



Tillaga að breytingu á  
Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029

---

## LÝSING

Breyting á landnotkun á hluta frístundabyggðar  
Möðruvalla 1

---

22.02.2022

Lýsingin var samþykkt í hreppsnefnd Kjósarhrepps þann

---

# Lýsing á tillögu að skipulagsbreytingu 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 aðkomuveg 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<sup>2</sup>.

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.

## 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 íbúðafjölgunar. 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 Meðalfellsveg (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 leiðrétting 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 Kjósarhreppur er ekki með 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.




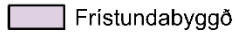

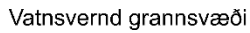
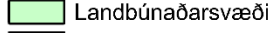
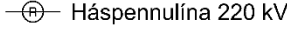
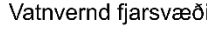
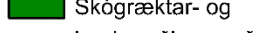
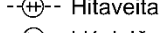
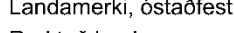
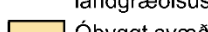
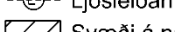
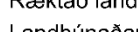
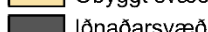
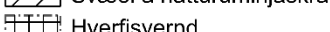
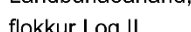


## Aðalskipulag

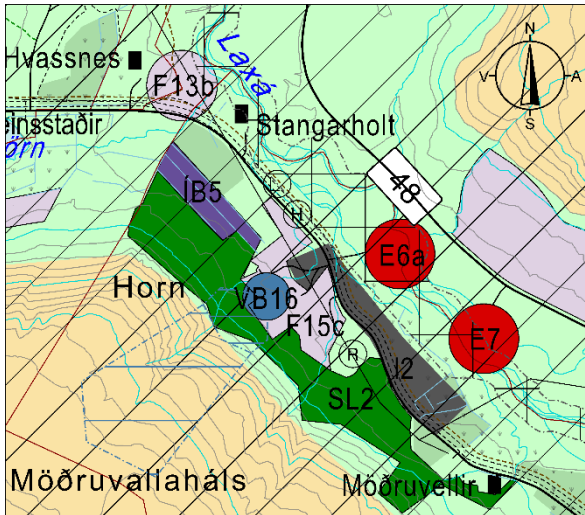
Breyting Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017 – 2029 (EFLA hf, Steinsholt ehf, 2018) nær einungis yfir þrjár landnotkunarreitir; landbúnaðarsvæði, frístundabyggð F15c og iðnaðarsvæði I2.

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

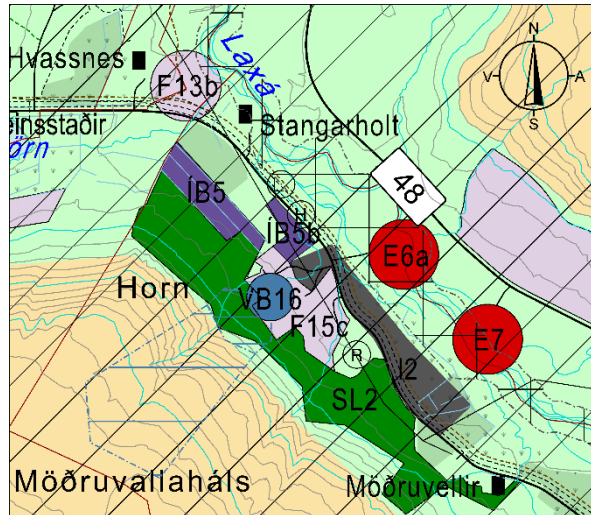
Mynd 1 og 2 sýna fyrirhugaða breytingu Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029 á uppdrættinum. Mynd 3 sýnir lóðamörk innan frístundabyggðar F15c og iðnaðarsvæðis I2 og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á lóðunum 1, 2 og 8. Þar að auki þarf að breyta greinargerð Aðalskipulags í köflum 2.2.1 og 2.2.2.. Kafli 2.3.8 (bls.11) um iðnaðarsvæði breytist ekki, þar sem svæðið verður áfram um 14 ha.

## SKÝRINGAR - LANDNOTKUNARFLOKKAR

 Íbúðarbyggð	 Tengivegir	 Vatnsból
 Frístundabyggð	 Héraðsvegir og aðrir vegir	 Vatnsvernd grannsvæði
 Landbúnaðarsvæði	 Háspennulína 220 kV	 Vatnvernd fjarsvæði
 Skógræktar- og landgræðisusvæði	 Hitaveita	 Landamerki, óstaðfest
 Óbyggt svæði	 Ljósleiðari	 Ræktað land
 Iðnaðarsvæði	 Svæði á náttúruminjaskrá	 Landbúnaðarland, flokkur I og II
 Efnistökusvæði	 Hverfisvernd	



Mynd 1: Hluti aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029 – Fyrir breytingu (ekki í mælikvarða)



Mynd 2: Hluti aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029 – Eftir breytingu (ekki í mælikvarða)

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).

