



Sveitarfélagið
ÁLFТANES

Breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Álfтанess 2005-2025

1. Kirkjubrú: stækkun íbúðarsvæðis
2. Sveinskot: lagfærð mörk íbúðarbyggðar
3. Fráveita
4. Hvoll: athafnasvæði

Skipulagslýsing – verkáætlun

Júlí 2012

11126

S:\2011\11126\Skulagsmál\Aðalskipulag\Fráveita\11126_ASK_lysing_fraveita.docx

Júní 2012

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	4.7.2012	GP/SGT	KAL	KAL

Efnisyfirlit

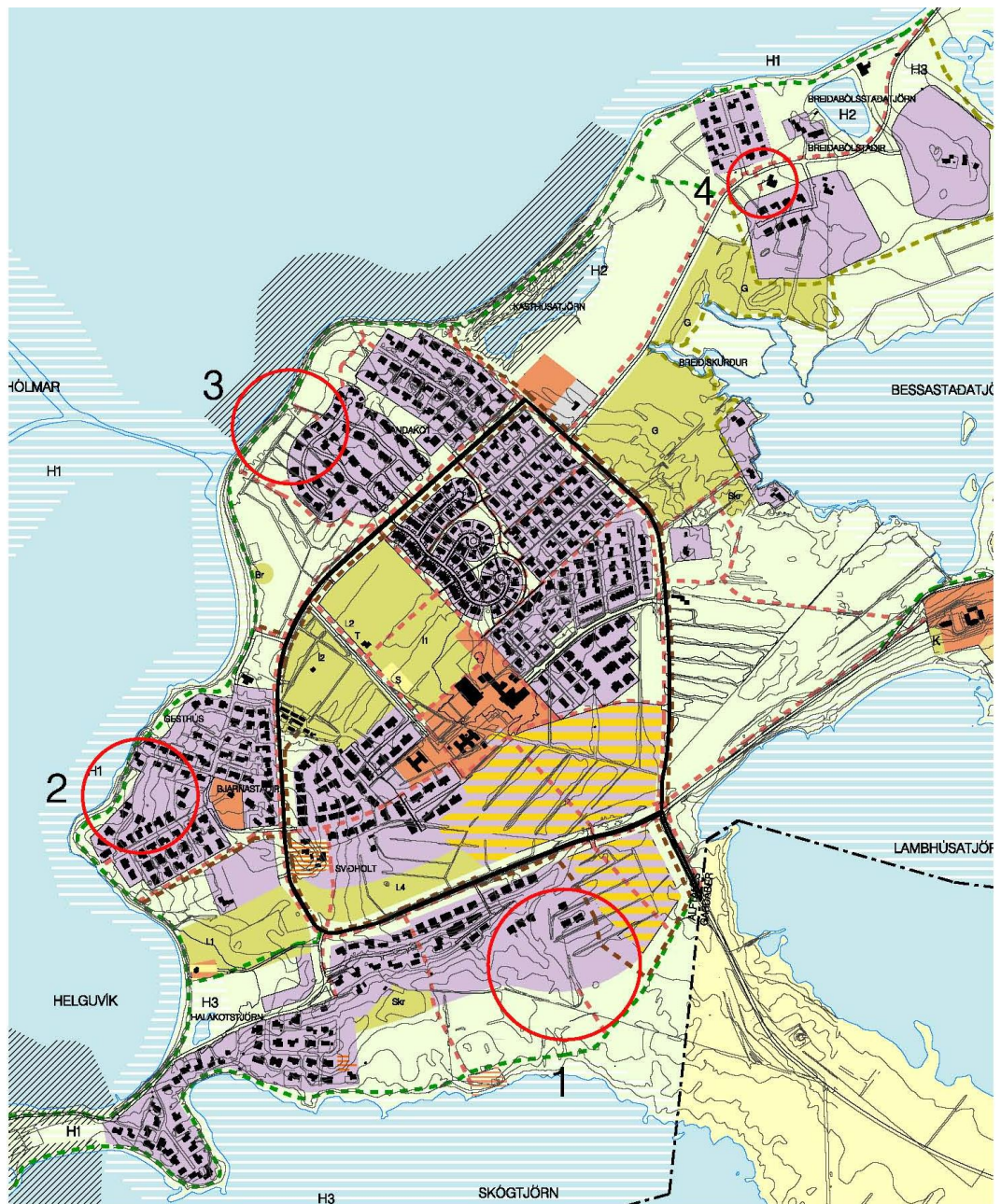
1	Breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Álftaness 2005-2024	3
2	Forsendur og umfang breytinga	4
2.1	Kirkjubrú (1)	4
2.2	Sveinskot (2)	4
2.3	Fráveita (3)	4
2.3.1	<i>Hverfisvernd við Hrakhólma</i>	6
2.3.2	<i>Umhverfisáhrif breytinga</i>	6
2.4	Hvoll (4)	6
3	Skipulagsferlið	7
3.1	Kynningar og samráð	7
3.1.1	<i>Skipulagslýsing</i>	7
3.1.2	<i>Skipulagstillaga</i>	7
3.2	Tímaáætlun	7

