

HMS Húsnæði Mannvirki Skipulag
Mótt.: 1. OKT. 2026
Málnr.
2025100004

AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Breyting á landnotkun samfélagsþjónustu S8 og íbúðarsvæðis ÍB4 og ÍB5

12.10.2025



SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann 9.7.2026

Sveitarstjóri HVALFJARÐARSVEITAR

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 7.10.2026

Hinæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 02.10.2025 með athugasemdafresti til: 12.10.2025.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 3.12.'26 með athugasemdafresti til: 17.12.'26.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 27.4.'26 með athugasemdafresti til: 8.6.'26.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

113064-GRG-001-V05

HÖFUNDUR

AJJ

RÝNT

BRE / ÁJ / AB

EFLA VERKFRÆÐISTOFA
+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Forsendur breytingar	4
2.2	Staðhættir	4
3	TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032	5
3.3	Deiliskipulag	6
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
4.1	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir og umhverfisáhrif	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	11
6.2	Skipulagsferli	11

1 INNGANGUR

Hvalfjarðarsveit vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til svæðis *samfélagsþjónusta S8*, sem er um 1,3 ha að stærð og aukins íbúðafjölda. Með breytingunni verður landnotkun svæðisins skilgreind sem íbúðabyggð í stað samfélagsþjónustu. Jafnframt nær breytingin til íbúðarbyggðar ÍB4 og ÍB5 þar sem aukið byggingarmagn er heimilað. Samhliða er unnið að landsskiptum milli Kross (L198194) og Krosslands eystra (L205470). Núverandi vegteningar af Akrafjallsvegi verða nýttar áfram.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Forsendur breytingar

Forsendur breytingarinnar eru landsskipti milli Kross (L198194) og Krosslands eystra (L204570) og þar með vilji til að breyta skilgreindri landnotkun. Samhliða er unnið að breytingu deiliskipulags þar sem svæði úr landi Krosslands eystra fer yfir til Hvalfjarðarsveitar sem er landeigandi Kross og þess í stað fer um 1,3 ha skiki yfir til Krosslands eystra.

Svæði Kross er skilgreint sem samfélagsþjónusta S8 í aðalskipulagi. Horfið hefur verið frá uppbyggingu þjónustu þar og hefur landeigandi Krosslands eystra óskað eftir að svæðið verði hluti af íbúðabyggðinni ÍB4 og ÍB5. Svæðið Krosslands eystra, sem fellur til Kross, er skilgreint sem opið svæði. Þar eru minjar en stefnt er að það verði nýtt sem opið svæði til útivistar, með leiktækjum o.fl. sem nýst getur íbúum á svæðinu.

Samhliða stækkun ÍB4 og ÍB5 verður heimilaður íbúðafjöldi aukin. Annars vegar eykst íbúðafjöldi sem samsvarar stækkun íbúðabyggðar (ÍB5) og hins vegar á ÍB4, sem leiðrétting á mistökum sem voru gerð við skráningu við endurskoðun aðalskipulags þar sem fyrir lá heimild fyrir 134 íbúðum. Í gildi er deiliskipulag fyrir Kross (ÍB4) sem samþykkt var árið 2020, á sama tíma og unnið var að heildarendurskoðun aðalskipulags. Í greinargerð deiliskipulags kemur fram að á svæðinu verði 125 íbúðir. Það bendir til þess að 33 íbúðir, sem nú er skráð í aðalskipulagi, sé ranglega skráð. Breytingin felur í sér leiðréttingu á íbúðafjölda. Sveitarfélagið vinnur í samráði við Vegagerðina að aðkomu að svæðinu. Aðkoma verður nánar útfærð á deiliskipulagsstigi og í samráði við landeigendur.

Samkvæmt nýjustu húsnæðisáætlun Hvalfjarðarsveitar (2025) er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 62 á næstu fimm árum og 129 á næstu tíu árum og aukning íbúðarbyggðar, er umfram þá spá. Sveitarfélagið mun tryggja að íbúar nýrrar byggðar, líkt og aðrir íbúar sveitarfélagsins hafi aðgang að þjónustu s.s. leikskólaþjónustu. Hvalfjarðarsveit veitir góða þjónustu í sínum leikskóla sem er miðsvæðis í sveitarfélaginu, í Melahverfi. Á framkvæmdaáætlun er nýr og stærri leikskóli, í Melahverfi.

