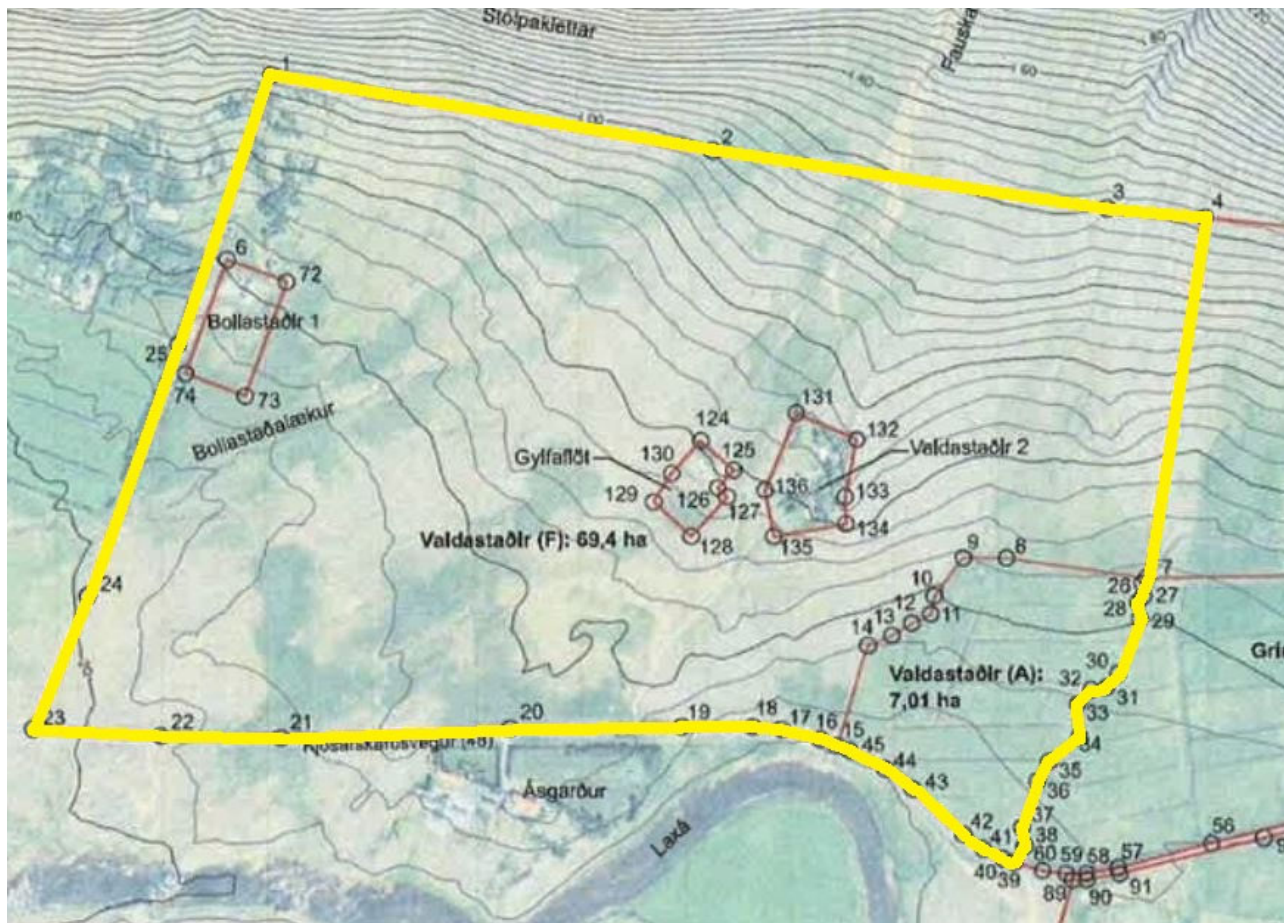




Breyting á aðalskipulagi Kjósarhrepps (2017-2029) og deiliskipulag reits F18a í landi Valdastaða

Verkefnislýsing aðalskipulagsbreytingar skv. 30. gr og deiliskipulags skv. 1. málsgrein
40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