1 Breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Álftaness 2005-2024

Bæjarstjórn Sveitarfélagsins Álftaness hefur ákveðið að vinna að gerð aðalskipulagsbreytinga. Breytingarnar eru 4 talsins (sjá mynd 1) og eru:

1. Kirkjubrú: stækkun á íbúðarsvæði
2. Sveinskot: lagfæring á mörkun íbúðarsvæðis
3. Fráveita
4. Hvoll: skilgreining á athafnasvæði í stað óbyggðs svæðis

Í samræmi við 30. og 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hefur bæjarstjórn tekið saman lýsingu á skipulagsverkefninu.



Hluti úr gildandi aðalskipulagi 2005–2024

○ Svæði sem eru til umfjöllunar í lýsingu.

Mynd 1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Álftaness 2005-2024: yfirlit um hvar sé áformað að breyta skipulagi

2 Forsendur og umfang breytinga

2.1 Kirkjubrú (1)

Aukin eftirspurn er eftir lóðum og eignum í sveitarfélaginu. Bæjarstjórn telur því rétt að hefja undirbúning að áframhaldandi uppbyggingu við Kirkjubrú. Þar er skilgreint íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi.

Til þess að unnt verði að koma fyrir áformaðri íbúðarbyggð og nýta land sem best er nauðsynlegt að stækka skilgreint svæði íbúðarbyggðar. Breytingin felur í sér að afmörkun íbúðarbyggðar við Kirkjubrú er stækkuð til suðurs um 0,76 ha. Landnotkun breytist úr *óbyggðu svæði í íbúðarbyggð*.

Aðkoma að hverfinu er um Brekkuland.

Ekki er um breytingar að ræða á skilmálum s.s. nýtingarhlutfalli og fjölda íbúa í sveitarfélaginu.

Stækkun íbúðarbyggðar er í samræmi við forsendur aðalskipulagsins um fjölgun íbúa á skipulagstímabilinu, þ.e. ekki þarf að breyta stefnumörkun um fjölda íbúa eða íbúða í aðalskipulaginu eða svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Breytingin er í samræmi við gildandi stefnu sveitarfélagsins um að íbúðarbyggð skuli rísa á þessu svæði.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er nýtingarhlutfall rað- og parhúsa 0,25-0,70 og nýtingarhlutfall einbýlishúsa 0,20-0,40.

2.2 Sveinskot (2)

Komið hefur í ljós ónákvæmni í afmörkun íbúðarsvæðis við Sveinskot á aðalskipulagsuppdrætti. Í samráði við Skipulagsstofnun var talið rétt að lagfæra afmörkunina og gera grein fyrir henni, þar sem unnið væri að breytingu aðalskipulagsins á annað borð.

