

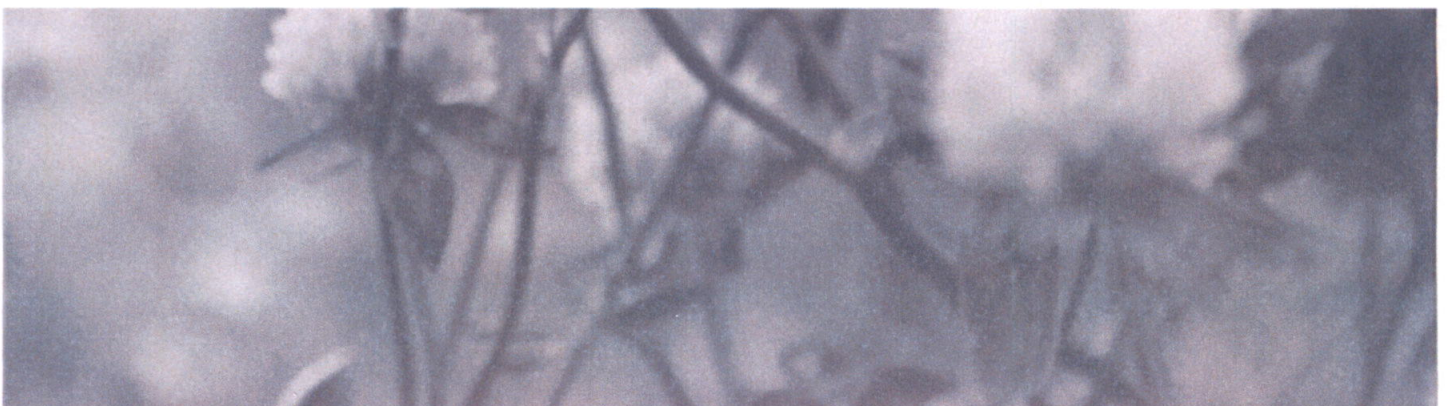


AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Lækur - Aðalskipulagsbreyting

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

11.09.2025 breytt 05.01.2026 og 18.02.2026



Aðalskipulag Hvalfjarðarveitar 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann 25.03.2026

Sveitarstjóri
Hvalfjarðarsveitar
Hönduð þórn Erla

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4.5.2026

Þórn Erla
Hesingmannvirkja- og skipulagsstofnun

SKIPULAGSFERLI

Skipulagslýsing var auglýst frá 20. ágúst með athugasemdafresti til 3. september 2025.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 11. nóvember með athugasemdafresti til 24. desember 2025.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

112771-001-ASK-V04

HÖFUNDUR

Íris Stefánsdóttir/ Margrét M. Róbertsdóttir

RÝNT

Anna Bragadóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR _____	4
1.1	Markmið _____	4
1.2	Skipulagsgögn _____	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR _____	4
2.1	Skipulagssvæðið _____	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR _____	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024 – 2038 _____	5
3.2	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 _____	6
3.3	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027 _____	7
3.4	Fornminjar _____	7
3.5	Verndarsvæði _____	7
4	DEILISKIPULAG _____	8
5	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI _____	8
5.1	Gildandi aðalskipulag _____	8
5.2	Breytt aðalskipulag _____	9
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA _____	11
6.1	Umhverfismat af breyttu aðalskipulagi _____	12
6.2	Núllkostur _____	13
6.3	Núverandi ástand svæðisins _____	14
6.4	Niðurstaða _____	15
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ _____	15
7.1	Skipulagsferlið _____	16
7.2	Breytingar að lokinni auglýsingu _____	16

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2036 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna lóðarinnar Lækjar í Hafnarlandi (landeignarnr. 210327), Hvalfjarðarsveit. Um er að ræða tæplega 15 ha svæði sem nú er skilgreint sem frístundabyggð en verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði, með heimild til fastrar búsetu og ferðaþjónustu innan svæðis.

Gert er ráð fyrir tveimur íbúðarhúsum ásamt allt að 13 gistihúsum til útleigu og þremur þjónustubyggingum fyrir ferðaþjónustu. Þá er gert ráð fyrir allt að 60 gestum í gistingu.