2.2 Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett í Krosslandi í Hvalfjarðarsveit. Aðkoma að svæðinu er frá Innesvegi (503) sem er skilgreindur sem tengivegur skv. vegaskrá Vegagerðarinnar.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna vistgerðirnar tún og akurlendi á svæðinu, auk þéttbýlis og annars manngerðs lands. Svæðið er óbyggt en liggur að þéttbýli við Akranes.

Ekki er kunnugt um neinar fornleifar á svæði S8 en þekktar minjar eru nokkuð sunnar, svæðið telst því ákjósanlegt byggingarland.

Svæðið tilheyrir þó hinu gamla heimatúni Eystri-Kross og því er ekki útilokað að fornleifar kunni að koma í ljós við jarðrask. Í umsögn Minjastofnunar, dags. 6. okt. 2025 eru nefndar minjar sem Bjarni F. Einarsson skráði, en ekki verður séð að þær séu innan þess svæðis sem breytt er úr samfélagsþjónustu. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Svæðið, sem fært verður undir Kross verður áfram skilgreint sem opið svæði. Það er algróið og skráðar minjar eru innan þess.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag byggðar- og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum".

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.2 Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar tók gildi í maí 2023. Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem samfélagsþjónusta og við breytingu aðalskipulags mun íbúðabyggð stækka.

Í kafla **2.3.1 Samfélagsþjónusta (S)** eru m.a. eftirfarandi almennir skilmálar:

- Stærð lóða og heildarbyggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Aðgengi fyrir alla að helstu stofnunum í sveitarfélaginu verði tryggt. Frágangur lóða skal vera vandaður svo lóðirnar nýtist til útiveru fyrir alla aldurshópa.
- Mannvirkjum verði haldið vel við og hugað að nærumhverfi þeirra.

Í kafla **2.2.1 Íbúðarbyggð (ÍB)** eru m.a. eftirfarandi skilmálar:

- Skipulag verði nýtt til að hvetja til hreyfingar í daglegu lífi og dregið verði úr ferðaþörf íbúa. Skapaðar verði góðar aðstæður fyrir vistvænan ferðamáta þar sem því verður við komið, s.s. með göngu- og hjólastígum.
- Íbúðarhús í þéttbýli skulu vera lágreist, á 1 – 2 hæðum.
- Gert ráð fyrir einbýlis-, rað- og parhúsum. Lóðastærðir verða að jafnaði 0,1 – 0,5 ha og nýtingarhlutfall 0,3 – 0,5. Þar sem um fjölbýli verður að ræða er heimilt að hafa nýtingarhlutfall 0,4 – 0,8.
- Atvinnustarfsemi er óheimil nema það sé sérstaklega heimilað í aðalskipulagi og eftir atvikum deiliskipulagi.



MYND 1. Hluti af aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan bláa hringsins.

3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Krossland, samþykkt 08.12.2020. Þar er skipulagi frestað á umræddu svæði, S8. Unnið er að breytingu deiliskipulags sem felur í sér skipti á landspildum milli eiganda Krosslands Eystra (L205470) og Kross (L198194), sem er nú í eigu Hvalfjarðarsveitar. Um 1600 m² skiki af Landi Kross sameinast Krosslandi Eystra, er tekinn út af deiliskipulagi Krosslands (ÍB4) og mun verða hluti af nýju deiliskipulagi fyrir ÍB5. Þess í stað fara um 1600 m² af landi Krosslands Eystra til Hvalfjarðarsveitar

og verður hluti af landi Kross og skilgreint sem grænt svæði undir leikvöll. Gerð verður grein fyrir því í breyttu deiliskipulagi.

Til stendur að ný lóð sveitarfélagsins fari undir leiksvæði sem nýtist öllum íbúum Krosslands og fellur á sama tíma út lóð sem skilgreind var til samfélagsþjónustu í aðalskipulagi en þar er skipulagi frestað á núverandi deiliskipulagi. Ný lóð Krosslands Eystra verður hluti deiliskipulags, sem unnið er að.