02. nóvember 2021

Útg. 02

Unnið af Jóni Ólafi Ólafssyni arkitekt

Rýnt af Sigurði Einarssyni arkitekt



1. Viðfangsefni – markmið.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er í landi Valdastaða, auðkennt F18a í Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Kjósarskarðsvegi til suðurs, landi Stekkjarflatar í vestri og Myllulæk vestan Grímsstaða / Traðarholts í austri. Norðurmörk svæðisins liggja að óbyggðu svæði og vatnsverndarsvæði í suðurhlíðum Reynivallaháls. Að undanskilinni landspildu sem auðkennd er Bollastaðir 1 er deiliskipulagssvæðið í gildandi aðalskipulagi skilgreint sem Frístundabyggð. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Stærð svæðis skv. yfirlitsupprætti fyrir Grímsstaði/Valdastaði (dags. 29.05.2021) er 76,41 ha. en í Aðalskipulagi er stærð reitsins talin 65 ha. Á deiliskipulagssvæðinu eru 4 hús.

Helstu viðfangsefni og markmið deiliskipulagsins verða eftirfarandi:

- Að gera grein fyrir breyttri landnotkun á deiliskipulagssvæðinu úr „Frístundabyggð (F)“ í „Íbúðarbyggð (ÍB)“.
- Að stuðla að hagkvæmni í uppbyggingu og betri nýtingu landnáðis.
- Að skipuleggja íbúðarbyggð með breyttum áherslum á uppbyggingu og þéttleika í samræmi við markmið Sveitarstjórnar um að lækka kröfu til lágmarksstærðar íbúðalóða á svæðinu úr 0,5 ha. (5.000 m²) með tilliti til nýtingar landssvæðis og kostnaðar við uppbyggingu pr. íbúðarlóð.
- Að skipuleggja lága byggð íbúðarhúsa sem falla vel að landi. Miðað er við að lóðir geti verið misstórar á bilinu 1.000 – 1.800 m², samtals 150-200 lóðir. Stefnt er að blöndun eins og tveggja hæða íbúðarhúsa með heimild til að byggja minna aukahús á lóð fyrir minni íbúð, vélar og/eða tæki.
- Að skipuleggja rúmgóð og aðlaðandi leiksvæði og opin svæði sem falla vel að byggðarmynstri.
- Að skipuleggja einfalt og hagkvæmt gatna- og stígakerfi (Göngu- reiðhjóla- og reiðleiðir) sem þjónar byggðinni á sem bestan og öruggastan hátt með einni eða fleiri vegtengingum við Kjósarskarðsveg sem þjóna mun hverfinu.
- Að skipuleggja svæðið sem nokkra aðskilda lóðaklasa sem byggjast munu upp í áföngum í samræmi við eftirspurn og nánari áherslur sveitarfélagsins.
- Að deiliskipuleggja fyrsta áfanga uppbyggingar íbúðarbyggðar í landi Valdastaða á u.þ.b. 40-60 lóðum. Nýja byggðin myndar nýtt þéttbýli fyrir ofan Kjósarskarðsveg og Ásgarð þar sem stjórnsýsluhús Kjósarhrepps er staðsett.
- Að vegir og veitur verða samþættaðar innviðum sem fyrir eru eftir fremsta megni. Að öll hús tengist vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fjarskiptalögnum og allar tengingar verði settar í jörð.
- Að öll hús tengist sameiginlegu viðurkenndu lokuðu fráveitukerfi skv. reglugerð og engin mengun verði af völdum frárennslis. Stefnt er því að fráveitukerfi nýrrar byggðar verði leyst með sameiginlegri skólphreinsistöð eða skólphreinsistöðvum sem þjóna hverfinu í heild eða afmörkuðum hlutum þess og losun tryggð til að koma í veg fyrir mengun vatnasvæðis Laxár.
- Að deiliskipulag stuðli að umhverfissvænum og sjálfbærum lausnum í innviðum hverfisins og á sérhverri lóð t.d. með ívilnunum og/eða hvötum fyrir þá sem byggja vistvænar og vottaðar byggingar.
- Að heimild til efnistöku úr setnámu, sem auðkennd er E10 Valdastaðir verði afnumin.
- Að skilgreina fyrirkomulag efnistöku og meðferð jarðefna sem koma til vegna byggingarframkvæmda á svæðinu.
- Að lágmarka áhrif á mikilvægar jarðmyndanir, minjar og gróðursvæði.
- Að skipuleggja aðkomu að deiliskipulagssvæðinu með áherslu á öryggi vegfarenda meðfram og yfir Kjósarskarðsveg.



