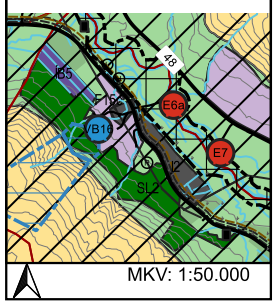
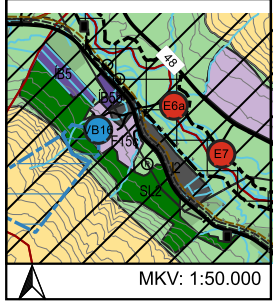
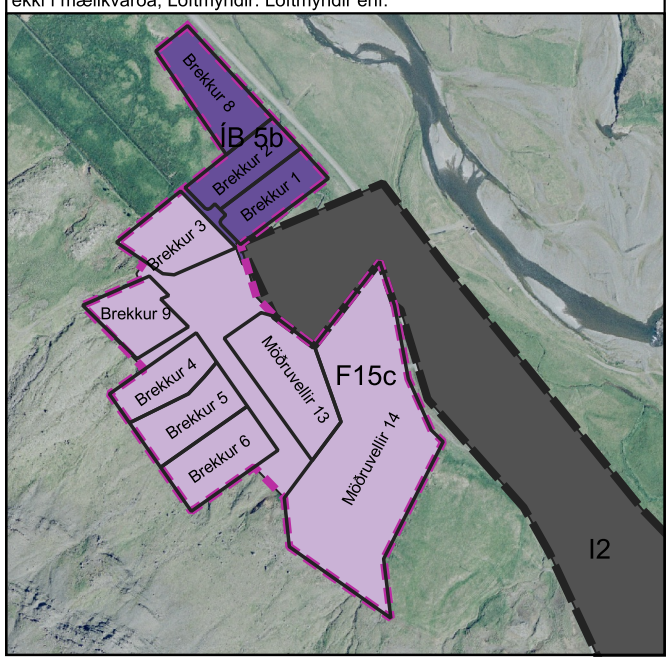
HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS




TILLAGA AÐ BREYTINGU




SKÝRINGARUPPDRÁTTUR
ekki í mælikvarða, Loftmyndir: Loftmyndir ehf.




**TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SBR. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010**

Um er að ræða breytingu Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029 (EFLA hf, Steinsholt ehf, 2018) ásamt síðari breytingum (Landlínur ehf, 2021b og c), þar sem breyta á hluta frístundabyggðar F15c í íbúðarbyggð. Fyrirhuguð íbúðarbyggð nær til lóða Brekkna 1, 2 og 8 ásamt aðkomuvegi að lóðunum. Auk þess á að breyta afmörkun iðnaðarsvæðis I2 í landi Möðruvalla 1. Um er að ræða leiðréttingu á afmörkun iðnaðarsvæðis, til samræmis við samþykkt deiliskipulag athafnasvæðis í landi Möðruvalla (Landlínur ehf, 2016), sem nær að mörkum frístundabyggðar F15c.

Núverandi frístundabyggð F15c er 10,5 ha að stærð en verður 8,6 ha. Íbúðarbyggð verður 1,9 ha. Núverandi iðnaðarsvæði I2 stækkar um 403 $m^2$.

Aðkoma að Brekkum 1 og 2 verður um veginn Brekkur, sem tengist Meðalfellsvegi (461), en aðkoma að Brekkum 8 verður frá Meðalfellsveg (461). Kvöð er á lóðum Brekkna 1 og 2 er varðar helgunarsvæði lagnar Kjósarveitna ehf vegna hitaveitu. Helgunarsvæði hitaveitulagnar eru 8 metrar, þ.e. 4 metrar beggja vegna lagnar. Svæðið skal vera aðgengilegt til viðhalds lagnarinnar. Þegar kemur til endurnýjunar á umræddri lögn skal leggja hana utan lóðanna og kvaðabindingu aflétt af þeim. Upplýsingar um neysluvatn og fráveitukerfi koma fram í gildandi deiliskipulagi frístundabyggðar Brekkna (Landlínur ehf, 2021a). Vatnsból VB16 er innan frístundabyggðar F15c á lóð Brekkum 4, grannsvæði vatnsbóls er um 4 ha. Fjarlægð frá vatnsból að næsta byggingarreit (á lóð Brekkur 4) er um 15 m.