Minjar eru innan deiliskipulagssvæðis og verða þeim gerð betur skil í deiliskipulagsbreytingu.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags. Svæði S8, sem nú er skilgreint sem samfélagsþjónusta er fellt út en svæðið verður skilgreint sem íbúðarbyggð, ÍB5 stækkar sem því nemur og íbúðum fjölgar. Jafnframt er gerð breyting á íbúðarbyggð ÍB4 þar sem íbúðum fjölgar.

4.1 Breyting á greinargerð

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð, köflum 2.2.1. íbúðabyggð og kafla 2.3.1, samfélagsþjónusta. Á uppdrætti fellur út S8 en ÍB5 stækkar sem því nemur. Í greinargerð er felld út umfjöllun um S8 og texta breytt í töflu 1, um ÍB4 og ÍB5, þar sem stærð svæðis breytist og heimilaður fjöldi íbúða. Nýtingarhlutfall er óbreytt.

Kafli 2.2.1 í greinargerð - Íbúðasvæði

Texta er breytt, heimilað að fjölga íbúðum í allt að 135. Samhliða er heiti svæðis uppfært til samræmis við heiti landeignar. Eftir atvikum verður heiti svæðis uppfært í deiliskipulagi.

Hluti töflu 1. Í gildandi greinargerð aðalskipulags fyrir íbúðabyggð.

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEILDARFJ ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB4	Krossland	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 31 lóð, svæðið er að hluta til byggt.	31	2	0,3-0,6	8
ÍB5	Krossland	Svæði til framtíðarnota. Unnið verður að deiliskipulagi fyrir svæðið. Gert er ráð fyrir einbýlis-, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum. Hús geta verið á 1-2 hæðum. Skylt er að hafa samráð við Samgöngustofu og/eða Vegagerð varðandi lágmarksgólfhæð bygginga þar sem ástæða þykir til vegna landbrots og hækkandi sjávarstöðu.	124	124	0,3- 0,6	6

Hluti töflu 1. Í breyttri greinargerð:

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEILDARFJ ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB4	Kross	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 31 lóð, svæðið er að hluta til byggt.	134	3	0,3-0,6	7,6
ÍB5	Krossland eystra	Svæði til framtíðarnota. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið. Gert er ráð fyrir einbýlis-, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum. Hús geta verið á 1-2 hæðum. Skylt er að hafa samráð við Samgöngustofu og/eða Vegagerð varðandi lágmarksgólfhæð bygginga þar sem ástæða þykir til vegna landbrots og hækkandi sjávarstöðu.	160	160	0,3- 0,6	6,2

Kafli 2.3.1 í greinargerð - Samfélagsþjónusta

Texti í greinargerð breytist þar sem fjallað er um samfélagsþjónustu.

Hluti töflu 4 í gildandi aðalskipulagi fyrir samfélagsþjónustu.

NR.	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
S8	Krossland	Svæðið er ekki deiliskipulagt. Svæðið er um 1,3 ha að stærð.	1

Með breytingunni fellur svæði S8 út úr töflu 4 um samfélagsþjónustu.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Lagt er mat á eftirfarandi umhverfisþætti:

TAFLA 5. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og ásýnd	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Stefna í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á yfirbragð byggðar?
Heilsa og öryggi	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Stefna í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á heilsu íbúa og hvatningu til hreyfingar? Hefur stefnan áhrif á útivistamöguleika íbúa?
Loft	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Stefna í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032.	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.
Samfélag	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Stefna í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á fjölgun íbúa?
Minjar og verndarsvæði	Landsskipulagsstefna 2024-2038. • *Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.* Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Náttúruverndarlög nr. 60/2013.	Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?

5.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Stefna í gildandi aðalskipulagi er borin saman við stefnu í breyttu skipulagi.