- Að skilgreina umfang og heimildir til skógræktar með tilliti til útsýnis frá svæðinu og einstökum lóðum.
- Að skilgreina umfang og heimildir til götulýsingar og ljósgjafa á mannvirkjum til að varðveita gæði myrkurs í dreifbýli.
- Að tryggja varðveislu verndarsvæða og minja sem komið geta í ljós á svæðinu við jarðrask í samræmi við 13. grein Þjóðminjalaga nr. 107/2001.
- Að tryggja verndun vatnsbólsins VB2 – Ásgarður fyrir ofan og norðan deiliskipulagssvæðisins, sem þjónar Ásgarði, Félagsgarði og veiðihúsi Laxár.
- Að skipulagsgerð og ákvarðanatataka verði í samræmi við [Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna](#), sem byggir á efnahagslegum, félagslegum og umhverfislegum stöðum sjálfbærrar þróunar. Sérstök áhersla verður lögð á að deiliskipulag svæðisins taki mið af eftirfarandi Heimsmarkmiðum:
 - 03. Heilsa og vellíðan
 - 06. Hreint vatn og hreinlætisaðstaða
 - 07. Sjálfbær orka
 - 08. Góð atvinna og hagvöxtur
 - 09. Nýsköpun og uppbygging
 - 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
 - 13. Aðgerðir í loftslagsmálum
 - 14. Líf í vatni
 - 15. Líf á landi

2. Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029

Í greinargerð Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029 segir m.a.:

1.1 STEFNA AÐALSKIPULAGS

Leiðarljós við gerð aðalskipulagsins er eftirfarandi:

Skipulagið skal stuðla að hagkvæmri þróun byggðar, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.

2. STEFNUMÖRKUN

2.1 UMHVERFI OG YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Stefna:

- Halda skal í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.
- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.
- Mannvirki skulu ekki spilla náttúru- eða menningarminjum.
- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Leiðir:

- Huga skal að náttúrufari og minjum áður en deiliskipulagsvinna hefst, m.a. til að lágmarka áhrif á mikilvægar jarðmyndanir, minjar og gróðursvæði.
- Við hönnun mannvirkja verði lögð áhersla á að þau fari vel í landi og taki mið af því byggðamynstri sem halda skal í.



- Dreifbýlisyfirbragð á íbúðarsvæðum felur í sér að hús standi frekar stakstæð fremur en að vera í beinum röðum meðfram götu. Útlit og yfirbragð bygginga er ekki samræmt sérstaklega milli lóða sem geta verið misstórar og því mislangir afleggjarar heim að húsum.
- Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósi beint niður eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

2.2 BYGGÐ

2.2.1 ÍBÚÐARBYGGÐ (ÍB)

Stefna:

- 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 dreifbýlis.
- Íbúðarbyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru möguleg hættusvæði vegna náttúruvár.

Leiðir:

- Gert er ráð fyrir að hvert einbýlishús hafi skilgreinda lóð.
- Ný íbúðarbyggð verði ekki skipulögð á góðu landbúnaðarlandi, í flokki I og II. Hönnun og staðsetning mannvirkja skal taka mið af sem bestri samnýtingu vega og veitukerfa.
- Huga skal að náttúrufari og minjum áður en deiliskipulagsvinna hefst til að lágmarka áhrif á mikilvægar jarðmyndanir, minjar og gróðursvæði.
- Gert er ráð fyrir að byggð verði lágreist á 1-2 hæðum, nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,05. Byggingarmagn verði að hámarki 650 m².
- Á hverju svæði verða að hámarki 8 íbúðarlóðir, hver að jafnaði ekki minni en 0,5 ha.
- Hönnun og staðsetning nýrra íbúðarhúsa skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.
- Við skipulag byggðar verður horft til mögulegra hættusvæða s.s. vegna ofanflóða / skriðufalla.
- Tryggt verði að ekki verði hróflað við fornleifum, friðlýstum eða friðuðum minjum vegna uppbyggingar, nema í samráði við þar til bæra aðila.
- Ný íbúðarsvæði innan hvernar jarðar verða ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri íbúðarsvæða hafa verið byggðir.