Samhliða er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

1.1 Markmið

Helstu markmið nýs deiliskipulags og aðalskipulagsbreytingar eru eftirfarandi:

- Afmarka lóðir fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála og aðkomu að svæðinu.
- Efla ferðaþjónustu í sveitarfélaginu
- Fjölga störfum og íbúum í sveitarfélaginu.

Markmið með breytingu er að mæta aukinni þjónustubörf vegna fjölgunar ferðamanna á Vesturlandi en á undanförunum árum hefur orðið veruleg aukning ferðamanna á svæðinu, bæði innlendra og erlendra, sem ferðast um Vesturlandsveg og Hvalfjörð. Samkvæmt gögnum frá Ferðamálastofu¹ og Markaðsstofu Vesturlands hefur fjöldi gesta á þessu svæði aukist árlega frá 2020 og gert er ráð fyrir áframhaldandi vexti næstu ár. Svæðið við Læk er í nálægð við helstu ferðaleiðir og samgöngumannvirki og styður við núverandi ferðaþjónustu á svæðinu. Skipulagið stuðlar að því að nýta land og aðstöðu við þjóðveg til ferðaþjónustu og eflir jafnframt möguleika til fastrar búsetu og atvinnu á svæðinu. Skipulagið fellur þannig að stefnu sveitarfélagsins um fjölbreytt atvinnulíf og jafna dreifingu uppbyggingar ferðaþjónustu innan sveitarfélagsins.

1.2 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi ásamt upprætti aftast sem sýnir gildandi skipulag og breytt skipulag.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á lóð Lækjar hyggst landeigandi byggja upp ferðaþjónustu þar sem töluverð ásókn ferðamanna er til sveitarfélagsins og því er notkun hennar breytt úr verslunar- og þjónustusvæði. Verið að mæta aukinni þjónustubörf vegna fjölgunar ferðamanna á Vesturlandi en á undanförunum árum hefur orðið veruleg aukning ferðamanna á svæðinu, bæði innlendra og erlendra, sem ferðast um Vesturlandsveg og

¹ Markaðsstofa Vesturlands. (2024). *Ársskýrsla 2024*. Borgarnes: Markaðsstofa Vesturlands.

Hvalfjörð. Samkvæmt gögnum frá Ferðamálastofu og Markaðsstofu Vesturlands hefur fjöldi gesta á þessu svæði aukist árlega frá 2020 og gert er ráð fyrir áframhaldandi vexti næstu ár.

Á lóðinni er áætlað að byggja tvö íbúðarhús til fastrar búsetu, gistihús til útleigu ferðamanna og er þar einnig er gert ráð fyrir þjónustubyggingum. Með breytingu aðalskipulags og gerð deiliskipulags verður hægt að hafa fasta búsetu á svæðinu sem nú er skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulagi.

2.1 Skipulagssvæðið



Lóðin Lækur Hafnarland er 14,7 ha að stærð og liggur vestan við Þjóðveg 1 undir Hafnarfjalli. Aðliggjandi lóðir eru Hestholt Hafnarlandi, Áros Hafnarlandi og Sæla Hafnarlandi. Lóðin er mikið gróin og nokkuð flatlend en hallar þó til vesturs að sjó. Aðkoma að lóðinni er frá Þjóðvegi 1, Vesturlandsvegi. Engar byggingar eru á lóðinni. Lóðin er skilgreind sem frístundasvæði F22 skv. Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032. Á skipulagssvæðinu er að finna lítt raskað votlendi og vistgerðir með mjög hátt verndargildi samkvæmt vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands. Slík svæði geta verið mikilvæg búsvæði fugla, einkum mófugla og vaðfugla. Við mótun stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar er því gengið út frá því að jarðraski verði haldið í lágmarki og leitast við að forðast framkvæmdir á helsta varptíma fugla eftir því sem kostur er. Við skipulagsgerð er tekið mið af vernd votlendis og vistgerða á svæðinu.

MYND 1. Yfirlitsmynd, svæðið er afmarkað með rauðum hring. (www.lmi.is).

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft er til áherslna og stefnumiða í eftirfarandi stefnum:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024 – 2038

Við mótun deiliskipulags fyrir Læk var litið til framfylgdar áherslu A.3, B.7 og C.7 í landsskipulagsstefnu.

