



## AÐALSKIPULAG KJÓSARHREPPS 2017-2029

Breyting á aðalskipulagi vegna uppbyggingar á Eyri

27.02.2024





Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Kjósarhrepps þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

#### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá 22.06.2023 með athugasemdafresti til 06.07.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

#### UPPLÝSINGAR

##### SKJALALYKILL

100313-ASK-001-V07

##### HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir

##### RÝNT

Hrafnhildur Brynjólfsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Markmið	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	6
2.1	Íbúar	6
2.2	Stækkun á íbúðarbyggð ÍB8 Eyri	6
2.3	Verslun og þjónusta	7
2.4	Vatnsból og vatnsverndarsvæði	8
2.5	Minjaskráning	8
2.6	Ofanflóðahættumat	9
2.7	Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029	9
2.8	Tengsl við aðrar áætlanir	11
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	13
3.1	Íbúðarbyggð (ÍB)	13
3.2	Landbúnaðarsvæði	14
3.3	Verslun og þjónusta (VP)	14
3.4	Vatnsvernd	15
3.5	Breyting á uppdrætti	15
4	UMHVERFISÁHRIF	17
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	17
4.2	Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið	17
4.3	Niðurstaða umhverfismats	22
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	23
5.1	Skipulagslýsing	23
5.2	Umsagnaraðilar	23
5.3	Skipulagsferli	23

## 1 INNGANGUR

Kjósarhreppur leggur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ásamt umhverfismatsskýrslu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Viðfangsefni þessarar breytingar er fjórþætt og tengist uppbygginu í landi Eyrar. Í fyrsta lagi, breyting á stefnu um íbúðar- og landbúnaðarsvæði til þess að endurspegla betur stefnu sveitarfélagsins um íbúðabyggð í dreifbýli. Í öðru lagi, fjölgun á lóðum í ÍB8 neðan við þjóðveg og stækkun á íbúðabyggð (ÍB8) í átt að Eyrarfjalli til að bregðast við eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli, heildar stærð svæðis verður þá 53,5 ha. Í þriðja lagi, verslunar og þjónustusvæði við bæinn Eyri fyrir ferðaþjónustu. Í fjórða lagi, staðsetning nýrra brunn- og vatnsverndarsvæða til að þjóna væntanlegri byggð og verslunar- og þjónustusvæði. Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að deiliskipulagi fyrir væntanlega íbúðabyggð, þar sem tilhögun íbúðabyggðarinnar er skilgreind nánar.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og aðalskipulagsuppdrætti. Breytingin er sett fram í greinargerð þessari og á skipulagsuppdrætti, sem sýnir gildandi skipulag og breytt skipulag. Skipulagsuppdráttur er jafnframt hluti af þessari greinargerð.

### 1.2 Markmið

Megin markmið þessara breytinga er:

- Að fjölga lóðum fyrir íbúðarhús í dreifbýli.
- Að yfirfara stefnu sveitarfélagsins um íbúðabyggð í dreifbýli.
- Að styðja við uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu.
- Að standa vörð um vernd grunnvatns sem neysluvatns fyrir íbúa og atvinnustarfsemi.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

### 2.1 Íbúar

Íbúum í sveitarfélaginu Kjósarhreppi hefur verið að fjölga og samkvæmt mannfjöldaspá má búast við að þeim muni fjölga um 40-70% á næstu 10 árum þar sem lágspá gerir ráð fyrir rúmlega 40% aukningu og háspá gerir ráð fyrir um 70% aukningu. Þá hefur verið mikil eftirspurn eftir bæði frístunda- og íbúðarhúsalóðum. Ágætis framboð hefur verið af frístundalóðum en mun minna af íbúðarhúsalóðum og þær lóðir sem hafa komið á sölu seljast hratt. Þrýstingur hefur verið á sveitarfélagið um að breyta frístundalóðum í íbúðarhúsalóðir en um 16% íbúa sveitarfélagsins eru skráðir með óstaðsett staðfang sem getur tengst búsetu í frístundahúsnæði<sup>1</sup>. Þá hefur þróun síðustu ára verið hröð hvað varðar ásókn í að búa í dreifbýli í nágrenni Höfuðborgarsvæðisins t.d. með tilkomu aukinnar fjarvinnu og hæglætislífsstíls. Sveitastjórn leggur áherslu á að íbúðarbyggð haldi yfirbragði dreifbýlis og að ný svæði fyrir íbúðarbyggð séu staðsett með tilliti til núverandi samgöngu- og veitukerfa, sem og tekið sé tillit til hættusvæða vegna náttúruvár.