Ein af forsendum íbúafjölgunar er að til staðar sé gott framboð íbúðarlóða.

Vilji er til þess að skipuleggja íbúðarbyggð og auka þar með lóðaframboð í sveitarfélaginu til að stuðla að íbúafjölgun á skipulagstímabilinu.

Við skipulag nýrra svæða skal, eftir því sem aðstæður leyfa, byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi.

Markmiðið er að fjölga sem minnst tengingum við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt.

Íbúðarlóðir á skilgreindum íbúðarsvæðum verða að lágmarki 0,5 ha. að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05 en byggingarmagn innan lóðar fer þó aldrei yfir 650m². Ný íbúðarsvæði verða að hámarki með 8 íbúðarlóðir og ekki verða sett inn ný svæði fyrr en 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.

Ekki hefur verið unnin húsnæðisáætlun í sveitarfélaginu.

Íbúar í sveitarfélaginu voru 220 í ársbyrjun 2017. Miðað við miðspá Hagstofunnar er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um tæpt 1 % á ári og verði orðnir um 240 talsins við lok skipulagstímabilsins. Því er gert ráð fyrir að þeim fjölgi um 20 manns á 12 árum. Samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hins vegar gert ráð fyrir að íbúum fækki um 42 til ársins 2025 og um 49 manns til ársins 2040 (sbr. kafla 3.1 í Forsenduhefti).



Spá um íbúafjölgun ber að taka með fyrirvara þar sem ýmsir þættir geta haft þar áhrif s.s. þróun húsnæðisverðs í nágrennasveitarfélögunum og þá einkum á höfuðborgarsvæðinu. Lagning hitaveitu og ljósleiðara í sveitarfélaginu getur einnig aukið eftirspurn eftir húsnæði.

Niðurstaða umhverfismats áætlana

Stefna um Íbúðarbyggð hefur á heildina litið óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti en líkur eru á að með meira framboði af lóðum fyrir íbúðarhús muni íbúum fjölga. Stefna sveitarstjórnar er að efla byggð en halda í dreifbýlisfyrirbragð og því eru lóðir fremur stórar og fáar á hverjum stað fyrir sig. Að byggja nokkur hús saman í stað stakra húsa stuðlar að hagkvæmri uppbyggingu með bættri nýtingu vega og veitna. Ein af forsendum íbúafjölgunar samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er nægt framboð íbúðarlóða. Þrátt fyrir að stefna um íbúðarbyggð í dreifbýli samræmist ekki landsskipulagsstefnu vill sveitarstjórn stuðla að íbúafjölgun í sveitarfélaginu og nægt framboð íbúðarlóða er ein af forsendum þess að svo megi verða.

2.8 NÁTTÚRUVÁ

Engin skilgreind hættusvæði vegna náttúruvár eru í sveitarfélaginu.

Stefna:

- Ný byggð verði ekki á mögulegum hættusvæðum.

Leiðir:

- Unnið verður að mati á hættu af völdum grjóthruns og ofanflóða í samstarfi við Veðurstofu Íslands.
- Við gerð deiliskipulags verði aflað umsagna þar til bærra aðila varðandi hættu á ofanflóðum.
- Veita upplýsingar varðandi náttúruvá og viðbragðsáætlanir gegn þeim.
- Tryggja öruggt fjarskiptasamband sem víðast á svæðinu, fyrir almenning og viðbragðsaðila svo hægt sé að vara við yfirvofandi hættu.