**SAMFÉLAGSLEG ÁHRIF OG RÖKSTUÐNINGUR**

Samfélagsleg og hagræn áhrif verða jákvæð, þar sem uppbygging mun leiða af sér að fólk geti haft varanlega búsetu í sveitarfélaginu sem leiðir til íbúafjölgunar. Skortur er á íbúðalóðum í dreifbýli. Samkeppnishæfni sveitarfélags er þar með styrkt.

Staðsetning fyrirhugaðra íbúðarlóða er hagkvæm þar sem þær eru í útjaðri frístundabyggðar. Helstu innviðir er til staðar, þ.e.a.s. vegtenging sem og hitaveita. Lóðirnar eru skammt frá Meðalfellsvegi (461) sem flokkast sem tengivegur, ásamt því að vegurinn Brekkur er þjónustaður að hluta, þ.e. sá hluti sem liggur innan lóðar hitaveitunnar.

Breyting á afmörkun iðnaðarsvæðis I2 er einungis leiðréttíng á afmörkun, til samræmis við samþykkt deiliskipulag athafnasvæðis í landi Möðruvalla (Landlínur ehf, 2016).

**TENGSL BREYTINGARINNAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR**

**Landsskipulagsstefna**

Fyrirhuguð breyting aðalskipulags samræmist Landsskipulagsstefnu 2015-2026 (Skipulagsstofnun, 2016). Má þar helst nefna að þótt almenn áhersla Landsskipulagsstefnu er að stuðla að vexti í þéttbýli, þá veitir Landsskipulagsstefnan eðlilegt svigrúm til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði (bls. 58). Þar að auki ber að nefna að í Kjósarhreppi er ekki þéttbýliskjarni, en eitt af leiðarljósum Landsskipulagsstefnu er að styðja *„samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“*. Með fyrirhugaðri breytingu verður samkeppnishæfni sveitarfélagsins styrkt með því að auka möguleikar á varanlegri búsetu innan sveitarfélags. Eitt leiðarljós Landsskipulagsstefnu er einnig að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks. Óskað hefur verið eftir fleiri íbúðahúsalóðum á svæðinu og má segja að lífsgæði fólks aukist ef lóðir til slíkra uppbyggingu eru til staðar.

**Aðalskipulag**

Breyting Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017 – 2029 (EFLA hf, Steinsholt ehf, 2018) nær einungis yfir þrjár landnotkunarreiti; landbúnaðarsvæði, frístundabyggð F15c og iðnaðarsvæði I2.

Í skipulaginu er mörkuð sú stefna að *„styrkja svæðið sem ákjósanlegt svæði til búsetu […]“* og *„gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða“* (bls. 4).

Uppdráttur „Tillaga að breytingu“ sýnir fyrirhugaða breytingu Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029. Skýringaruppdráttur sýnir lóðamörk innan frístundabyggðar F15c og iðnaðarsvæðis I2 og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á lóðunum 1, 2 og 8. Þar að auki þarf að breyta greinargerð Aðalskipulags í köflum 2.2.1 og 2.2.2. Kafli 2.3.8 (bls.11) um iðnaðarsvæði breytist ekki, þar sem svæðið verður áfram um 14 ha.

Í kafla 2.2.1 (bls.8) eru skilgreint átta svæði undir íbúðarbyggð, svo bættust við 2 íbúðarsvæði (ÍB9a og 9b) í aðalskipulagsbreytingu *„Eyrarkot, íbúðarbyggð, frístundabyggð og verslun og þjónusta“* (Landlínur, 2021b).

Nýja íbúðarbyggðin mun heita ÍB5b og bætist við töflu:

**Svæði fyrir íbúðarbyggð**

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing |
|---|---|---|
| **ÍB5b** | **Möðruvellir I** | Nýtt íbúðasvæði fyrir 3 lóðir, stærð svæðis er um 1,9 ha. |

**Skýringar**

- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Háspennulína 220 kV
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Reiðleiðir
- ÍB Íbúðarbyggð
- F Frístundabyggð
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- E Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- I Iðnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Landbúnaðarsvæði
- Ræktað land
- VB Vatnsból
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Hverfisvernd
- Landbúnaðarland, flokkur I og II
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Svæði á náttúruminjaskrá

**Skýringar - Skýringaruppdráttur**

- Tillaga að afmörkun frístundabyggðar
- Tillaga að afmörkun iðnaðarsvæðis
- Tillaga að afmörkun íbúðarbyggðar
- Núverandi afmörkun frístundabyggðar
- Núverandi afmörkun iðnaðarsvæðis
- Lóðamörk

Fyrirhuguð íbúðarbyggð samræmist stefnu aðalskipulags, þar sem hún er staðsett utan góðs landbúnaðarlands og er nú þegar tengd samgöngu- og veitukerfum. Brekkur 1 er 5205 $m^2$, Brekkur 2 er 5233$m^2$ og Brekkur 8 er 7409 $m^2$að stærð, en í aðalskipulagi er kveðið á um 0,5 ha lágmarksstærð að jafnaði.