Breytingin felur í sér að íbúðarsvæðisreitur stækkar um 0,1 ha. Þessi stækkun hefur engin áhrif á fjölgun íbúða á svæðinu eða nýtingu svæðisins.

2.3 Fráveita (3)

Árið 2009 voru staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Álftaness sem snéru að stofnlögnum fráveitu. Megin breytingin fólst í að í stað þess að meginútrás verði við Hrakhólma var hún áætluð við Breiðabólstaðareyri. Þaðan lá hún í sjólögn til Reykjavíkur (mynd 3).

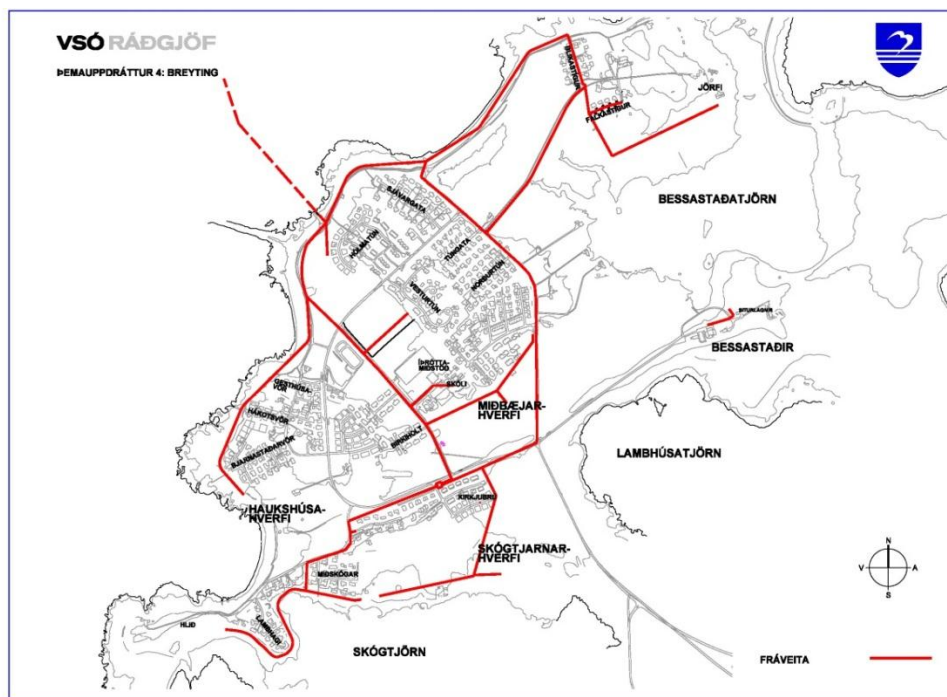
Frá því að þessi breyting var gerð hefur sveitarfélagið og Orkuveita Reykjavíkur farið yfir framkvæmdaáætlanir. Ekki hefur náðst samkomulag um lagningu sjólagar til Reykjavíkur, m.a. vegna kostnaðar.

Sveitarfélagið Álftanes þarf því að breyta fyrirkomulagi fráveitu í sveitarfélaginu og hefur ákveðið að taka upp það fráveitukerfi sem var í gildi fyrir breytingu árið 2009, með ákveðnum breytingum. Þær snúa að tengingu fráveitu við Vararhverfi, miðsvæðið, Breiðabólstað og framtíðaríbúðarbyggð sunnan Kirkjubrúar.