3. Breyting á aðalskipulagi

- Gert er ráð fyrir að svæði sem auðkennt er F18a Fristundabyggð (F), auk 7,01 ha. ræktaðrar spildu á landbúnaðarsvæði, vestan Myllulækjar, sem auðkennd er Valdastaðir (A) á yfirlitsupprætti fyrir Grímsstaði / Valdastaði, verði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) með nýju auðkenni ÍB9.
- Gert er ráð fyrir að lágmarkstærð lóða verði minnkuð í samræmi við markmið sveitarstjórnar um að lækka kröfu til lágmarksstærðar íbúðarlóða á svæðinu úr 0,5 ha. (5.000 m²) með tilliti til nýtingar landssvæðis og kostnaðar við uppbyggingu pr. íbúðarlóð.
- Heimilt verði að hámarksfjöldi íbúðarlóða í hverri þyrpingu (klasa) verði ekki bundinn við átta (8) lóðir.
- Miðað er við að lóðir geti verið misstórar á bilinu 1.000 – 1.800 m², samtals 150-200 lóðir.
- Stefnt er að blöndun einnar og tveggja hæða íbúðarhúsa með heimild til að byggja minna aukahús á lóð fyrir minni íbúð, vinnuáðstöðu, hesthús og vélar og/eða tæki.
- Sett eru skipulagsákvæði um áfangaskiptingu uppbyggingar á svæðinu og tilgreind viðmið sem litið skal til þegar metið er hvort heimila skuli næsta áfanga í uppbyggingunni.
- Gert er ráð fyrir að efnistöðustaður E10 Valdastaðir, sem er setnáma með mól, verði afnuminn.

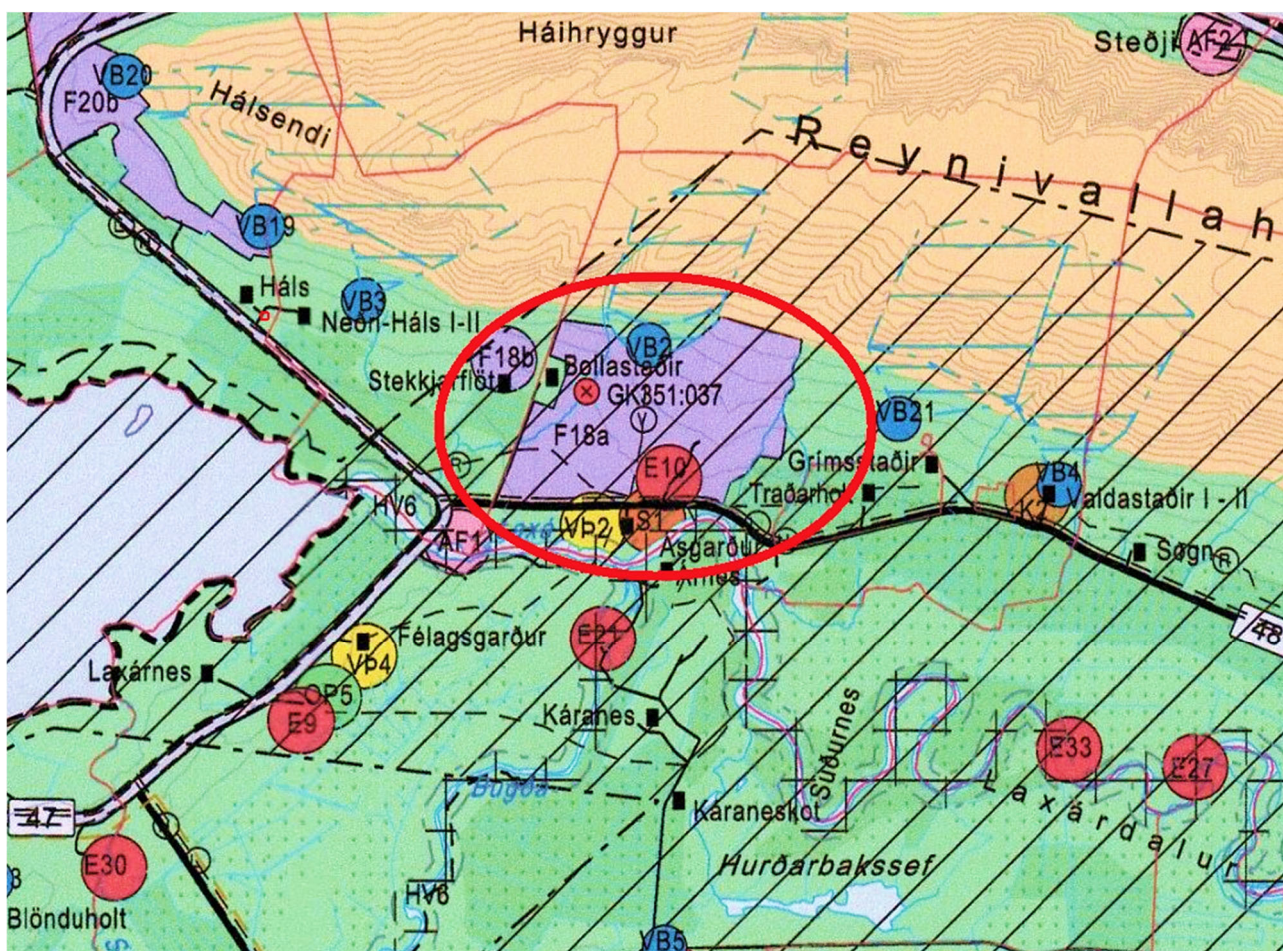
Markmið:

