

Kjalarnes

Þróun byggðar til framtíðar

Íbúaráð 14. nóvember 2024

1. Aðalskipulag Kjalarness 2040,
2. Atvinnusvæði á Álfsnesi, aðalskipulagsbreyting



Staða vinnu og helstu verkþættir



- Samantekt og yfirferð athugasemda
- Skráning menningarminja – kröfur Minjastofnunar og áhersla á valin þróunarsvæði – fullnaðarskráning í deiliskipulagi
- Hættumat vegna ofanflóða – staða og yfirlit og nálgun
- Flokkun landbúnaðarlands eftir gæðum
- Mat á vistgerðum og svæði með verndargildi
- Gerð lands og losun og binding kolefnis
- Mat á skógræktarskilyrðum og mótun reglna um skógrækt – m.a. endurafmörkun Græna trefilsins
- Grundarhverfi og hverfisskipulag – þróun þéttbýlis
- Yfirlit yfir allt gildandi deiliskipulag og fyrirbyggjandi áform og fyrirspurnir

Kjalarnes, aðalskipulagsbreyting

Samantekt athugasemda

Hag- og umsagnaraðilar	Dagsetning	Blaðsíðutal
1. Bjarni Bærings	05/09/2024	2-5
2. Gunnar Hólm Guðbjartsson	04/09/2024	6-7
	10/09/2024	8-9
3. Ingrid E Liselotte Víding	30/09/2024	10
4. Reynir Kristinsson	19/08/2024	11-14
5. Sigríður Ingólfssdóttir	02/10/2024	15-20
6. Þórður Magnússon & Jóhannes Magnússon	15/09/2024	21-23
7. Faxaflóahafnir	24/09/2024	24
8. Kolviður	17/09/2024	25-26
9. Landvernd	01/10/2024	27-32
10. Reiðveganefnd SV-svæðisins	11/09/2024	33-24
11. Skógræktarfélag Reykjavíkur	13/09/2024	35-38
12. Hafrannsóknarstofnun	30/09/2024	39
13. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	01/10/2024	40-42
14. Land og Skógur	01/10/2024	43-44
15. Landsnet	18/09/2024	45-48
16. Minjastofnun Íslands	30/09/2024	49-50
17. Náttúrufræðistofnun Íslands	10/09/2024	51-52
18. Skipulagsstofnun	12/08/2024	53
	12/09/2024	54-57
19. Umhverfisstofnun	23/08/2024	58-60
20. Veðurstofa Íslands	11/10/2024	61-63
21. Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði	01/10/2024	64-65
22. Veitur	12/09/2024	66-67
23. Íbúaráð Kjalarness	13/09/2024	68
24. Bláskógabyggð	08/08/2024	69
25. Garðabær	30/08/2024	70-71
26. Hvalfjarðarsveit	26/09/2024	72-73
27. Kópavogsbær	06/09/2024	74-76
28. Mosfellsbær	09/09/2024	77-78
29. Seltjarnarnesbær	24/09/2024	79

Alls 29 athugasemdir, þar af 11 frá einstaklingum og hagaðilum, 6 frá nágrannasveitarfélögum og 12 frá umsagnaraðilum (opinberum stofnunum). Áður fram komnar athugasemdir og sjónarmið frá fulltrúum landeigenda.

Margvísleg sjónarmið og væntingar, um þróun byggðar, nýtingu og einnig verndun, útivist, stígakerfi og umhverfiskröfur.

Athugasemdum er ekki svarað formleg á þessu stigi, en hafðar til hliðsjónar við mótun verklags og tillögu – og rétt að áréttu að vinnan snýr að því að horfa heildstætt á Kjalarnesið allt – og með hliðsjón af sérbreytingu sem varðar atvinnusvæða á Álfsnesi og sérbreytingu vegna Sundabrautar.