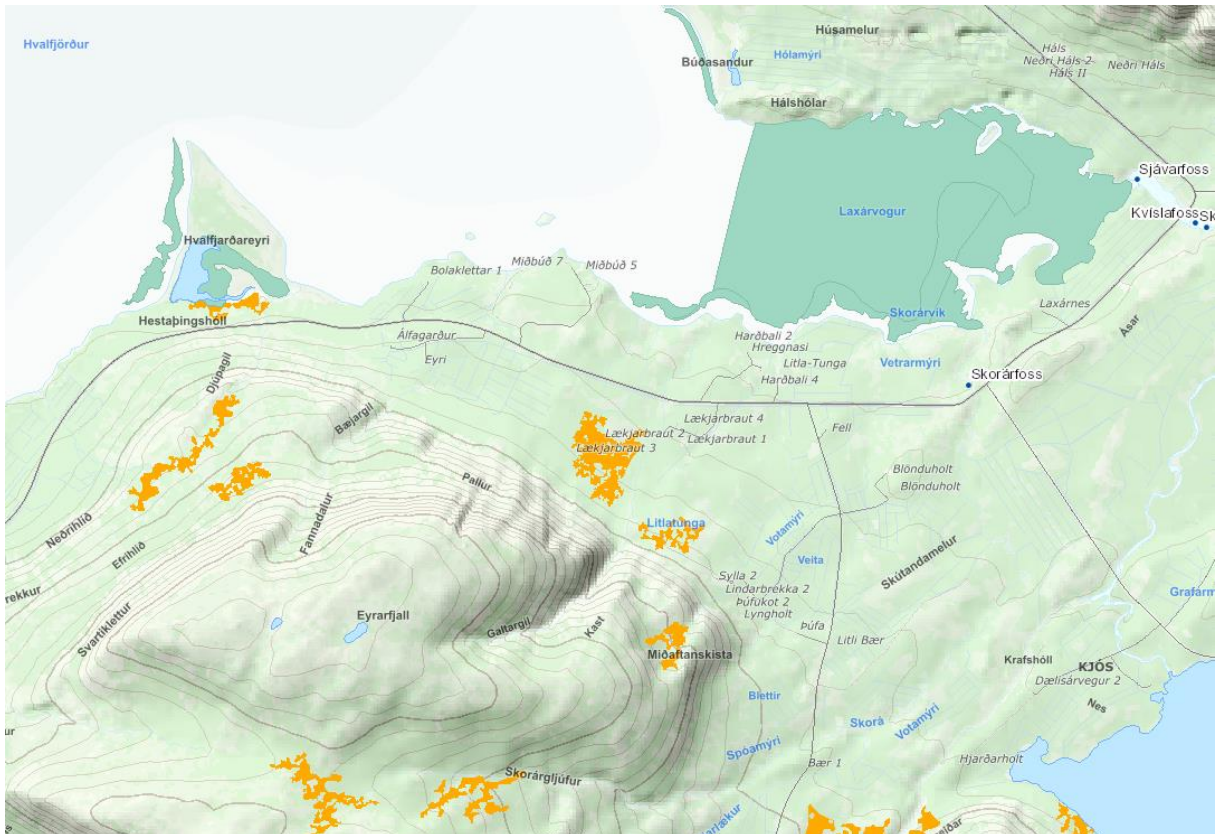
### 2.2 Stækkun á íbúðarbyggð ÍB8 Eyri

Uppi eru áform um að stækka íbúðarbyggðina við Eyri (ÍB8) um 32,5 ha en núverandi íbúðarbyggð er 21,0 ha að stærð. Við þessa breytingu mun heildar stærð íbúðarbyggðarinnar verða um 53,5 ha. Stækkunin er fyrirhuguð fyrir ofan Hvalfjarðarveg og þar er gert ráð fyrir 30 íbúðalóðum. Jafnframt stendur til að fjölga hámarks fjölda lóða úr 8 yfir í 18 lóðir á núverandi svæði fyrir neðan Hvalfjarðarveg. Sú breyting er gerð til þess að ná fram betri nýtingu á svæðinu en byggðin verður áfram dreifð þar sem markmiðið er að halda í dreifbýlisyfirbragð með stakstæðum húsum á fremur stórum lóðum þar sem fjarlægð milli húsa er meiri en gengur og gerist í íbúðarbyggð í þéttbýli. Ný mannvirki munu falla sem eðlilegast að umhverfi og afleggjarar heim að húsum eru mislangir. Byggðin er staðsett með tilliti til núverandi samgöngu- og veitukerfa. Byggðin mun tengjast við Hvalfjarðarveg og er gert ráð fyrir einni veltengingu fyrir byggðina fyrir neðan veg og einni tengingu fyrir byggðina ofan vegar. Gert er ráð fyrir að lóðir verði á bilinu 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup> að stærð og milli lóða er gert ráð fyrir grænum svæðum, uppbyggingu vega og göngustíga. Á hluta lóðanna er gert ráð fyrir að hægt verði að byggja hesthús, bátaskýli eða önnur útihús ásamt íbúðarhúsi. Svæðið mun tengjast rafveitukerfi Rarik og hitaveitu Kjósaveitna. Staðsetning Eyra er talin vera hentugur staður til uppbyggingar á íbúðarlóðum þar sem svæðið er í tengslum við aðra íbúðarbyggð í sveitarfélaginu, hefur góða tengingu við Hvalfjarðarveg og er jafnframt innan atvinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins. Þá er talið líklegt að auðvelt sé að ná fram nægu og góðu neysluvatni undan hlíðum Eyrafjalls fyrir íbúðarbyggðina.

Stækkun íbúðarsvæðisins (ÍB8) er undir Eyrafjalli í hallandi landslagi niður að Hvalfjarðarvegi. Svæðið afmarkast af Galtargili til austurs og af framræstu ræktarlandi innan við Eyri til vesturs. Eyrafjallshlíðin er stöllótt og óregluleg og einkennist af fremur sprungnum og þunnum basalhraunlögum. Efst er hlíðin brött og skorin þröngum giljum, neðan við u.þ.b. 140 m.y.s. er hún skriðurunnin þar sem berir

<sup>1</sup> HMS (2023) Húsnæðisáætlun 2023, Kjósarhreppur

klettastaflar eru á milli skriðanna. Fjöldi grunnra vatnsfarvega liggja frá giljunum og niður í brekkurætur en flestir þeirra eru þurrir<sup>2</sup>. Ástandi gróðurfars frá Eyrartúnum og að Galtagili má gróflega skipta upp í tvennt. Annars vegar gróið land með heilli gróðurþekju þar sem einkennandi gróðurfar er mó- og votlendi og hins vegar rofið og rýrt mó- og moslendi. Þá hefur svæðið verið nýtt til þeitar á síðust árum. Samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands er votlendi á svæðinu sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd<sup>3</sup> en heildar stærð þess er 10,15 ha (sjá mynd 1). Skráðar hafa verið fimm fornleifar innan svæðisins fyrir ofan veg og tvær fyrir neðan veg<sup>4</sup>. Við Galtagil, rétt ofan við svæðið er vatnsból og verndarsvæði sem þjónar Lækjarbraut og Harðabala. Raflína liggur í gegn um svæðið ofan við Hvalfjarðarveg.



Mynd 1: Brot úr kortasjánni Sérstök vernd náttúruvafyrirbæra (Náttúrufræðistofnun Íslands, á.á.) Appelsínugul svæði eru votlendi stærri en 20.000 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Verslun og þjónusta

Upp eru áform erum nýtt verslunar- og þjónustusvæði vegna ferðapjónustu á bæjarstæðinu við Eyri. Þar sem m.a. er gert ráð fyrir gístaðstöðu fyrir allt að 30 gesti, tjaldsvæði, afþreyingarstarfsemi, veitingapjónustu og verslun. Aðkoma að svæðinu yrði um gamla Hvalfjarðarveginn og þaðan niður á

<sup>2</sup> Martina Stefani og Þorbjörg Sigfúsdóttir (2023). *Ofanflóðahættumat vegna deiliskipulags á jörðinni Eyri í Kjós*. Veðurstofa Íslands

<sup>3</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands (á.á). *Sérstök vernd náttúruvafyrirbæra*. Sótt á vef Náttúrufræðistofnunar Íslands: <https://serstokvernd.ni.is/>

<sup>4</sup> Sólveig Guðmundsdóttir Beck og Kristjana Vilhjálmsdóttir (ritstj.) (2023). *Deiliskráning að Eyri í Kjós – íbúa- og frístundabyggð í sveit*. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík.

Hvalfjarðarveg, líkt og í dag. Aukin uppbygging á Eyri er talin ákjósanleg þar svæðið er í góðri tengingu við þjóðveg, nálægð við íbúabyggð og hefur tengingu við önnur atvinnusvæði, auk þess sem talið er líklegt að auðvelt verði að ná fram nægu og góðu neysluvatni fyrir svæðið.

Skipulagssvæðið er 8,1 ha að stærð og nær umhverfis Eyrarbæinn í hallandi landslagi frá Eyrarfjalli og niður á gamla Hvalfjarðarveg. Svæðið einkennist af framræstu ræktarlandi og öðru landbúnaðarlandi. Í gengum svæðið og ofan við bæinn rennur Brandslækur. Núverandi byggingar eru íbúðarhús, fjós, fjárhús, hlaða, véla og verkfærageymsla. Íbúðarhús er í notkun en aðrar byggingar eru mestmegnis nýttar sem geymslur. Umhverfis Eyri (Efrakot/Eyrar-Uppkot) eru skráðar fimm minjar<sup>5</sup>. Í hlíðum Eyrarfjalls fyrir ofan bæinn eru tvö vatnsból. Eins og áður hefur komið fram er Eyrarfjallshlíðin stöllótt og óregluleg og einkennist af fremur sprungunum og þunnum basalhraunlögum. Efst er hlíðin brött og skorin þröngum giljum, neðan við u.þ.b. 140 m.y.s. er hún skriðurunnin þar sem berir klettastafar eru á milli skriðanna. Fjöldi grunnra vatnsfarvega liggja frá giljunum og niður í brekkurætur en flestir þeirra eru þurrir<sup>6</sup>.