Markmið skipulagsbreytingarinnar er 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. Sveitarfélagið hefur þessu tengt fest kaup á 76,41 ha. skilgreindu svæði í landi Valdastaða og áformar að skipuleggja það og byggja upp í áföngum á næstu árum.



Sveitarstjórn leggur eftir sem áður áherslu á að viðhalda dreifbýlisyrbrigði í sveitarfélaginu, en stuðla samtímis að betri landnýtingu og hagkvæmari uppbyggingu íbúðarsvæðis 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 lítið auk þess sem þétting byggðar á svæðinu stuðlar að hagkvæmni í uppbyggingu og betri nýtingu landnáðis.



Mynd 1 – úr Aðalskipulagi Kjósarhepps 2017-2029, með hring um væntanlegt deiliskipulagssvæði

4. Umhverfi og aðstæður

Skipulagssvæðið er í Laxárdal um 1 kílómetra frá vegamótum við Hvalfjarðarveg. Svæðið er í suðurhalla ofan við Kjósarskarðsveg, norðan við Ásgarð þar sem stjórnsýsluhús Kjósarhepps og veiðihús Veiðifélags Kjósarhepps eru staðsett. Landið teygir sig upp í hlíðar Reynivallaháls. Því hallar til suðvesturs og suðausturs með tilkomumiklu útsýni yfir Laxá, inn Laxárdalinn og út Laxvog og Hvalfjörð.

Á skipulagssvæðinu eru fjögur (4) frístundahús. Í kjölfar húsakönnunar verður metið hvort hróflað verði við núverandi fyrirkomulagi með samkomulagi við eigendur húsanna. Trjárækt er stunduð innan frísundalóða en hlíðar deiliskipulagssvæðisins óræktað land á melum.

Um landið liggja nokkrir lækir. Stærstir þeirra eru Bollastaðalækur og Myllulækur sem að hluta afmarkar austurjaðar skipulagssvæðisins.

