

EYRI

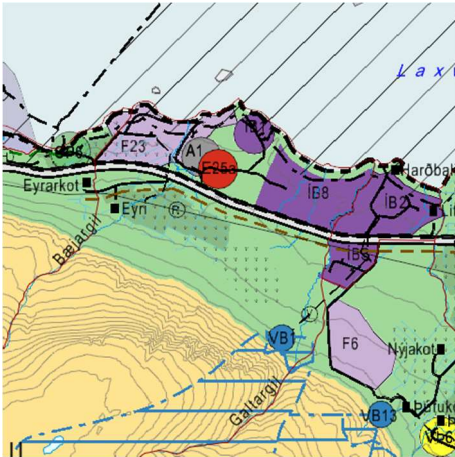
Drög að aðalskipulagsbreytingu fyrir
landsvæðið Eyri í kjósaþreppi

25.maí 2023

KRADS

Skipulagssvæðið

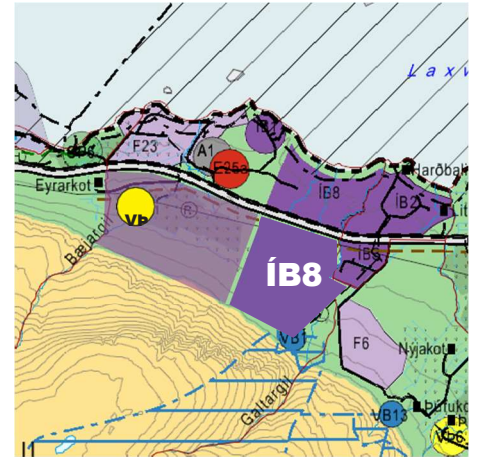
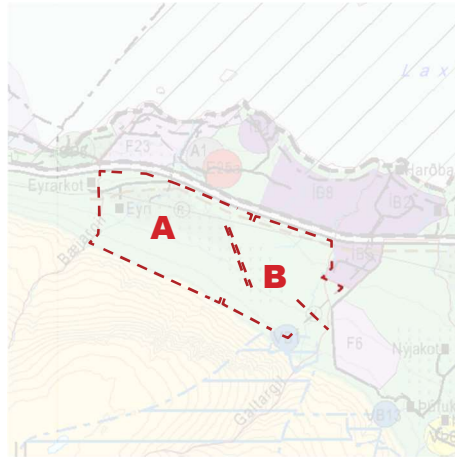
Skýringarmyndir sýna núverandi stöðu, skilgreiningu á svæðum og tillögu að breyttri notkun.



Núverandi staða

Gildandi aðalskipulag Kjósahrepps 2017-2029

Í gildandi deiliskipulagi er landsvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.



Tillaga að breytingu

Breyting á notkunarflokkum fyrir svæði **A** og **B**

Svæði A hefur landnúmerið 213966, lagt er til að svæðið verði fristundabyggð og fái einnig notkunarflokkinn verslun og þjónusta.

Svæði B hefur landnúmerið 126030, lagt er til að svæðið breyti um notkunarflokk úr landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð. Svæðið fyrir neðan Hvalfjarðarveg er skilgreint sem ÍB8 og sú skilgreining væri þá stækkuð þannig að svæði B (fyrir ofan Hvalfjarðarveg) yrði líka ÍB8.

Svæðin sem um ræðir eru tvö og eru hér merkt **A** og **B**

Svæði A hefur landnúmerið 213966 er landbúnaðarsvæði þar sem stendur íbúðarhús, fjós, fjárhús, hlaða, véla og verkfærageymsla.

Svæði B hefur landnúmerið 126030 er landbúnaðarsvæði, þar eru tún þar sem á jörðinni var áður búskapur. Svæðið er sunnanmegin við Hvalfjarðarveg en norðan megin er íbúðarsvæði sem ætlunin er að tengja byggð við þetta svæði.

1. Inngangur

Kjósarhreppur leggur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1. Skipulagsgögn

Skipulagsbreyting þessi samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Greinargerð, dagsett (DRÖG) 25.05.2023
Deiliskipulagsuppráttur dagsettur (DRÖG)

2. Forsendur

Skipulagssvæðið er jörðin Eyri í Kjós, Hvalfirði. Svæðið sem um ræðir liggur sunnanmegin við Hvalfjarðarveg (Þjóðvegur 47). Svæðið er samtals u.þ.b. 82 ha. og skiptist í tvö svæði (skilgreint til útskýringar hér sem A og B svæði).

Svæði **A** (landnúmer 213966) er u.þ.b. 49 ha. Svæðið er að mestu tún þar sem á jörðinni var bússkapur. Í gegnum svæðið rennur Brandslækur.

Svæðið er í dag skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi en ekkert deiliskipulag er fyrir svæðið.