Í aðalskipulagi er kveðið á um að *„ný íbúðarsvæði innan hverrar jarðar verða ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri íbúðarsvæða hafa verið byggðir“* (bls. 7). Þótt svæðið ÍB 5 Möðruvellir er ennþá óbyggt þá þykir það valda minni röskun á óbyggðu svæði að breyta þrem lóðum af núverandi hverfi í íbúðarbyggð, þar sem þær lóðir eru nú þegar stofnaðar og með vegtengingu. Í aðalskipulagi er einnig viljayfirlýsing um aukið íbúðahúsalóðaframboð, til að stuðla að íbúafjölgun í sveitarfélaginu (bls.8).

Í kafla 2.2.2 (sbr. aðalskipulagsbreytingu *„Frístundabyggð Möðruvöllum 1, breytt afmörkun“*, sem var samþykkt í hreppsnefnd 7. júlí 2021, Landlínur ehf, 2021c) breytist skráning fyrir frístundabyggð F15c svohljóðandi:

Fyrir breytingu:

**Svæði fyrir frístundabyggð**

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing |
|---|---|---|
| **F15c** | **Möðruvellir I, Brekkur** | Svæðið er deiliskipulagt fyrir 10 lóðir. Á svæðinu eru 5 hús. Stærð svæðis er um 10,5 ha. |

Eftir breytingu:

**Svæði fyrir frístundabyggð**

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing |
|---|---|---|
| **F15c** | **Möðruvellir I, Brekkur** | Svæðið er deiliskipulagt fyrir 7 lóðir. Á svæðinu eru 5 hús. Stærð svæðis er um 8,6 ha. |

**Deiliskipulag**

*„Deiliskipulag athafnasvæðis í landi Möðruvalla“* (Landlínur ehf, 2016) er í gildi við iðnaðarsvæðið I2. Breyting á afmörkun iðnaðarsvæðis felst í því að leiðrétta afmörkun iðnaðarsvæðis til samræmis við deiliskipulagsmörk frístundabyggðar F15c. *„Deiliskipulag Frístundabyggðar Brekkna“* (Landlínur ehf, 2021a) fyrir frístundabyggð F15c var samþykkt af hreppsnefnd þann 12. janúar 2022 og var birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. mars 2022. Breyta þarf *„Deiliskipulag Frístundabyggðar Brekkna“* samhliða breytingu aðalskipulags.

**ÁHRIF BREYTINGAR Á FORNLEIFAR OG UMHVERFI**

**Fornleifar**

Búið er að vinna aðalskráningu fornleifa á svæðinu sem unnin var í tengslum við vinnslu aðalskipulags, samkvæmt henni eru tvær fornleifar skráðar í eða við skipulagssvæðið (Birna Lárusdóttir o.fl., 2008). Einnig er búið að vinna deiliskráningu fornleifa fyrir skipulagssvæðið. Samkvæmt henni eru tvær fornleifar skráðar innan eða við skipulagssvæðið (Lilja Laufey Davíðsdóttir, 2021). Báðar þessar fornminjar eru innan frístundabyggðarsvæði F15c.

Þær eru:

Stekkur (GK-343:018), tóft. Stekkurinn er um 30-40 m ofan við Meðalfellsveg (461), stekkurinn er undir lágum klettahamri innan frístundalóðar Möðruvallar 14. Stekkurinn er um 14 x 5 m stór og snýr NV-SA, hann skiptist í þrjú hólf. Mesta hleðsluhæð er um 0,5 m, litlu hólfin eru um 2,5-3 x 0,5-1 m að innanmáli og eru opin til norðausturs. Opið er úr miðhólfinu inn í langa hólfið, en er óljóst. Langa hólfið er um 8 x 3 m að innanmáli. Tóftin er gróin en víða sést í grjóthleðslur og líklegt að stekkurinn hafi eingöngu verið grjóthlaðinn. Þegar stekkurinn var skráður aftur árið 2021, kom í ljós að fyrir vangá hafði stekkurinn verið hulinn jarðvegi við framkvæmdir og fór Minjastofnun Íslands fram á það í kjölfarið að jarðvegurinn yrði fjarlægður af tóftinni. Stekkurinn var afhjúpaður aftur í desember 2021 og minjarnar mældar upp og skráningin endurmetin í kjölfarið. Við afhjúpunina kom í ljós að litlar breytingar hafa orðið á tóftinni frá því árið 2008.