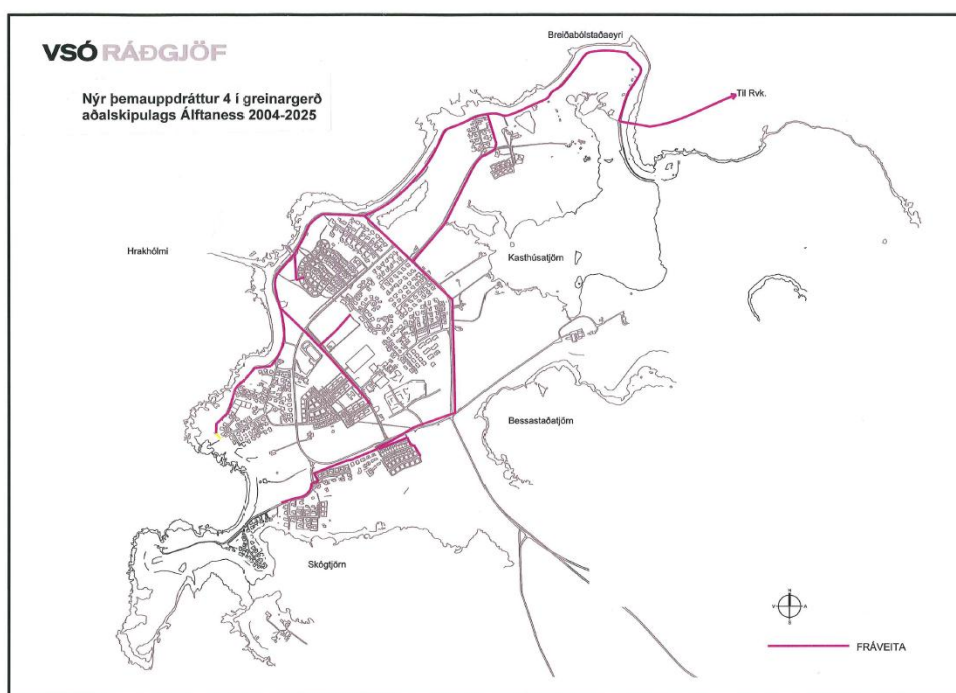
Forsendur fyrir útreikninga á afkastagetu fráveitunnar er óbreyttar frá því sem var árið 2009. Þar var gert ráð fyrir fráveitukerfi sem gæti annað 5.000 íbúum og að ekki væri gert ráð fyrir vatnsfrekri atvinnustarfsemi.

Skólpmagn	Núverandi staða	M.v. 5.000 íbúa
Hámarks hönnunarrennsli	40 l/sek	80 l/sek
Meðalrennsli/shr.	7 l/sek	15 l/sek

Breyta þarf greinargerð aðalskipulagsins, skipulagsuppdrætti og þemauppdrætti sem sýnir fyrirkomulag fráveitu í sveitarfélaginu. Breytingarnar felast í því stofnkerfi fráveitu verði eins og gert var ráð fyrir í aðalskipulaginu fyrir 2009. Grundvallarbreytingin er sú að í stað þess að stofnlögn liggja út á Breiðabólstaðaeyri og þaðan í þrýstilögn til Reykjavíkur (mynd 3) verði meginútrás við Hrakhólma (sjá mynd 2). Í breytingunni verður einnig gert grein fyrir staðsetningu hreinsivirkis og hún skilgreind á aðalskipulagsuppdrætti. Ekki er gert ráð fyrir að hreinsivirki sé staðsett innan hverfisverndarsvæðis.



Mynd 2 Hugmynd að breyttu fyrirkomulagi fráveitu



Mynd 3 Núverandi fyrirkomulag fráveitu í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Álftaness 2005-2024

2.3.1 **Hverfisvernd við Hrakhólma**

Í gildandi skipulagi eru Hrakhólmar og strandlengjan frá sveitarfélagamörkum að Garðabæ við Oddakot norður að smábátahöfn á Breiðabólstaðaeyri, skilgreindir sem hverfisverndarsvæði (H1). Þar skuli stefnt að friðun svæða sem fólkvangur.

Á hverfisverndarsvæðum gilda eftirfarandi reglur:

1. Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota íslenskar tegundir.
2. Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir.
3. Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum.
4. Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag.
5. Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Sveitarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar.

Jafnframt kemur fram í stefnumörkun skipulagsins að hverfisvernd þýði að ákveðnar umgengisreglur gilda um tiltekin svæði og að allar framkvæmdir þar sæti sérstakri skoðun umhverfis- og skipulagsnefndar.