Innan svæðisins eru eftirfarandi byggingar:
Íbúðarhús, fjós, fjárhús, hlaða, véla og verkfærageymsla.

Íbúðarhús er í notkun en notkun á fjárhúsum og hlöðu undir búfjárhald er hætt og eru byggingar þessar nýttar undir geymslu í dag.

Markmið fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulagi á svæðinu er að byggja upp sjálfbæra ferðaþjónustu á svæðinu og gefa eldri byggingum á nýtt hlutverk. Auk þess að skipuleggja reiti sem ætlað er fyrir smærri frístundarhús sem gefur frekar möguleika á uppbyggingu ferðaþjónustu.

Svæði **B** (landnúmer 126030) er u.þ.b. 33 ha. Svæðið er að mestu tún þar sem á jörðinni var bússkapur. Svæðið er sunnanmegin við hvalfjarðarveg og er í dag skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi, ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Markmiðið er að skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð eins og á lóðinni norðanmegin (ÍB8) sem hefur sama landnúmer. Samtals er landið u.þ.b. 62 ha.

Gert er ráð fyrir að skipuleggja 48 íbúðarlóðir á landinu fyrir neðan og ofan Hvalfjarðarveg, 30 fyrir ofan veg og 18 fyrir neðan.

Stærðir lóða verða frá u.þ.b. 5000m²-10.000m². Byggingarreitir eru mjög rúmir og m.v. 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum nema við sérstakar aðstæður t.d. meðfram Þjóðvegi. Þannig gefst kostur á að velja byggingarstað sem fellur vel að landi, nágrönnum og öðrum aðstæðum.

Svæðið er einstaklega vel staðsett og liggur í brekku sem teygir sig frá fjallsrótum Eyrarfjalls niður að sjó.

Um er að ræða hallandi landslag í u.þ.b. 8-75 metra hæð yfir sjávarmáli. Engin mannvirki eru innan skipulagssvæðisins í dag. Hæðir, hólur og lækir hjálpa til við að stýra skipulagi á svæðinu.

2.1. Aðkoma

Hvalfjarðarvegur (47) liggur þvert í gegnum svæði Eyrar. Íbúðasvæðið tengist Hvalfjarðarvegi á þremur stöðum: Um núverandi vegslóða sem liggur vestan við skipulagssvæði frá Hvalfjarðarvegi til norðurs inn á skipulagssvæðið. Einnig verður núverandi vegslóði austan við skipulagssvæðið nýttur fyrir íbúðabyggðina austanmegin. Einn nýr vegslóði verður staðsettur vestan megin á svæðinu fyrir íbúðabyggðina fyrir ofan veg. Helgunarsvæði vegarins gagnvart byggingarreitum er 100m frá miðlinu skv. 5.3.2.5. Gr. Skipulagsreglugerðar um fjarlægð mannvirkja frá vegum.

1. Lýsing svæða

Svæði **A** (landnúmer 213966) er u.þ.b. 49 ha. Svæðið er að mestu tún þar sem á jörðinni var bússkapur. Í gegnum svæðið rennur Brandslækur.

Svæði **B** (landnúmer 126030) er u.þ.b. 33 ha. Svæðið sem um ræðir liggur sunnanmegin við Hvalfjarðarveg (þjóðvegur 47). Svæðið er einstaklega vel staðsett og liggur í brekku sem teygir sig frá fjallsrótum Eyrarfjalls niður að Hvalfjarðarveg. Um er að ræða hallandi landslag í u.þ.b. 8-75 metra hæð yfir sjávarmáli.

Svæðin eru í dag skilgreind sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi en ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

Engin hættu er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta. Skv. Vindatlas Væðurstofu Íslands er suðaustan átt ríkjandi vindátt á skipulagssvæðinu. Engin mannvirki eru innan skipulags svæðisins í dag. Hæðir, hólur og lækir hjálpa til við að stýra skipulagi á svæðinu. Landið er í einkaeigu.

Skv. aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 er skipulagssvæðið norðan Hvalfjarðarvegs skilgreint sem íbúðarbyggð en sunnan megin sem landbúnaðarsvæði og verður með þessari aðalskipulagsbreytingu breytt í íbúðarbyggð. Deiliskipulag fyrir búðarbyggð norðan og sunnan megin við Hvalfjarðarveg verður unnin samhliða þessari aðalskipulagsbreytingu.

2. Stefnunörkun Landnotkunarsvæða

Svæði **A** (landnúmer 213966) gert er ráð fyrir að byggja upp sjálfbæra ferðaþjónustu á svæðinu og gefa eldri byggingum nýtt hlutverk. Auk þess að skipuleggja reiti sem ætlað er fyrir smærri frístundarhús sem gefur frekar möguleika á uppbyggingu ferðaþjónustu.

Svæði **B** (landnúmer 126030), gert er ráð fyrir íbúðarsvæði norðan og sunnan hvalfjarðarvegs við lóð ÍB8. Þar verður gert ráð fyrir að heimilt verði að reisa eitt íbúðarhús og eitt auka hús t.d. bílskúr eða vinnuskúr á hverri lóð. Gert er ráð fyrir 30 lóðum sunnan megin við Hvalfjarðarveg og 18 norðan megin. Stærðir lóða verða frá u.þ.b. 5000m²-10.000m².

Íbúðasvæðið tengist Hvalfjarðarvegi á einum stað fyrir ofan veg og tveimur fyrir neðan veg. Gatnakerfi svæðisins er byggt ofan á núverandi vegi sem teygja sig inn á nýtt svæði byggðar. Vegirnir sveigjast á milli lóða og skiptast í þrjá megin ása. Kerfið er hannað með tilliti til íbúa með því að minnka umferðarhávaða á öllum ásum.

„Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustu byggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Óheimilt er að færa þjóðveg eða byggja nýjan veg utan þéttbýlis þannig að fjarlægð milli bygginga og vega verði minni en framangreind mörk segja til um án undangenginnar málsmeðferðar um deiliskipulag.“ (d-líður 5.3.2.5. gr. í skipulagsreglugerð).

Samkvæmt reglugerðum Vegagerðarinnar eru uppfyllt eftirfarandi skilyrði: Veghelgunarsvæði, hljóðkröfur, mengun, veltengingar og vegalengd milli tenginga. Aðkoma að sérhverri lóð er sýnd á uppdrætti. Nákvæm staðsetning er ekki bindandi einungis að aðkoma sé frá þeirri hlið lóðar sem sýnd er. Bílastæði skulu vera innan lóðarmarka, amk. 2 við hverja lóð. Gert er ráð fyrir gesta-bílastæðum samsíða vegslóða.

Þar sem uppbygging svæðisins er heldur frábrugðin því sem gengur og gerist myndast svokallaðir „grænir vasar“ á milli allra lóða. Þessir grænu vasar eru skilgreindir sem opin svæði og aðgengileg öllum þeim sem fara um svæðið. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skilgreindari opnum svæðum sem leiksvæðum, grill svæðum og öðrum dvalar- og útivistarsvæðum. Þessi svæði eru merkt inn á deiliskipulagsuppdráttinn. Uppbygging og nánari útfærsla á þessum svæðum ásamt uppbyggingu á göngustígum skal fjallað um í lóðarsamningum.

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Óheimilt er að gróðursetja erlendan trjágróður sem verður hávaxinn. Runnar og tré verði gróðursett sitt á hvað og ekki samfelld til að halda sýnileika í gegnum hverja lóð. Mælt verður til þess að íslenskar gróðurtegundir verði notaðar til þess að afmarka lóðir svo sem Gulvíðir, Einir, Loðvíðir og Birki.

Meðhöndlun ofanvatns í Eyrarþorpi miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðsvatns til sjávar. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal almennt beina vatni ofan í jörðu innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótrúkk eða sambærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar, sem ekki hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningu og leysingum, einnig á veturnum þegar frost er í jörðu (e. Infiltration pit, underground storage volume). Vatni má m.a. beina í þar til gerða fyllingu á tvennan hátt; 1. Með því að beina þakrennu beint í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (grjót-/malarfylling eða sambærileg lausn) (e. Infiltration pit/underground storage volume).

Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden); laut með gróðri þangað sem hægt er að beina þakvatni og þar sem vatn sígur ofan í jarðveg af grónu yfirborði lóðar. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði sem beint er í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (e. Infiltration pit) og beinir þangað vatni ef laut yfirfyllist.

Stærð og rúmmál fyllinga sem taka eiga við ofanvatni skal ákveðin með nægilega rýmd (e. Volume) í samráði við sérfræðinga, svo vatn safnist ekki á yfirborði.

Þegar það á við, t.d. þegar þök vísa að götu, er hægt að beina hluta þak vatns í ofan vatnsrásir meðfram götum. Ofanvatni af innkeyrslum og bílastæðum fyrir framan hús má beina í ofanvatns rás meðfram götu.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Vatni í drenrörum skal beint að ofanvatns rásum og dældum í grænum geirum sem liggja í gegnum byggðina, t.d. um yfirfall lagfirni götum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram í mæliblöðum.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

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 byggðapróun 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 staðhættum. 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 viðtækara, 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.

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 húsnæðismarkaður með sameiginleg grunngerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru¹.

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

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 tekur breytingum er skilgreint sem landbúnaðarsvæði, er um 82 ha og liggur sunnan við Hvalfjarðarveg.