## 2.4 Vatnsból og vatnsverndarsvæði

Fyrirhugað er að útbúa ný vatnsból í hlíðum Eyrarfjalls til þess að útvega nýrri íbúabyggð (Eyrarbyggð) nægt neysluvatn. Gert er ráð fyrir að komið verði fyrir 2-3 tönkum ofan byggðar og að hver tankur geti rúmað 10.000 lítra hver. Ofan við bæinn Eyri eru nú þegar tveir tankar sem rúma til samans 14.000 lítra. Ráðgert er að nýta vatnsból þar fyrir fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði.

Fyrirhugað er að skilgreina tvö ný brunnsvæði, ásamt vatnsverndarsvæði. Annars vegar brunnsvæði fyrir nýja íbúabyggð sem staðsett yrði í um 300-500 m fjarlægð til vesturs frá núverandi brunnsvæði VB1, í grónu mólendi. Hins vegar nýtt brunnsvæði þar sem núverandi vatnsból er fyrir ofan Eyrar bæinn, í grónu mólendi í hlíðum Eyrarfjalls.

## 2.5 Minjaskráning

Þrjár fornleifaskráningar hafa farið fram á svæðinu. Nýjasta skráningin var unnin í tengslum við fyrirhugaða íbúabyggð utan við Galtagil og heitir Deiliskráning að Eyri í Kjós, íbúa- og frístundabyggð í sveit (2023). Vegna vinnu við gerð aðalskipulags fyrir Kjósarhrepp var unnin minjaskráning sem ber heitið Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I (2008). Loks var gerð deiliskráning af afmörkuðu svæði innan jarðarinnar Eyrar og aðalskráning á hluta jarðar sem nefnist Fornleifaskráning á Eyri í Kjós (2006).

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

<sup>5</sup> Birna Lárusdóttir (2006). *Fornleifaskráning á Eyri í Kjós – Deiliskráning og aðalskráning á hluta jarðar*. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík.

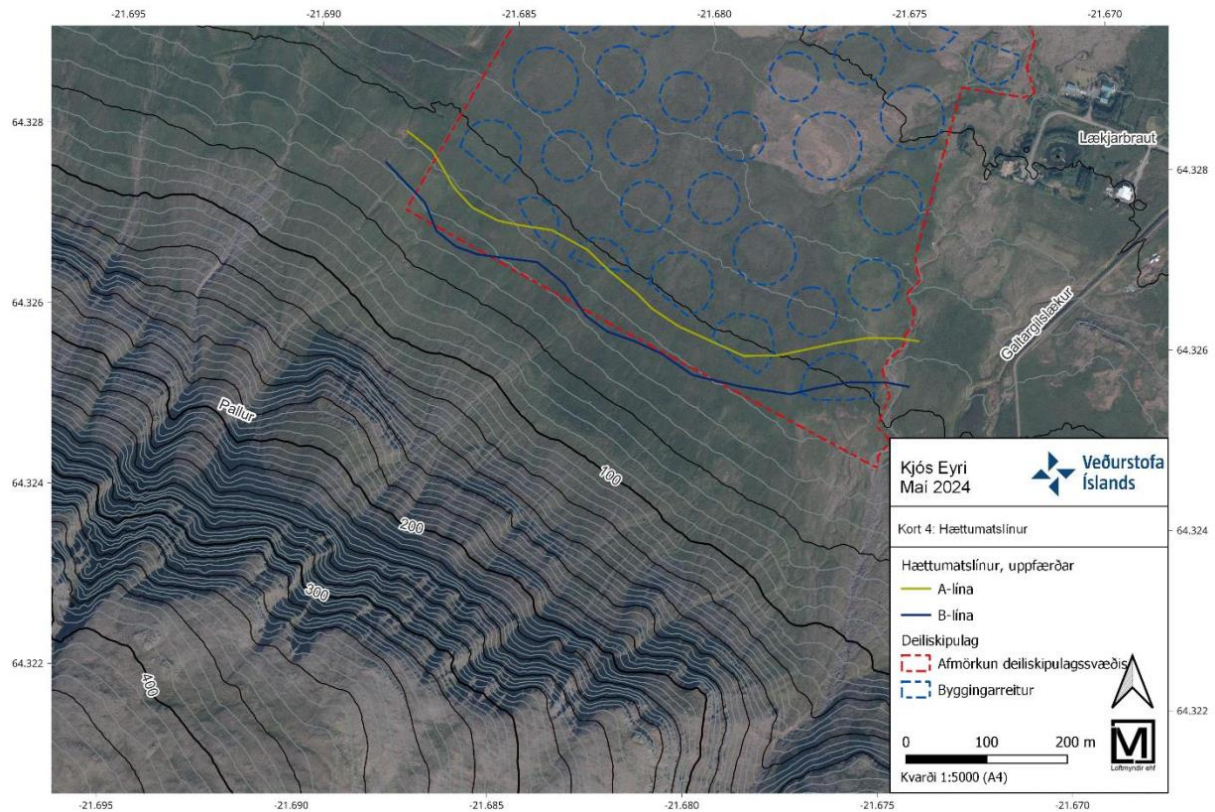
Birna Lárusdóttir ritstj (2008). *Fornleifaskráning í Kjósarhreppi I*. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík.

<sup>6</sup> Martina Stefani og Þorbjörg Sigfúsdóttir (2023). *Ofanflóðahættumat vegna deiliskipulags á jörðinni Eyri í Kjós*. Veðurstofa Íslands



## 2.6 Ofanflóðahættumat

Veðurstofa Íslands vann ofanflóðahættumat vegna deiliskipulags íbúðarsvæðis á jörðinni Eyri í Kjós. Við skipulagssvæðið hafa verið skráðir nokkrir ofanflóðaatburðir og eru það allt skriður. Til eru fáar skráningar á svæðinu og getur það stafað af því að þar hefur ekki verið nein íbúabyggð og þar af leiðandi ólíklegt að eftir slíkum skriðum hefði verið tekið. Mesta skriðuhættan er við gil og vatnsfarvegi á svæðinu og hafa hættumatslínur A og B verið ákvarðar. Hættumatslínurnar eru staðsettar að mestu leiti ofan við 50 m.y.s.(sjá mynd 2) <sup>7</sup>. Í deiliskipulagi tekið tillit til ofanflóðahættu og byggingarreitir fyrir íbúðabyggð eru neðan hættumatslínu A.



Mynd 2: Hættumatslínur (Veðurstofa Íslands, 2024).

## 2.7 Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029

Breyting á aðalskipulagi er almennt í samræmi við ákvæði aðalskipulags um að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Stefna aðalskipulagsins er að sveitarfélagið haldi yfirbragði dreifbýlis, efla skuli byggð og atvinnulíf og vernda grunnvatn sem neysluvatn fyrir íbúa og atvinnustarfsemi. Nýtt íbúðarsvæði er vel staðsett með tilliti til núverandi

<sup>7</sup> Martina Stefani og Þorbjörg Sigfúsdóttir (2023). *Ofanflóðahættumat vegna deiliskipulags á jörðinni Eyri í Kjós*. Veðurstofa Íslands

Martina Stefani (2024). Viðbót við ofanflóðahættumat vegna deiliskipulags á jörðinni Eyri í Kjós. Veðurstofa Íslands.

samgöngu- og veitukerfa. Við skipulag nýrra svæða fyrir íbúðir hefur verið leitað upplýsinga um hættu vegna ofanflóða/skriðufalla og taka skilmálar mið af þeim.

### 2.7.1 Breyting á stefnu um íbúabyggð

Í gildandi aðalskipulagi er sett fram stefna um að gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verði ekki tekið til annarrar landnýtingar sem takmarki matvælaframleiðslu (stefna um landbúnaðarsvæði) og íbúabyggð verði skipulögð utan góðs landbúnaðarlands (stefna um íbúðarbyggð). Í leiðum að þessum markmiðum kemur einnig fram að ný íbúðarsvæði innan hvernjar jarðar verða ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hluta fyrri íbúðarsvæða hafa verið byggðir (stefna er varðar íbúðarbyggð). Ný íbúabyggð við Eyri er í ósamræmi við þessa stefnu þar sem 2/3 svæða sem nú þegar hafa verið skilgreind í aðalskipulagi hafa ekki verið byggð.

Kjósarhreppur vill fjölga íbúum í sveitarfélaginu og styðja við búsetu í dreifbýli þar sem önnur starfsemi en landbúnaður fer vaxandi s.s. ferðaþjónusta, smáíðnaður, verktakastarfsemi og störf án staðsetningar. Því hefur verið ákveðið að gera breytingu á stefnu aðalskipulagsins og horfa frá því viðmiði að ný íbúðarsvæði innan hvernjar jarðar verði ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrir en minnst 2/3 hluta fyrir íbúðarsvæða hafa verið byggðir. Vilji er til þess að fjölga íbúðarsvæðum, skapa skilyrði fyrir aukinni uppbyggingu og styðja við búsetufrelsi.

Ákveðið er að slaka á skilyrðum um takmarkanir á uppbyggingu íbúðarbyggðar á góðu landbúnaðarlandi en þó ekki meira en svo að stefnan felur í sér að forðast skuli að skipuleggja nýja íbúðarbyggð á góðu landbúnaðarlandi, í flokki I og II og sett eru viðmið um til hvaða þátta skal líta við ákvörðun um hvort fallist verði á að rjúfa samfellu á góðu ræktunarlandi.

Kjósarhreppur vill áfram halda dreifbýlisyfirbragði á íbúðarsvæðum og felur það í sér að hús standi frekar stakstæð á stórum lóðum fremur en að vera í beinum röðum meðfram götum. Þá að fjarlægð milli húsa sé nokkur og helst til meiri en gengur og gerist í íbúðarbyggðum. Útlit og yfirbragð bygginga er ekki samræmt sérstaklega milli lóða. Lóðir séu fremur stórar en jafnframt geti þær verið misstórar með mislöngum afleggjurum heim að húsum. Ekki er stefnt að uppbyggingu þéttbýlis.

### 2.7.2 Stækkun íbúðarbyggðar ÍB8-Eyri

Svæðið sem stækkunin nær til er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi og hluti landbúnaðarsvæðisins er flokkað sem landbúnaðarland í flokki I og II. Á skýringaruppdrætti, Flokkun landbúnaðarlands, má sjá að landbúnaðarland á svæðinu fellur annars vegar í annan flokk og síðan hins vegar í þriðja flokk. Skilgreind er reiðleið innan svæðisins ofan Hvalfjarðarvegar og skammt þar fyrir ofan er raflína. Í gildandi aðalskipulagi er sett fram stefna um að varðveita skuli lítt snortin votlendissvæði (kafli: Verndarsvæði og minjar).

Til stendur að breyta landnotkun á 32,5 ha svæði úr landbúnaðarsvæði yfir í íbúabyggð milli fjalls og vegar. Um leið er aukið við heimild fyrir fjölda lóða neðan vegar. Skilgreind reiðleið og háspennulína mun halda sér.

### 2.7.3 Verslun og þjónusta á Eyri

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Einnig er hluti þess flokkaður sem landbúnaðarland í flokki I og II, ásamt því að hafa skilgreininguna ræktað land. Á skýringaruppdrætti, Flokkun landbúnaðarlands, má sjá að landbúnaðarland er í öðrum flokki. Þá er skilgreind reiðleið innan svæðisins fyrir ofan gamla Hvalfjarðarveginn. Einnig er skilgreind 220 kV háspennulína sem liggur þvert í gegnum svæðið frá vestri til austurs.

Til sendur að breyta landnotkun á 8,1 ha svæði úr landbúnaðarsvæði yfir í verslun og þjónustu.

### 2.7.4 Vatnsból

Í aðalskipulagi eru svæðin sem um ræðir í hlíðum Eyrarfjalls annars vegar skilgreind sem landbúnaðarland þ.e. undir 100 m.y.s. og hins vegar sem óbyggð svæði þ.e. fyrir ofan 100 m.y.s. Gert er ráð fyrir að afmarkað verði brunnsvæði á aðalskipulagi utan um þessi vatnsból, sem og grannsvæði og fjarsvæði.

## 2.8 Tengsl við aðrar áætlanir

Unnið er að deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið Eyrarbyggð og verður það auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu. Önnur deiliskipulög eru ekki í gildi á því svæði sem aðalskipulagsbreytingin nær til.

Breytingin samræmist ekki Landsskipulagsstefnu 2015-2026 sem kveður á um að „beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru“ og „í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi“. Breytingin er í samræmi við stefnu Kjósarhrepps um að halda dreifbýlisýfirbragði í sveitarfélaginu en þar er ekki skipulagt þéttbýli. Sveitastjórn leggur áherslu á að íbúðarbyggð haldi yfirbragði dreifbýlis og að ný svæði fyrir íbúðarbyggð séu staðsett með tilliti til núverandi samgöngu- og veitukerfa, sem og tekið sé tillit til hættusvæða vegna náttúruvár. Þá hefur þróun síðustu ára verið í þá átt að eftirspurn er eftir því að búa í dreifbýli í nágrenni Höfuðborgarsvæðisins t.d. með tilkomu aukinnar fjarvinnu og hæglætislífsstíls. Þá vill Kjósarhreppur styðja við búsetu í dreifbýli þar sem önnur starfsemi en landbúnaður fer vaxandi s.s. ferðaþjónusta, smáíðnaður, verktakastarfsemi og störf sem fólk getur sinnt á heimilum sínum með aukinni fjarskiptatækni.