Framfylgd við skipulagsgerð:

Áhersla A.3: „Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg. Jafnframt stuðli skipulag að því að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni.“

- Við skipulagsgerð verði lagt mat á ástand lands með tilliti til virkni vistkerfa og kolefnisbúskapar.
- Í skipulagi verði sett fram stefna um varðveislu og bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og hún útfærð í skipulagsákvæðum um landnotkun, þar á meðal við ákvarðanir um ráðstöfun lands undir mannvirki, ræktun og byggð.
- Vistgerðaflokkun, ásamt bestu fánlegu upplýsingum og stefnum um uppgræðslu og endurheimt lands, verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Áhersla B.7: „Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.“

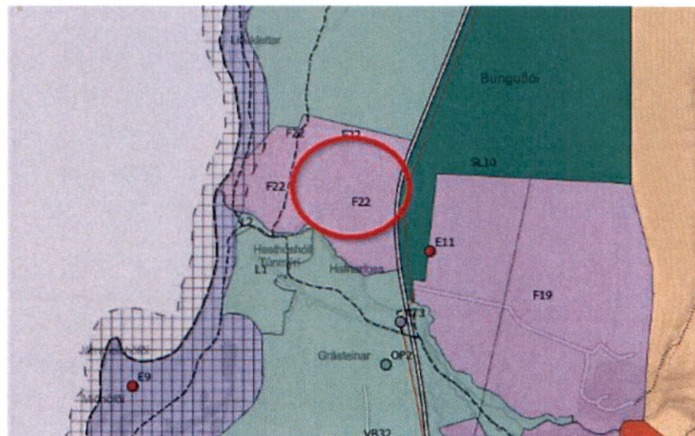
- Við skipulag í dreifbýli verði stuðlað að gæðum hins byggða umhverfis og vandað til staðarvals, yfirbragðs og hönnunar mannvirkja. Tekið verði mið af staðareinkennum og staðbundnum gæðum sem felast í menningararfi, náttúru og landslagi.

Áhersla C7: „Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.“

- Við skipulagsgerð í dreifbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis.

3.2 Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

Svæði skipulagsbreytingarinnar er skilgreint sem frístundabyggð F22 í aðalskipulagi. Í breytingunni felst að jörðinni Lækur Hafnarland, sem er alfarið innan frístundabyggðarinnar, verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði og minnkar svæði F22 sem því nemur.



MYND 2. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 – skipulagssvæðið merkt með rauðum hring

Um svæði fyrir verslun- og þjónustu segir í aðalskipulagi:

Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum í dreifbýli á sviði verslunar og þjónustu. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og möguleikum til afþreyingar fjölgað, til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðina.

- Stærð lóða og heildarbyggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Með umsókn um ný verslunar- og þjónustusvæði skulu fylgja upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu og tímaáætlun framkvæmda.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði frekari uppbygging þjónustu skilgreind. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða. Bílastæði skulu vera innan hverrar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.

Í aðalskipulaginu er heimilt að vera með þjónustu á svæðinu og útleigu frístundahúsa. Skilgreiningu svæðisins skv. aðalskipulagi má sjá í töflu 1.

TAFLA 1. Úr töflu 3. í kafla 2.2.2 Frístundabyggð (F)

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRÐ HA
F22	Höfn I	Ekkert deiliskipulag er í gildi og svæðið er óbyggt.	40	40

3.3 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grundvelli laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn (yfirborðsvatn og grunnvatn) og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Lögunum er ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Skulu opinberar áætlanir stjórnvalda, s.s. vegna skipulagsmála, vera í samræmi við stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun.

Skipulagssvæðið er á mörkum grunnvatnshlotsins Mið-Vesturland og Strandir nr. 101-307-G og Melabakkar-Leirá 104-193-G. Núverandi ástand grunnvatnshlotanna er sú að magnstaða og efnafræðilegt ástand er óþekkt og eru umhverfismarkmið grunnvatnshlotanna að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

3.4 Fornminjar

Minjar hafa verið skráðar í hluta sveitarfélagsins. Gerð var fornleifaskráning á svæðinu og komu í ljós minjar sem teljast í stórhættu á framkvæmdatíma sem fjallað verður um í deiliskipulagi.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3.5 Verndarsvæði

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu með hátt og mjög hátt verndargildi. Þar má meðal annars nefna starungsmýrarvist, brokflóavist og runnamýrarvist á láglandi, sem allar eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Einnig eru á svæðinu Fjalldrapamóavist og Stinnastararvist sem hafa miðlungs verndargildi og

Hraungambravist og Mosamelavist sem hafa lágt verndargildi. Á svæðinu finnast jafnframt mólendis- og graslendisvistgerðir með miðlungs til hátt verndargildi, auk þess sem fuglalíf er talið fjölbreytt í samræmi við gróið og lítt raskað land.