Heimild um leið (GK-343:019). Ekki sjást leifar af henni þar sem hún er skráð, en þar er stefna á ruddan veg í fjallshlíðinni sem kann að vera á gamalli leið, sá vegur er um 2-3 m breiður og hefur stórgrýti og öðrum jarðvegi verið rutt af honum, leiðin var aftur skoðuð árið 2021 en líkt og 2008 sjást engin ummerki um hana á þessum slóðum. Þó má ætla að leiðin hafi legið einhversstaðar nálægt Brekkum 9 en nákvæmlega hvar er erfitt að segja til um.

Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (80/2012) segir: *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

Ofangreindar fornleifar eru ekki innan fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar né stækkunar iðnaðarsvæðis og hefur fyrirhuguð tillaga því ekki áhrif eða röskun á fornleifum.

**Umhverfis- og náttúruvernd**

Skipulagssvæðið er innan svæðis nr. 134 á náttúruminjaskrá (NÍ, 2021a), þ.e. Laxárvogur og Laxá í Kjósarhreppi. Um er að ræða vatnasvið Laxár og nánasta umhverfi frá ósi og upp að vatnaskilum. Laxá er ein helsta laxveiðiá landsins. Skipulagssvæðið er skammt frá Laxá og skal tryggja að framkvæmdir valdi ekki hættu á að mengun berist til árinnar. Þar sem að þessi tiltekna uppbygging er smá í sniðum er ekki líkleg að hún valdi álagi á lífríki Laxár. Samt sem áður er mikilvægt að lagt sé mat á þol vatnakerfisins og lífríkis þess, þ.e. að skoða heilstætt hversu mikil uppbygging sé heppileg innan svæðis 134 í heild sinni. Það yrði gert í endurskoðun aðalskipulags Kjósarhrepps, sem að líkindum fer fram á næsta kjörtímabili.

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *„Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi“* (NÍ, 2018) er tún og akurlendi skráð sem vistgerð á lóð Brekkna 8. Brekkur 1 og 2 eru að hluta til flokkaðar sem hraungambravist, sem er með lágt verndargildi, stinnastararvist sem er með miðlungs verndargildi og grasmóavíst sem er með hátt verndargildi.

Þar sem bara hluti af lóðunum er með háu verndargildi, er tiltölulega auðvelt að taka tillit til umræddrar vistgerðar við staðsetningu húsa og vegar og valda sem minnstri röskun á þeirri vistgerð. Áhrif á umhverfi verður lítið og staðbundið þar sem einungis um er að ræða þrjár lóðir þar sem landnotkun verður breytt í íbúðabyggð.

Fleiri vistgerðir eru á frístundabyggðasvæði F15c, sem er nú þegar samþykkt í aðalskipulagi: Alaskalúpína, mosamóavist og hraungambravist með lágt verndargildi, melagambravist, stinnastararvist og fjalldrapamóavist með miðlungs verndargildi, grasmóavist með hátt verndargildi og starungsmýravist með mjög hátt verndargildi.

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *„Sérstök vernd náttúrufyrirbæra“* er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha ekki innan skipulagsvæðis (NÍ, 2019). Engin friðlýst svæði skv. 38. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 eru á skipulagssvæðinu (NÍ, 2021b).