Skipulagsbreytingin mun taka mið að þessum forsendum við ákvörðun um staðarval hreinsivirkis.

2.3.2 **Umhverfisáhrif breytinga**

Í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga verður gerð grein fyrir áhrifum breytingar á umhverfið. Áherslan verður á að gera grein fyrir mögulegum áhrifum útrásar og hreinsivirkis við Hrakhólma á strandlengjuna. Verða áhrif við Hrakhólma borin saman við líkleg áhrifum á strandlengjuna vegna útrásar frá Breiðabólstaðaeyri.

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð umhverfismati áætlana skv. lögum 105/2006, þar sem framkvæmdir gera ekki ráð fyrir:

- ▶ Skólphreinsistöð með afkastagetu sem svarar til 50.000 persónueininga eða meira (15. tl. I. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum).
- ▶ Skólphreinsistöð á verndarsvæðum og svæðum á náttúruminjaskrá (11.c tl. í II. viðauka laga nr. 106/2000).

2.4 **Hvoll (4)**

Eigandi Hvols hefur óskað eftir leyfi til að stækka húsnæði fyrir atvinnustarfsemi á landareign sinni. Um er að ræða verkstæði sem hefur verið starfsrækt í nokkur ár.

Núverandi byggingar á Hvoli eru staðsettar á opnu svæði skv. gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins. Til þess að unnt sé að heimila breytingar á húsnæðinu þarf að skilgreina landnotkunina fyrir atvinnustarfsemi.

Breyting á skipulaginu felst í að skilgreina landnotkunina í samræmi við starfsemina og verður landnotkun skilgreind sem athafnasvæði í stað opins svæðis. Aðgengi að athafnasvæðinu verður frá Jöfravegi, eins og nú er. Breytingin mun ná til 0,5 - 1 ha svæðis.

3 Skipulagsferlið

3.1 Kynningar og samráð

3.1.1 Skipulagslýsing

Lýsing skipulagsbreytingar verður auglýst og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Álftaness, www.alftaness.is.

Lýsingin verður aðgengileg á heimasíðu í 2 vikur og geta allir sent inn ábendingar og athugasemdir við hana. Senda skal skriflegar athugasemdir merktar „Aðalskipulag“ á bæjarskrifstofurnar, Sveitarfélagið Álftanes, Bjarnastöðum, 225 Álftanes. Einnig er hægt að senda þær til skipulags- og byggingarfulltrúa á netfangið kiddia@vso.is.

Leitað verður áhlits og samráðs við eftirfarandi aðila um umfang og efnistöð skipulagsbreytinganna:

- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Fornleifavernd ríkisins

3.1.2 Skipulagstillaga

Drög að breytingartillögu aðalskipulagsins verða kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Annars vegar verða gögn aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins og hins vegar verður haldinn kynningarfundur, þar sem forsendur, breytingartillagan og helstu umhverfisáhrif verða kynnt. Tímasetning kynningarfundar verður auglýst síðar.

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu verður síðan auglýst í 6 vikur í samræmi við 31. gr. skipulagslaga. Tillagan verður aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins.

Leitað verður áhlits og umsagnar sömu aðila og nefndir eru í kafla 3.1.1.

Samhliða auglýsingu aðalskipulagsbreytinga verður auglýst tillaga að deiliskipulagi Kirkjubrúar.

3.2 Tímaáætlun

Helstu tímasetningar í skipulagsferlinu eru eftirfarandi:

- | | |
|--|---------------------|
| ▶ Skipulagslýsing – verkáætlun: aðgengileg á Netinu. | Miðjan júlí 2012 |
| ▶ Drög að aðalskipulagsbreytingu: aðgengileg á Netinu. | Miðjan ágúst 2012 |
| ▶ Opin kynningarfundur | Lok ágúst 2012 |
| ▶ Auglýsing aðalskipulagsbreytingar | Byrjun október 2012 |