Svæðið er að hluta votlendi sem fellur undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, þar sem kveðið er á um sérstaka vernd votlendis, vistkerfa og jarðminja. Samkvæmt lögunum ber að forðast röskun nema brýna nauðsyn beri til og aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni.

4 DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Nýtt deiliskipulag mun taka til um 15 ha svæðis sem afmarkast af lóð Lækjar Hafnarlands. Í deiliskipulagi verður m.a. gerð grein fyrir lóðarmörkum, byggingum og aðkomuvegi. Aðkoma að svæðinu verður frá Vesturlandsvegi.

Leitast verður við að hafa byggingar í nágrenni við hverja aðra til að sem minnst rask verði og til að vegir og veitukerfi nýtist sem best. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

Óhjákvæmilegt er að komast hjá því að eitthvað rask verði á gróðri á svæðinu með þeirri uppbyggingu sem er áformuð, raski á jörðinni skal haldið í lágmarki.

Gert er ráð fyrir að fá neysluvatn úr nýju vatnsbóli sem er skilgreint í þessari aðalskipulagsbreytingu.

5 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti Aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032. Lóð Lækjar Hafnarlands verður breytt úr frístundasvæði í verslunar- og þjónustusvæði þar sem gert verður ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu og uppbyggingu ferðaþjónustu. Nýtt vatnsból verður skilgreint á lóðini. Fjöldi lóða innan frístundabyggðar F22 minnkar úr 40 í 25 til samræmis við minnkað svæði.

5.1 Gildandi aðalskipulag.

Svæðið er skilgreint sem frístundasvæði F22 í gildandi aðalskipulagi.

TAFLA 3. Skilmálar frístundabyggðar í kafla 2.2.2 Frístundabyggð (F) í gildandi aðalskipulagi

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRÐ HA
F22	Höfn I	Ekkert deiliskipulag er í gildi og svæðið er óbyggt.	40	40

5.2 Breytt aðalskipulag

Nýtt svæði verslunar- og þjónustusvæðis verður 15 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir tveimur íbúðarhúsum ásamt allt að 13 gistihúsum til útleigu og þremur þjónustubyggingum fyrir ferðaþjónustu.

Frístundabyggð

Í töflu, í kafla 2.2.2 fyrir frístundabyggð (F22) minnkar svæðið og lóðum fækkar en að öðru leyti haldast skilmálar óbreyttir.

TAFLA 3. Yfirlit yfir skilmála frístundabyggðar í breyttu aðalskipulagi

NR.	JÖRD	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRD HA
F22	Höfn I	Ekkert deiliskipulag er í gildi og svæðið er óbyggt.	25	25

Verslun og þjónusta

Bætt verður inn í töflu fyrir verslunar- og þjónustusvæði, í kafla 2.4.3. nýju versluna- og þjónustusvæði, Lækur, VP21 og settir skilmálar. Heimiluð er föst búseta innan svæðis.

TAFLA 9. Skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði (VP21) í breyttu aðalskipulagi

AUÐKENNI	NAFN SVÆÐIS	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRD HA
VP21	Lækur	Föst búseta heimiluð, tvö íbúðarhús, hvort hús allt að 300 m ² . Heimiluð eru 13 gistihús hvert um sig allt að 60 m ² til útleigu, samtals fyrir allt að 60 gesti. Þá eru heimilaðar þrjár þjónustubyggingar, m.a. fyrir veitingastað og starfsmannaaðstöðu, allt að 250 m ² hver bygging. Við staðsetningu bygginga, vegtenginga, bílastæða og annars rasks, skal leitast við að lágmarka rask á viðkvæmum vistgerðum s.s. í votlendi og á birki. Framkvæmdartíma skal hagað m.t.t. varptíma fugla. Framkvæmdasvæði skal vera utan helgunarsvæðis fornminja. Í deiliskipulagi skulu útfærðir skilmálar til að draga úr áhrifum á land og landslag. Heildarbyggingarmagn allt að 2.130 m ² .	15

Vatnsból

Í kafla 2.8.5 um vatnsvernd er bætt inn í töflu fyrir vatnsból/brunnsvæði nýju vatnsbólí VB61. Vatnsbólí er bætt við á uppdrátt, ásamt grann- og fjarsvæði vatnsbólí en grann- og fjarsvæði sjást aðeins á stafærunum gögnum vegna skala aðalskipulags.

TAFLA 27. Vatnsból/brunnsvæði í kafla 2.8.5 Vatnsvernd

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR
VB61	Lækur Hafnarland	Vatnsból fyrir Læk. Einkaveita.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Stefna aðalskipulagsbreytingar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Landsskipulagsstefna 2024-2038 <ul style="list-style-type: none"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi, s.s. með endurheimt staðargróðurs. 	Hefur áætlunin áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur áætlunin áhrif á jarðmyndanir? Hefur áætlunin áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Landsskipulagsstefna 2024-2038 <ul style="list-style-type: none"> Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 <ul style="list-style-type: none"> Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. <ul style="list-style-type: none"> 61. gr. sérstök vernd tiltekinna vistkerfa, jarðminja o.fl. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 <ul style="list-style-type: none"> Fráveitukerfi verði ávallt hönnuð til að mæta kröfum um fullnægjandi hreinsun og ekki sé hætt á mengun jarðvegs, sjávar eða grunnvatns. Sameiginlegar fráveitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa. 	Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Landsskipulagsstefna 2024-2038 <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 <ul style="list-style-type: none"> Við skipulag er mikilvægt að huga að staðaranda, öryggi og upplýsingagjöf, s.s. merkingum, greiðum samgöngum, nægum bílastæðum og að vanda til 	Stuðlar áætlunin að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur áætlunin áhrif á atvinnutækifæri? Hefur áætlunin áhrif á útivistarmöguleika?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	göngustíga. Heimilt er að byggja upp snyrtiaðstöðu og aðrar þjónustubyggingar	
Náttúru- og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúru-minjaskrá. Fornminjar.</i>	Fornleifaskráning Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. Lög um menningarminjar nr. 80/2012 Náttúruverndarlög nr. 60/2013	Hefur áætlunin áhrif á verndar-svæði? Hefur áætlunin áhrif á forn-minjar?
Grunnvatn Áhrif uppbyggingar á vatnsbússkap svæðisins	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 – 2032 <ul style="list-style-type: none"> Standa vörð um gæði neysluvatns, andrúms-lofts, líffræðilegan fjölbreytileika og viðkvæmar tegundir til að stuðla að áframhaldandi búsetu í sátt við náttúruna. Vatnaáætlun Íslands 2020-2037 <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. 	Er hætta á mengun grunnvatns vegna stefnu skipulagsins?

Valkostir og samanburður

Í umhverfismatskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Grunnástand - Núll kostur - Svæðið byggist upp sem frístundasvæði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Breytt skipulag - Svæðið byggist upp sem verslunar- og þjónustusvæði í samræmi við breytt aðalskipulag.

Núverandi ástand svæðis – Svæðið verður áfram óbyggt.

6.1 Umhverfismat af breyttu aðalskipulagi

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Svæðið er nú óbyggt og einkennist af tiltölulega flötu og grónu landi. Landið er að mestu ósnortið en ekki er um friðlýst svæði að ræða. Uppbygging lágreistra mannvirkja og veltenginga mun óhjákvæmilega breyta ásýnd svæðisins en með hnitmiðaðri staðsetningu og lágri byggð verða sjónræn áhrif lítil í fjarlægð. Uppbyggingin fellur þannig að heildaryfirbragði svæðisins að teknu tilliti til legu lands og nálægðar við þjóðveg 1.

Áhrif á gróður og dýr

Við mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á gróður og dýr er tekið mið af því að breytingarsvæðið er lítt raskað og getur haft gildi sem búsvæði fugla. Þar sem ekki liggja fyrir sértæk gögn um fuglalíf er matið unnið með hliðsjón af þeirri óvissu og lagt upp með að draga úr röskun eftir því sem kostur er. Þá verður jarðraski haldið í algjöru lágmarki og leitast við að forðast framkvæmdir á helsta varptíma fugla eftir því sem kostur er.

Vistgerðir á svæðinu hafa hátt verndargildi. Þrátt fyrir að sambærilegar vistgerðir finnist víða á svæðinu og í nágrenninu er ljóst að röskun lítt raskaðra svæða getur haft áhrif á gróður og dýralíf. Við uppbyggingu verður því gætt þess að lágmarka rask á svæðum þar sem vistgerðir hafa hátt verndargildi. Byggingar og vegir verða staðsettir með hliðsjón af gróðurfari til að forðast viðkvæm svæði og landmótun og frágangur verða í samræmi við náttúrulegt landslag og stuðla að endurheimt gróðurs þar sem við á. Með þessum aðgerðum er talið að áhrif á gróður og dýr verði óveruleg.

Áhrif á heilbrigði

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg þar sem gert verður ráð fyrir góðum frágangi vegtenginga og mannvirkja auk góðs frágangs fráveitumála.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem uppbygging á svæðinu eykur líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu, fjölgun íbúa og aukna þjónustu við ferðamenn.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metnar óverulegar. Fornminjar hafa verið skráðar á svæðinu og taldar í stórhættu vegna framkvæmda. Til mótvægis eru settir skilmálar um að framkvæmdasvæðið skuli vera utan helgunarsvæðis fornminja og eru minjarnar því ekki lengur taldar í hættu vegna fjarlægðar við framkvæmdarsvæðið. Samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands er votlendi sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Leitast verður við að staðsetja byggingar, vegi og bílastæði út frá fornminjum og votlendis sem nýtur verndar.

Áhrif á grunnvatn

Áhrif á grunnvatn eru metin óveruleg þar sem gert verður ráð fyrir góðum frágangi mannvirkja auk góðs frágangs fráveitumála.

6.2 Núllkostur

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun breytast með tilkomu frístundabyggðar og aðkomuvega.

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru óveruleg. Vistgerðir á svæðinu eru með hátt verndargildi en áhrifin eru talin óveruleg þar sem um lítið svæði er um að ræða og vistgerðir eru útbreiddar á landsvísu. Í starungsmýrarvist getur verið ríkt fuglalíf en er uppbygging á svæðinu ekki talin hafa neikvæð hafa áhrif á fuglalíf. Óhjákvæmilega verður rask á gróðri á svæðinu með uppbyggingu á frístundabyggðar svæðinu. Gróður á svæðinu mun njóta góðs af skjóli húsa á svæðinu. Raski á svæðinu verður haldið lágmarki.

Áhrif á heilbrigði

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg þar sem gert verður ráð fyrir góðum frágangi vegtenginga og mannvirkja auk góðs frágangs fráveitumála.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem uppbygging frístundabygðar á svæðinu eykur líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metnar óverulegar. Fornminjar eru innan svæðisins eru ekki taldar í hættu vegna framkvæmda. Samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands er votlendi sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Leitast verður við að staðsetja byggingar, vegi og bílastæði út frá fornminjum og votlendis sem nýtur verndar.

Áhrif á grunnvatn

Áhrif á grunnvatn eru metin óveruleg þar sem gert verður ráð fyrir góðum frágangi mannvirkja auk góðs frágangs fráveitumála.

6.3 Núverandi ástand svæðisins

Metinn er þriðji valkosturinn sem er að svæðið verði óhreyft til framtíðar. Þessi valkostur telst þó ekki raunhæfur þar sem búið er að skilgreina landið undir frístundabygð í gildandi aðalskipulagi.

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun vera óbreytt og engin áhrif á land eða landslag.

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru óveruleg. Gróður verður áfram í náttúrulegri framvindu og vistgerðir óhreifðar.

Áhrif á heilbrigði

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg þar sem ástand svæðisins verður óbreytt.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru óveruleg/neikvæð þar sem engin uppbygging á sér stað, engin föst búseta, þjónusta eða gistimöguleikar sem skila tekjum til sveitarfélagsins.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metnar óverulegar þar sem engar framkvæmdir ógna þeim.

Áhrif á grunnvatn

Áhrif á grunnvatn eru metin óveruleg þar sem engin breyting verður, mögulegir mengunarpættir verða ekki til staðar.

6.4 Niðurstaða

Með uppbyggingu á svæðinu fyrir íbúðarhús og þjónustu við ferðamenn mun ásýnd á svæðinu breytast og er óhjákvæmilegt að komast hjá því að eitthvað rask verði á gróðri á svæðinu hvort sem það byggist upp sem frístundarbyggð eða verslunar- og þjónustusvæði. Umfangs verslunar- og þjónustusvæðisins sem áætlað er á svæðinu er sambærilegt ef svæðið myndi byggjast upp sem frístundabyggð. Raski á svæðinu verður haldið í lágmarki og gert verður ráð fyrir góðum frágangi mannvirkja. Leitast verður við að staðsetja byggingar, vegi og bílastæði utan votlendis og gripið verður til mótvægisáðgerða eins og uppgræðslu og endurheimt gróðurs eftir framkvæmdir. Með uppbyggingu á svæðinu aukast líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu sem og fjölgun íbúa.

Sveitarstjórn lítur þannig á að skipulagið hafi á heildina litið óveruleg áhrif á umhverfisþætti og er hlynnt uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis með þeim skilmálum sem settir eru fram í skipulagi.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

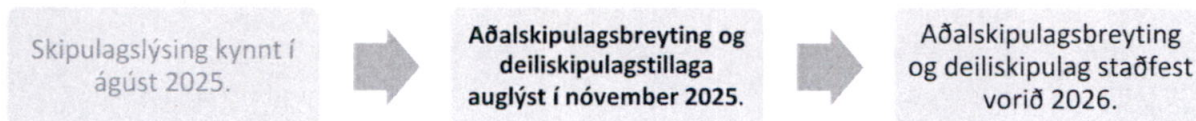
Skipulagslýsing var kynnt í ágúst 2025. Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum: Minjastofnun, Landsneti, Veitum, Landi og Skógi, Náttúrufræðistofnun, Náttúruverndarstofnun, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Land og skógur
- Landsnet
- Minjastofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Skipulagsstofnun
- Slökkvilið Akraness og Hvalfjarðarsveitar
- Umhverfis- og orkustofnun
- Vegagerðin

7.1 Skipulagsferlið

Aðalskipulagsbreyting verður kynnt og auglýst skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga verður kynnt og auglýst skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:



7.2 Breytingar að lokinni auglýsingu

05.01.2026

Eftir auglýsingu tillögunnar hefur greinargerð verið skýrð nánar með tilliti til athugasemda umsagnaraðila. Í kafla 2.1 hefur verið bætt við umfjöllun um náttúrufar skipulagssvæðisins og samhengi þess við nærliggjandi náttúruverndarsvæði og mikilvægt fuglasvæði. Í kafla 6.1, um áhrif á gróður og dýr, hefur umhverfismat verið endurskoðað og orðalag skýrt með tilliti til vistgerða, fuglalífs og þeirra aðgerða sem miða að því að draga úr röskun, m.a. með því að halda jarðraski í lágmarki og forðast framkvæmdir á helsta varptíma fugla eftir því sem kostur er.

18.02.2026

Eftir yfirferð og athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 16. 02. 2026 voru gerðar eftirfarandi breytingar:

Í kafla 2 var bætt við texta um forsendur og fjölgun ferðamanna vegna samlegðaráhrifa.

Í kafla 5.2 var bætt við skilmálum í töflu 9. Bætt var við texta um vatnsból.

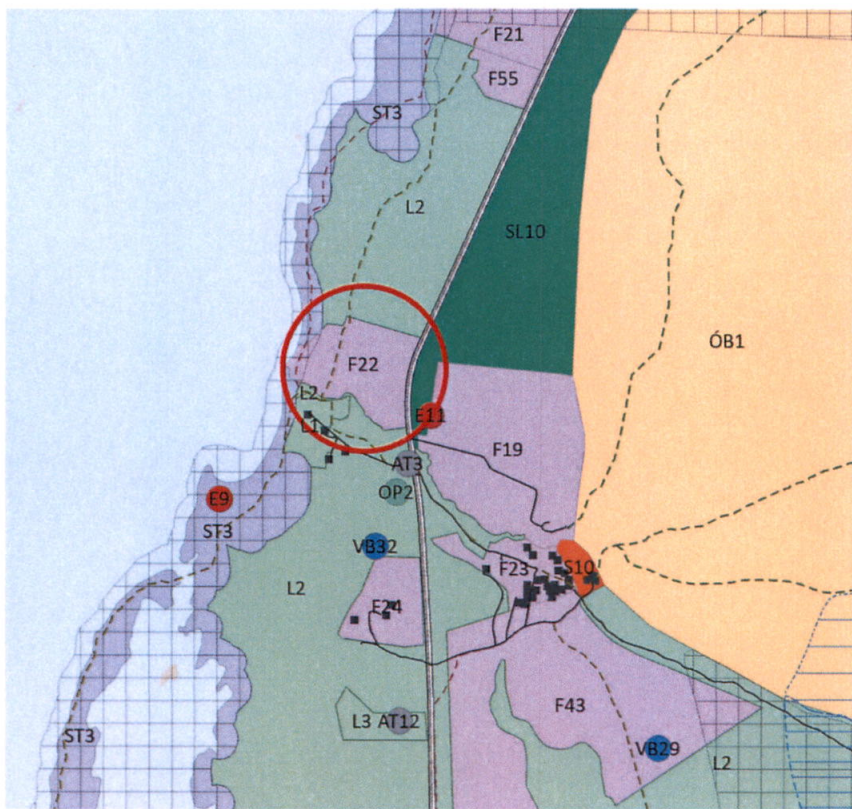
Í kafla 6.1 var bætt við texta um áhrif á náttúru- og menningarminjar

Nýr kafli 6.3 um þriðja metna valkostinn í umhverfismatsskýrslunni er settur inn að kröfu Skipulagsstofnunar.

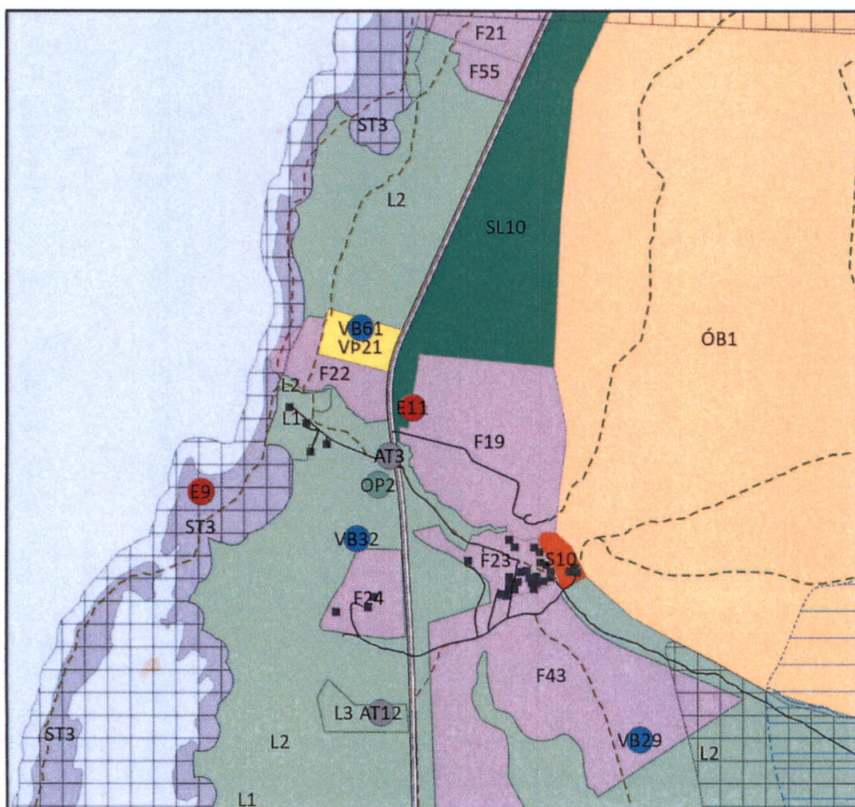
Breytingarnar eru ekki efnislegar.

Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

Lækur - Aðalskipulagsbreyting



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Strandsvæði
- Óbyggð svæði
- Svæði sem breytingin nær til
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Rafveita, loftlína
- Stofnvegur/stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Göngu- og reiðleið
- Reiðleið
- Sveitarfélagsmörk
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Vatnsból
- Verslun- og þjónusta
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032
Sveitarfélagsuppdráttur - Breyting Lækur

Verk: 112771
Unnið: ÍS

Blaðstærð: A4
Rýnt: SM

Mælikvarði: 1:50.000
Breytt dags:

Dags: 11.09.2025