Við athugun Skipulagsstofnunar á tillögu fyrir auglýsingu benti hún á að frá því að skipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar hefði ný Landsskipulagsstefnu 2024-2038 tekið gildi. Þar segir að við skipulagsgerð í dreifbýli verði landi sem hentar vel til ræktunar matvæla almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti og enn fremur að skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands til landbúnaðar og annarra nýtingar byggist á flokkun landbúnaðarlands með tilliti til ræktunarskilyrða. Þá segir í markmiðum jarðalaga nr. 81/2004 að tryggja skuli sem kostur að land sem er vel fallið til búvöruframleiðslu sé varðveitt til slíkra nota.

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu felur í sér að í stað þess að tekið sé fyrir að landbúnaðarland, flokkur I og II verði tekið til annarrar landnýtingar sem takmarki matvælaframleiðslu til framtíðar, þá gerir

tillagan ráð fyrir að slíkt landbúnaðarland skuli varðveita til slíkra nota eins og kostur er. Við athugun á tillögunni fyrir auglýsingu kom fram að að mati Skipulagsstofnunar væri mikilvægt að sett yrðu skýrari skipulagsákvæði og/eða viðmið um til hvaða þátta sveitarstjórn skuli horfa við ákvörðun um hvort fallist verði á að rjúfa samfellu á góðu ræktunarlandi og ákvörðun um hvort fallist verði á landskipti á slíkum svæðum. Horfa mætti til 5. gr. jarðalaga í því sambandi. Í ljósi þessa var bætt við tillöguna að líta skuli til ákvæða jarðalaga um vernd landbúnaðarlands, ef skipta á upp samfelldu landbúnaðarlandi (flokki I og II) til annarra nota.

### 3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á greinargerð og aðalskipulagsupprætti. Stefna í gildandi skipulagi gildir, fyrir utan ný eða breytt ákvæði sem sett eru hér fram eftir kaflaröð gildandi aðalskipulags.

#### 3.1 Íbúðarbyggð (ÍB)

Stefnu um íbúðarbyggð (ÍB) í kafla 2.2.1. er breytt og gera þarf breytingar á leiðum að stefnu. Texti sem fellur út eða er breytt er yfirstrikaður. Nýr texti er undirstrikaður.

##### Stefna í gildandi skipulagi

- ~~Íbúðarbyggð verður skipulögð utan góðs landbúnaðarlands og tekur mið af yfirbragði svæðisins sem dreifbýli.~~

##### Leiðir í gildandi skipulagi

- ~~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.~~
- ~~Á hverju svæði verða að hámarki 8 íbúðarlóðir, hver að jafnaði ekki minni en 0,5 ha.~~
- ~~Ný íbúðarsvæði innan hvernar jarðar verða ekki tekin til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri íbúðarsvæða hafa verið byggðir.~~

##### Ákvæði í gildandi skipulagi fyrir reit ÍB8

SVÆÐI FYRIR ÍBÚABYGGÐ		
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
ÍB8	Eyri	Nýtt íbúðarsvæði fyrir allt að 8 lóðir, stærð svæðis er um 20 ha

##### Stefna í breyttu skipulagi

- Gæta skal að ný íbúðarbyggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland og að byggðin taki mið af yfirbragði svæðisins sem dreifbýli.

##### Leiðir í breyttu skipulagi

- Forðast skal að skipuleggja nýja íbúðarbyggð á góðu landbúnaðarlandi, í flokki I og II. Hönnun og staðsetning mannvirkja skal taka mið af sem bestri samnýtingu vega og veitukerfa.
- Íbúðalóðir á hverju svæði skulu ekki verða minni en 0,5 ha.

## Ákvæði í breyttu skipulagi fyrir reit ÍB8

SVÆÐI FYRIR ÍBÚABYGGÐ		
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
ÍB8	Eyri	Íbúðasvæði fyrir allt að 48 lóðir, stærð svæðis er 53,5 ha. Heimilt að gera ráð fyrir aukahúsum á lóð s.s. bílskúr, geymsla, gufubað, vinnustofur, hesthús og/eða bátaskýli. Byggingar og önnur mannvirki skulu taka mið af landslagi og skulu þær felldar að landinu. Forðast skal að raska votlendi. Óheimilt er að byggja íbúðarhús eða aðrar byggingar þar sem fólk dvelur í að staðaldri ofan A-línu samkvæmt ofanflóðahættumati.

### 3.2 Landbúnaðarsvæði

Stefnu um landbúnaðarsvæði í kafla 2.3.3. er breytt. Texti sem fellur út eða er breytt er yfirstrikaður. Nýr texti er undirstrikaður.

#### Stefna í gildandi skipulagi

- ~~Svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verði ekki tekið til annarrar landnýtingar sem takmarki matvælaframleiðslu til framtíðar.~~

#### Stefna í breyttu skipulagi

- Samfellt landbúnaðarland (flokki I og II) sem er vel fallið til búvöruframleiðslu skal varðveita til slíkra nota eins og kostur er. Horfa skal til flokkunar landbúnaðarlands með tilliti til ræktunarskilyrða þegar skipta á landi upp til annarrar nýtingar og ákvæða jarðalaga um vernd landbúnaðarlands.

### 3.3 Verslun og þjónusta (VP)

Bætt er við nýju verslunar og þjónustusvæði VP9 á uppdrátt og við töflu í kafla 2.3.3.

#### Ákvæði í breyttu skipulagi

VERSLUN- OG ÞJÓNUSTA		
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
VP9	Eyri	Gert er ráð fyrir byggingu á gístiaðstöðu fyrir allt að 30 gesti ásamt tjaldsvæði, afþreyingarþjónustu, verslun og veitingarrekstri. Stærð svæðis er allt að 8,1 ha. Nýjar byggingar skulu taka mið af núverandi byggingum og skal leitast við að skapa heildrænt yfirbragð bygginga og mannvirkja. Jafnframt skal gæta þess að skerða landbúnaðarland í flokki I og II sem minnst.

### 3.4 Vatnsvernd

Bætt er við brunnsvæðum VB28 og VB29 á uppdrátt og við töflu í kafla 2.7.4. Grannsvæðum og fjarsvæðum við brunnsvæðin bætast inn á uppdrátt.

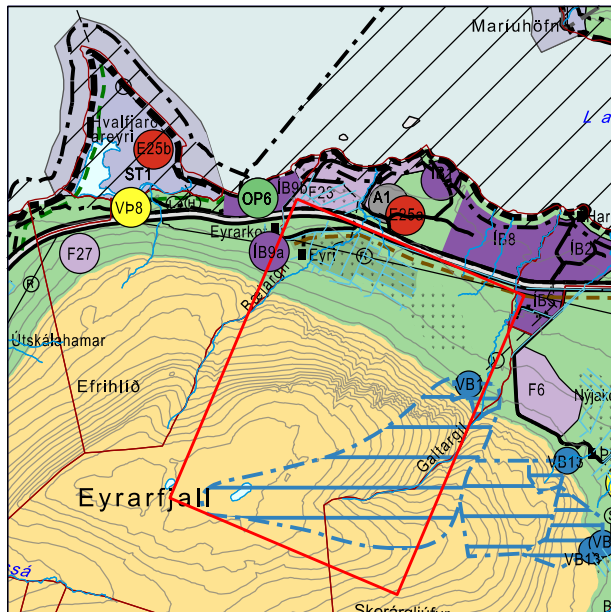
BRUNNSVÆÐI		
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
VB28	Eyrarbyggð	Í landi Eyrar – þjónar Eyrarbyggð
VB29	Eyri	Í landi Eyrar – þjónar verslunar og þjónustusvæðis við Eyri og nálægðum byggingum.

### 3.5 Breyting á uppdrætti

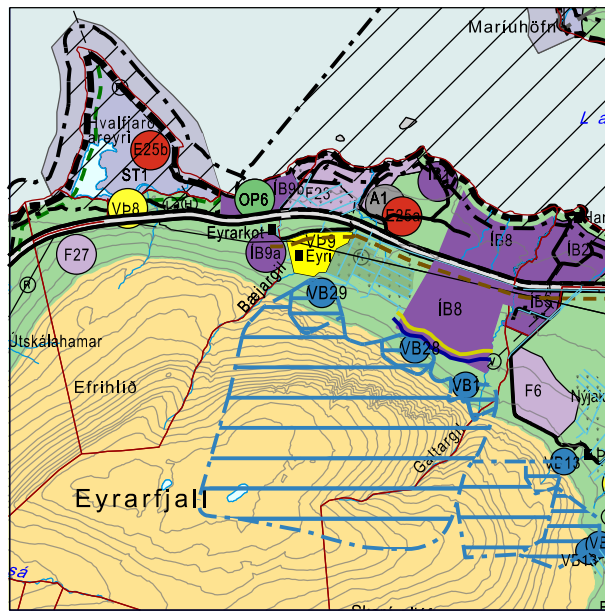
Á næstu blaðsíðu má sjá þær breytingar sem gerðar eru á aðalskipulagsuppdrætti. Íbúðasvæði ÍB8 stækkar, við bætast hættumatslínur fyrir ofanflóð, reitur VP9 og brunnsvæði VB28 og 29 ásamt grann- og fjarsvæðum.

# Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029

## Breyting á aðalskipulagi vegna uppbyggingar á Eyri



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:50.000



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:50.000

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

IB	Íbúðarbyggð
F	Fristundabyggð
Vp	Verslun- og þjónusta
OP	Opin svæði
Landbúnaðarsvæði	Landbúnaðarsvæði
Skógræktar- og landgræðslusvæði	Skógræktar- og landgræðslusvæði
Óbyggð svæði	Óbyggð svæði
I	Iðnaðarsvæði
Efnistökusvæði	Efnistökusvæði
Kirkjugarður / Heimagrafreitur	Kirkjugarður / Heimagrafreitur

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

Tengivegir	Tengivegir
Héraðsvegir og aðrir vegir	Héraðsvegir og aðrir vegir
Gönguleiðir	Gönguleiðir
Reiðleiðir	Reiðleiðir
Reiðhjólaleiðir	Reiðhjólaleiðir
Háspennulína 220 kV	Háspennulína 220 kV
Rafstrengur	Rafstrengur
Hitaveita	Hitaveita
Ljósleiðari	Ljósleiðari
Vatnsveita	Vatnsveita

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

Friðlýst svæði	Friðlýst svæði
Svæði á náttúruminjaskrá	Svæði á náttúruminjaskrá
Hverfisvernd	Hverfisvernd
Friðlýstar fornminjar	Friðlýstar fornminjar
Fornminjar undir hverfisvernd	Fornminjar undir hverfisvernd
Vatnsból	Vatnsból
Vatnsvernd grannsvæði	Vatnsvernd grannsvæði
Vatnsvernd fjarsvæði	Vatnsvernd fjarsvæði
Hættumatslína A	Hættumatslína A
Hættumatslína B	Hættumatslína B

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

Landamerki, óviss og ekki tæmandi	Landamerki, óviss og ekki tæmandi
Ræktað land	Ræktað land
Landbúnaðarland, flokkur I og II	Landbúnaðarland, flokkur I og II
Birkiskógar og birkikjarr	Birkiskógar og birkikjarr
Sveitarfélagamörk	Sveitarfélagamörk
Svæði skipulagsbreytingar	Svæði skipulagsbreytingar



Aðalskipulag Kjósarhrepps 2017-2029  
Breyting á aðalskipulagi vegna uppbyggingar á Eyri

SKJALALYKILL: 100313      BLADSTÆRD: A4      UNNIÐ: AKS      RÝNT: HRB

MÆLIKVARÐI: 1:50.000      DAGS: 27.02.2024      DAGS.BREYT: ---

SAMPYKKT: **TILLAGA**



## 4 UMHVERFISÁHRIF

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. Í umhverfismatsskýrslu fyrir aðalskipulagsbreytingu er leitast við að gera grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.7.

Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægis-aðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

### 4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg, engin eða óviss.

### 4.2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar á einstaka þætti umhverfisins eru metin. Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

Tafla 1: Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Ásýnd og landslag	Mun breytingin hafa áhrif á ásýnd svæða? Mun breytingin hafa sjónræn áhrif? Mun breytingin hafa áhrif á náttúrulegt landslag?	Landsskipulagsstefna 2015-2026
Gróður og vistkerfi Gróðurfar Gróðurhúsalofttegundir Binding kolefnis	Mun breytingin hafa áhrif á gróður og vistkerfi? Mun breytingin hafa áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda og bindingu kolefnis.	Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Stefna í aðalskipulagi. Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd
Samfélag Atvinnulíf	Mun breytingin hafa áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Mun breytingin stuðla að styrkingu byggðar? Mun breytingin hafa áhrif á aðgengi að útivistarsvæðum og náttúru?	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Stefna í aðalskipulagi
Náttúru- og menningarminjar Fornminjar Verndarsvæði	Mun breytingin hafa áhrif á fornminjar? Mun breytingin hafa áhrif á verndarsvæði?	Fornleifaskráningar Stefna í aðalskipulagi

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Heilbrigði Mengun Öryggi	Mun breytingin hafa áhrif á mengunarvalda? Mun breytingin hafa áhrif á umferðaröryggi? Mun stafa meiri hættu af náttúruvá með breytingunni? Mun breytingin hafa áhrif á umferðaröryggi? Mun breytingin hafa áhrif á útivistamöguleika? Mun breytingin hafa áhrif á landbúnaðarnot landsins?	Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026 Jarðalög nr. 81/2004

Við athugun Skipulagsstofnunar á tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir auglýsingu kom fram að ný Landsskipulagsstefna 2024-2038 hefur tekið gildi, en það gerðist eftir að þessi tillaga var samþykkt til auglýsingar af sveitarstjórn. Því hefur verið bætt við umfjöllun í tillögunni um samræmi við nýja stefnu og er hún einnig viðmið við mat á umhverfisáhrifum tillögunnar.

#### 4.2.1 Breytt stefna um íbúabyggð í sveitarfélaginu

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Valinn kostur – Breytt aðalskipulag. Samfelld landbúnaðarland (flokkur I og II) sem er vel fallið til búvöruframleiðslu skal varðveita til slíkra nota eins og kostur. Enginn hámarksfjöldi er á lóðum innan íbúðarbyggðar og heimilt verður að taka til skipulagsmeðferðar ný íbúðarsvæði innan hversrar jarðar áður en 2/3 núverandi íbúðarsvæði séu byggð.
- Núll kostur – Gildandi aðalskipulag. Íbúðarbyggð verður skipulögð utan góðs landbúnaðarlands. Hámarks fjöldi íbúðarlóða er 8 á hverju svæði og ný íbúðarsvæði innan hversrar jarðar verða ekki tekið til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri íbúðarsvæða hafa verið byggðir.

Hér á eftir er greint frá áhrifum af breyttri stefnu og gildandi skipulagi.

##### VALINN KOSTUR

**Áhrif á ásjón og landslag eru metin óveruleg/neikvæð.** Lögð er áhersla á að íbúðarbyggð halda dreifbýlisfirbrigði t.d. með því að ný mannvirki falli vel að landi, lóðir séu stórar og hús standi stakstæð. Áhrif breyttrar stefnu er líkleg til að breyta yfirbrigði lands á þeim svæðum þar sem dreifð íbúðarbyggð verður heimiluð.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Fjölgun íbúa í sveitarfélaginu mun hafa jákvæð áhrif á tekjustrauma sveitarfélagsins. Þá mun byggð styrkjast og líklega mun þjónusta og atvinnustarfsemi aukast. Fjölgun íbúðarlóða og íbúðarsvæða getur leitt til aukins kostnaðar við innviðauppbýggingu og þjónustu í sveitarfélaginu. Breytt stefna er líkleg til þess að ganga á landbúnaðarland í flokki I og II í einhverju mæli þó að hvert og eitt tilvik verði skoðað fyrir sig og metið.

##### NÚLL KOSTUR

**Áhrif á ásjón og landslag eru metin engin.** Engin breyting á stefnu aðalskipulags. Landslag og ásjón getur þó tekið breytingum með landbúnaðar landnýtingu s.s. gerð nýrra túna/akra, framræslu, skjólbeltum og landbúnaðarvegum.

**Áhrif á samfélag eru metin neikvæð.** Engin breyting á stefnu aðalskipulags. Eftirspurn er eftir íbúðarhúsalóðum í sveitarfélaginu þar sem ásókn í að búa í dreifbýli í nágrenni Höfuðborgarsvæðisins

hefur aukist á síðustu árum. Núverandi stefna dregur úr möguleikum sveitarfélagsins til að fjölga íbúum í sveitarfélaginu og hefur þannig neikvæð áhrif á tekjustrauma sveitarfélagsins og möguleika fólks til þess að finna sér húsnæði í sveitarfélaginu. Áhrif á landbúnaðarnot lands er metin engin. Engin breyting er á stefnu aðalskipulags. Svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokk I og II) verður ekki tekið til annarra landnýtingar sem takmarkar matvælaframleiðslu til framtíðar.

#### 4.2.2 Ný íbúabyggð, ásamt nýju brunnsvæði og verndarsvæðum

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Valinn kostur – Breytt aðalskipulag. Heimilt að er að byggja 48 íbúðarhús í dreifbýli á 53,5 ha svæði undir hlíðum Eyrarfjalls og niður að Hvalfirði. Stærð lóða yrði ekki minni en 5.000m<sup>2</sup> og gert er ráð fyrir tveimur vegtengingum við Hvalfjarðarveg.
- Núll kostur – Gildandi aðalskipulag. Landbúnaðarland sem er jafnframt að hluta til skilgreint sem landbúnaðarlandi í flokki I og II.

Hér á eftir er greint frá áhrifum af breyttri stefnu og gildandi skipulagi.

#### VALINN KOSTUR

**Áhrif á ásýnd og landslag eru metin neikvæð.** Byggingar og innviðir breyta ásýnd og landslagi. Mannvirki munu vera sýnileg frá Hvalfjarðarvegi. Settir eru skilmálar um að mannvirki skulu taka mið af landslagi til þess að draga úr neikvæðum áhrifum á ásýnd og landslag. Lögð áhersla á að íbúðarbyggð haldi dreifbýlisfirbrigði.

**Áhrif á gróður og vistkerfi eru metin neikvæð.** Uppbygging á svæðinu mun raska núverandi gróðurfari og vistkerfum svæðisins. Á svæðinu er votlendi sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu hafa neikvæð áhrif á votlendi en eru háð útfærslu í deiliskipulagi.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð/óveruleg.** Með fjölgun íbúa í sveitarfélaginu verður sveitarfélagið betur í stakk búið til þess að taka á móti nýjum áskorunum. Aftur á móti fylgja fjöldun íbúa ákveðnir vaxtaverkir s.s. fjölgun barna á grunn- og leiksskólastigi. Byggð í sveitarfélaginu styrkist og tekjustofnar sveitarfélagsins aukast.

**Áhrif á minjar og verndarsvæði er metið óveruleg.** Minjaskráning hefur farið fram á svæðinu og huga þarfa að minjum á deiliskipulagsstigi.

**Áhrif á heilbrigði er metið óverulegt/neikvætt.** Gert hefur verið ofanflóðahættumat og tekið er tillit til þess í skipulaginu þar sem íbúðabyggð getur ekki verið innan hættusvæðis. Með auknum innviðum á svæðinu s.s. götum og stígum munu útivistarmöguleikar aukast innan svæðisins. Með tilkomu nýrra vatnsbóla og afmörkun verndarsvæða er gert ráð fyrir að gott neysluvatn verði tryggt. Fráveita verður leyst innan hveggar lóðar með rotþró eða hreinsistöð. Þá mun breytt skipulag hafa áhrif á landbúnaðarnot landsins. Uppbygging íbúabyggðar mun skerða landbúnaðarland (flokk I og II), þó hefur svæðið aðeins verið nýtt til beitar á undanförunum árum en ekki til ræktunar. Sú áhersla Kjósarhrepps að halda dreifbýlisfirbrigði á íbúðarsvæðum leiðir til þess að byggð er dreifðari og þar af leiðandi verður íbúafjöldi á hverja stærðareiningu minni en á mörgum öðrum svæðum. Uppbygging

Í íbúabyggðar er talin hafa óveruleg áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði þar sem íbúðasvæði er í tengslum við önnur íbúasvæði.

#### NÚLL KOSTUR

**Áhrif á ásjón og landslag eru metin óveruleg/neikvæð.** Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Óbyggt og ræktað landbúnaðarland mun halda ásjón sinni. En komi til þess að svæðið verði nýtt í meira mæli til matvælaframleiðslu er ljóst að svæðið mun taka breytingum t.d. með gerð túna/akra, framræslu, slóðagerðar og skjólbelta.

