



AÐALSKIPULAG KJÓSARHREPPS 2017- 2029

Ásgarðsland, nýtt þéttbýli - **Tillaga**

17.03.2022



Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af Hreppsnefnd Kjósarhrepps _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Skipulagsgögn

Greinargerð þessi og skipulagsuppráttur aftast í greinargerð.

EFLA - UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

100313-001-V01

HÖFUNDUR

MMR/AB/GS

RÝNT

ÁJ/AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Þéttbýli í Kjós	6
2.2	Íbúðpróun	7
2.2.1	Fjölskyldugerð	8
2.2.2	Íbúaspá	8
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	9
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	9
2.3.2	Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins	10
2.3.3	Aðalskipulag Kjósarhrepps	11
2.3.4	Deiliskipulag	11
2.4	Umhverfi	12
2.5	Minjar	12
2.6	Náttúruvá	13
3	BREYTING AÐALSKIPULAGS	14
3.1	Breytingar á uppdrætti:	14
3.2	Breytingar á greinargerð	14
3.2.1	Fellt úr gildandi skipulagi	14
3.2.2	Nýtt í gildandi skipulagi	15
4	UMHVERFISSKÝRSLA	21
4.1.1	Tilkynninga- eða matskyldar framkvæmdir í aðalskipulagsbreytingunni	21
4.1.2	Umhverfispættir og umhverfisviðmið	21
4.1.3	Niðurstöður	25
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	26
5.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	26
5.2	Skipulagsferli	26
6	UPPDRÁTTUR	27

1 INNGANGUR

INNGANGUR

Kjósarhreppur leggur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skilgreint verður þéttbýli, Ásgarðsland. Svæðið er að stærstum hluta norðan Kjósaskarðsvegar en nú þegar er starfsemi s.s. stjórnsýsla sveitarfélagsins sunnan vegar.

Núverandi landnotkun breytist, felld er út frístundabyggð, efnistökusvæði og landbúnaðarland minnkar en í stað þess verður skilgreint íbúðarbyggð, stofnanasvæði, opið svæði auk þjónustu sem fyrir er á svæðinu.

Markmið skipulagsbreytingarinnar er að svara aukinni eftirspurn fyrir lóðir í dreifbýli nálægt höfuðborgarsvæðinu í samræmi við áherslur sveitarstjórnar um eflingu byggðar í Kjós og fjölgun íbúa á skipulagstímabilinu með því að tryggja að til staðar sé gott framboð íbúðarlóða. Sveitarfélagið hefur þessu tengt fest kaup á tæplega 80 ha svæði úr landi Valdstaða og áformar að skipuleggja það og byggja upp í áföngum á næstu árum. Sveitarstjórn leggur eftir sem áður áherslu á að viðhalda dreifbýlisfirbrigði í sveitarfélaginu, en stuðla samtímis að betri landnýtingu og hagkvæmari uppbyggingu íbúðarbyggð með bættri nýtingu innviða.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsbreyting þessi samanstendur af eftirfarandi gögnum:

- Greinargerð, dagsett 17.03.2022.
- Aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000, dagsettur 17.03.2022.
- Þéttbýlisuppdráttur í mkv. 1:10.000, dagsettur 17.03.2022.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 1 km austan við vegamót Hvalfjarðarveggar (nr. 47) og Kjósarskarðsveggar (nr. 48). Svæðið er í suðurhalla og liggur að mestu leyti ofan við Kjósarskarðsveg. Svæðið teygir sig einnig niður fyrir veg og eru stjórnsýsluhúsið Kjósarhrepps og veiðihús Laxár innan þess. Aðkoma verður af Kjósarskarðsvegi. Landið teygir sig frá Laxá upp í hlíðar Reynivallaháls. Því hallar til suðvesturs og suðausturs með tilkomumiklu útsýni yfir Laxá, inn dalinn og út Laxárvog og Hvalfjörð. Norðurmörk svæðisins liggja að óbyggðu svæði og vatnsverndarsvæði í suðurhlíðum Reynivallaháls.

Innan svæðisins eru eftirtalin staðföng: Ásgarðsland (L232966), Bollastaðir 1 (L207158), Gylfaflöt (L220250), Valdastaðir 2 (L126481), Myllulækur (L232967), Lóð Veiðifélagsins Kjósa (L126477) og Ásgarður (L126476).

Neðst og næst Kjósarskarðsvegi er Fossmýri, mýrarfláki. Ofan við mýrina er malarhjalli þar sem efnistaka hefur verið heimiluð. Á svæðinu vestan Myllulækjar er um 7 ha. ræktað land sem sem nýtt hefur verið sem tún. Vestarlega á svæðinu nálægt Bollastöðum eru tóftir býlis. Þær eru skráðar fornminjar undir hverfisvernd og auðkenndar GK351:037. Ofan við skipulagssvæðið er vatnsbólið Ásgarður (VB2) sem þjónar Ásgarði, Félagsgarði og veiðihúsi Laxár.

Norðan vegarins eru fjögur frístundahús. Metið verður hvort hróflað verði við núverandi fyrirkomulagi með samkomulagi við eigendur húsanna. Trjárækt er stunduð innan frísundalóða en hlíðar skipulagssvæðisins er mikið til óræktað land á melum. Nokkrir lækir eru í suðurhlíðum hálsins, stærstir þeirra eru Bollastaðalækur og Myllulækur sem að hluta afmarkar austurjaðar skipulagssvæðisins. Til suðurs afmarkast svæðið af hverfisverndarsvæði við Laxá.

Sunnan vegar eru þrjú hús, stjórnsýsluhúsið og tvö hús Veiðifélagsins. Þar hefur trjágróðri verið plantað sem myndar nú gott skjól við byggingarnar, utan þess eru lágir melar. Skipulagssvæðið liggur að hverfisverndarsvæði sem umlykur Laxá í Kjós en áin er ein af þekktustu og gjöfulustu laxveiðiám landsins.

Kjósarskarðsvegur liggur þvert í gegnum svæðið.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

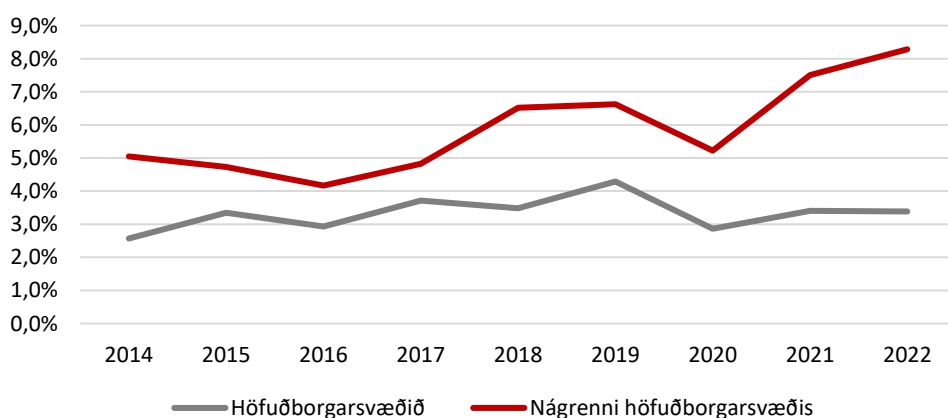
2.1 Þéttbýli í Kjós

Líkt og getið var um hér að ofan leggur Kjósarhreppur fram breytingu á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 sem felur í sér breytta skilgreiningu frístundabyggðar í íbúðarbyggð, auk stækkunar en landbúnaðarland minnkar. Hluti þess er innan landbúnaðarlands í flokki I-II. Er það gert til að svara aukinni eftirspurn fyrir lóðir í dreifbýli nálægt höfuðborginni í samræmi við áherslur sveitarstjórnar um eflingu byggðar í Kjós og fjölgun íbúa á skipulagstímabilinu með því að tryggja að til staðar sé gott framboð íbúðarlóða. Alls er um að ræða uppbyggingu íbúðarsvæðis fyrir 150-200 einbýlishús sem áætlað er að gætu risið á komandi 10-15 árum.