Skilgreining megin verkþátta – samráð við hagaðila

(viðbrögð við athugasemdum)



- 1) **Uppbygging á bújörðum** – almennar heimildir um hvað megi byggja á landbúnaðarsvæðum (fjöldi íbúðarhúsa, ferðaþjónusta, atvinnustarfsemi, ákvæði um uppskiptingu..)
- 2) **Landnýting, ræktun og vernd svæða.** Skógræktaráform, flokkun landbúnaðarlands – og endurafmörkun Græna trefilsins og vernd náttúru
- 3) **Þauleldi – nánari skilgreining og afmörkun,** innan landbúnaðarsvæða eða sérstök svæði?
- 4) **Útivist og stígakerfi**
- 5) **Grundarhverfi og þróun þéttbýlis.** Stækkun Grundarhverfis
- 6) **Einstök uppbyggingarverkefni** – fyrirbyggjandi hugmyndir landeigandi um þróun byggðar, uppbyggingu atvinnustarfsemi og mannvirkjagerð

Uppbygging á bújörðum



Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum.

Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðapjónusta bænda.

Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap.

Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha.

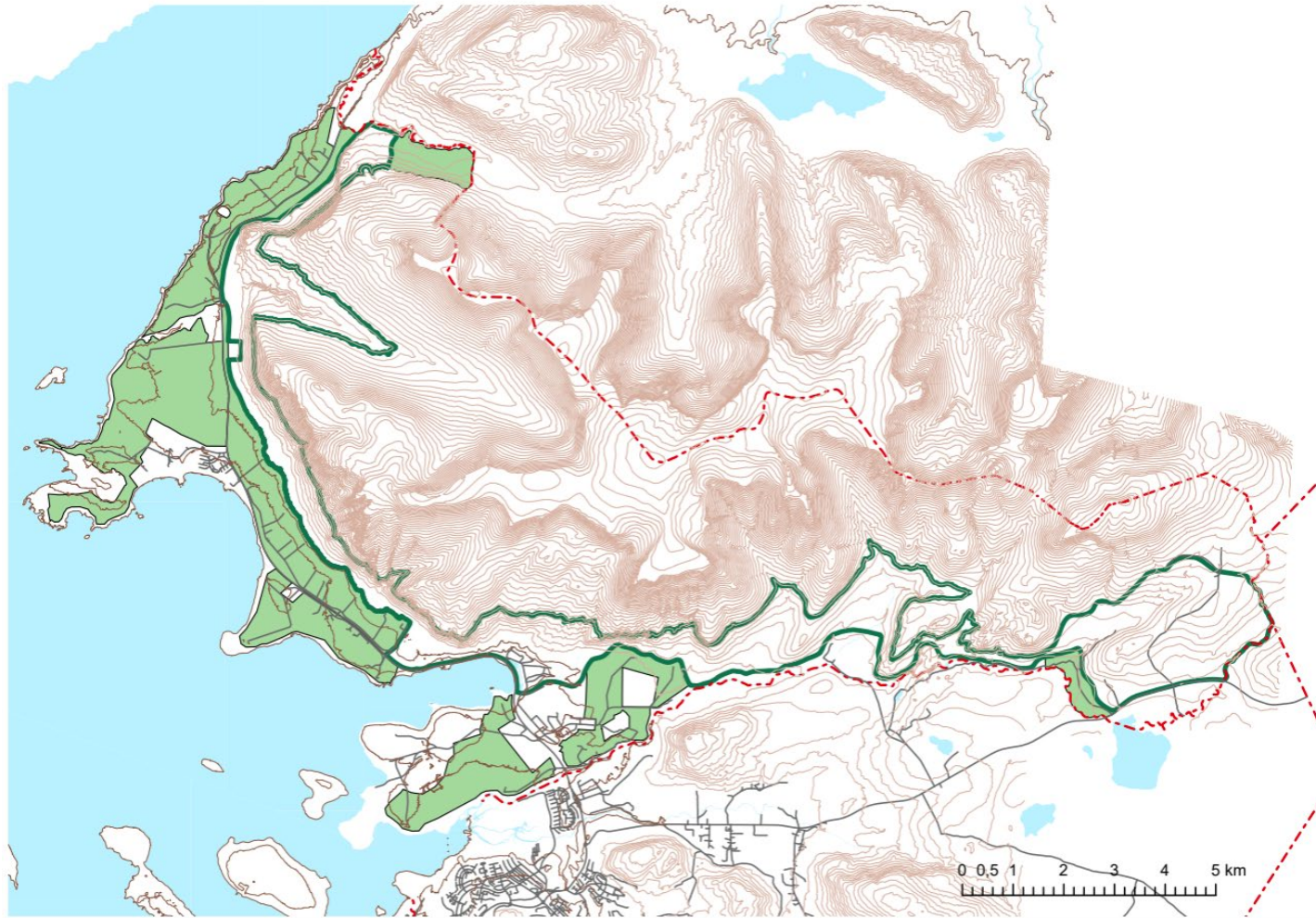
Þar sem áform eru um stofnun smábýla/ tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/ tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega.