**Áhrif á gróður og vistkerfi er metið jákvæð.** Gott landbúnaðarland og votlendi sem nýtur verndunar varðveitist.

**Áhrif á samfélag eru metin neikvæð.** Lóðarframboð fyrir heilsársbúsetu er takmarkað í sveitarfélaginu og hefur það áhrif á þróun sveitarfélagsins og tekjustofna þess. Áhrif á landbúnaðarnot lands er metin engin. Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Skilgreint landbúnaðarland mun verða óskert.

**Áhrif á minjar og verndarsvæði er metið jákvætt.** Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar og minjaskráning hefur farið fram á svæðinu.

**Áhrif á heilbrigði er metið óveruleg eða engin.** Engar fyrirhugaðar framkvæmdir og áhrif því engin.

#### 4.2.3 Nýtt verslunar og þjónustusvæði, ásamt skilgreiningu á brunnsvæði og verndarsvæðum

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Valinn kostur – Breytt aðalskipulag. Heimilt er að byggja upp ferðaþjónustu og verslun á bæjarstæðinu við Eyri. Þar sem gert er ráð fyrir allt að 30 gesti í gistingu, tjaldsvæði, afþreyingarstarfsemi, veitingarþjónustu og verslun.
- Núll kostur – Gildandi aðalskipulag. Landbúnaðarland sem er jafnframt að hluta til skilgreint sem landbúnaðarlandi í flokki I og II.

Hér á eftir er greint frá áhrifum af breyttri stefnu og gildandi skipulagi.

#### VALINN KOSTUR

**Áhrif á ásjón og landslag eru metin óveruleg.** Á svæðinu eru byggingar frá fyrri hluta síðust aldar en nýjar byggingar og fleiri innviðir munu breyta ásjón og landslagi. Settir eru skilmálar um heildrænt yfirbragð bygginga og mannvirkja á svæðinu.

**Áhrif á gróður og vistkerfi er metið óverulegt.** Landbúnaður hefur verið stundaður á Eyri í aldanna rás með tilheyrandi breytingum á gróðurfari. Settir eru skilmálar þess efnis að lágmarka skerðingu á landbúnaðarlandi í flokki I og II.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Uppbygging á gístiaðstöðu og annarri þjónustu er líkleg til þess að stuðla að meiri atvinnusköpun og betri þjónustu við gesti og heimamenn, ásamt því að styrkja tekjustofna sveitarfélagsins. Áhrif á landbúnaðarnot lands er metin óveruleg/neikvæð. Uppbygging á verslunar og þjónustusvæði mun skerða landbúnaðarland en settir eru skilmálar um lágmarks skerðingu á landbúnaðarlandi í flokki I og II. Stærð svæðis gefur svigrúm til skipulags á svæðinu en talið

er líklegt að hluti svæðisins muni halda áfram að vera nýtt til landbúnaðar. Uppbygging á verslunar og þjónustu á svæðinu er talin hafa óveruleg áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði þar sem uppbyggingin er á afmörkuðu svæði, í tengslum við núverandi mannvirki á svæðinu og mun ekki hafa í för með sér mengandi starfsemi.

**Áhrif á minjar og verndarsvæði er metið óveruleg.** Skráðar hafa verið minjar á svæðinu og huga þarf að minjum á deiliskipulagsstig.

**Áhrif á heilbrigði er metið óverulegt.** Aðkoma að svæðinu er um gamla Hvalfjarðarveg. Neysluvatn kemur frá vatnsbólum ofan við bæjarstæðið og mun öryggi neysluvatns aukast með skilgreindu verndarsvæði. Fráveita verðu leidd í rotþró/ hreinsivirki.

#### NÚLL KOSTUR

**Áhrif á ásýnd og landslag eru metin óveruleg.** Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar en þó má alltaf gera ráð fyrir að það geta orðið beitingar á ásýnd og landslagi landbúnaðarlands s.s. vegna ræktunar nytjaplantna/trjáa og framræslu.

**Áhrif á gróður og vistkerfi er metið óverulegt.** Engar fyrirhugaðar framkvæmdir en gera má ráð fyrir að gróður og vistkerfi taki breytingum á landbúnaðarlandi.

**Áhrif á samfélag eru metin neikvætt.** Engin uppbygging fyrirhuguð og þarf að leiðandi er engin aukning í atvinnutækifærum né fyrirhuguð aukin þjónusta í sveitarfélaginu. Áhrif á landbúnaðarnot lands eru metin engin. Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Óbyggt og ræktað landbúnaðarland mun verða óskert.

**Áhrif á minjar og verndarsvæði er metið óverulegt.** Svæðið er nýtt fyrir landbúnað en minjaskráning hefur farið fram á svæðinu.

**Áhrif á heilbrigði er metið óbreytt.** Engar fyrirhugaðar framkvæmdir.

### 4.3 Niðurstaða umhverfismats

Fyrirhugaðar framkvæmdir munu skerða landbúnaðarlandi í flokki I og II. Uppbygging á svæðinu er vel í sveit sett varðandi tengingu við Hvalfjarðarveg, nálægð við sterk atvinnusvæði (Höfuðborgarsvæðið, Akranes og Grundartanga), öryggi og gæði neysluvatns og er í góðum tengslum við önnur íbúasvæði í sveitarfélaginu. Röskun verður á votlendi sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 en áhrifin munu fara eftir útfærslu í deiliskipulagi.

Stefna sveitarstjórnar er að efla byggð en halda í dreifbýlisyfirbragð með því að hafa fremur stórar lóðir, að hús standi stakstæð fremur en í beinum röðum, að ný mannvirki falli sem eðlilegast að umhverfi og afleggjar heim að húsum séu mislangir. Fjölgun íbúa mun renna styrkari stoðum undir tekjustofna sveitarfélagsins og meiri þjónusta eykur atvinnutækifæri og ætla má að þjónusta við gesti verði betri/fjölbreyttari í sveitarfélaginu.

Í deiliskipulagi er mikilvægt að skoða sérstaklega náttúruvá með það að markmiði að hámarka öryggi íbúa og gesta svæðisins. Mikilvægt er að taka tillit til verndaðra vistkerfa og menningarminja. Sveitarfélagið leggur áherslu á að uppbygging verði í takti við áherslur aðalskipulagsins t.d. er varðandi yfirbragð.

## 5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

### 5.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst og kynnt frá 22. júní til 6. júlí 2023. Við skipulagslýsinguna bárust 10 umsagnir frá: Hafrannsóknastofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Kjósarveitum, Mílu, Oddi Víðissyni, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands, Vegagerðinni – Suðursvæði og Veggerðinni á Höfuðborgarsvæðinu. Umsagnirnar voru hafðar til hliðsjónar við mótun tillögunnar.

### 5.2 Umsagnaraðilar

Við kynningu tillögunnar verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Minjastofnun Íslands
- Svæðisskipulagsnefnd Höfuðborgarsvæðisins.
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veðurstofan
- Orkustofnun
- Kjósarveitur
- Rarik
- Aðliggjandi sveitarfélög

Eftir atvikum verður óskað umsagna annarra aðila, m.a. nefnda innan stjórnslu Kjósarhrepps.

### 5.3 Skipulagsferli

Gert er ráð fyrir að skipulagstillaga verði kynnt og auglýst um miðbik árs 2024 og taki gildi seinni hluta árs 2024.