Á undanförunum árum hefur átt sér stað mikil umræða um skort á íbúðum hér á landi. Húsnaðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hefur frá árinu 2018 lagt árlega fram mat á undirliggjandi íbúðarþörf á

landsvísu sem gagnast m.a. sveitarfélögum við gerð húsnæðisáætlana og stjórnvöldum við gerð húsnæðisstefnu auk þess að eiga erindi við framkvæmdaaðila og almenning. Samkvæmt nýjasta mati HMS frá því í maí 2021 er alls talið hafa skort um 4.500 íbúðir inn á húsnæðismarkaðinn í byrjun árs 2021 og skammtímahorfur benda til vaxandi íbúðaskorts. Sé horft fram til ársins 2023 út frá mannfjöldaspá Hagstofunnar og horfur um innkomu nýrra íbúða bendir greining HMS til þess að óuppfyllt íbúðapörf komi til með að nema um 5.300 íbúðum í byrjun árs 2023. Kannanir sem HMS framkvæmdi árið 2021, annars vegar á meðal sveitarfélaga landsins og hins vegar á meðal byggingaraðila, gefa til kynna að skortur sé á tilbúnum lóðum til úthlutunar, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu (HMS, 2021).

Niðurstöður húsnæðisáætlana einstakra sveitarfélaga landsins sýna að í öllum landshlutum er til staðar þörf á nýju íbúðarhúsnæði þar sem víða á landsbyggðinni hefur lítið sem ekkert verið byggt af nýju íbúðarhúsnæði undanfarna áratugi. Hins vegar hefur fjölgun íbúa verið mest á höfuðborgarsvæðinu og nágrannasveitarfélögum þess og mest þörf á íbúðaruppbyggingu þar. Frá aldamótum hefur íbúum þar alls fjölgað um 42% samanborið við 5% mannfjöldaaukningu annars staðar á landinu yfir sama tímabil. Samkvæmt mannfjöldaspá Byggingastofnunar niður á landshluta og einstaka sveitarfélög eru horfur til þess að umrædd þróun haldi áfram á komandi áratugum.

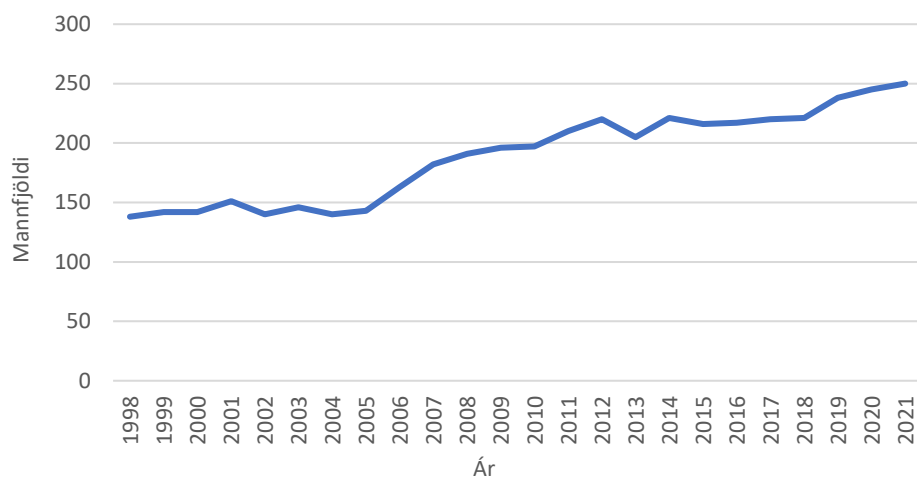


MYND 1. Hlutfall íbúða í byggingu af fullbúnum íbúðum. Heimild: Þjóðskrá Íslands og útreikningar EFLU.

Líkt og sjá má á mynd 1 hér að ofan hefur hlutfall nýbygginga af áður byggðum íbúðum farið nokkuð ört vaxandi í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins samanborið við höfuðborgarsvæðið sjálft frá árinu 2016.

2.2 Íbúaþróun

Kjósarhreppur er fámennst sveitarfélag en í byrjun árs 2021 voru alls 250 íbúar skráðir með lögheimili innan sveitarfélagsins. Talsverð fjölgun hefur þó verið meðal íbúa Kjósarhrepps á undanförunum 15 árum en frá árinu 2005 hefur íbúum alls fjölgað um 75%, eða að meðaltali um 3,6% á milli ára. Til samanburðar hefur árleg mannfjöldaaukning yfir sama tímabil verið að meðaltali 1,4% á landinu öllu og 1,6% á höfuðborgarsvæðinu alls.



MYND 2. Íbúafjöldi í Kjósarhreppi 1998-2021. Heimild: Hagstofa Íslands

2.2.1 Fjölskyldugerð

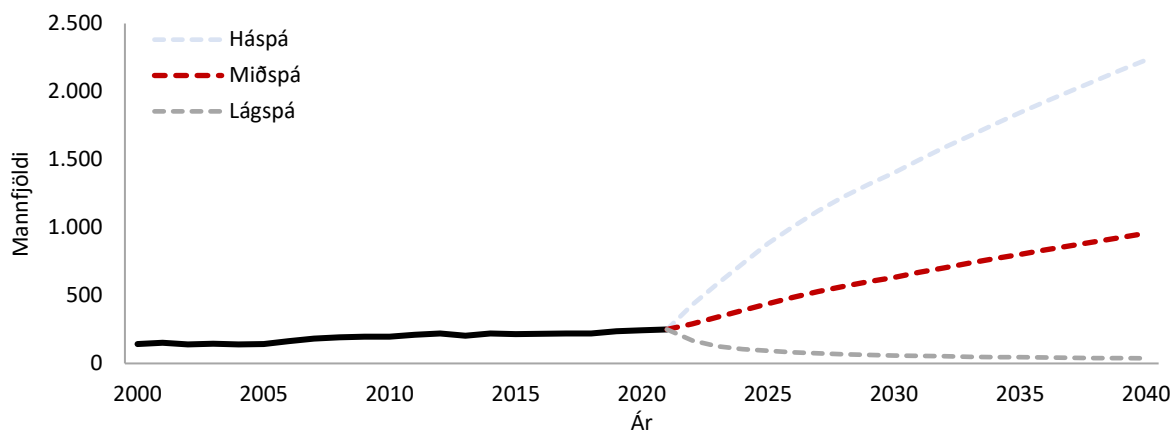
Ef kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerðir í Kjósarhreppi eru bornar saman við kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerðir á landsvísu kemur í ljós að mestu frávík má sjá hjá hjónum án barna (14% fleiri í Kjósarhreppi í samanburði við á landsvísu). Af því má draga þá ályktun að í Kjósarhreppi séu hlutfallslega færri barnafjölskyldur en á landsvísu.