....

Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum



Almenn landnýting, skógrækt, flokkun landbúnaðarlands ofl



„Minniháttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minniháttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt, sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL)...Meiriháttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012. „

Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.



Pauleldi



„Skoðað verði sérstaklega að setja ákveðnari viðmið um umfang og þróun þauleldis innan sveitarfélagsins.“

„Framleiðslukerfi þar sem dýr eru ræktuð innandyrna og fóðruð á tilbúnu fóðri og þar sem þörf er á tíðri lyfjagjöf til að hafa stjórn á sjúkdómum sem eru stöðug ógn við þessar aðstæður. Eftirfarandi reglugerðir gilda um þauleldi: Nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun, með síðari breytingum. Nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, með síðari breytingum. Nr. 520/2015 um eldshús alifugla, loðdýra og svína

Setja þarf ákveðnar takmarkanir á þauleldi og skilgreina mætti nánar landbúnaðarsvæði eftir því hvernig gæði landsins eru nýtt til búrekstrar. Setja þarf skorður við því mikla landi sem fer undir þauleldi enda hefur það að einhverju leyti óbein áhrif á nærliggjandi svæði. Þauleldi er skilgreint í skipulagsreglugerð sem framleiðslukerfi þar sem dýr eru ræktuð innandyrna og fóðruð á tilbúnu fóðri og þar sem þörf er á tíðri lyfjagjöf til að hafa stjórn á sjúkdómum sem eru stöðug ógn við þessar aðstæður. Reglugerðir sem gilda um þessa starfsemi: Nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun, með síðari breytingum. Nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, með síðari breytingum. Nr. 520/2015 um eldshús alifugla, loðdýra og svína“