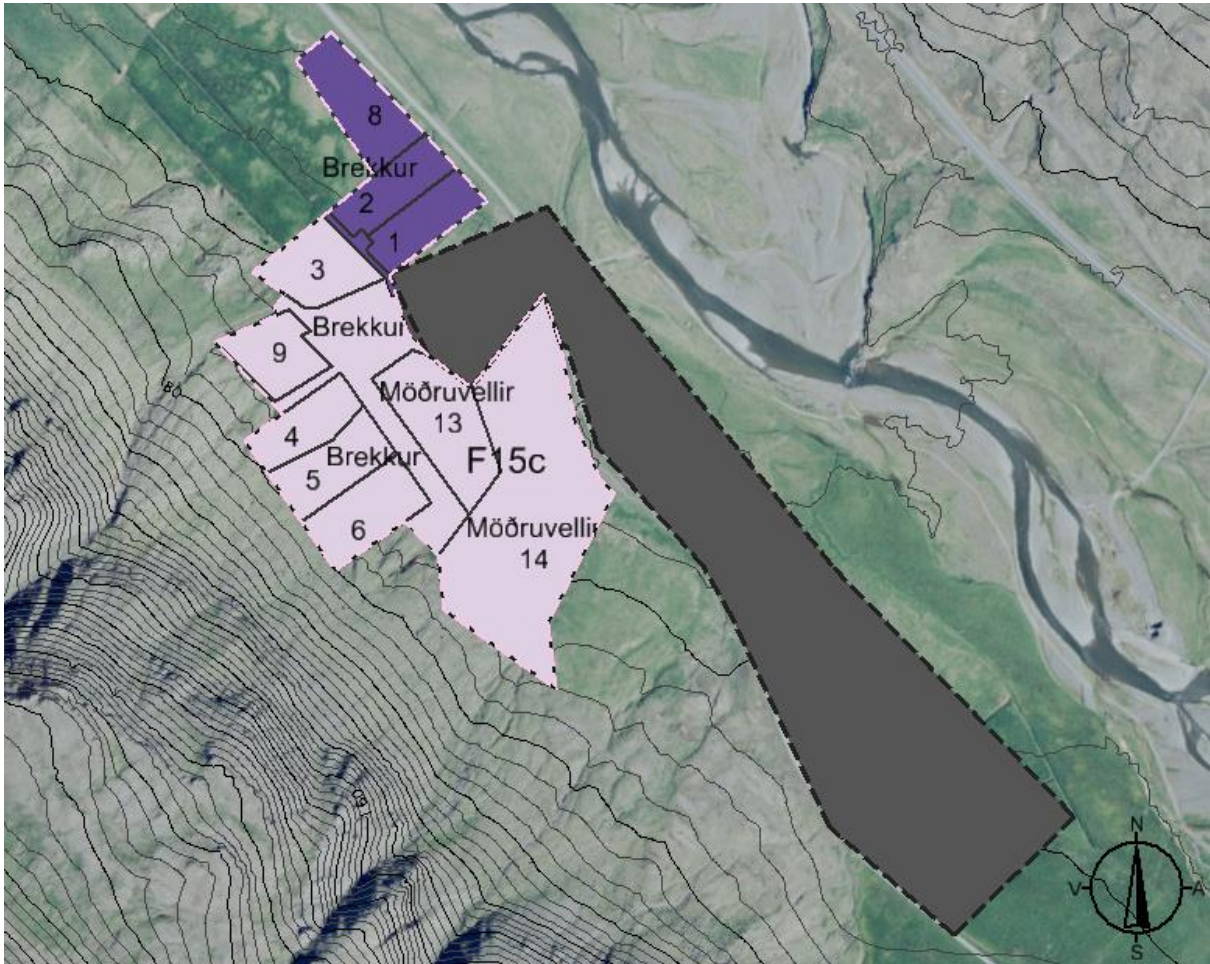
Nýja íbúðarbyggðin mun heita ÍB5b og bætist við í töflu:

### Svæði fyrir íbúðarbyggð

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
ÍB5b	Möðruvellir I	Nýtt íbúðarsvæði fyrir 3 lóðir, stærð svæðis er um 1,9 ha.