Tafla 1. Kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerð í Kjósarhreppi árið 2021. Heimild: Hagstofa Íslands

KJARNAFJÖLSKYLDUR OG FJÖLSKYLDUGERÐ	FJÖLDI FJÖLSKYLDNA	MANN-FJÖLDI	HLUTDEILD MANNFJÖLDA Í KJÓS	MISMUNUR FRÁ HLUTDEILD MANNFJÖLDA Á LANDSVÍSU
Einstaklingar	77	77	34%	-3%
Hjónaband án barna	41	82	19%	14%
Hjónaband með börnum	15	55	25%	-3%
Óvígð sambúð án barna	5	10	3%	1%
Óvígð sambúð með börnum	4	16	11%	-5%
Karl með börn	1	3	1%	0%
Kona með börn	3	7	7%	-5%

2.2.2 Íbúaspá

Íbúum í Kjósarhreppi hefur fjölgað mikið undanfarin 15 ár líkt og fjallað var um hér að ofan en ennþá er sveitarfélagið fámennt og veldur það töluverðri óvissu þegar kemur að því að spá fyrir um fjölgun íbúa á skipulagstímanum. Byggðastofnun heldur utan um mannfjöldalíkan þar sem mannfjöldaspá Hagstofunnar fyrir landið allt er brotin niður í sérhvert sveitarfélag landsins. Líkan Byggðastofnunar notast við hlutlægar aðferðir og byggir eingöngu á sögulegum gögnum, þ.e. engar forsendur eru fyrir fram gefnar heldur byggja spár á því að fram haldi sem horfir. Umrætt spálíkan var síðast uppfært hjá Byggðastofnun út frá raungögnum yfir mannfjöldann í byrjun árs 2019 en á mynd 3 sést mannfjöldaspá fyrir Kjósarhrepp fram til ársins 2040.



MYND 3. Fjöldi íbúa í Kjósarhreppi frá 2000 til 2021 og spá til ársins 2040. Heimild: Byggðastofnun og útreikningar EFLU.

Líkt og skýrt kemur fram í há- og lágspám á myndinni hér að ofan er mikil óvissa til staðar í þróun íbúafjölda Kjósarhrepps en ef miðspá gengur eftir verður íbúafjöldi í kringum 600 manns árið 2030 og um 950 manns í lok spátímabilsins.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2.1. Sjálfbær byggð í dreifbýli:

„Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli.“

Kafli 2.1.1.

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að 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.“

Kafli 2.2.1. Byggð falli að landslagi og náttúru:

„Skipulagsákvæðanir 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi úr sögu, náttúrufari eða menningu.“

Rétt eins og í þéttbýli er mikilvægt að huga að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falla að umhverfi sínu. Oft sést vítt yfir til sveita og því geta einstök mannvirki orðið

áberandi í landi. Um leið þarf að huga að hagkvæmni við staðarval nýrra mannvirkja með tilliti til veitumannvirkja, tenginga við vegakerfi og samfélagslegra innviða.

Skýr mörk eru dregin milli þéttbýlis og dreifbýlis. Vaxtarmörk beina vexti í auknum mæli að kjörnum og þróunarsvæðum með háu þjónustustigi almenningssamgangna. Með samgöngumiðaðri, blandaðri uppbyggingu mun íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist í sama hlutfalli. Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannaþjónustu og dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum. Gott ræktarland er verðmæti sem haldið er við með vaxtarmörkum. Staðbundin matvælaframleiðsla færir í vöxt og mikilvægt er fyrir borgarsvæðið að öflugur landbúnaður sé innan 50 km frá markaði.

Samræmi við Landsskipulagsstefnu

Í sveitarfélaginu er ekkert þéttbýli en þó nokkur svæði undir íbúðarbyggð og frístundabyggð í dreifbýli. Alltaf færir í vöxt að frístundahús séu notuð sem heilsárshús og sífellt fleiri vilja fá að skrá lögheimili sitt þar. Í þessari breytingu aðalskipulags er verið að skilgreina þéttbýli og íbúðarbyggð þar sem áður var gert ráð fyrir frístundabyggð. Með því er sveitarfélagið að skapa tækifæri fyrir fjölbreyttari búsetumöguleikum heldur en áður hefur verið í sveitarfélaginu. Til að stofna þéttbýli er ákjósanlegt að svæðið sé að sem mestu leyti óbyggt svo forsendubrestur verði ekki fyrir fasteignaeigendur á svæðinu. Þeir sem byggja upp í nýju þéttbýli vita að hverju þeir ganga, hvaða þjónusta er í boði og gjaldskrá. Breyting aðalskipulagsins er í samræmi við Landsskipulagsstefnu þar sem lögð er áhersla á að styrkja samfélag, ekki er gengið á verðmætt landbúnaðarland nema að litlu leyti og nýting núverandi innviða möguleg.

2.3.2 Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins er sameiginleg stefna sveitarfélaganna Garðabæjar, Hafnafjarðarkaupstaðar, Kjósarhrepps, Kópavogsbæjar, Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar og Seltjarnarnesbæjar um náð samstarf, skipulagsmál og hagkvæman vöxt svæðisins næstu 25 árin, enda er höfuðborgarsvæðið eitt búsetusvæði, einn atvinnu- og húsnaðismarkaður með sameiginleg grunnkerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru¹.

Framreikningur í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er bundinn talsverðri óvissu þegar sveitarfélagið Kjós á í hlut.

Í stefnu Höfuðborgarsvæðisins 2040 segir:

Skýr mörk eru dregin milli þéttbýlis og dreifbýlis. Vaxtarmörk beina vexti í auknum mæli að kjörnum og þróunarsvæðum með háu þjónustustigi almenningssamgangna. Með samgöngumiðaðri, blandaðri uppbyggingu mun íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist í sama hlutfalli. Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannaþjónustu og dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum. Gott ræktarland er verðmæti sem haldið er við með

¹ (Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu 2015)

vaxtarmörkum. Staðbundin matvælaframleiðsla færir í vöxt og mikilvægt er fyrir borgarsvæðið að öflugur landbúnaður sé innan 50 km frá markaði.

2.3.3 Aðalskipulag Kjósarhrepps

Í stefnu Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017 - 2029 segir m.a. að stuðla skuli að hagkvæmri þróun byggðar, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða og fyrir íbúðarbyggð segir m.a. að íbúðarsvæði haldi yfirbragði dreifbýlis, ný svæði fyrir íbúðarbyggð skulu staðsett með tilliti til núverandi samgöngu og veitukerfa, íbúðarbyggð verður skipulögð utan góðs landbúnaðarlands og tekur mið af yfirbragði svæðisins sem sem dreifbýlis og að íbúðarbyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru möguleg hættusvæði.

Svæðið sem breytingum tekur er skilgreint sem frístundabyggð F18a ofan vegar, sem er um 65 ha að stærð, landbúnaðarland í flokki I-II er austast á svæðinu og efnistökusvæði E10 sem er setnáma í landi Valdastaða.

Neðan vegar, innan svæðis sem tekur breytingum, er svæði fyrir verslun- og þjónustu þar sem Veiðihús Laxár er og samfélagsþjónustu þar sem er skrifstofa sveitarfélagsins og bókasafn. Stefna sveitarfélagsins er varðar verslun og þjónustu er að stuðla að nýjum atvinnutækifærum og að efla þau sem fyrir eru. Þjónusta verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Stefna er varðar samfélagsþjónustu er að stuðla að betri þjónustu við íbúa í dreifbýli og vinna að eflingu á sviði öldrunarmála.

Ofan skipulagssvæðisins er vatnsból VB2 Ásgarður í landi Valdastaða. Það þjónar Ásgarði, Félagsgarði og veiðihúsi Laxár.

Sunnan svæðisins sem tekur breytingum er hverfisverndarsvæði Laxár.

Tafla 2 Hluti töflu á bls. 40 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

HVERFISVERNDARSVÆÐI VEGNA NÁTTÚRUVERNDAR		
Nr.	Heiti	Lýsing
HV6	Bugða og Laxá	Hverfisvernd vegna lífríkis. Verndunin tekur til ána og 50 m svæðis frá árbakka. Tryggja skal að ekki sé hætt á mengun grunnvatns s.s. vegna olíu, áburðar eða annarra efna. Vakta skal svæðið reglulega. Efnistaka er heimil sbr. kafla 2.3.10. Heimilt er að vinna að bakkavörnum. Stærð svæðis er um 365 ha.

Samræmi við stefnu aðalskipulags

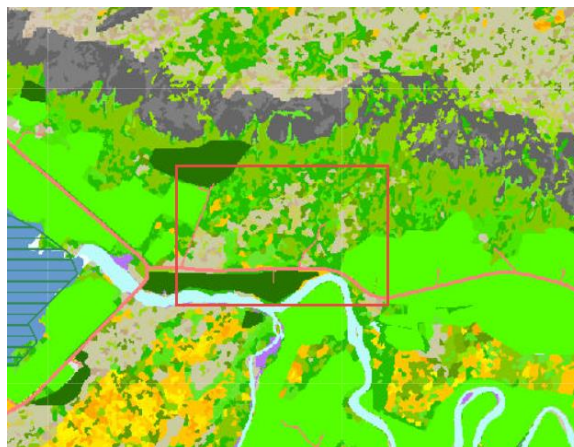
Aðalskipulagsbreytingin er að nokkru leyti í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. En sett er fram ný stefna fyrir þéttbýli í sveitarfélaginu og er það fyrsta þéttbýlið í Kjósarhreppi. Ljóst er að yfirbragði byggðar mun breytast með tilkomu þéttbýlis og ekki verður haldið í dreifbýlisfyrirbragði innan þess.

2.3.4 Deiliskipulag

Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið sem verður unnið samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Við gerð deiliskipulagsins verður svæðinu áfangaskipt og verður unnið eftir þeirri skiptingu við úthlutun lóða á svæðinu.

2.4 Umhverfi

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands² eru innan skipulagssvæðisins votlendisvistgerðin starungsmýrarvist L8.9 sem er með mjög hátt verndargildi. Í starungsmýrarvist getur verið ríkt fuglalíf og algengt að varpfuglategundirnar lóupræll, spói, þúfutittlingur, jaðrakan og stelkur nýti slíka vistgerð til varps. Aðrar vistgerðir eru língresis- og vingulsvist L9.6 og grasmóavist L10.4 með hátt verndargildi en mikla útbreiðslu um land allt. Stinnastaravist með miðlungs verndargildi og hraungambravist L5.3 með lágt verndargildi. Austast á svæðinu er tún og akurlendi L14.2 og neðan vegar er skógrækt L14.3.



Mynd 1 Vistgerðakort NÍ, svæðið sem tekur breytingum er innan rauða rammans.

Við gerð deiliskipulags er æskilegt að leitast við að svæði með hátt verndargildi raskist ekki.

Úr hlíðinni ofan svæðisins renna lækir sem hverfa í jarðveginn eða renna áfram í Laxá með mjög litlu vatnsmagni nema helst í leysingum. Stærstir þeirra eru Bollastaðalækur og Myllulækur.

Á svæðinu eru ekki náttúru fyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

2.5 Minjar

Laxvogur og Laxá í Kjós eru á C-hluta náttúru minjaskrár. Í Laxvogi eru víðáttumiklar leirur og er Laxá ein helsta laxveiðiá landsins.

Tafla 3 Hluti töflu á bls. 39 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

SVÆÐI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ		
Nr.	Heiti	Lýsing á afmörkun svæða og sérstæði þeirra skv. náttúru minjaskrá
134	Laxvogur og Laxá í Kjós	Grunnsævi, fjörur og strandlengja frá ósi Laxár út að línu milli Hálsness og Eyrar (Hvalfjarðareyrar). Vatnasvið Laxár og nánasta umhverfi frá ósi upp að vatnaskilum. Meðalfellsvatn, Stíflisdalsvatn og Mjóavatn. Káranesseg og Hurðarbaksseg. Í Laxvogi eru víðáttumiklar leirur með fjölbreyttu dýralífi og gróðri. Laxá er ein helsta laxveiðiá landsins. Í sefinu er fjölskrúðugt fuglalíf.

Í tengslum við gerð gildandi aðalskipulag Kjósarhrepps fór fram skráning fornleifa sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands árið 2010. Á svæðinu eru að finna fornleifar. Þörf er að að fyrirbyggjandi fornleifaskrá verði uppfærð fyrir skipulagssvæðið áður en deiliskipulag fyrir svæðið tekur gildi. Útlínur

² (Náttúrufræðistofnun Íslands 2020)

skráðra fornleifa skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þannig að fram komi með skýrum hætti umfang og afstaða minjanna ásamt friðhelgunarsvæði þeirra.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort megi halda áfram og með hvaða skilmálum.

2.6 Náttúruvá

Ofan skipulagssvæðisins er Reynivallaháls. Upptakahalli snjóflóða er neðan kletta í hlíðinni. Margar skriður hafa fallið í Reynivallahálsi samkvæmt gagnagrunni Veðurstofunnar, þar af tvær við Valdastaði.

Unnið er að hættumati fyrir svæðið og skal deiliskipulagið taka tillit til þeirra hættusvæða sem þar kunna að koma fram.

3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð auk nýs þéttbýlisuppdráttar. Svæði sem taka breytingum eru skilgreind sem frístundbyggð, landbúnaðarland, verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og efnistökusvæði.

3.1 Breytingar á uppdrætti:

Gerð er breyting á aðalskipulagsuppdrætti þar sem sýnd er ný afmörkun þéttbýlis og samsvarandi svæði felld út af sveitarfélagsuppdrætti. Þá er gerður nýr uppdráttur fyrir þéttbýli í mælikvarða 1:10.000. Svæði fyrir frístundabyggð F18a er felld út. Efnistökusvæði E10 - Valdastaðir fellur út. Landbúnaðarland, m.a. í flokki 1 minnkar.

Á nýjum þéttbýlisuppdrætti er sett inn íbúðarbyggð ÍB9 sem tekur yfir stærsta hluta frístundabyggðar F18a og að auki að hluta til yfir landbúnaðarland í flokki I-II að austanverðu. Þá verður sett inn opið svæði, svæði fyrir samfélagsþjónustu auk þess sem gert verður ráð fyrir iðnaðarsvæðum vegna fráveitu og spennistöðva.

Gerður er nýr þéttbýlisuppdráttur í 1:10.000 af svæðinu sem einnig mun ná yfir svæði sunnan vegar fyrir iðnaðarsvæði, verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu.

3.2 Breytingar á greinargerð

3.2.1 Felld úr gildandi skipulagi

Úr gildandi skipulagi fellur út eftirfarandi texti og töflur fyrir landnotkunarreiti en sumir þeirra koma fram í töflum undir nýjum þéttbýliskafla greinargerðar með breyttum skipulagsákvæðum:

Tafla 4 Svæði fyrir frístundabyggð

Eftirfarandi svæði fellur út úr töflu um frístundabyggð í kafla 2.2.2.

SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ		
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
F18a	Valdastaðir	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Á svæðinu eru 4 hús. Stærð svæðis er um 65 ha

Tafla 5 Verslun og þjónusta

Eftirfarandi svæði fellur út úr töflu um verslunar og þjónustusvæði í kafla 2.3.3. og færast yfir í töflu 9 í kafla 2.9 þéttbýli.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA		
Nr.	Heiti	Lýsing
VP2	Veiðihús við Laxá	Gisting fyrir allt að 40 manns og samkomusalur. Stærð svæðis er um 1 ha

Tafla 6 Samfélagsþjónusta

Eftirfarandi svæði fellur út úr töflu um samfélagsþjónustu í kafla 2.3.5 og færast yfir í töflu 10 í kafla 2.9 þéttbýli.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTA		
Nr.	Heiti	Lýsing
S1	Ásgarður	Í húsinu er skrifstofa sveitarfélagsins og bókasafn. Stærð svæðis er um 2 ha.