Grundarhverfi og nágrenni



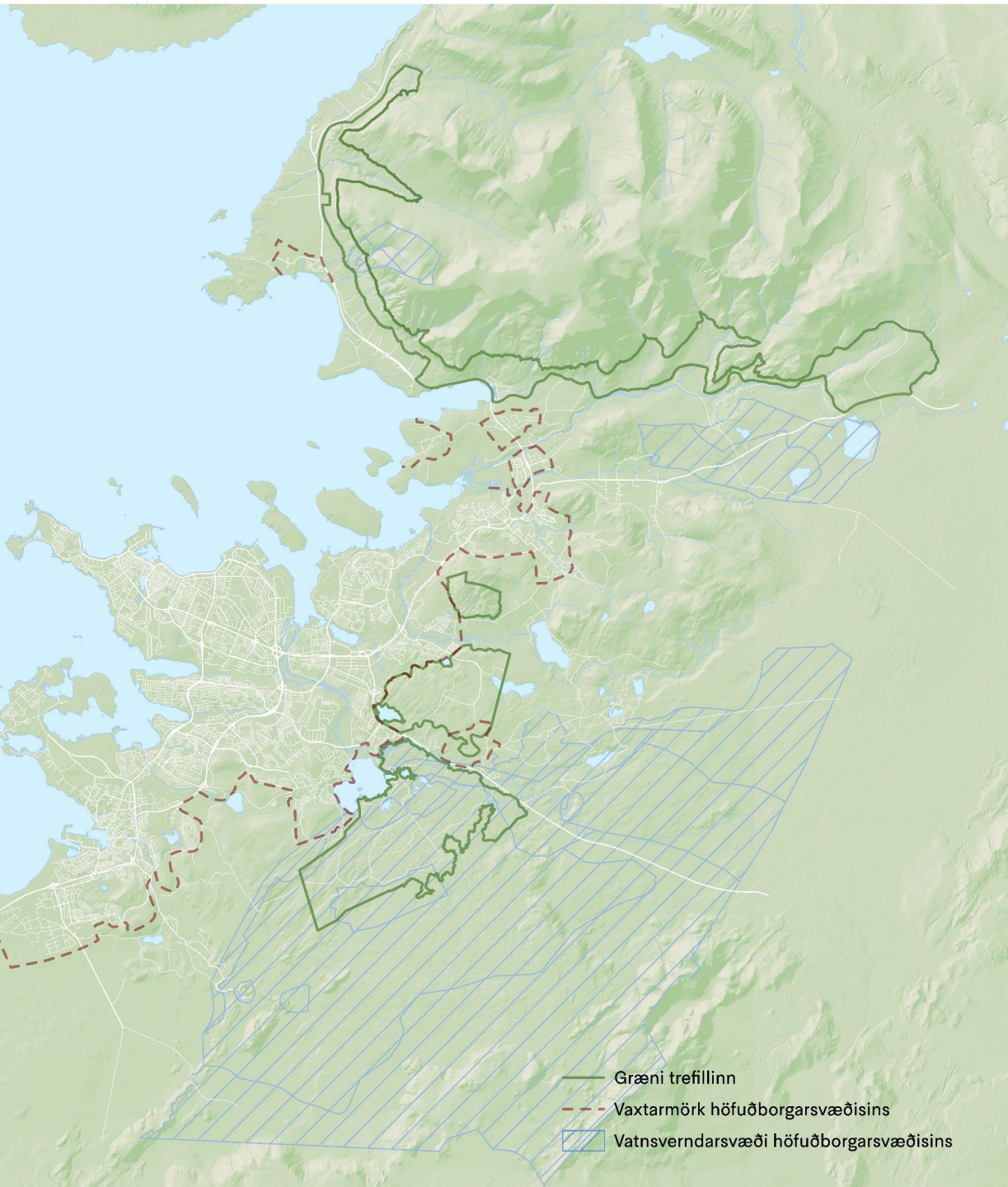
Landnotkun í Grundarhverfi og nágrenni.

- Vaxtarmörk svæðisskipulags
- Eignarhald á landi – og viðræður við landeigendur (Hofsland ofl)
- Veitukerfi, m.a. afkastageta hreinsimannvirkis
- Staða í grunn- og leikskóla, hvert er svigrúmið og stækkunarmöguleikar
- Lóðaúthlutun á landi borgar í forgangi og þar sem auðvelt er að tengja inná kerfi og nýta núverandi innviði
- Uppbygging á einkalandi háð gerð sérstakra uppbyggingarsamninga

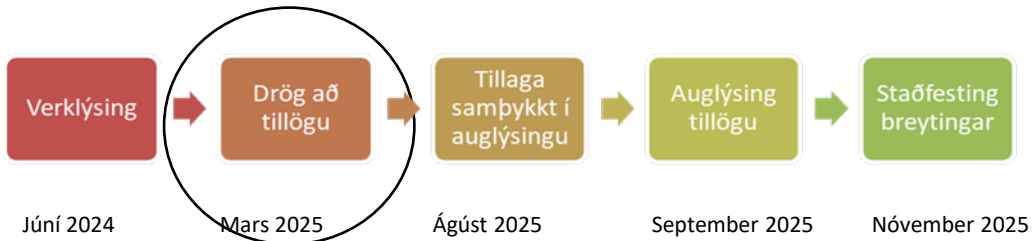


Hugmyndir um þróun þéttbýlis (íbúðarbyggðar)

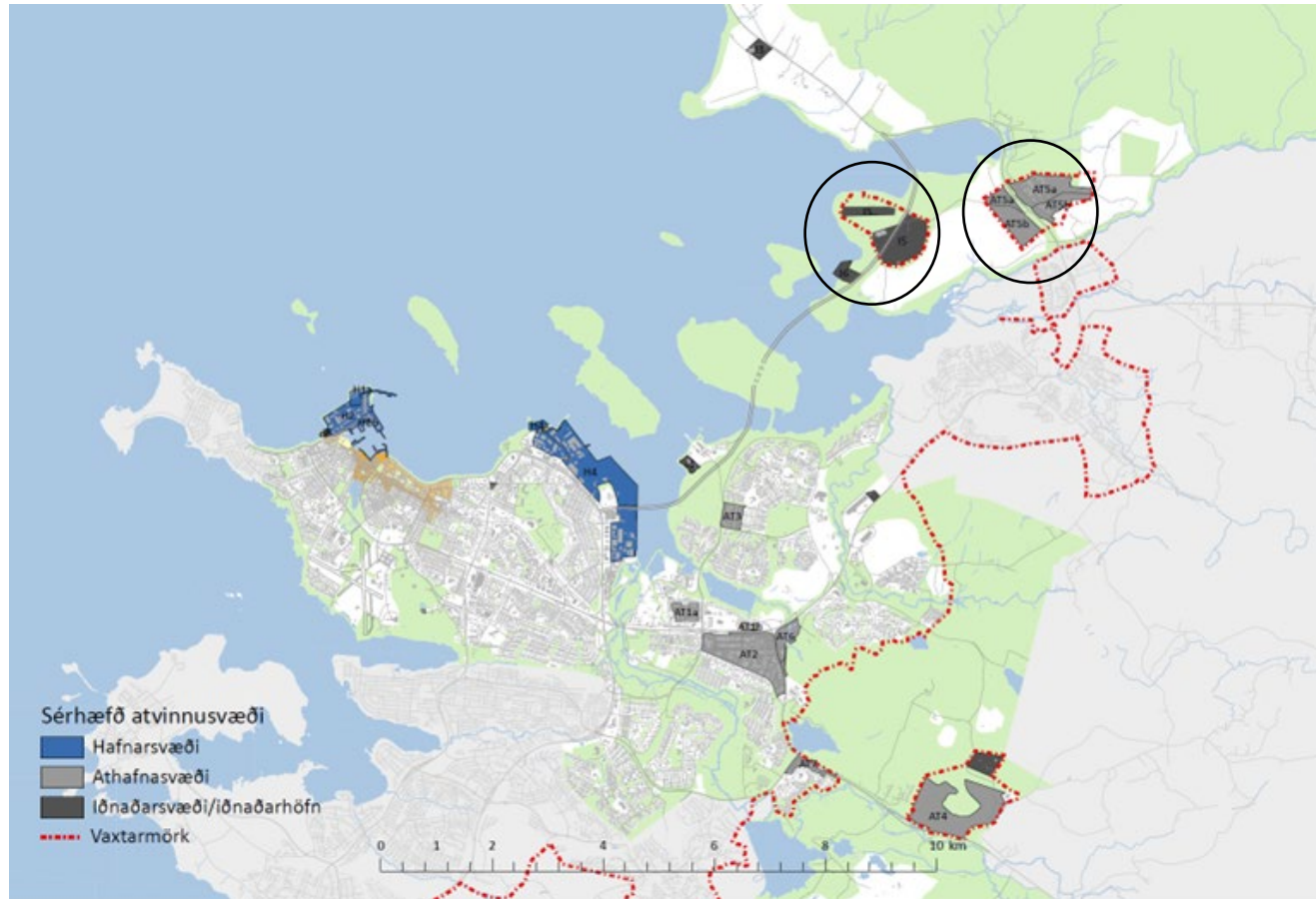
- Að frekari þróun þéttbýlis (íbúðarbyggð) verði útfrá Grundarhverfi. Í forgangi að skapa sjálfbærari þéttbýliskjarna sem getur staðið undir fjölbreyttari og öflugri verslun og þjónustu.
- Þróun til vesturs í forgangi, með sjávarsíðunni
- Miklir uppbyggingarmöguleikar innan núverandi vaxtarmarka svæðisskipulags (dugir til 2070 m.v. lágspá, 2055 m.v. miðspá og 2045 m.v. háspá)
- Sundabraut skapar ný tækifæri í byggðaþróun til lengri tíma litið – en meta þarf forgangsröðun svæða útfrá umhverfismati og markmiðum um sjálfbæra landnýtingu og byggðaþróun
- Ekki tímabært að skilgreina nýjan þéttbýliskjarna íbúðarbyggðar á Kjalarnesi, annan en Grundarhverfi – en horfa til fjölbreyttra búsetukosta á bújörðum



Kjalarnes og dreifbýl svæði, uppfærð tímaætlun



Leiðarljós og markmið*

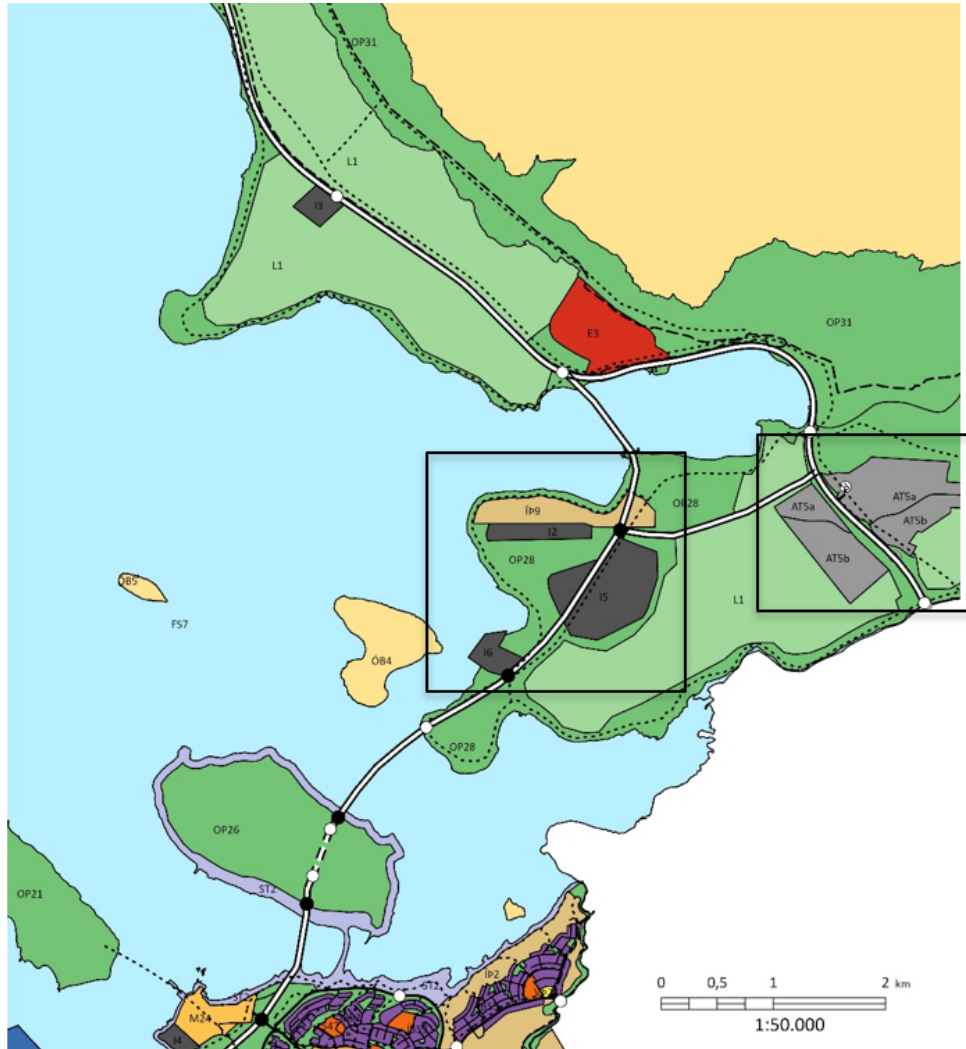


- Að tryggja landsvæði og lóðir fyrir þá atvinnustarfsemi sem þarf af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags, að víkja af eldri atvinnusvæðum.
- Að áform um þróun hringrásargarðs (grænna iðngarða) verði lögð til grundvallar við endurskoðun landnotkunar á svæðinu.
- Tryggð verði hagkvæm uppbygging atvinnusvæða og að þeir innviðir sem eru til staðar verði sem best nýttir.
- Að horfa heildstætt á þróun atvinnusvæða á Álfsnesi og Esjumelum og þau myndi innbyrðis sterka heild og góð tengsl við megin þéttbýli Reykjavíkur
- Að lágmarka umhverfisáhrif iðnaðar- og athafnasvæða á nærliggjandi byggð, umhverfi, náttúru og minjar

* Kynningar- og samráðsferli auglýsingar leiðir væntanlega til nýrra markmiða og skerpingu þeirra sem nú þegar eru skilgreind



Nánari afmörkun breytinga og megin forsendur



Mynd 4. Aðalskipulagsbreyting nær einkum til svæða sem eru innan skilgreindra ramma á myndinni fyrir ofan og svæða sem eru innan vaxtarmarka svæðisskipulags. Þunginn í vinnunni mun snúa að breyttri landnotkun á vestanverðu Álfsnesi.

- Hugmyndir um græna iðngarða og hringrásargarð á Álfsnesi, sbr. aðgerðaáætlun Nýsköpunar- og atvinnustefnu 2022-2030.
- Landþörf lykil fyrirtækja (s.s steypustöðva) sem þurfa að víkja vegna þróunar blandaðrar byggðar, s.s. í Ártúnshöfðanum, sbr. viljayfirlýsingar um lóðaúthlutanir.
- Þróun Faxaflóahafna og þörf fyrir hafnaraðstöðu fyrir grófa starfsemi.
- Þróun endurvinnslu og endurskipulagning svæðis Sorpu.
- Tímabundin skilgreining skotæfingasvæða á Álfsnesi, til loka árs 2028, sem skerðir iðnaðarsvæðið I2.
- Skipulag Sundabrautar sem nú er í undirbúningi, nánari ákvarðanir um útfærslu og staðsetningu gatnamóta á Álfsnesi og landþörf brautarinnar.
- Mat á verndargildi svæða, menningarminjar og náttúra

Mótun valkosta og lykil spurningar í umhverfismati



Mótaðir verði valkostir um þróun landnotkunar, umfang og afmörkun iðnaðarsvæða og staðsetningu einstakra fyrirtækja, einkum varðandi svæðið á vestanverðu Álfsnesi. Bornir verða saman 2-3 valkosti, auk núllkosta.

- Hver er landþörf mannvirkja og fótspor atvinnusvæða?
- Hvernig breytist ásýnd og yfirbragð Álfsness og Esjumela?
- Hvers konar svæði fer undir byggð og mannvirki? Nýtur það verndar, er það óraskað?
- Hvers konar vistgerðir eru á skipulagssvæðinu? Verða áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika?
- Hefur uppbygging áhrif á gæði vatnshlota á áhrifasvæði?
- Verða áhrif á fornleifar?
- Hvert er líklegt kolefnisspor nýrrar atvinnustarfsemi? Er um tilflutning að ræða innan borgarinnar?