**VEÐURFAR OG NÁTTÚRUVÁ**

Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands, er suðaustan átt ríkjandi vindátt á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta. Veðurstofa Íslands vann staðbundið ofanflóðahættumat í kjölfar deiliskipulagsgerð fyrir frístundabyggðarsvæðið F15c þann 11. júní 2021 (Þorbjörg Sigfúsdóttir og Magni H. Jónsson, 2021). Niðurstaða hættumatsins var að áhættan á byggingarreitunum er talin ásættanleg fyrir frístundahús, staðaráhættan er minni en 5 af 10.000 á ári. Ekki er ráðlagt að reisa hús mikið nær farvegunum úr Stóragili en núverandi hús, vegna aur og vatnsflóðahættu. Mest er aurflóðahætta á Brekkum 9 en einnig þyrfti að huga að því á Brekkum 4, ekki ætti að reisa hús austast á lóð Möðruvalla 14 vegna nálægðar við vatnsfarveginn á lóðinni. Í kjölfar fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu vann Veðurstofa Íslands frekara hættumat fyrir íbúðarbyggð (Magni Hreinn Jónsson, 2022). Niðurstaðan er að byggingareitir á íbúðahúsalóðum Brekkna 1, 2 og 8 eru utan hættusvæða vegna grjóthruns. Veðurstofan telur það ólíklegt að byggingareitir Brekkna 1, 2 og 8 eru í hættu vegna aurflóð/skriður þar sem þeir eru of langt frá stórum farvegum og eru byggingarreitirnir utan snjóflóðahættusvæða. Heildarniðurstaða Veðurstofunnar er að byggingareitir Brekkna 1, 2, 3 og 8 og byggingareitir Möðruvalla 13 og hluta Möðruvalla 14 eru talin ásættanlegt fyrir íbúðabyggð hvað ofanflóðahættu varða. Hinsvegar má ekki reisa ný íbúðarhús eða breyta þeim í íbúðarhús á Brekkum 4, 5, 6 og 9 og á syðri hluta byggingarreitar Möðruvalla 14.

**SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ**

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 fyrir breyting á landnotkun á hluta frístundabyggðar Möðruvalla 1 var tekin fyrir á fundi hreppsnefndar Kjósarhrepps þann 7. mars 2022. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Veðurstofu Íslands, Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Kjósarveitu, Rarik, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands í mars 2022. Lýsingin var auglýst þann 10. mars 2022 til 31. mars 2022 á heimasíðu Kjósarhrepps, www.kjos.is og var til sýnis í anddyri hreppsskrifstofu Kjósarhrepps í Ásgarði. Umsagnir bárust frá öllum aðilum nema Kjósarveitu, Slökkviliðinu og Rarik. Búið er að bregðast við umsögnum. Engar ábendingar bárust á auglýsingartíma.

Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar verða þeir sömu og í lýsingarferlinu. Gera má ráð fyrir að tillaga aðalskipulagsbreytingar verði lögð fram og kynnt íbúum í maí 2022. Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin til afgreiðslu hreppsnefndar í maí 2022. Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar 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. Reikna má með að tillagan verði auglýst í júní 2022.

**HEIMILDIR**

Birna Lárusdóttir, Ásta Hermannsdóttir, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Kristborg Þórsdóttir, Unnur Magnúsdóttir (2008). *Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.
EFLA hf, Steinsholt ehf (2018). *Kjósarhreppur Aðalskipulag 2017-2029 – Greinargerð*. Reykjavík: EFLA hf, Steinsholt ehf.
Landlínur ehf (2016). *Deiliskipulag athafnasvæðis í landi Möðruvalla*. Borgarnes: Landlínur ehf.
Landlínur ehf (2021a). *Deiliskipulag frístundabyggðar Brekkna*. Borgarnes: Landlínur ehf.
Landlínur ehf (2021b). *Eyrarkot, íbúðarbyggð, frístundarbyggð og verslun og þjónusta*. Aðalskipulagsbreyting. Borgarnes: Landlínur ehf.
Landlínur ehf (2021c). *Frístundabyggð Möðruvöllum 1, breytt afmörkun*. Aðalskipulagsbreyting. Borgarnes: Landlínur ehf.
Lilja Laufey Davíðsdóttir (2021). *Fornleifaúttekt á deiliskipulagsreit í landi Möðruvalla í Kjósarhreppi*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.
Magni Hreinn Jónsson (2022). *Ofanflóðahættumat fyrir frístundabyggð í Brekkum, Kjósarhreppi*. Reykjavík: Veðurstofa Íslands.
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2018). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. https://vistgerdakort.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2019). *Sérstök vernd náttúrufyrirbæra*. https://serstokvernd.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021a). *Náttúruminjaskrá*. https://natturuminjaskra.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021b). Vöktun náttúruverndarsvæða. https://natturuminjaskra.ni.is/
Skipulagsstofnun (2016). *Landsskipulagsstefna 2015-2026 ásamt greinargerð*. Reykjavík: Skipulagsstofnun.
Veðurstofu Íslands. *Vindatlas*. https://vindatlas.vedur.is/#.
Þorbjörg Sigfúsdóttir og Magni Hreinn Jónsson (2021). *Ofanflóðahættumat fyrir frístundabyggð í Brekkum, Kjósarhreppi*. Veðurstofa Íslands.

**SAMÞYKKT OG STAÐFESTING**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____2022 var samþykkt í hreppsnefnd Kjósarhrepps þann _____ 2022.

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2022

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2022.



Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www. landlinur.is
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA