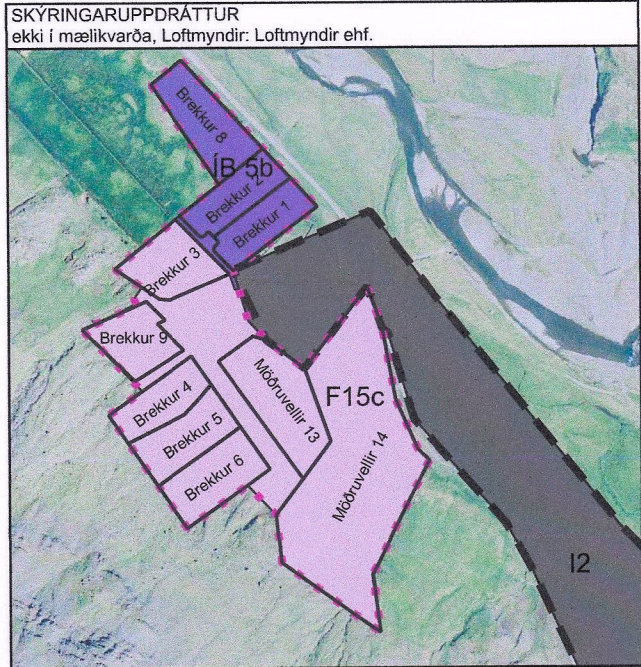
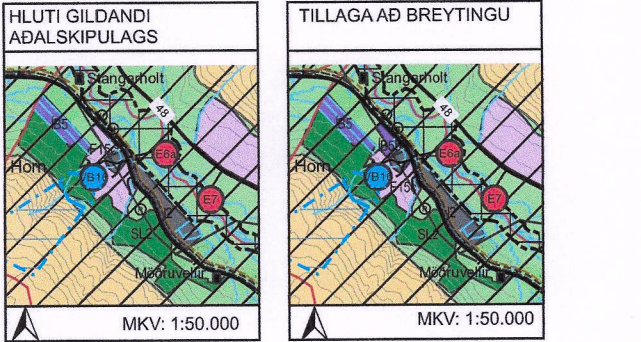


MÖÐRUVELLIR 1 - ÍBÚÐARBYGGÐ

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI KJÓSARHREPPS 2017-2029



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 fristundabyggðar 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 fristundabyggðar F15c.

Núverandi fristundabyggð 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 lög skal leggja hana utan lóðanna og kvaðabindingu aflið af þeim. Upplýsingar um neysluvatn og fráveitukerfi koma fram í gildandi deiliskipulagi fristundabyggðar Brekkna (Landlínur ehf, 2021a). Vatnsból VB16 er innan fristundabyggðar 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 RÖKSTUDNINGUR

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 fristundabyggðar. Helstu innviðir er til staðar, þ.e.a.s. veglenging 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 leiðrétting á afmörkun, til samræmis við samþykkt deiliskipulag athafnasvæðis í landi Möðruvalla (Landlínur ehf, 2016).

TENGLS BREYTINGARINNAR VIÐ ADRAR SKIPULAGSÁETLANIR

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 landnotkunarreitir; landbúnaðarsvæði, fristundabyggð 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).

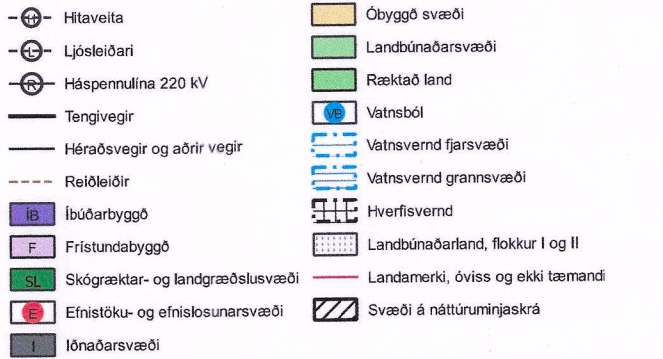
Uppdráttur „Tillaga að breytingu“ sýnir fyrirhugaða breytingu Aðalskipulags Kjósarhrepps 2017-2029. Skýringaruppdráttur sýnir lóðamörk innan fristundabyggðar F15c og iðnaðarsvæðis I2 og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á lóðunum 1, 2 og 8. Þar að auki þarf að breyta greinargerð Aðalskipulags í köflum 2.2.1 og 2.2.2. Kafi 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 (IB9a og 9b) í aðalskipulagsbreytingu „Eyrarkot, íbúðarbyggð, fristundabyggð og verslun og þjónusta“ (Landlínur, 2021b).

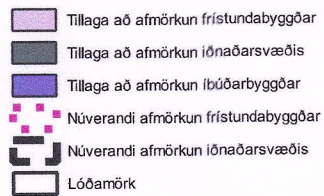
Nýja íbúðarbyggðin mun heita IB5b og bæstist við töflu:

| Svæði fyrir íbúðarbyggð |               |                                                            |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|
| Nr.                     | Heiti svæðis  | Lýsing                                                     |
| IB5b                    | Möðruvellir I | Nýtt íbúðarsvæði fyrir 3 lóðir, stærð svæðis er um 1,9 ha. |

Skýringar



Skýringar - Skýringaruppdráttur



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<sup>2</sup>, Brekkur 2 er 5233m<sup>2</sup> og Brekkur 8 er 7409 m<sup>2</sup> að stærð, en í aðalskipulagi er kveðið á um 0,5 ha lágmarksstærð að jafnaði.

Í aðalskipulagi er kveðið á um að „ný iðnaðarsvæði innan hvernar jarðar verða ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyri íbúðarsvæða hafa verið byggðir“ (bls. 7). Þótt svæðið IB 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 veltengingu. Í aðalskipulagi er einnig viljayfirlýsing um aukio íbúðahúsalóðaframboð, til að stuðla að íbúafjölgun í sveitarfélaginu (bls.8).

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

Fyrir breytingu:

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

Eftir breytingu:

| Svæði fyrir fristundabyggð |                     |                                                                                         |
|----------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.                        | Heiti svæðis        | Lýsing                                                                                  |
| F15c                       | Möðruvellir 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 fristundabyggðar F15c. „Deiliskipulag Fristundabyggðar Brekkna“ (Landlínur ehf, 2021a) fyrir fristundabyggð F15c var samþykkt af hreppsnæfnd þann 12. janúar 2022 og var birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. mars 2022. Breyta þarf „Deiliskipulag Fristundabyggðar Brekkna“ samhlíða 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 fristundabyggðarsvæði F15c.

Þær eru:

Stekkur (GK-343:018), tóft. Stekkurinn er um 30-40 m ofan við Meðalfellsveg (461), stekkurinn er undir lágum klettahamri innan fristundalóðar 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 hölfín eru um 2,5-3 x 0,5-1 m að innanmáli og eru opin til norðausturs. Opíð er úr miðhölfínu inn í langa hölfíð, en er óljóst. Langa hölfíð er um 8 x 3 m að innanmáli. Tóftin er gróin en víða sést í grjóthleðslur og líklegt að stekkurinn hafi eingöngu verið grjóthleðinn. Þegar stekkurinn var skráður aftur árið 2021, kom í ljós að fyrir vangá hafði stekkurinn verið hullinn 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 stórgryti 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 einhverfsstaðar nálægt Brekkum 9 en nákvæmlega hvar er erfið að segja til um.

Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar (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 veltvangskönnun 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 ösi og upp að vatnaskilum. Laxá er ein helsta laxveiðirá landsins. Skipulagssvæðið er skammt frá Laxá og skal tryggja að framkvæmdir valdi ekki hættu á að mengun berist til árinna. 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, 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 íbúðarbyggð.

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

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands „Sérstök vernd náttúruyrirbæra“ er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha ekki innan skipulagssvæðis (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 hlíðsjón af legu helstu skjálftabelta. Veðurstofa Íslands vann staðbundið ofanflóðahættumat í kjölfar deiliskipulagsgerð fyrir fristundabyggðarsvæðið F15c þann 11. júní 2021 (Þorbjörg Sigfúsdóttir og Magni H. Jónsson, 2021). Niðurstaða hættumatsins var að áhættan á byggingarreitunum er talin áætlanleg fyrir fristundahús, 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. 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/skríður þar sem þeir eru of langt frá stórum farvegum og eru byggingareitirnir utan snjóflóðahættusvæða. Heildarniðurstaða Veðurstofunnar er að byggingareitir Brekkna 1, 2, 3 og 8 og byggingareitir Möðruvalla 13 og hluta Möðruvalla 14 eru talin áætlanlegt fyrir íbúðarbyggð 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 byggingareitir Möðruvalla 14.

SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 fyrir breyting á landnotkun á hluta fristundabyggðar Möðruvalla 1 var tekin fyrir á fundi hreppsnéfnar Kjósarhrepps þann 7. mars 2022. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirlöðum 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. Tillaga um aðalskipulagsbreytingu var kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr.123/2010 frá 10. maí til 23. maí 2022. Að lokinni samþykkt hreppsnéfnar þann 5. júlí 2022 var tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar. Skipulagsstofnun gerði engar athugasemdir að tillagan yrði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2022 til 19. ágúst 2022 á heimasíðu og Facebook-síðu Kjósarhrepps og var til sýnis í anddyri hreppsskrifstofu og birt í Lögbirtingablaði þann 6. júlí 2022. Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar voru þeir sömu og í lýsingarferlinu að undanskilinni Skipulagsstofnun. Umsagnir bárust frá Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Vegagerðinni og Umhverfisstofnun. Engar athugasemdir bárust. Að loknum auglýsingartíma verður tillagan tekin til afgreiðslu í hreppsnæfnd. Eftir samþykkt hreppsnéfnar verður tillagan send til Skipulagsstofnunar til staðfestingar og skal stofnunin auglýsa aðalskipulagsbreytinguna í B-deild Stjórnartíðinda innan fjögurra vikna og tekur hún þar með gildi. Gera má ráð fyrir að það verði í september 2022.

HEIMILDIR

Birna Lárusdóttir, Ásta Hermannsdóttir, Elín Ösk 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 fristundabyggðar Brekkna. Borgarnes: Landlínur ehf. Landlínur ehf (2021b). Eyrarkot, íbúðarbyggð, fristundarbyggð og verslun og þjónusta. Aðalskipulagsbreyting. Borgarnes: Landlínur ehf. Landlínur ehf (2021c). Fristundabyggð Möðruvöllum 1, breytt afmörkun. Aðalskipulagsbreyting. Borgarnes: Landlínur ehf. Náttúrufræðistofnun Íslands (2021). Fornleifaúttekt á deiliskipulagsreit í landi Möðruvalla í Kjósarhreppi. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands. Magni Hreinn Jónsson (2022). Ofanflóðahættumat fyrir fristundabyggð 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 náttúruyrirbæra. 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 fristundabyggð í Brekkum, Kjósarhreppi. Veðurstofa Íslands.

SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 6. júlí 2022 til 19. ágúst 2022 var samþykkt í hreppsnæfnd Kjósarhrepps þann 06.09.2022.

SVETARSTJÓRI

KJÓSARHREPPS

Landlínur

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_ 2022

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.

29.08.2022: Kafi "Skipulagsferli, kynning og samráð" uppfærður

31.08.2022: Kafi "Samþykkt og staðfesting" uppfærður

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254

landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ösk Áskelsdóttir

Landslagsarkitekt.FILA