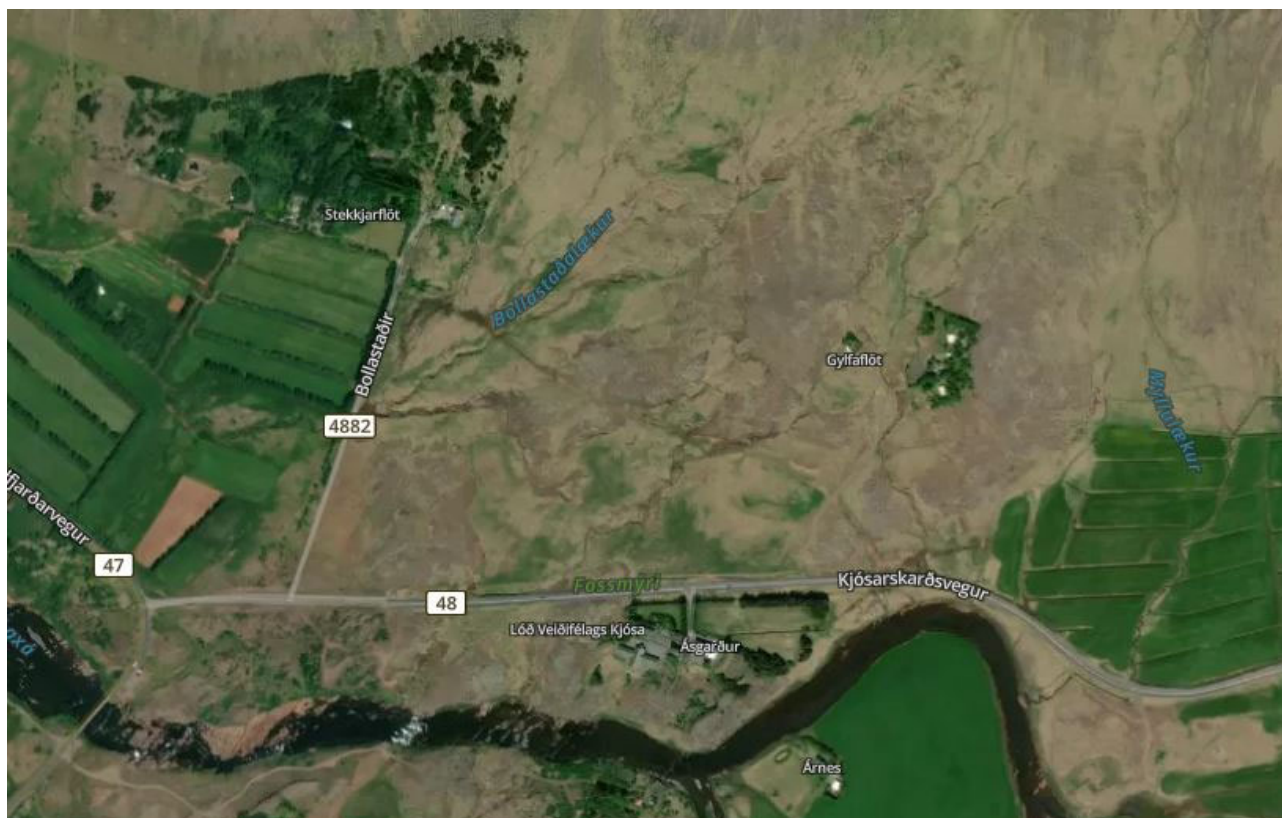


Neðst og næst Kjósarskarðsvegi er Fossmýri, mýrarfláki. Ofan við mýrina er malarhjalli þar sem efnistaka er heimiluð. Efnistökusvæðið er setnáma auðkennt E10 Valdastaðir í Aðalskipulagi. Áætlað er að heimild til efnistöku verði afnumin í deiliskipulagi fyrir svæðið.