Tafla 7 Efnistöku- og efnislosunarsvæði

Eftirfarandi svæði fellur út úr töflu um efnistöku- og efnislosunarsvæði í kafla 2.3.10.

EFNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARSVÆÐI					
Nr.	Heiti	Lýsing	Magn m ³ (allt að ...)	Flokkur framkvæmda skv. lögum 106/2000 m.s.br.	Stærð í ha. (allt að ...)
E10	Valdastaðir	Setnáma – malarhjalli/möl	5.000	B	1

3.2.2 Nýtt í gildandi skipulagi

Nýr texti og töflur fyrir íbúðarsvæði, verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu og bætist við í nýjum kafla (2.9) um þéttbýli í greinargerð:

- Stefnumörkun sveitarfélags er breytt varðandi fjölda lóða á skilgreindum svæðum fyrir íbúðarbyggð og lágmarksstærðir.
- Stefnumörkun verður sett á um áfangaskiptingu.

Í kafla 2 í greinargerð aðalskipulags kemur nýr kafli, 2.9 Þéttbýli og í honum kemur fram stefnumörkun allrar landnotkunar innan þéttbýlismarka. Kafla- og töflunúmer taka mið af gildandi greinargerð aðalskipulags.

2.9 Þéttbýli

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis.

„Vöxtur þéttbýlisstaða: Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða³.“

„Hagkvæm uppbygging: Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa⁴.“

Eitt þéttbýli er skilgreint í Kjósarhreppi. Svæðið er að mestu óbyggt en mun anna eftirspurn eftir lóðum í sveitarfélaginu.

³ (Skipulagsstofnun 2016)

⁴ (Skipulagsstofnun 2016)

Stefna

- Að styðja við fjölgun íbúa með fjölbreyttum gerðum og stærðum húsnæðis.
- Að áhersla sé á uppbyggingu þéttbýlis til að svara eftirspurn eftir lóðum og þjónustu sem þéttbýli fylgir.
- Að þéttbýli styðji við búsetu og þjónustu í sveitarfélaginu.
- Að lóðir verði rúmar og þannig að nokkru haldið í dreifbýlisfirbrigð.
-

2.9.1 Umhverfi og yfirbrigð byggðar í þéttbýli.

- Íbúar hafi gott aðgengi að útivistarsvæðum og lítt snortinni náttúru.
- Áhersla er á vandaða hönnun mannvirkja og frágang umhverfis þau.
- Stefnt er að því að skipulag styðji við orkuskipti s.s. með hleðslustöðvum á þjónustusvæðum og möguleika á öflugum rafmagnstengingum í íbúðarbyggð.
- Íbúar og atvinnurekendur eru hvattir til að endurvinna og flokka sorp og skulu endurvinnslutunnur og/eða grenndargámar vera aðgengilegir.

2.9.2 Íbúðarbyggð (ÍB)

„Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins⁵.“

Íbúðarbyggð innan þéttbýlismarka er því sem næst óbyggt. Yfirbrigð byggðar mun því hafa nokkuð annað yfirbrigð heldur en önnur þéttbýli sem hafa þróast á löngum tíma.

Stefna

- Íbúðarhverfi verði aðlaðandi með góðu aðgengi að grænum svæðum, leiksvæðum og þjónustu.
- Að samsetning bygginga á lóðum miði að rúmum þéttbýlislóðum.

Almennir skilmálar

- Í deiliskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð skal m.a. gera grein fyrir þéttleika byggðar, fjölda og stærð lóða og aðkomu. Ennfremur skal þar kveðið á um stærð og gerð húsa, form, efnisnotkun, útlit og litaval eftir því sem við á.
- Við deiliskipulagsgerð skal huga að hönnun veitna til að tryggja að veitum sé gefið rými. Huga skal að sjálfbærum ofanvatnslausnum og þær fléttaðar inn í græn svæði eftir því sem hægt er.
- Við skipulag íbúðarbyggðar skal taka mið af minjum og komast hjá raski á þeim ef mögulegt er.

⁵ (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2013)

Tafla 8 Íbúðarbyggð í þéttbýli

ÍBÚÐARBYGGÐ		
Nr.	Heiti	Lýsing
ÍB9	Ásgarðsland	Ný svæði fyrir íbúðarbyggð fyrir allt að 170 einbýlislóðir. Stærð lóða verða á bilinu 1.000 – 10.000 m ² . Lágmarksbyggingarmagn er 100 m ² og nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,3. Byggingarmagn og skilmálar verða nánar útfærðir í deiliskipulagi. Byggð verða eins til tveggja hæða einbýlishús ásamt bílskúr, sambyggt eða í sitthvoru lagi. Einnig er heimilt að gera ráð fyrir aukahúsi s.s. gestahúsi, gróðurhúsi eða annarskonar smáhýsi að hámarki 50 m ² . Stærð svæðisins er rúmlega 60 ha. Gera skal grein fyrir minjum og helgunarsvæði þeirra í deiliskipulagi og forðast rask á þeim nema í samráði Minjastofnunar Íslands.

2.9.3 Verslun og þjónusta (VP)

„Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum⁶.“

Stefna

- Að bjóða upp á framboð stærri lóða verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Að aðgengi verði gott fyrir umferð akandi, hjólandi og gangandi.

Almennir skilmálar

- Stærð lóða og heildarbyggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða.

Tafla 9 Verslun og þjónusta í þéttbýli

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA		
Nr.	Heiti	Lýsing
Vb2	Veðiðhús við Laxá	Gisting fyrir allt að 40 manns og samkomusalur. Heimilt að byggja upp frekari þjónustu í tengslum við útivist og verslun. Heimilt er að setja grenndarstöð til sorpflokkunar. Tryggja skal góða umgengni og vandaðann frágang grenndarstöðvar meðal annars til að hindra fok og ásýndaráhrif. Stærð svæðis er um 2,5 ha.

2.9.4 Samfélagsþjónusta (S)

„Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila⁷.“

⁶ (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2013)

⁷ (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2013)

Samfélagsþjónusta innan þéttbýlis þjónustar sveitarfélagið í heild.

Stefna

- Samfélagsþjónusta verði traust, öflug og mæti þörfum íbúa.
- Uppbygging og efling starfsemi fyrir allt sveitarfélagið.

Almennir skilmálar

- Stærð lóða og heildarbyggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.

Tafla 10 Samfélagsþjónusta í þéttbýli

SAMFÉLAGSPJÓNUSTA		
Nr.	Heiti	Lýsing
S1	Ásgarður	Í húsinu er skrifstofa sveitarfélagsins og bókasafn. Möguleiki er á að nýta núverandi húsnæði með stækkun fyrir aðra þjónustu s.s. leikskóla. Stærð svæðis er um 1,5 ha.
S4	Valdsstaðir	Svæði fyrir leikskóla. Stærð svæðis er um 0,5 ha.

2.9.5. Iðnaðarsvæði (I)

„Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni⁸.“

Stefna

- Að stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða og heildstætt yfirbragð. Afmörkun og staðsetning nýrra iðnaðarsvæða verði að jafnaði í jaðri byggðarinnar.
- Unnið verði að frekari flokkun og endurvinnslu sorps. Gámasvæði fyrir flokkun verði aðgengileg íbúum.
- Frárennsli frá þéttbýli skal hreinsað í samræmi við kröfur og nálægð við Laxá.

Almennir skilmálar

- Almennt skal uppbygging og ásýnd bygginga taka mið af yfirbragði byggðar í dreifbýli.