## SKÝRINGAR - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

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



Mynd 3: Breytingar á afmörkun frístundabyggðar F15c og iðnaðarsvæðis I2 og fyrirhugaðar íbúðarbyggðar á lóðunum 1, 2 og 8. (ekki í mælikvarða). Loftmyndir: Loftmyndir ehf.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð samræmist stefnu aðalskipulags, þar sem hún er staðsett utan góðs landbúnaðarlands og er nú þegar tengd samgöngu- og veitukerfum. Lóðirnar eru 5205 m<sup>2</sup> (1), 5233m<sup>2</sup> (2) og 7409 m<sup>2</sup> (8) að stærð, en í aðalskipulagi er kveðið á um 0,5 ha lágmarksstærð að jafnaði.

Í aðalskipulagi kveður á um að „ný íbúðarsvæði innan hveðrar jarðar verða ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrr en misst 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.júli 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 en á eftir að fá heimild til birtingar í B-deild Stjórnartíðinda hjá Skipulagsstofnun til að öðlast gildi. 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 (Lárusdóttir o.fl., 2008). Í kjölfar deiliskipulagsgerðar fyrir svæðið er einnig búið að vinna deiliskráningu fornleifa fyrir skipulagssvæðið. Samkvæmt henni eru tvær fornleifar skráðar innan eða við skipulagssvæðið (Davíðsdóttir, 2021). Báðar þessar fornminjar eru á frístundabyggðarsvæði F15c.

Þær eru:

Stekkur (GK-343:018), tóft. Stekkurinn er um 30-40 m ofan við Meðalfellsveg (461), stekkurinn er undir lágum kletthamri 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 hólfín eru um 2,5-3 x 0,5-1 m að innanmáli og eru opin til norðausturs. Opið er úr miðhólfinu inn í langa hólfíð, en er óljóst. Langa hólfíð 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 vettvangskonun 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 árinna. Breyting á afmörkun landnotkunarreitanna hefur ekki neikvæð áhrif á svæðið.

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, stinnastaravist sem er með miðlungs verndargildi og grasmóavist 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, stinnastaravist og fjalldrapamóavist með miðlungs verndargildi, grasmóavist með hátt verndargildi og starungsmýravist með mjög hátt verndargildi.

Engin náttúruverndarsvæði, friðlýst svæði (NÍ, 2021b) eða náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu (NÍ, 2021a).

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands „*Sérstök vernd náttúruferirbæra*“ er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha ekki innan skipulagssvæðis (NÍ, 2019).

## 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 (Sigfúsdóttir og 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 farvegnum 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. Ekki er



vitað hvort allir byggingarreitir, myndu standast hættumat fyrir íbúðarhúsi, enda kom fram að strangari kröfur eru gerðar til slíkra byggingar, það mætti ekki breyta frístundahúsum í íbúðarhús eða reisa íbúðarhús á skipulagssvæðinu, án þess að frekara mat yrði gert.

## Skipulagsferli, kynning og samráð

---

Leitað verður 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. Gera má ráð fyrir að lýsingin verði kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í mars 2022. Aðalskipulagsbreyting verði svo 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:

Davíðsdóttir, L. L. (2021): *Fornleifaúttekt á deiliskipulagsreit í landi Möðruvalla í Kjósarhreppi*. 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. (í samþykktarferli)

Landlínur ehf (2021b): *Eyrarkot, íbúðarbyggð, frístundabyggð og verslun og þjónusta*. Aðalskipulagsbreyting. Borgarnes: Landlínur ehf.

Landlínur ehf (2021c): *Frístundabyggð Möðruvöllum 1, breytt afmörkun*. Aðalskipulagsbreyting. Borgarnes: Landlínur ehf.

Lárusdóttir, B., Hermannsdóttir, Á., Hreiðarsdóttir, E. Ó., Þórsdóttir, K., Magnúsdóttir, U. (2008): *Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2018). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. <https://vistgerdakort.ni.is/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2019). *Sérstök vernd náttúru fyrirbæra*.  
<https://serstokvernd.ni.is/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021a). *Náttúruminjaskrá*. <https://natturuminjaskra.ni.is/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021b). *Vöktun náttúruverndarsvæða*.  
<https://natturuminjaskra.ni.is/>

Sigfúsdóttir, Þ. og Jónsson, M. H. (2021). *Ofanflóðahættumat fyrir frístundabyggð í Brekkum, Kjósarhreppi*. Veðurstofa Íslands.

Skipulagsstofnun (2016). *Landsskipulagsstefna 2015-2026 ásamt greinargerð*. Reykjavík: Skipulagsstofnun.

Veðurstofu Íslands. *Vindatlas*. <https://vindatlas.vedur.is/#>.