Ný íbúðar- og frístundabyggð á landi Eyrar hefur það að leiðarljósi að útlit byggðar falli vel inn í umhverfi sitt með vali á byggingarefnum og staðsetningu í landi. Að lífsgæði lóðareigenda sé fyrir stafni og að byggðin laði að útlitslega og muni þar með draga að aðsækjendur, íbúa og ferðamenn. Á svæðinu verður skipulagt miklar samgöngur sem munu auðvelda íbúum og aðstandendum ferðir um svæðið sem verður að miklu leyti opið. Á opnum svæðum sem og eignarlóðum er hvatt til trjáræktunar og er búist við að þarna verði talsverður gróður á næstkomandi árum. Með einstöku hringlaga skipulagi lóða er aukið lífsgæði hvernar lóðar með því að auka rými milli lóðanna og þar með einnig gönguleiðir um svæðið. Fjölbreytt nýting verður á svæðinu þar sem gæði landsins hefur upp á mikið að bjóða. Á svæðinu verður gert ráð fyrir almennings aðstöðum svo sem grill aðstöðum, leikvöllum, almenningsgördum og einnig hesthús á ákveðnum svæðum.

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.

3. Breyting aðalskipulags

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð auk deiliskipulagsuppdráttar. Svæði sem taka breytingum eru skilgreind sem frístundbyggð, verslun og þjónusta og íbúðarbyggð.

3.1. Breyting á uppdrætti

Gerð er breyting á aðalskipulagsuppdrætti þar sem sýnd er ný afmörkun fyrir frístundabyggð og verslun og þjónustu annars vegar og íbúðabyggð hinsvegar og samsvarandi svæði fellt út af sveitarfélagsuppdrætti.

Á nýjum þéttbýlisuppdrætti er sett inn frístundarsvæði og verslun og þjónusta þar sem í dag er landbúnaðarland á svæði A og íbúðarbyggð ÍB8 fyrir svæði B sem sem stækkar frá norðan verðum hluta lóðar sem þegar er skilgreint sem íbúðarbyggð. Þá verður sett inn svæði fyrir iðnaðarsvæðum vegna fráveitu og spennistöðva.

3.2. Nýtt í gildandi skipulagi

Nýr texti og töflur fyrir íbúðarsvæði, verslun og þjónustu, og bætist við í nýjum kafla

(X.X) um íbúðabyggð í greinargerð:

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

1. 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 skipulagsins¹“.

Íbúðarbyggð innan þéttbýlismarka er því sem næst óbyggt. Yfirbragð byggðar mun því hafa nokkuð annað yfirbragð 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.

2. Frístundabyggð (F)

svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum¹.

Stefna

- Sveitarfélagið verði áfram eftirsótt til frístanda og útivistar í rólegu umhverfi.
- Frístundabyggð verður skipulögð utan góðs landbúnaðarlands.
- Frístundabyggð verði ekki heimilud á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Allar nýjar frístundabyggðir skulu áfangaskiptar.
- Sameiginlegar veitur og vegir verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Tryggja sem best öryggi í frístundabyggðum.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelða

2.3.3 Verslun og þjónusta (VP)

„Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótolum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum¹“.

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.

4. Veitur

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

Vatnsveita

Neysluvatn fyrir fristunda og íbúðarbyggð í landi Eyrar 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

Frístundabyggð og íbúðabyggð í landi Eyrar verður tengt hitaveitu sveitarfélagsins. Núverandi hitaveita getur annað a.m.k. XXX húsum á svæðinu.

Fráveita

Gert er ráð fyrir fráveitukerfi og rotþró á hverri lóð í íbúðarbyggð í landi Eyrar. Gera skal nánari grein fyrir fráveitu í deiliskipulagi. Allt regnvatn og annað ofanvatn skal meðhöndla með blágrænum ofanvatnslausnum.

Rafveita

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

Fjarskipti

Frístundabyggð og íbúðarbyggð í landi Eyrar verður tengt ljósleiðara sem liggur samsíða Hvalfjarðarvegi?.

5. 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 fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

1. Tilkynninga- 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.

2. Umhverfisþættir og umhverfisviðmið

Við skilgreiningu og val umhverfisþátta var leitast við að þeir túlki umhverfið samkvæmt skilgreiningu í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfisþættir 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 landbúnaðarland ofan vegar.
- Valinn kostur – felur í sér að landbúnaðarsvæði ofan Hvalfjarðarveggar verði svæði fyrir frístundabyggð, verslun og þjónustu á svæði A og íbúðarbyggð á svæði B.

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

3. Niðurstöður

Sveitarstjórn leggur eftir sem áður áherslu á að viðhalda dreifbýlisyfirbragði 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 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 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.