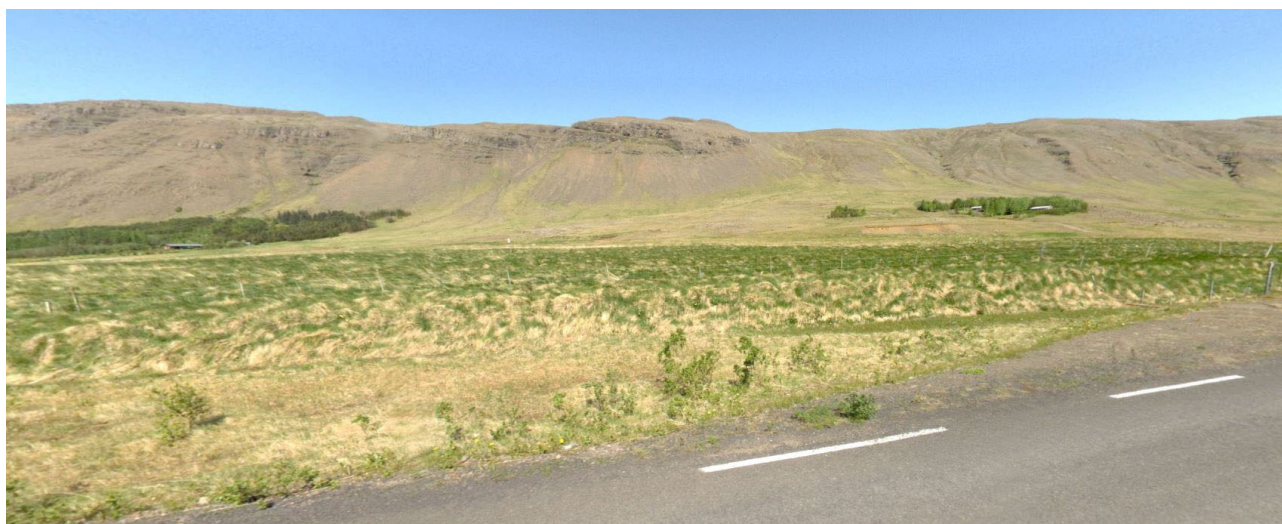
Á deiliskipulagssvæðinu vestan Myllulækjar sem markar suðausturmörk deiliskipulagssvæðisins er 7.01 ha. ræktað landbúnaðarsvæði sem áætlað er að taka undir íbúðasvæði.

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.



Mynd 2 – Loftmynd af deiliskipulagssvæðinu





Mynd 3 – Horft frá Kjósarskarðsvegi í átt að deiliskipulagssvæðinu.

5. Skráningar og kannanir

Skráðar fornminjar undir hverfisvernd eru á svæðinu og auðkenndar GK351:037. Gera má ráð fyrir að áður óþekktar fornleifar geti komið í ljós við jarðrask vegna framkvæmda.

13. grein Þjóðminjalaga nr. 107/2001 fjallar um hvernig bregðast eigi við ef fornleifa verður vart við framkvæmdir. Samhliða vinnu við deiliskipulagið skal fornleifaskráning fyrir svæðið fara fram, ef Minjastofnun Íslands telur slíkt þurfa.

6. Umhverfisáhrif - Umhverfisskýrsla

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

7. Umferð

Í Aðalskipulagi Kjósarhrepps er miðað við að stofnbrautin Hvalfjarðarvegur verði óbreyttur. Tengivegurinn Kjósarskarðsvegur liggur frá Hvalfjarðarvegi meðfram og sunnan við deiliskipulagssvæðið. Aðkoma að svæðinu verður um nýjan veg eða nýja vegi sem lagðir verða frá tengivegi (Kjósarskarðsvegi) á tveimur stöðum austan og vestan megin við aðkomu að Ásgarði. Í deiliskipulagi verður metið hvort vegur núverandi heimkeyrsla að frístundahúsum (Valdastaðir 2 og Gylfaflöt) verður áfram notuð eða henni breytt.

8. Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Engin staðfest deiliskipulagsáætlun liggur að deiliskipulagssvæðinu.

9. Samráð

Samráð um skipulagsvinnuna verður fyrst og fremst við:

- Skipulagsstofnun
- Veitustofnanir
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun
- Veðurstofu Íslands
- Vegagerðina
- Viðeigandi nefndir og ráð Kjósarhrepps
- Íbúa og haghafa í Laxárdal

10. Tímasetningar

Reiknað er með að ferill skipulagsvinnunnar verði sem næst eftirfarandi tímaáætlun:

Nóvember 2021:	Skipulagslýsing samþykkt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn til kynningar.
Nóvember 2021- febrúar 2022:	Vinna við tillögu að deiliskipulagi.
Febrúar 2022:	Breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi samþykkt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn til kynningar.
Mars - apríl 2022:	Lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.



11. Samþykkt lýsingar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Sveitarstjórn Kjósarhrepps

_____ 2021.