Tafla 11 Iðnaðarsvæði í þéttbýli

IÐNAÐARSVÆÐI		
Nr.	Hlutverk	Lýsing
I3	Hreinsistöð frárennslis	Hreinsivirki sem tryggir góða hreinsun m.a. til að ekki sé hætt á að mengun berist í grunnvatn og þar með út í Laxá. Svæðið er tvískipt. Hvort svæði er allt að 1 ha.
I4	Spennistöðvar rafveitu	Spennistöðvar, svæði er tvískipt hvort um sig allt að 0,5 ha.

⁸ (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2013)

2.9.6. Opin svæði til sérstakra nota (OP)

„Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar⁹.“

Stefna

- Lögð er áhersla á að efla möguleika á svæði til útivistar.

Almennir skilmálar

- Auðveldað verði aðgengi að opnum svæðum með góðu skipulagi, leiðbeiningum og aðgengi-
legum gönguleiðum.
- Fjölbreytt aðstaða verði fyrir hendi til leikja- og tómstundastarfs og horft til þess við uppbygg-
ingu nýrra íbúðar- og frístundabyggða.

Tafla 12 Opin svæði

OPIN SVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
OP8	Ásgarðsland	Útivistarsvæði. Heimilt er að planta í svæðið meðal annars til skjóls útivistar. Gerðar verðar gönguleiðir. Hluti svæðisins er vatnsverndarsvæði. Stærð svæðis er um 18 ha.

2.9.7. Veitur

Tvær vatnsveitur og hitaveita eru rekin á vegum sveitarfélagsins. Þá annast sveitarfélagið losun rotþróa.

Vatnsveita

Neysluvatn fyrir þéttbýlið í Ásgarðslandi kemur úr nærliggjandi vatnsbólum á svæðinu. Gerð verður sameiginleg vatnsveita fyrir svæðið og ef þörf verður á verður skoðað með ný vatnsból ofan byggðarinnar.

Hitaveita

Þéttbýlið í Ásgarðsland verður tengt hitaveitu sveitarfélagsins. Núverandi hitaveita getur annað a.m.k. 200 húsum á svæðinu.

Fráveita

Gert er ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfi og tveimur hreinsistöðvum fyrir þéttbýlið Ásgarðsland. Krafa er um að skólp frá öllum nýjum byggingum innan þéttbýlissvæðisins verði tengt hreinsistöð og þegar kemur að endurnýjun frárennslislagna núverandi húsa verði þær einnig tengdar fráveitukerfinu og önnur hreinsivirki verði fjarlægð.

Allt regnvatn og annað ofanvatn skal meðhöndla með blágrænum ofanvatnslausnum. Gera skal

⁹ (Skipulagsstofnun 2016)

nánari grein fyrir fráveitu í deiliskipulagi. Gera skal vöktunaráætlun og bregðast við ef áhrifa mengunar frá fráveitu fer að gæta í Laxá. Fyrir liggja ítarlegar mælinar á vatni Laxár og gert er ráð fyrir að fram fari mælingar á ný þegar veiting afrennslis hefst til samanburðar við fyrri mælinar.

Rafveita

Svæðið mun tengjast dreifikerfi RARIK en jarðstrengur liggur nú þegar um svæðið. Gert er ráð fyrir spennistöðvum sem tengja þéttbýlið. Gera skal ráð fyrir hleðslustöðvum við íbúðarhús.

Fjarskipti

Þéttbýlið á í Ásgarðslandi verður tengt ljósleiðara sem liggur samsíða Kjósarskarðsvegi. Svæðið liggur vel að fjarskiptasendum útvarps og dreifikerfi farsímasambands.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Mati á líklegum umhverfisáhrifum er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.1.1 Til kynninga- eða matskyldar framkvæmdir í aðalskipulagsbreytingunni

Aðalskipulagsbreytingin markar ekki stefnu um framkvæmdir sem eru tilgreindar í viðauka I í lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

4.1.2 Umhverfispættir og umhverfisviðmið

Við skilgreiningu og val umhverfispátta var leitast við að þeir túlki umhverfið samkvæmt skilgreiningu í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfispættir voru m.a. valdir út frá þeim áherslum sem sveitarfélagið metur að geti haft umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér.

Bornir eru saman tveir valkostir.

- Núllkostur - felur í sér óbreytt aðalskipulag þar sem áfram verður skilgreind frístundabyggð ofan vegar og neðan vegar verður áfram svæði fyrir verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu.
- Valinn kostur – felur í sér að allt svæði frístundabyggðar verði svæði fyrir íbúðarbyggð auk aðbyggjandi landbúnaðarlands. Neðan vegar verður áfram svæði fyrir verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu.

Þeir umhverfispættir sem helst gætu orðið fyrir áhrifum af völdum skipulagsins eru samfélag, grunnvatn, ásynd og landslag, fornminjar, gróður og dýralíf og heilsa og öryggi.

Tafla 13 Yfirlit yfir vægi umhverfisáhrifa

VÆGI ÁHRIFA	TÁKN	SKÝRING
Jákvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Óveruleg eða engin		Stefna áætlunar hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Neikvæð áhrif		Stefnan áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Óvissa		Ekki er vitað um eðli eða umfang áhrifa á umhverfispáttinn. Skortur er á upplýsingum, tæknilegir annmarkar og/eða skortur á þekkingu.

Tafla 14 Umhverfismat valkosta

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ	NÚLLKOSTUR	VALINN KOSTUR
Samfélag	Mun skipulagið efla atvinnulíf og styrkja byggð?	Stefna um atvinnu í gildandi aðalskipulagi	Jákvæð áhrif – Tekjur sveitarfélagsins af byggðum frístundabyggðum eru talsverðar auk tekna einstaklinga af þjónustu við dvalargesti. Hins vegar er svæðið það skammt frá höfuðborgarsvæðinu að sumarhúsa eigendur nota að miklu leyti þjónustu þar.	Jákvæð áhrif – Íbúar með fasta búsetu greiða útsvar auk fasteignagjalda og eru líklegri til að taka þátt í starfi innan sveitarfélagsins. Störf án staðsetningar eru sífellt að aukast og munu sumir íbúar geta unnið heiman frá sér þar sem svæðið verður tengt ljósleiðara. Íbúar munu sækja sér þjónustu að einhverju leyti innan sveitarfélagsins þó svo höfuðborgarsvæðið verði einnig fyrir valinu við að sækja sér þjónustu.
Grunnvatn	Mun skipulagið hafa áhrif á grunnvatn?	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir	Neikvæð áhrif – Engir skilmálar eru um hreinsun fráveitu í gildandi aðalskipulagi og eru því kröfur um hreinsun í samræmi við reglugerð. Með grunnvatni geta borist mengandi efni í Laxá og haft áhrif á lífríki hennar þar sem um umfangsmikla frístundabyggð er að ræða.	Óveruleg áhrif - Frárennsli íbúðar-byggðar er mun meira en frá frístundabyggð. Í skilmála eru sett ákvæði um hreinsun fráveitu sem á að tryggja að mengandi efni muni ekki berast í grunnvatn. Einnig verður gert ráð fyrir vöktun vegna fráveitu.
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á minjar?	Lög um menningarminjar 80/2012 með áherslu á gr. 24	Neikvæð áhrif – Innan svæðisins eru þekktar fornminjar sem kunna að vera í hættu vegna uppbyggingar frístundabyggðar.	Óveruleg áhrif - Innan svæðisins eru þekktar fornminjar sem geta verið í hættu. Til að varna raski á fornleifum eru sett ákvæði um skráningu svæðisins og að í deiliskipulagi skuli vera tekið tillit til fornminja og komið í veg fyrir rask á þeim eins og kostur er.
Ásýnd og landslag	Mun skipulagið hafa áhrif á ásýnd svæðisins? Mun skipulagið hafa sjónræn áhrif? Mun skipulagið hafa áhrif á náttúrulegt landslag?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna, 3. gr. um verndarmarkmið fyrir landslag. Stefna um svæðið í aðalskipulagi	Óviss áhrif – Uppbygging frístundabyggðarinnar mun breyta ásýnd svæðisins verulega frá því sem nú er. Ekki er metið hvort breytingin geti talist jákvæð eða neikvæð þar sem slíkt er mjög huglægt mat. Ekki ver verið að raska sérstökum jarðmyndunum og með mannvirkjum sem falla vel að landi geta áhrifin verið óveruleg. Svæðið er nokkuð stórt og	Óveruleg áhrif - Íbúðarsvæði í stað frístundabyggðar eru metin óveruleg. Ásýnd svæðisins mun breytast verulega frá því sem nú er.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ	NÚLLKOSTUR	VALINN KOSTUR
			lítið raskað og geta því áhrifin orðið veruleg.	
Gróður og dýralíf	Mun skipulagið hafa áhrif á gróður eða dýralíf – vistsvæði og plöntutegundir eða dýrategundir?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna. 2. gr. um verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir. 60. gr. um friðun vistkerfa, vistgerða og tegunda og 61. gr. og 62. gr. um vernd vistkerfa og bakkagróðurs.	Neikvæð áhrif – Áhrif á gróður verða neikvæð eða óveruleg. Uppbygging frístundabyggðar mun breyta vistgerðum, m.a. sem hafa hátt verndargildi. Líklegt er að sum svæði teljist ekki góð byggingarsvæði vegna votlendis þó svo að í gildandi skilmálum séu ekki ákvæði um að venda þau. Lífríki í Laxá getur verið í hættu vegna mengunar sem gæti borist með grunnvatni frá frístundabyggðinni.	Óveruleg áhrif – Gert er ráð fyrir að vernda svæði með vistgerðum sem hafa hátt verndargildi en breytt landnýting hefur alltaf áhrif á vistgerðir. Með öflugri hreinsun fráveitu og vöktun er tryggt að mengun berist ekki með grunnvatni í Laxá.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á hljóðvist og loftgæði á nærliggjandi svæðum? Mun skipulagið hafa áhrif á umferðaröryggi? Mun skipulagið hafa áhrif á lýðheilsu?	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Vegalög nr. 80/2007 Velferð til framtíðar	Neikvæð áhrif – Hröð umferð á þjóðvegi ásamt stuttum vegalengdum milli veltenginga hefur verulega neikvæð áhrif á öryggi. Hljóðmengun og loftmengun berast frá þjóðvegi.	Jákvæð áhrif – Með skilgreiningu þéttbýlis mun þjóðvegurinn taka á sig breytta mynd með lækkuðum hámarkshraða. Það eykur öryggi og dregur úr hljóð og loftmengun. Umferð mun þó aukast með fastri búsetu á svæðinu. Með tryggu raforkuöryggi mun þáttur rafmagnsbíla aukast sem dregur einnig úr ljóð- og loftmengun.

4.1.3 Niðurstöður

Sveitarstjórn leggur eftir sem áður áherslu á að viðhalda dreifbýlisfirbrigði í sveitarfélaginu m.a. með að hafa rúmar lóðir, fjölbreytni í byggingum innan þeirra og götummynd og bundin byggingarlína verði ekki samfelld. Samhliða er stuðlað að betri landnýtingu og hagkvæmari uppbyggingu með bættri nýtingu innviða. Byggingarheimildir á landi í eigu sveitarfélagsins eru takmarkaðar í gildandi aðalskipulagi og mæta að óbreyttu ekki aukinni eftirspurn. Framreikningur íbúafjölda í spá Hagstofunnar á skipulagstímabilinu byggir á sögulegri þróun og framreikningur í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er bundinn talsverðri óvissu þegar sveitarfélagið Kjós á í hlut. Það er mat sveitarstjórnar að íbúafjölgun á komandi árum ráðist frekar af nægjanlegu lóðarframboði en sögulegri þróun. Sveitarfélagið vill því vera viðbúið að mæta aukinni eftirspurn með nægjanlegu framboði lóða til langs tíma litið auk þess sem þétting byggðar á svæðinu stuðlar að hagkvæmni í uppbyggingu og betri nýtingu landsvæðis. Með breyttu skipulagi eru lagðar línur til lengri tíma en samhliða er áhersla á að uppbygging svæðis verði áfangaskipt til að uppbygging veitukerfa og annarra þjónustu fylgi uppbyggingu svæðisins.

Sveitarstjórn metur að áhrif af uppbyggingu íbúðarbyggðar í stað frístundabyggðar séu óveruleg út frá ásýnd.

Umhverfisáhrif breytingarinnar verða óveruleg eða jákvæð enda eru sett ákvæði í aðalskipulagsbreytinguna sem mótvægisáðgerðir gegn áhrifum á náttúru og samfélag.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Aðalskipulagsbreyting er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Skipulagslýsing var kynnt haustið 2021. Umsagnir bárust frá Káranesi, Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirlitinu, Rarik, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofnunni, Veiðifélaginu og Vegagerðinni.

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingar hefur verið tillit til umsagna eftir því sem við á.

5.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Svæðisskipulagsnefnd
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Heilbrigðiseftirlitið
- Rarik
- Veiðifélag Laxár

Samráð hefur verið við lóðarhafa á svæðinu og íbúa á aðliggjandi jörðum.

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

5.2 Skipulagsferli

Skipulagslýsing var auglýst frá 4. nóvember til 19. nóvember 2021 og lá frammi í anddyri hreppsskrifstofu Kjósarhrepps í Ásgerði og var birt á heimasíðu Kjósarhrepps.

Breytingin verður kynnt með íbúafundi, auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins í mars/apríl 2022. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst vorið 2022 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda haustið 2022.

6 UPPDRÁTTUR

Afmörkun þéttbýlis á Valdastöðum

Aðalskipulag Kjósahrepps 2017 - 2029



SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- Þéttbýli
- Íbúðarbyggð
- Fristundabyggð
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Vp Verslun- og þjónusta
- S Samfélagsþjónusta
- OP Opin svæði
- Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íp Íþróttasvæði
- Óbyggð svæði
- I Lónaðarsvæði
- AT Athafnasvæði
- ST Strandsvæði
- E Efnistökusvæði
- FV Flugbraut / lendingarstaður
- K Kirkjugarður / Heimagrafreitur

SAMGÖNGUR OG VEITUR

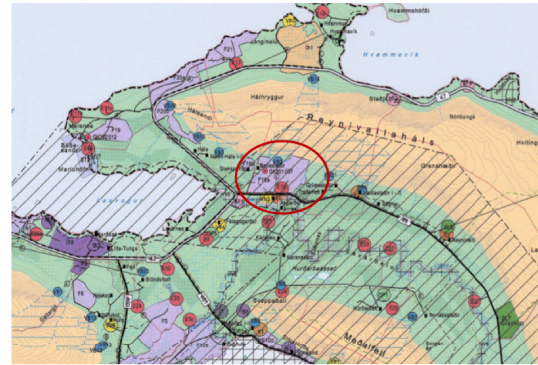
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Gönguleiðir
- Reiðleiðir
- Reiðhjólaleiðir
- Háspennulína 220 kV
- Rafstrengur
- Hítaveita
- Ljósleiðari
- Vatnsveita
- Farsímasendir

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

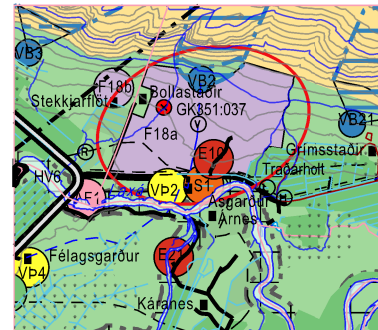
- Friðlýst svæði
- Svæði á náttúru-minjaskrá
- Hverfisvernd
- Friðlýstar fornminjar
- Fornminjar undir hverfisvernd
- Vatnsból
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði

TÁKN TIL SKÝRINGAR

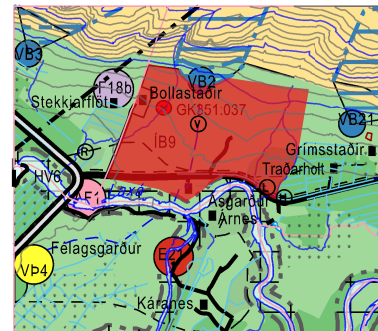
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland, flokkur I og II
- Birkiskógar og birkikjarr
- Sveitarfélagamörk
- Svæði skipulagsbreytingar



AÐALSKIPULAG KJÓSAHREPPS 2017 - 2029



Gildandi aðalskipulag 1:50.000



Breytt aðalskipulag 1:50.000

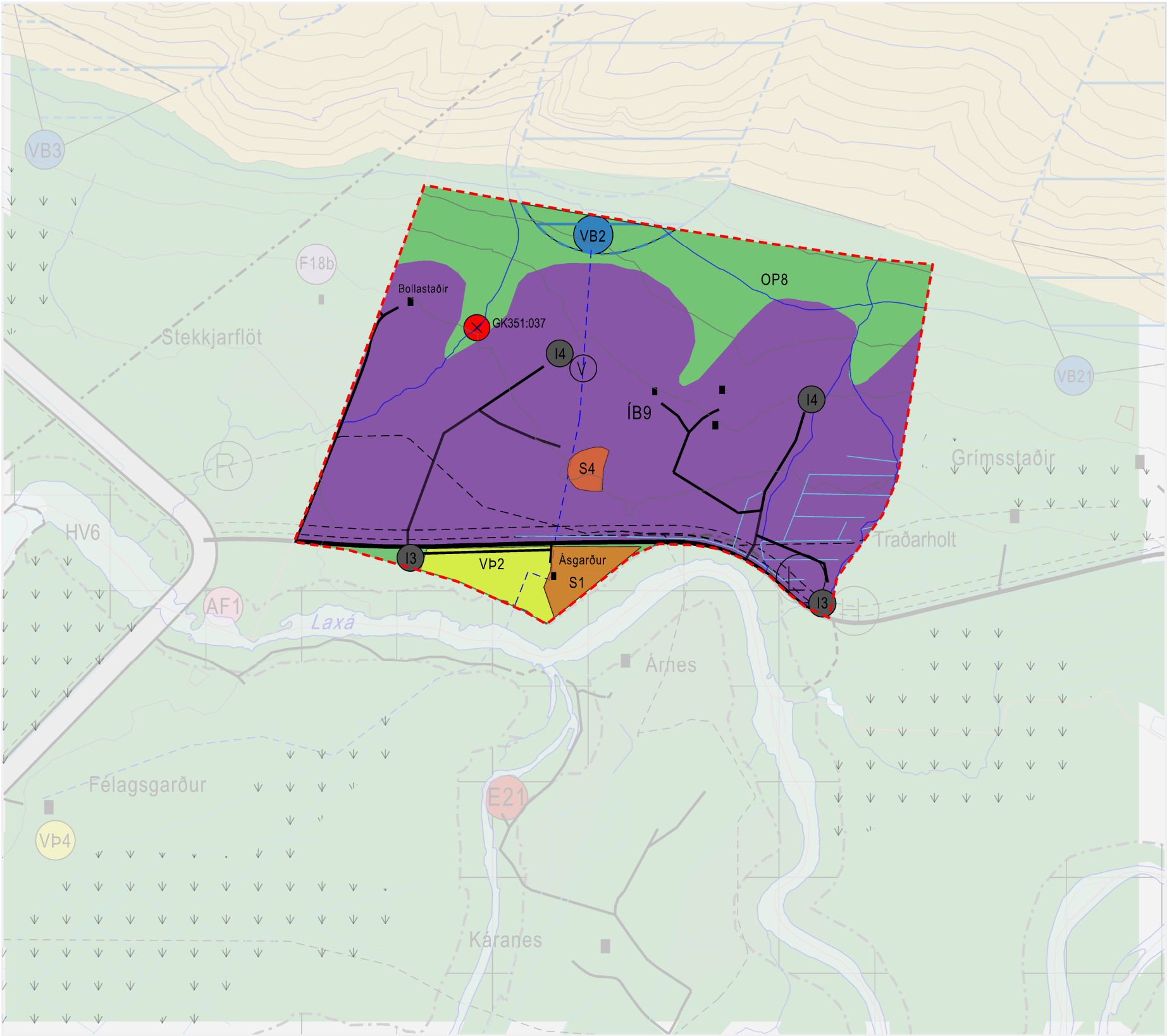


Kjósahreppur
Aðalskipulag Kjósahrepps 2017 - 2029
Íbúðarsvæði á Valdastöðum

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
100313	A4	MMR	AB/AJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	17.03.2022		
SAMPYKKT:	TILLAGA		

Aðalskipulag Kjósahrepps 2017 - 2029

Þéttbýlisuppdráttur



Breytt aðalskipulag 1:10.000



SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- F Fristundabyggð
- AF Aðfræyingar- og ferðamannasvæði
- VP Verslun- og þjónusta
- S Samfélagsþjónusta
- OP Opín svæði
- SL Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- IB Íþróttasvæði
- Óbyggð svæði
- Íðnaðarsvæði
- AT Athafnasvæði
- ST Strandsvæði
- E Efnistökusvæði
- FV Flugbraut / lendarstaður
- K Kirkjugarður / Heimagrafreitur

SAMGÖNGUR OG VEITUR

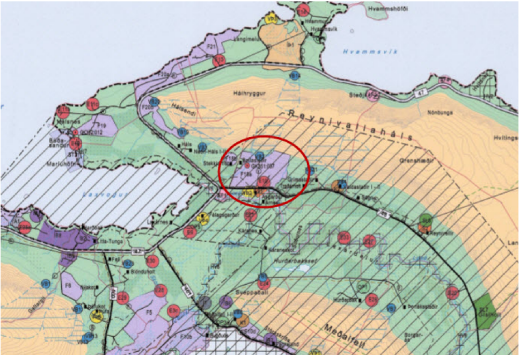
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Gönguleiðir
- Reiðleiðir
- Reiðhjólaleiðir
- Háspennulína 220 kV
- Rafstrengur
- Hítaveita
- Ljósleiðari
- Vatnsveita
- Farsímasendir

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Friðlýst svæði
- Svæði á náttúruminjaskrá
- Hverfisvernd
- Friðlýstar fornminjar
- Fornminjar undir hverfisvernd
- Vatnsból
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland, flokkur I og II
- Birkiskógar og birkikjarr
- Sveitarfélagamörk
- Þéttbýlismörk



AÐALSKIPULAG KJÓSAHREPPS 2017 - 2029

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur fengið málsmeðferð skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Kjósahrepps þann _____

Skipulagslýsingin var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____ Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____

f.h. Kjósahrepps

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____



Kjósahreppur
Aðalskipulag Kjósahrepps 2017 - 2029
Ásgarðsland - nýtt þéttbýli

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
100313	A3	MMR	AB/AJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:10.000	17.03.2022		
SAMÞYKKT:	TILLAGA		