Breytt skipulag

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg/neikvæð. Umfangsmeiri uppbygging á sér stað sem hefur áhrif á yfirbragð og ásýnd svæðisins en þó innan þeirra marka sem sett er upp í almennri stefnu fyrir þéttbýli í aðalskipulagi. Verið er að breyta íbúðasamsetningu byggðarinnar með fjölbýlishúsum og heimilt verður að vera með hús á tveimur hæðum sem getur skert útsýni íbúa nærliggjandi svæða. Svæðið heldur sinni stærð og því er ekki verið að auka rask á landi. Skilmálar verða settir í breyttu deiliskipulagi um byggingarskilmála og yfirbragð byggðar.

Áhrif á heilbrigði eru neikvæð/jákvæð. Umferð kemur til með að aukast og við það mengun og hávaði frá bílum. Hins vegar er gert ráð fyrir vistvænum samgöngum með góðum göngutengingum og hjólastígum ásamt opnum dvalarsvæðum fyrir íbúa og tengingar við útivistarsvæði. Skipulagið styður því við markmið sveitarfélagsins um heilsueflandi samfélag.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg/neikvæð. Skipulagið kemur til með að auka umferð um svæðið en gert er ráð fyrir vistvænum samgöngum. Tengingar að göngu- og hjólaleiðum leiða til hvatningar til útivistar og betri heilsu íbúa.

Áhrif á loft er óverulegt. Með vistvænum samgöngumátum verða óveruleg áhrif á loftgæði.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að þétta byggðina og auka framboð af fjölbreyttum stærðum og gerðum íbúða á svæði sem er vel tengt sterkum atvinnusvæðum á Akranesi, Grundartanga og stutt er á höfuðborgarsvæðið. Heildar íbúafjöldi eykst og við það styrkist tekjustofn sveitarfélagsins en ef svæðið byggist hratt upp, er fjölgun nokkuð umfram íbúaspá sveitarfélags. Við gerð deiliskipulags er hugað að útivistarsvæðum og leiksvæðum og góðum tengingum við nærliggjandi svæði sem eykur lífsgæði íbúa. Samfélagið verður öflugt og aðdráttarafl eykst. Áhrif þess að falla frá áformum um leikskóla eru talin lítil, þar sem nærliggjandi þjónusta er aðgengileg, en mun verða endurskoðuð gerist þess þörf.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Núll-kostur

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg. Yfirbragð svæðis einkennist af einbýlis- og parhúsum á einni hæð. Minni þéttleiki og fjölbreytileiki er á byggðinni. Ekki verður rask á landi og ásýnd.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Umferð og hávaði mun ekki aukast samhliða fjölgun íbúa umfram það sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Engin breyting verður

Áhrif á loft er óverulegt. Engin breyting verður.

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Ekki er verið að taka mið af breyttum aðstæðum og koma til móts við aukna eftirspurn eftir fjölbreyttari stærðum og gerðum íbúa. Hefur ekki áhrif á fjölgun íbúa umfram gildandi skipulag.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Niðurstaða

Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags um þróun íbúðasvæða við Kross/Krossland eystra, verið er að bregðast við aukinni eftirspurn eftir fjölbreyttum gerðum íbúða. Heildaruppbygging er nokkuð umfram íbúaspá en nefna má að fjölgun íbúa á landsvísu er einnig umfram spár og einnig kann uppbygging íbúðabyggðar að dreifast á lengri tíma. Uppbygging innan þegar skilgreindra íbúðarsvæða skapar samfellu í byggðinni, kemur í veg fyrir að nýtt og/eða óraskað svæði sé tekið undir íbúðarbyggð og stuðlar að hagkvæmni með því að nýta þá innviði sem þegar eru til staðar. Skilmálar eru settir í breyttu aðalskipulagi til að tryggja að byggð falli vel að umhverfinu. Íbúum kemur til með að fjölga og meiri líkur á að allir geta fundið íbúðir við sitt hæfi. Meiri umferð verður um svæðið en áhersla er lögð á að skapa mannvænt umhverfi þar sem íbúar geta nýtt sér vistvænar samgöngur og stundað útivist sér til heilsubótar.

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur að heildaráhrif hennar séu jákvæð, gangi öll uppbyggingaráform eftir.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í byrjun október 2025. Umsagnir bárust frá Minjastofnun Íslands, Náttúrufræðistofnun, Veitum, landeiganda Krosslands Eystra, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Vegagerð
- Akraneskaupstaður

6.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli:

