rask utan byggingarreita. *Kvöð um umferð einnig við um óbyggð hús á lóðinni.*

Öll húsin á báðum lóðum tengist einkavatnsveitu Eyrar, sem liggur um austur hluta lóðarinnar. Íbúðarhúsið mun tengjast hitaveitu sveitarfélagsins, en eigendur Eyrar eru hluthafar í henni.

Ein rotþró þjóni húsum í Eyrarskjóli og ein rotþró þjóni íbúðarhúsi og skemmu. Stærð og frágangur rotþróa verði í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit UST nr. 3/2004 og framkvæmdir í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Bæjarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa.

Eigendur Eyrarskjóls hirði sorp og komi því á gámastað sem bæjarfélagið annast. Sorphirða smábýlis að Eyrarási verði á vegum sveitarfélagins. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu. *Ekki skal koma upp safnhaugum búfjáráburðar á svæðinu.*

Fornleifaskráning í Hvalfjarðarstrandarhreppi var gerð árið 2003, en hún er ekki í samræmi við núverandi staðla. Skráðar voru þrjár minjar á svæðinu sem voru ekki sjáanlegar við skráningu. Minjavörður Vesturlands kannaði einnig svæðið snemma árs 2020 og gerir ekki athugasemdir við deiliskipulag þetta. Allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 3. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012, og samkvæmt 21. grein má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Komi óskráðar minjar í ljós, skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar, stöðva framkvæmdir og hafa samband við Minjastofnun Íslands.

Byggingarskilmálar

Á **Eyrarási** eru byggingarreitir fyrir íbúðarhús og skemmu. Íbúðarhús verði á einni hæð, að brúttó gólffleti allt að 300 fermetra, þar með talinn bílskúr og geymsla. Gert er ráð fyrir að sökklar og gólf verði steinsteypt og verði gólfkóti verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Þakform hússins verði hallandi eða lítt hallandi. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 5.5 m yfir aðalgólfi ef um hallandi þak verður að ræða. Við útbrún langveggja verði hæsta leyfilega hæð 2.8 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Þakhalli er frjáls.

Á byggingarreit fyrir skemmu má reisa allt að 400 fermetra skemmu. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 5.8 m yfir aðalgólfi ef um hallandi þak verður að ræða. Við útbrún langveggja verði hæsta leyfilega hæð 3.6 m yfir aðalgólfi.

Í **Eyrarskjóli** hefur er þegar verið reist eitt lítið hús út frá afstöðuppdrætti. Gert er ráð fyrir allt að þremur litlum frístundahúsum innan byggingarreits og má hvert hús verða allt að 50 fermertar að brúttó gólffleti. Gólfkóti verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Húsin verði með lítt hallandi þaki eða mænisþaki. Ef um mænisþak verður að ræða verði tekið mið af mænisstefnu og bakhalla núverandi húss í Eyrarskjóli. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 5.0 m yfir aðalgólfi. Við útbrún langveggja verði hæsta leyfilega hæð 2.6 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Á uppdrætti er sýnd staðsetning núverandi húss með fyllingu og útlínur sem sýna æskilega staðsetningu tveggja nýrra húsa, þannig að þau falli vel að gróðri og umhverfi. Þau verði öll staðsett nærri jaðri skógræktasvæðis. Litir húsa falli vel að umhverfi. Ef um viðbyggingar verður að ræða skal ganga frá breyttu lóðarblaði sem sýnir staðsetningu viðbygginga innan byggingarreits auk þeirra upplýsinga sem voru á upphaflegu lóðarblaði.

Áhrif skipulagsáætlunar

Áhrif skipulagsáætlunar þessarar eru staðbundin. Framkvæmdasvæðið er allt á svæði sem var í gildandi aðalskipulagi ætlað fyrir frístundabyggð. Vegna fyrirhugaðrar sölu Eyrar hafa ábúendur hug á að stofna smábýli á Eyrarási og búa þar og reka smábýli. Gert er ráð fyrir að landnotkun þar verði breytt í landbúnaðarland og er því gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi hjá Eflu. Breytt landnotkun stuðlar að áframhaldandi landbúnaði á Eyrarási og eru það jákvæð áhrif. Skemma og íbúðarhús breyta ásýnd á svæðið, en hús verða lágreist og leitast verði við að fella þau sem best að landi. Frístundahús í Eyrarskjóli falla inn í jaðara skógræktarsvæðis og verða lítt sýnileg.

Uppbygging húsa á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika í tilliega á svæðinu, en til langs tíma er breytingin óveruleg. Uppbygging smábýlis á Eraárási gefur núverandi ábúendum kost á að minn ka við sig og búa áfram á svæðinu og stunda landbúnað í litlum mæli sem hentar aldri og heisu. Sonur ábúanda á Eyrarskjól og þar verður barnabörnum leift að reisa sér afdrep. Framkvæmdir eru því samfélagslega mjög jákvæðar.

Deiliskipulag þetta er kynnt jafnhliða óverulegri breytingu aðalskipulags frá Eflu. Landnotkun er breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarland á hluta lands Eyraráss.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar

_____
dagsetning

_____
undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

_____
dagsetning

Nóvember 2020. Eftir auglýsingu er bætt inn/breytt texta sem er skáletraður vegna fram kominna umsagna og athugasemda frá eftirtöldum:
Heilbrigðiseftirlit Vesturland, setning vegna safnhaugs búfráráburðar.
Minjavörður Íslands, texta breytt í samræmi við umsögn.
Vegagerðin, ekki er um kross gatnamót að ræða og sett er inn kvöð um umferð.

Niðurstaða staðbundins hættumats frá Veðurstofu Íslands er að byggingarreitur íbúðarhúss liggi utan hættusvæða.

Deiliskipulag fyrir Eyrarás úr landi Eyrar, Hvalfjarðarsveit

Mkv. 1 : 2.000 og um 1 : 50.000 Upphafleg dags. 25.11.2019
Endurauglýstur uppdráttur vegna niðurstöðu um hættumat dags. 12.04.2021

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt. 080654-4219
Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari