



AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Litla-Botnsland 1 – breyting aðalskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

17.11.2024

Br. 12.11.2025



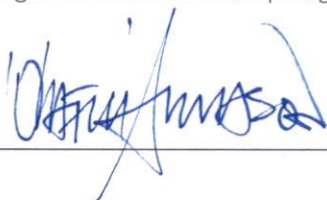
SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010,

með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann 26.11.2025



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 15 janúar 2026



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 03.05.2024 með athugasemdafresti til: 17.05.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 30.01.2025 með athugasemdafresti til: 17.03.2025.

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

103692-GRG-001-V05

HÖFUNDUR

BRE/SOS

RÝNT

AJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	6
2.2	Náttúruvernd	6
2.3	Fyrirhuguð uppbygging	7
3	TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	8
3.2	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032	9
3.3	Deiliskipulag	11
3.4	Vatnaáætlun 2022-2027	12
3.5	Fornminjar	12
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	13
4.1	Breyting á uppdrætti	13
4.2	Breyting á greinargerð	13
1.1.1	Frístundarbyggð (F)	13
4.2.1	Verslunar- og þjónustusvæði (VP)	13
4.2.2	Hverfisvernd (HV)	14
4.2.3	Vatnsvernd (VB)	14
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	15
5.1	Umhverfispættir og áherslur	15
1.2	Valkostir	16
5.2	Mat á umhverfisáhrifum	17
5.3	Samlegðaráhrif	19
5.4	Náttúruverndarsjónarmið og almannahagsmunir	19
5.5	Niðurstöður	20
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	21
6.1	Umsagnaraðilar	21
6.2	Skipulagsferli	21
6.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	21

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðið sem breytingin nær til er úr landi Litla-Botnlands 1 (L224375), sem er skráð 12,1 ha að stærð. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið flokkað sem fristundabyggð F40 og er óbyggt.

Fyrirhuguð er uppbygging á hóteli og ferðapjónustu þar sem áhersla er lögð á náttúruferðamennsku samhliða skógrækt. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 200 gesti á hóteli og minni gestahúsum ásamt veitingarekstri, náttúruböðum, útivist og annarri ferðatengdri þjónustu. Heildar byggingarmagn svæðis verður allt að 5.000 m². Hönnun svæðis mun taka mið af náttúrulegu umhverfi og að mannvirki muni falla sem best inn í svæðið. Leitast verður eftir að takmarka rask á núverandi birkiskógi og stuðla að endurheimt hans á svæðinu.

Unnið er að matstilkynningu til Skipulagsstofnunnar, í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Samhliða er unnið að gerð deiliskipulags þar sem nánar er gert grein fyrir skipulags- og byggingarskilmálum.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur sveitarfélagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi jarðarinnar Litla-Botnland 1 (L224375) fyrirhugar uppbyggingu á umhverfisvænni ferðapjónustu í Hvalfirði með áherslu á útivistar- og náttúruferðamennsku, samhliða því að stuðla að endurheimt vistkerfa. Sveitarfélagið hefur sett sér þá stefnu að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnuuppbyggingu og stuðla að fjölbreyttum atvinnutækifærum s.s. við ferðapjónustu, skógrækt, umhverfisvernd og heilsuefandi starfsemi með það að markmiði að skapa blómlegt mannlíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.

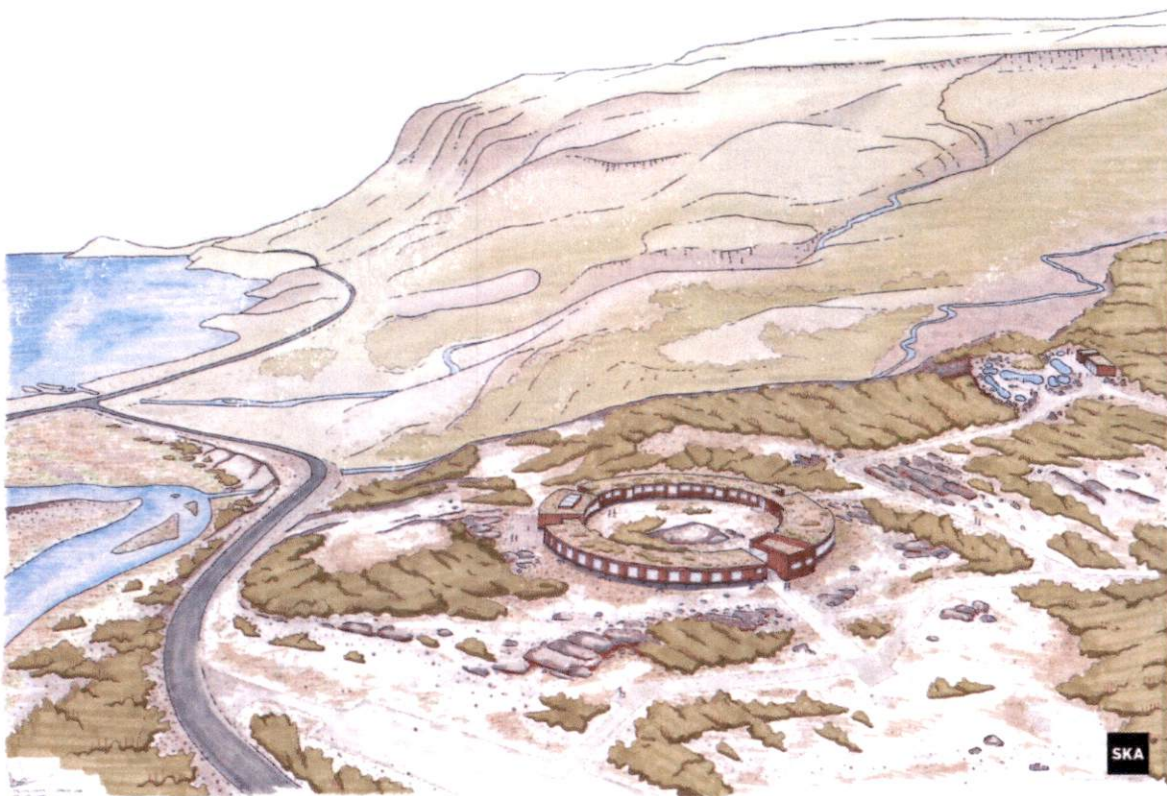
Markmið framkvæmdarinnar er að styrkja stoðir ferðamennsku í sveitarfélaginu sem byggir á þeim náttúru- og menningargæðum sem svæðið hefur upp á að bjóða. Verið er að styrkja atvinnulíf á svæðinu og efla þjónustu við ferðamenn með því að bjóða upp á fjölbreytta valkosti fyrir gistingu og ýmsa afþreyingu og útivist. Ferðapjónusta er vaxandi atvinnugrein í sveitarfélaginu en skv. Hagstofu Íslands var um 9% aukning ferðamanna sem gista á Vesturlandi milli ára 2022-2023¹. Sjá má áframhaldandi vöxt atvinnugreinarinnar en nýlegar tölur frá maí 2025² sýna afgerandi aukningu á fjölgun ferðamanna á Vesturlandi, miðað við fjölgun gistinátta, aukinni herbergjanýtingu en framboð herbergja hefur haldist tiltölulega stöðugt, eða aukist um 0,3%. Tölurnar gefa til kynna að áhugi

¹ <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/ferdathjonusta/gistinaetur-i-desember-2023/>

² <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/ferdathjonusta/gistinaetur-i-mai-2025/>

ferðamanna á Vesturlandi sé að aukast og að fleiri ferðamenn sækjast eftir að upplifa þennan landshluta. Sveitarfélagið telur að sóknarfæri sé í að auka framboð af gistingumöguleikum og fjölgun á afþreyingu sem skipulagsáform leggja upp með og sjá fram á að svæðið getur verið aðdráttarafl fyrir ferðamenn.

Uppbygging kemur til með að taka mið af umhverfinu og falla vel inn í landslagið. Á svæðinu er birkiskógur og leitast verður við að takmarka rask með því að staðsetja mannvirki fyrir utan núverandi útbreiðslu skógarins. Markvisst verður unnið að verndun og endurheimt skógarins til að efla vistkerfi og skapa aðlaðandi útivistarsvæði fyrir gesti þar sem m.a. verður gert ráð fyrir náttúruböðum og göngustígum um svæðið.



MYND 1. Fyrirhugað hótél á svæðinu til skýringar. Mynd unninn af Architecturstudio SKA.

Framkvæmdaraðili og landeigandi jarðarinnar hefur lagt áherslu á að finna stað innan Hvalfjarðar sem hentar vel til þeirra framkvæmda sem fyrirhugaðar eru. Ekki hafa verið forsendur, hvorki vegna eignarhalds eða aðstæðna, til að þróa umrædda starfsemi annars staðar en á tilteknu svæði. Nú þegar er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði í grennd við fyrirhugað skipulagssvæði. Verslunar- og þjónustusvæðið Botnskáli VP4 þar sem samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir vandaðri uppbyggingu tengdri ferðaþjónustu, engin áform eru þar um uppbyggingu að svo stöddu. Þar stendur gamli Botnsskáli sem hefur staðið auður í lengri tíma. Vegna eignarhalds hafa ekki verið forsendur fyrir því að beina uppbyggingu á fyrirhugaðri framkvæmd að því svæði.

2.1 Staðhættir

Litla-Botnsland 1 er staðsett í Hvalfjarðarsveit. Litla-Botnsland 1 er skráð 12,1 ha samkvæmt HMS og er alveg óbyggt. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem birkiskógur (L11).

Aðkoma að svæðinu er af Hvalfjarðarvegi um Litlabotnsveg (5001). Allmikið vatn kemur undan Selfjalli, skammt ofan skipulagssvæðis, m.a. með Brunná, Paradísarfoss og Míganda. Þá er fossinn Glymur skammt frá skipulagssvæðinu.

2.2 Náttúruvernd

Skipulagssvæðið er á C-hluta náttúruminjaskrár sem aðrar náttúruminjar:

Brynjudalur, Botnsdalur, Hvalvatn og Glymur (136), Kjósarhreppi, Hvalfjarðarstrandarhreppi, Kjósasýslu, Borgarfjarðarsýslu. (1) Lönd Litla- og Stóra-Botns, Hrísakots, Ingunnarstaða, Þrændarstaða og Skorhaga. Svæðið tekur yfir fjörur í Botnsvogi og Brynjudalsvogi, svo og Brynjudal og Botnsdal, allt upp fyrir Hvalvatn. (2) Fagrir dalir, töluverður kjarrgróður. Mjög lífauðugar leirur, mikið fuglalíf. Glymur, hæsti foss landsins er í Botnsá.

Innan svæðis er talsverð útbreiðsla af birkitrjám. Samkvæmt b. lið 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd nýtur birkiskógur sérstakrar verndar. Samkvæmt lögnum ber Land og Skógur ábyrgð á að halda skrá fyrir birkiskóga sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga. Land og Skógur hefur gefið út „Skrá um sérstæða eða vistfræðilega mikilvæga birkiskóga og leifar þeirra sem kveðið er á um í 61. grein náttúruverndarlaga, nr. 60/2013 um birkiskóga, sem teljast sérstæðir og vistfræðilega mikilvægir skv. 61. gr. náttúruverndarlaga“. Birkiskógurinn á skipulagssvæðinu er ekki á þeirri skrá.

Samhliða skipulagsgerð hefur útbreiðsla birkitrjáa á svæðinu verið kortlögð með drónaflugi. Hluti svæðis er vaxið trjágróðri en inn á milli er talsvert um lítt gróin svæði. Staðsetning mannvirkja í deiliskipulagi kemur til með að taka mið af útbreiðslu skógarins og forðast að staðsetja mannvirki á svæði sem eru þakin trjám eða þar sem hæð og þéttleiki trjáa er sem mestur.



MYND 2. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Mynd frá map.is.

2.3 Fyrirhuguð uppbygging

Áformuð er uppbygging á hóteli, litlum gestahúsum og viðburðarhúsum ásamt starfsmannahúsum, gróðurhúsi, veitingarekstri og náttúruböðum. Þá er áætluð uppsetning dagþjónustu, s.s. veitingaþjónustu og rafhleðslustöð, þannig að daggestir geti einnig notið þjónustu á svæðinu. Fyrirkomulag mannvirkja, stígar og vegir munu m.a. taka mið af núverandi útbreiðslu birkiskógarins. Leitast verður við að halda í núverandi gróðurfar og styrkja birkiskóginn með útplöntun/ræktun. Áætlað er að allri uppbyggingu og frágangi svæðis verði lokið á innan við tveimur árum, eftir að framkvæmdir hefjast þar sem gert er ráð fyrir að byggingar verði fluttar á staðinn og settar þar saman.

Byggingar verða að jafnaði á einni hæð og að hluta til niðurgrafin til að draga úr hæð mannvirkja og ásyndaráhrifum. Heildarstærð bygginga til ferðaþjónustu er um 5000 m². Einnig er heimilt að byggja starfsmannahúsnæði fyrir fasta búsetu starfsfólks. Gesta- og viðburðarhús verða u.þ.b. 55 m² að stærð. Húsin verða felld inn í landið eins og kostur er og þar sem nauðsynlegt reynist að fjarlægja tré (sem eru yfir 1 m á hæð) vegna framkvæmda er stefnt að planta a.m.k. 10 trjám í staðinn fyrir hvert fellt tré. Gert er ráð fyrir náttúruböðum ásamt þjónustuhúsnæði, s.s. klefum og salernum. Samráð verður haft við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands um uppbyggingu og hönnun baðlónsins svo það standist kröfur og reglur um baðlón og viðhald þeirra og að fráveita muni ekki hafa áhrif á grunnvatn svæðisins. Fyrirhugað er að reka veitingastað innan svæðisins fyrir hótелgesti og aðra gesti.

Vegagerð innan svæðis verður takmörkuð. Göngustígar verða gerðir á milli gestahúsanna og um svæðið, a.m.k. hluti þeirra göngustíga munu hafðir nógu breiðir til að hægt verði að þjónusta öll húsin og tryggja aðkomu öryggisbíla, s.s. slökkvibíla eða sjúkrabíla, en alla jafna verða stígar ætlaðir gangandi fólki og litlum rafskutlum sem gestum mun standa til boða. Samráð verður haft við Slökkvilið Akraness og Hvalfjarðarsveitar til að tryggja öruggar brunavarnir og gert er ráð fyrir safntanki fyrir slökkvivatn innan lóðar. Neðan til á svæðinu er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir gesti og þar verður aðstaða til að hlaða rafknúin ökutæki fyrir gesti hótelsins sem og aðra vegfarendur. Í samráði við RARIK mun framkvæmdaraðili vinna að því að dreifing raforku á svæðinu verði bætt, meðal annars með lagningu þriggja fasa rafmagns inn í Hvalfjarðarbotn sem einnig mun nýtast annarri byggð á svæðinu.



Mynd 3 Yfirlitsmynd til skýringar. Mynd unnin af Architecturstudio SKA.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag 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.

Í landsskipulagsstefnu eru eftirfarandi áherslur m.a. settar fram sem hafðar eru til hliðsjónar við skipulagsgerð:

- *Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.*
- *Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.*

- Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnt verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út á lofti, láði og legi.
- 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.
- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
- Skipulag geri nauðsynlegar ráðstafanir til að stuðla að öryggi almennings gagnvart náttúruvá.

Nánnar er gert grein fyrir samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu í umhverfismatsskýrslu í kafla 5 hér á eftir.

3.2 Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

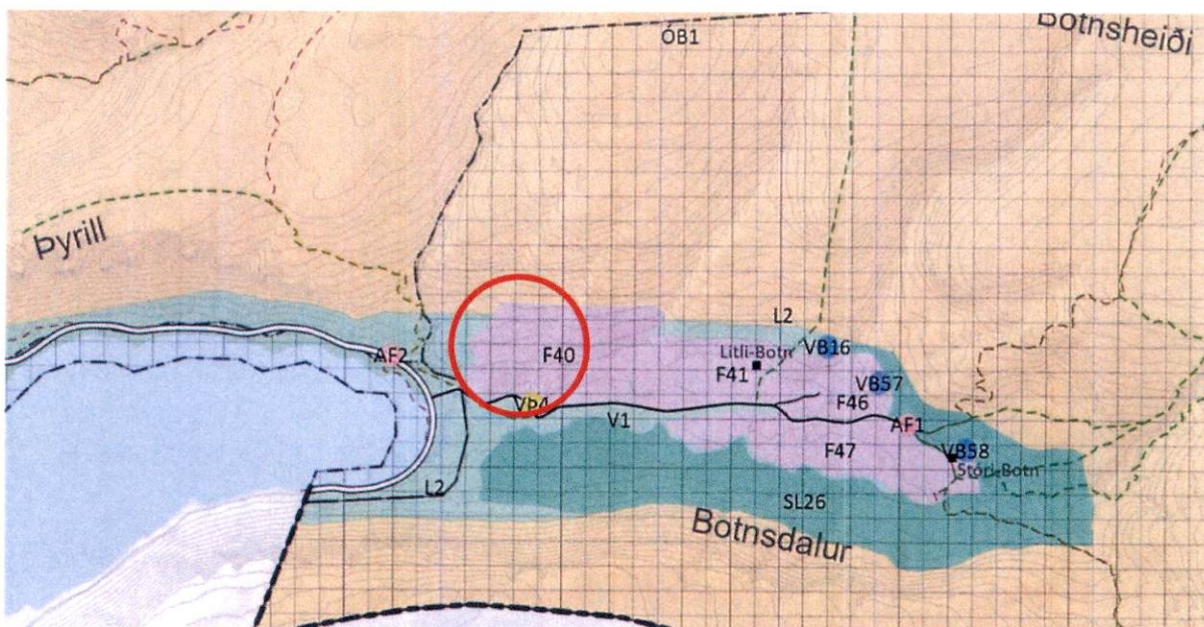
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar var staðfest í maí 2023. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem breytingin nær til lóð Litla-Botnlands 1, sem er skilgreind sem frístundabyggð en verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Í aðalskipulagi er sett fram sú stefna að stuðla skuli að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnuuppbyggingu og blómlegt mannlíf til að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Stuðla skal að fjölbreyttum atvinnutækifærum s.s. við ferðaþjónustu, skógrækt, umhverfisvernd og heilsuefandi starfsemi.

Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu er mörkuð stefna um **verslunar- og þjónustusvæði (VP)**:

- 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.

Eftirfarandi skilmálar eiga við um uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæða:

- Stærð lóða og heildar byggingarmagn 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 hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.



MYND 4. Hluti af Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð. Eftirfarandi skilmálar eru settir í aðalskipulagi um frístundabyggðina:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRÐ HA
F40	Litli- Botn	Ekkert deiliskipulag í gildi og svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir að frístundabyggðin geti náð upp í allt að 100 m hæð y.s.	63	63

Gert er ráð fyrir borað verði eftir vatni innan jarðarinnar. Eftirfarandi skilmálar eru í aðalskipulagi um vatnsvernd (VB):

- Áhersla er lögð á nægt framboð af neysluvatni fyrir íbúa og atvinnustarfsemi.
- Vatnsgæði verði metin í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og tryggt til framtíðar.
- Sveitarfélagið stefnir á að fara í viðræður við landeigendur á skipulagstímabilinu vegna aukinnar vatnsverndar.

Svæðið er einnig innan hverfisverndarsvæðis HV6 Botn. Eftirfarandi skilmálar eru settir um svæðið hverfisvernd (HV):

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
HV6	Botn	Svæði fyrir botni Hvalfjarðar, birkiskógar og fjallasvæði. Vinsælt til útivistar. Í samráði við landeigendur verður afmörkun vatnsverndarsvæðis og vatnstaka skoðuð. Að hluta til mögulegt verndarsvæði til síðari nota. Nú þegar eru skilgreind frístundasvæði innan hverfisverndar og mögulegt er að byggja upp innan svæðanna. Vanda skal til bygginga og fráveitumála.	5.999

3.3 Deiliskipulag

Unnið er að deiliskipulagi fyrir uppbyggingu á svæðinu í samræmi við umfjöllun í kafla 2.2. hér að ofan. Nánar verður gert grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum, verndun birkiskógarins og veitumálum í deiliskipulagi, í samræmi við skilmála aðalskipulags. Áhersla verður lögð á að mannvirki falli sem best að landslagi og að lita- og efnisval taki mið af náttúrulegum einkennum svæðisins.



Mynd 5 Dæmi um mögulega útfærslu mannvirkja á skipulagsvæðinu.



Mynd 6 Dæmi um mögulega útfærslu mannvirkja á skipulagsvæði að hausti.

3.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Mið-Vesturland og Strandir nr. 101-307-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlota er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Staða vatnshlots er metin óþekkt en staðbundið álag er vegna öskuhauga eða sorplosunar³.

Ætla má að áhrif af framkvæmd mun hafa takmörkuð áhrif á vatnshlot, þar sem áætlað er að hönnun fráveitu taki tillit til að uppbygging er innan verndarsvæða og fylgt verður kröfum heilbrigðiseftirlits og reglugerða. Skv. aðalskipulagi eru tvö afþreyingar- og þjónustusvæði, verslunar- og þjónustusvæði, skógræktar- og landgræðslusvæði ásamt 4 frístundabyggðum skilgreind í Hvalfirði, öll innan sama vatnshlots.

Eitt deiliskipulag er í gildi í landi Stóra-Botns, Furugerði, samþykkt 25. febrúar 2021 og vorið 2025 var auglýst deiliskipulag fyrir 50 frístundalóðir, skammt innan Litla-Botnslands.

Ekki liggja fyrir heildaráhrif skipulagsáætlana á vatnshlot. Nánar verður gert grein fyrir áhrifum á vatnshlot í samræmi við Vatnaáætlun og leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar í deiliskipulagi og við matsfyrirspurn framkvæmdar.

3.5 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Fornleifaskráning í Hvalfjarðarhreppi var gefin út árið 2003. Samráð verður haft við Minjastofnun Íslands hvort nánar þurfi að skrá fornminjar innan svæðisins áður en til framkvæmda kemur.

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

³ <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/101-307-G>

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð. Kafla- og töflunr. landnotkunar vísar í greinargerð gildandi aðalskipulags. Borað verður eftir vatni innan skipulagssvæðis og staðsetning vatnsbóls sett inn í aðalskipulag.

4.1 Breyting á uppdrætti

Bætt er við nýju tæplega 14 ha verslunar- og þjónustusvæði Vp20. Frístundabyggðin F40 minnkar samsvarandi og þar fækkar um 12 lóðir. Bætt er við nýju vatnsbóli.

4.2 Breyting á greinargerð

1.1.1 Frístundabyggð (F)

Breyting er gerð á skilmálum fyrir frístundabyggðina í kafla 2.2.2 í greinargerð aðalskipulags:

TAFLA 3. Skilmálar fyrir frístundabyggð eftir breytingu:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRÐ HA
F40	Litli-Botn	Ekkert deiliskipulag í gildi og svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir að frístundabyggðin geti náð upp í allt að 100 m hæð y.s.	51	49,1

Stærð F40 fyrir breytingu var 63 ha sjá kafla 3.2.

4.2.1 Verslunar- og þjónustusvæði (Vp)

Bætt er við svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði í kafla 2.4.3 í greinargerð aðalskipulags.

TAFLA 9. Skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði eftir breytingu:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
Vp20	Litla-Botnsland 1 í Hvalfirði	Uppbygging á ferðaþjónustu (í flokki IV skv. 3. gr. reglug. nr. 1277/2016). Gisting fyrir allt að 200 manns á hóteli og í minni gestahúsum, hvert um sig um 55 m ² . Heildar byggingarmagn ferðaþjónustubygginga er allt að 5.000 m ² . Heimiluð er uppbygging baðlóns, heitra potta og veitingaþjónustu. Í deiliskipulagi skal nánar gerð grein fyrir tilhögun mannvirkja, stiga og vega í samræmi við útbreiðslu gróðurs. Skilmálar skulu settir um verndun og uppgræðslu birkis og að mannvirki falli vel að umhverfi m.t.t. útlits, lítar og efnisvals. Hús skulu vera að jafnaði á einni hæð og eftir atvikum felld inn í landið þar sem byggingar verða á tveimur hæðum. Vanda skal til frágangs bygginga og ásýndar svæðis. Huga skal að aðgengi að svæði og öryggi ferðamanna. Tryggja skal öruggar fráveitulausnir og meðhöndlun úrgangs. Gera skal grein fyrir framkvæmdartíma og frágangi framkvæmdasvæðis í deiliskipulagi.	13,9

4.2.2 Hverfisvernd (HV)

Gerð er breyting á skilmálum hverfisverndarsvæðis HV6 í kafla 2.8.4 í greinargerð aðalskipulags.

TAFLA 26. Stefna fyrir Hverfisvernd.

Texti í núverandi aðalskipulagi:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
HV6	Botn	Svæði fyrir botni Hvalfjarðar, birkiskógar og fjallasvæði. Vinsælt til útivistar. Í samráði við landeigendur verður afmörkun vatnsverndarsvæðis og vatnstaka skoðuð. Að hluta til mögulegt verndarsvæði til síðari nota. Nú þegar eru skilgreind frístundasvæði og mögulegt er að byggja upp innan svæðanna. Vanda skal til bygginga og fráveitumála.	5.999

Texti eftir breytingu:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
HV6	Botn	Svæði fyrir botni Hvalfjarðar, birkiskógar og fjallasvæði. Vinsælt til útivistar. Í samráði við landeigendur verður afmörkun vatnsverndarsvæðis og vatnstaka skoðuð. Að hluta til mögulegt verndarsvæði til síðari nota. Nú þegar eru skilgreind frístundasvæði og verslunar- og þjónustusvæði innan hverfisverndar og mögulegt er að byggja upp innan svæðanna. Vanda skal til bygginga og fráveitumála.	5.999

4.2.3 Vatnsvernd (VB)

Bætt er við vatnsbóli í kafla 2.8.5 í greinargerð aðalskipulags.

TAFLA 27. Stefna fyrir vatnsból.

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR
VB60	Litla-Botnsland 1 í Hvalfirði	Vatnsból fyrir Litla-Botnsland 1. Einkaveita. Ætlað fyrir ferðapjónustu. Eftirlit með vatnsgæðum í samráði við heilbrigðiseftirlit. Borholur fóðraðar til að forðast yfirborðsmegnun. Búnaður til að geisla vatn berist tímabundin megnun í vatnsból.

5 UMhverfismatsskýrsla

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 áætlunar eru áhrif af skipulagsáformum metin. Hafa þarf í huga nákvæmni áætlunar og stöðu hennar á skipulagsstigi. Við breytingu aðalskipulags er óvíst að hægt sé að meta öll umhverfisáhrif með fullnægjandi hætti vegna skorts á fyrirliggjandi gögnum og/eða upplýsingum. Í slíkum tilfellum er nánar gert grein fyrir ákveðnum umhverfisþáttum á síðari stigum skipulagsvinnu, s.s. við gerð deiliskipulags eða umsókn um framkvæmdar- og/eða starfsleyfi.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu eru skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og áherslur.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
Land og landslag Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun. Landslag.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma og efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2038. - Landslagsheildir og fjölbreytileiki landslags verði vernduð. - Halda skal í dreifbýlisfirbragð byggðar, s.s. eins og að byggingar verði ekki áberandi í landi vegna stærðar eða hæðar, né heldur myndi samfellda byggð eða götummynd á litlum samliggjandi lóðum.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Náttúrfar Gróður. Vistkerfi. Jarðvegur. Búsvæði dýra.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu viðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2038. - Stuðla skal að því að vistkerfi og ásýnd náttúrulegra birkiskóga innan sveitarfélagsins verði fyrir sem minnstri röskun og landeigendur hvattir til að stuðla að endurheimt og vexti náttúruskóga. Vistgerðarkortlagning NÍ. Lög um skóga- og skógrækt nr. 33/2019 - Markmið laganna er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði Mengun og hávaði. Verndun grunnvatns.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgang meðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.	Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot á svæðinu?

	Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Hefur stefnan samlegðaráhrif á grunnvatns út frá öðrum skipulagsáætlunum?
Samfélag Þjónusta við ferðamenn. Öryggi ferðamanna. Atvinnulíf. Íbúar.	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032</i> - Skapa sem best skilyrði fyrir atvinnuuppbyggingu með fjölbreyttum atvinnutækifærum við ferðaþjónustu, skógrækt, umhverfisvernd og heilsueflandi starfsemi. - Þjónusta við ferðamenn efl. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> - Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu, öryggi og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á nærliggjandi lóðum?
Loftslagsmál Kolefnisbinding Kolefnishlutleysi	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. <i>Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum.</i> - Efla skógrækt, vernda og auka kolefnisforða vistkerfa. <i>Aðgerðaáætlun í landgræðslu og skógrækt 2022-2031.</i> - Að rækta skóga með mikla getu til kolefnisbindingar.	Hefur stefnan áhrif á loftslagsmál?
Verndarsvæði Fornminjar. Náttúruminjar. Menningarminjar. Hverfisvernd.	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i> <i>61. gr. Náttúruverndarlaga nr. 60/2013.</i> - Sérstök vernd tiltekinnar vistkerfa – sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar og leifar þeirra.	Hefur stefnan áhrif á náttúru- eða menningarminjar?

1.2 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) er borin saman við núverandi ástand svæðis og tillögu um breytt aðalskipulag.

Valkostur 1: Hótelstarfsemi og náttúruferðamennska samhliða skógrækt. Allt að 200 gestir á hóteli og minni gestahúsum, ásamt veitingarekstri, náttúruböðum, útivist og annarri þjónustu. Heildar byggingarmagn svæðis allt að 5.000 m². Hönnun svæðis mun taka mið af náttúru umhverfis og takmarka skal rask á birkiskógi. Heimilt verður að skilgreina verslunar- og þjónustusvæði innan HV6.

Valkostur 2: Uppbygging samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð og heimilt er að byggja upp á u.þ.b. 12 lóðum.

Grunnástand (núll-kostur): Svæðið er óbyggt. Innan þess er talsverð útbreiðsla á birkiskógi.

5.2 Mat á umhverfisáhrifum

Valkostur 1

Áhrif á land og landslag eru metin neikvæð/óveruleg. Svæðið er óbyggt og kemur uppbygging til með að breyta ásjón þess. Við gerð deiliskipulags skal huga vel að skilmálum sem tryggja að yfirbragð mannvirkja sé í takt við náttúrulegt umhverfi og leitast skal við að fella mannvirki vel inn í landslagið til að takmarka sjónræn áhrif. Uppbygging á verslunar- og þjónustusvæði kemur ekki til með að takmarka möguleika nærliggjandi landa til annarrar landnýtingar.

Áhrif á náttúrufar eru metin neikvæð/óveruleg. Innan svæðis er talsverð útbreiðsla á birkiskógi. Mikið er um auð svæði inn á milli og kemur staðsetning mannvirkja til með að taka mið af útbreiðslu skógarins. Við gerð deiliskipulags er núverandi skógarhula kortlögð og byggingarreitir afmarkaðir í samræmi við hana. Skilmálar verða settir um að óheimilt sé að raska skóginum og komi til þess að fella þurfi tré, þá verði gróðri plantað í staðinn. Fyrirhuguð starfsemi kemur til með að byggja á þeim náttúrugæðum sem skógurinn hefur upp á að bjóða og er það framkvæmdaraðila í hag að stuðla að verndun og endurheimt hans. Markmið laga um skóg og skógrækt nr. 33/2019 er m.a. að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra, í samræmi við lögin er markmið uppbyggingarinnar að halda í núverandi birkiskóg og stuðla að frekari útbreiðslu hans, með kortlagningu og verndar- og uppgræðslusvæðum á deiliskipulagi. Uppbygging getur haft áhrif á fuglalíf, þekkt varpsvæði ábyrgðartegunda eru fyrir utan fyrirhuguð uppbyggingarsvæði.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg. Mengun og hávaði getur aukist tímabundið á meðan framkvæmdum stendur. Umferð kemur til með að aukast með starfseminni en helstu frístundasvæðin eru staðsett innar í botni Hvalfjarðar og því takmörkuð umferð frá verslunar- og þjónustusvæðinu sem kemur til með að streyma þar um. Ekki er talin hætta á mengun ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og vel sé staðið að framkvæmdar- og starfsleyfisumsóknum. Þótt allnokkur uppbygging sé áætluð í Hvalfirði er ekki áætlað að áhrif af þjónustusvæði hafi neikvæð samlegðaráhrif á vatnshlot, þar sem áhersla er á góða hreinsun fráveituvatns, m.a. frá eldhúsi og baðlóni. Nánar verður gert grein fyrir vatnstöku og fráveitumálum í deiliskipulagi og verður unnið í nánú samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Verið er að auka þjónustu við ferðafólk og fjölga gistirýmum í sveitarfélaginu. Fyrirhuguð uppbygging kemur til með að skapa aðlaðandi og eftirsóknarverðan viðkomustað ferðamanna á vesturlandi. Breytingin er atvinnuskapandi og tekjuaflandi fyrir sveitarfélagið án þess að koma í veg fyrir aðra landnýtingu á nærliggjandi svæðum.

Áhrif á loftslagsmál eru jákvæð/óveruleg. Á meðan framkvæmdum stendur getur útblástur aukist. Aukin umferð hefur í för með sér aukinn útblástur þar til að orkuskipti í samgöngum hafa náð meiri árangri. Gert er ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafknúin ökutæki. Fyrirhugað er að endurheimta og styrkja núverandi útbreiðslu birkiskógarins samhliða starfsemi svæðisins sem hefur í för með sér bindingu á gróðurhúsalofttegundum í gróðri og jarðvegi. Umfang uppbyggingarinnar er ekki þess eðlis að teljandi áhrif, hvorki jákvæð né neikvæð, verði á loftslagsmál á heimsvísu.

Áhrif á verndarsvæði eru metin óviss. Ekki eru þekktar fornminjar innan svæðis. Svæðið er á C-hluta náttúruverndarstofnunar. Óskað verður eftir umsögn Náttúruverndarstofnunar um deiliskipulag. Samráð

verður haft við Minjastofnun Íslands við gerð deiliskipulags og það metið hvort þörf sé á ýtarlegri athugun á fornminjum innan lóðar. Svæðið er skilgreint sem hverfisverndarsvæði m.a. vegna náttúrulegs birkiskógar og útivistar. Skilmálar eru settir í deiliskipulagi um rask á trjám og um endurheimt skógarins. Í tilkynningu um umhverfismat verður gerð nánari grein fyrir skóglendi sem raska þarf við framkvæmdir.

Valkostur 2:

Áhrif á landslag eru metin neikvæð/óveruleg. Uppbygging á frístundasvæði kemur til með að breyta ásynd svæðis sem er í dag óbyggt. Ef til vill yrðu skilmálar settir í deiliskipulagi til að takmarka sjónræn áhrif og fella mannvirki sem best inn í landslag. Uppbygging á frístundabyggð kæmi ekki til með að hefta landnotkun nærliggjandi jarða.

Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg. Hugað yrði að útbreiðslu birkis við staðsetningu byggingarreita. Um væri að ræða allt að 12 lóðir, hver allt að 1 ha að stærð og væri uppbygging því dreifð um svæðið. Sumarhúsa eigendur kæmu ef til vill til með að græða upp innan sinna lóða.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg. Ef vel er staðið að fráveitu og vatnstökumálum er ekki líklegt að hætta stafi af mengun.

Áhrif á samfélag eru metin óveruleg. Uppbygging á frístundabyggð skilar takmörkuðum hagnaði til sveitarfélagsins og hefur ekki í för með sér atvinnuuppbyggingu eða styrkingu á ferðaþjónustu.

Áhrif á loftslagsmál eru metin óveruleg: Uppbygging á frístundabyggð er takmörkuð að umfangi og þess eðlis að hún hefur ekki teljanleg áhrif á stöðu í loftslagsmálum umfram áhrif af einstaklingum.

Áhrif á verndarsvæði eru óveruleg. Ekki eru þekktar fornminjar innan svæðis. Skilmálar yrðu settir í deiliskipulagi um viðhald á núverandi hulu birkiskógarins.

Grunnástand:

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg/jákvæð. Svæðið er óbyggt en þykir vera prýðilegt svæði til útivistar og nýtur náttúran sín vel.

Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg. Haldist svæðið óbreytt eru óveruleg áhrif á náttúrufar umfram náttúrulega gróðurframvindu á svæðinu.

Áhrif á heilbrigði eru metin jákvæð. Engin hætta er af mengun á svæðinu haldist það óbyggt.

Áhrif á samfélag eru metin neikvæð. Svæðið hefur ekki áhrif á hagræna þætti í rekstri og þróun byggðar í sveitarfélaginu.

Áhrif á loftslagsmál eru metin óveruleg: Engin áhrif eru á loftslagsmál umfram náttúrulega gróðurframvindu.

Áhrif á verndarsvæði eru metin óveruleg: Engin áhrif eru á verndarsvæði. Skógarhulan helst óröskuð og engar þekktar menningarminjar eru innan svæðis.

5.3 Samlegðaráhrif

Aðalskipulag heimilar nú þegar uppbyggingu á svæðinu innst í Hvalfirðinum sem kennt er við Litla-Botn. Þar er gert er ráð fyrir uppbyggingu á allt að 185 frístundalóðum í fjórum skilgreindum frístundabyggðum. Þá er gert ráð fyrir þjónustuuppbyggingu, s.s. hóteli, á VP4 – Botnskála. Auk þess eru áningarsvæði í Botnsdal (AF1) fyrir bílastæði við upphaf gönguleiðar á Leggjabrjót og AF2 fyrir bílastæði við upphaf gönguleiðar á Síldarmannagötur. Þá eru einnig skilgreind landbúnaðarsvæði og skógrækt- og landgræðsla. Fyrirhuguð uppbygging á verslunar- og þjónustusvæði við Litla-Botnsland 1 kemur ekki til með að skerða möguleika annarra landeiganda til að nýta sitt land eins og það hefur verið skilgreint í aðalskipulagi. Uppbygging á verslun og þjónustu samhliða skógrækt fellur til að mynda vel að frístundabyggð og ferðapjónustusvæðum. Takmörkuð þjónusta er nú til staðar fyrir almenning á svæðinu þrátt fyrir að mikill straumur ferðamanna fari þar um. Uppbygging kemur til með að auka hagkvæmni í uppbyggingu innviða og öryggi ferðafólks. Meðal annars liggur fyrir að landeigandi skipulagssvæðisins vill stuðla að auknu rafmagnsöryggi með 3 fasa rafmagni og uppbyggingu GSM sambands, sem er mjög stopult á svæðinu, ásamt ljósleiðaratengingu. Þá er unnið að sameiginlegum lausnum varðandi vatnsöflun o.fl. með nærliggjandi landeigendum.

Aukin umferð ferðafólks kemur til með að auka hættu á óhöppum og slysum. Fyrir liggur að huga þurfi að aðgengismálum við Glym og ætla má að gestir muni fara víða um svæðið, m.a. upp í fjöruna og upp Síldarmannagötur og inn Botnsdal. Það liggur fyrir að hættur eru víða og þarf sveitarfélagið að leita lausna í samráði við landeigendur, viðbragðsaðila og annarra hagsmunaaðila í heild sinni. Hinsvegar styrkir umrædd uppbygging viðveru á svæðinu og bætir ýmsa innviði sem gera það að verkum að betur sé hægt að bregðast við slíkum aðstæðum.

5.4 Náttúruverndarsjónarmið og almannahagsmunir

Fyrirhuguð uppbygging er innan svæðis á náttúruminjaskrá (C-hluta) og innan hverfisverndarsvæðis (HV6) og því ber sveitarfélaginu að rökstyðja ákvörðun sína skv. 3. mgr. 37. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, þar sem segir að forðast beri röskun nema almannahagsmunir krefjist þess og að annarra kosta hafi verið leitað. Sveitarfélagið telur að tillit hafi verið tekið til náttúruverndarsjónarmiða og almannahagsmuna við mótun breytingarinnar. Ákveðnir almannahagsmunir eru til staðar sem réttlæta breytinguna. Hún þjónar hagsmunum samfélagsins í heild sinni með því að auka aðgengi að þjónustu, efla ferðapjónustu og skapa fjölbreytt atvinnutækifæri sem styrkja byggð, auka samkeppnishæfni og tekjur sveitarfélagsins. Breytingin fellur að stefnu Aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar en þar segir m.a. að 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. Sveitarstjórn telur að með því að fella út frístundabyggð og þess í stað byggja upp fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði sé verið að vinna markvisst að stefnu sveitarfélagsins á svæði sem lengi hefur verið ætlað til uppbyggingar. Þar að auki fellur breytingin að markmiðum Landsskipulagsstefnu 2024-2038 um sjálfbæra þróun, vernd náttúru og samkeppnishæft atvinnulíf. Við mat á meðalhófi er ljóst að vægari úrræði, svo sem áframhaldandi frístundabyggð, myndu ekki ná sama markmiði um verðamætasköpun og þjónustu. Áhrif á náttúru eru lágmörkuð með skilmálum um kortlagningu og vernd birkiskógar, endurheimt gróðurs, vistvæna hönnun og góða meðferð fráveitu og vatnsverndar. Uppbygging eykur öryggi þeirra sem fara um svæðið með aukinni viðveru starfsfólks, bætir þjónustu og hagkvæman rekstur innviða, þar á meðal bætt símasamband,

sem styrkir öryggi og aðgengi viðbragðsaðila. Sveitarfélagið telur að náttúruvernd og fyrirhuguð uppbygging geti farið vel saman. Hvað varðar valkosti fyrir uppbyggingu eru ekki forsendur til að beina uppbyggingu annað, þar sem fyrirhuguð uppbygging var hönnuð og útfærð út frá staðbundnum þáttum á jörðinni Litla-Botnsland 1 í samráði við landeiganda. Landeigandi er samþykkur því að svæðið verði hagnýtt með þessum hætti, sem er helsta forsenda uppbyggingar. Magn og umfang uppbyggingar hefur verið útfærð í samræmi við náttúruverndarsjónarmið, m.a. að vernda og styrkja útbreiðslu birkis og stuðla að sjálfbærri nýtingu lands. Uppbyggingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um hagkvæma þróun byggðar og stuðlar að lífsgæðum, atvinnusköpun og sjálfbærri nýtingu lands án þess að ganga lengra en nauðsynlegt er og er því í fullu samræmi við meðalhófsreglu og réttlætanleg vegna ríkra almannahagsmuna.

5.5 Niðurstöður

Umrædd skipulagsbreyting tekur mið af stefnu í Landsskipulagsstefnu og almennri stefnu í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar hvað varðar uppbyggingu á ferðaþjónustusvæðum í samræmi við ástand á náttúrulegu umhverfi og þau gæði sem það hefur upp á að bjóða fyrir ferðamenn og nærsamfélagið. Framkvæmdin er atvinnuskapandi og gerir sveitarfélagið að aðlaðandi viðkomustað fyrir bæði innlenda og erlenda ferðamenn. Fjölbreytt þjónusta verður í boði á svæðinu samhliða gistingu til að hægt sé að nýta alla þá möguleika sem svæðið hefur upp á að bjóða s.s. til viðburðahalds, útivistar og náttúruupplifunar til að hámarka verðmætasköpun samhliða því að stuðla að náttúrulegu yfirbragði á svæðinu. Ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum um starfsemi og framkvæmdir innan svæðisins þá er ekki líklegt að hætta stafi af mengun. Nánari skilmálar verða settir í deiliskipulagi um meðhöndlun úrgangs og fráveitu á svæðinu. Náttúrulegur birkiskógur verður kortlagður við gerð deiliskipulags og stefnt er að því að staðsetja öll mannvirki utan núverandi gróðurhulu og rækta síðar svæðið upp frekar þar inn á milli. Ýtarlega er unnið að hönnun og útliti mannvirkja svo þau falli vel inn í landslagið og taki mið af nærliggjandi umhverfi hvað varðar lita- og efnisval.

Svæðið er innan hverfisverndar og á C-hluta náttúruuminjaskrár en með tilkomu fyrirhugaðs verslunar- og þjónustusvæðis eykst umfang mannvirkja og umferð um svæðið verður meiri. Áhersla er lögð á að uppbygging taki mið af umhverfinu og samræmist vel uppbyggingu fyrirhugaðra frístundasvæða á svæðinu hvað varðar form, lita- og efnisval. Nánar verður gerð grein fyrir uppbyggingu og hvernig framkvæmdum verði háttað á skilgreindu hverfisverndarsvæði í deiliskipulagi. Áhrif á umhverfi og grunnvatn verða metin á deiliskipulagsstigi, auk þess sem unnin er matstilkynning, þar sem gerð er betur grein fyrir áhrifum uppbyggingar og fráveitu, með tilliti til þess gestafjölda sem áætlaður er.

Sveitarstjórn vill árétta að framkvæmd skal taka mið af náttúrufari svæðisins og að uppbygging gangi greitt fyrir sig, þannig að sem skemmstur tími fari í uppbyggingu og strax verði gengið frá framkvæmdasvæði. Sveitarfélagið er hlynnt tillögunni og telur að áhrif hennar séu í heildina jákvæð fyrir Hvalfjarðarsveit.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í maí 2024. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Slökkviliði Akraness og Hvalfjarðarsveitar, Náttúrufræðistofnun, Umhverfisstofnun og Landi og Skógi. Þá bárust ábendingar frá Kristni Zimsen, Hákonni Zimsen, Thorwald Westmaas, Sturlu Jónssyni, Kristjönu Björgu Sveinsdóttur, Sóleyju Kristínu Guðbjartsdóttur og Jóhanni Þorlákssyni. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Kjósarhreppur
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Land og Skógur
- Vegagerðin
- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands

6.2 Skipulagsferli



6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

Tillaga að breytingu aðalskipulags var auglýst 30.01.-17.03.2025. Umsagnir bárust frá níu aðilum. Eftir atvikum hefur tillit verið tekið til umsagna og eftirfarandi breytingar gerðar á tillögu:

- Í kafla 2 Forsendur er bætt við upplýsingum frá Hagstofu Íslands um ferðaþjónustu á Vesturlandi.
- Kafli 2.3 Náttúruvernd bætist við.
- Í kafla 3.4 Vatnaáætlun er skerpt á umfjöllun um áhrifamat.
- Í kafla 5.1 er lögum um skóga- og skógrækt bætt við sem umhverfisviðmiði.
- Í kafla 5.2 er skerpt á umfjöllun um áhrif á náttúrufar, birki og verndarsvæði.

Við endanlega afgreiðslu skipulags var brugðist við umsögn Skipulagsstofnunar sem snýr aðallega að ábendingum um matsfyrirspurn en þegar hefur verið tekið fram að unnið sé að matsfyrirspurn vegna framkvæmdarinnar. Samkvæmt umsögn er hnykk á skilmálum er varða uppbyggingu svæðis samkvæmt aðalskipulagi. Nánari tilhögun og hönnun svæðis er vísað í deiliskipulag.

Við nánari yfirferð vegna afgreiðslu skipulags var brugðist við frekari umsögnum Skipulagsstofnunar, dags. 28.10.2025. Skerpt hefur verið frekar á skilmálum verslunar- og þjónustusvæðis og hverfisverndarsvæðis. Mótvægisáðgerðir sem tilgreindar eru í umhverfismatsskýrslu hafa verið gerðar bindandi við nánari útfærslu í deiliskipulagi.

Í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar er skerpt á ákveðnum þáttum í umhverfismatsskýrslu. Kafla 5.3 um samlegðaráhrif og kafla 5.4 um náttúruverndarsjónarmið og almannahagsmuni er bætt við. Engar efnislegar breytingar eru gerðar á tillögunni.

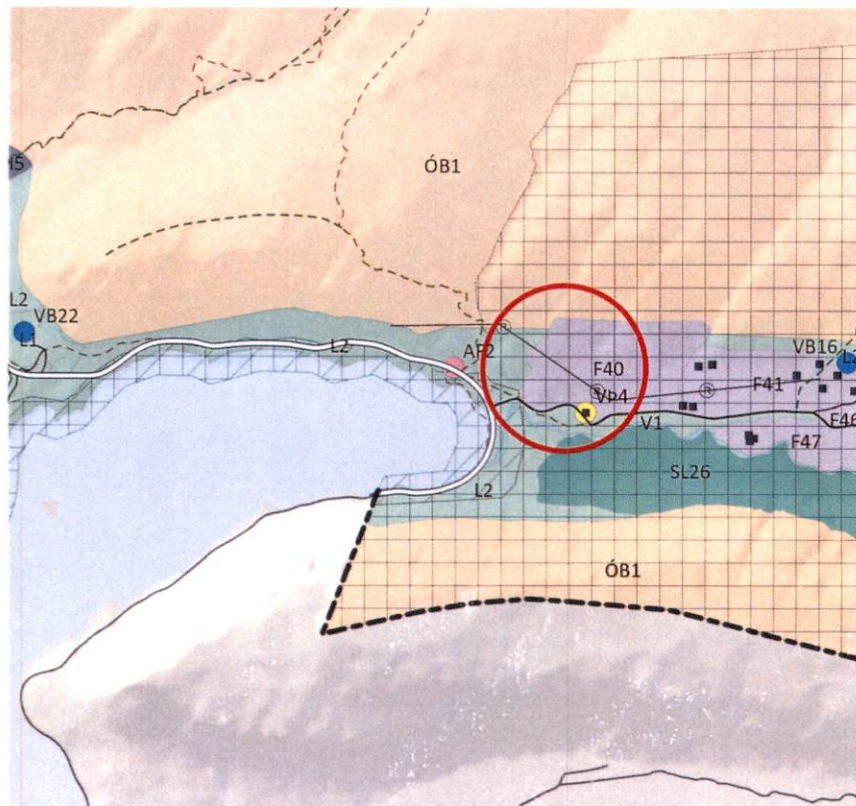
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

Breyting - Litla Botnsland 1

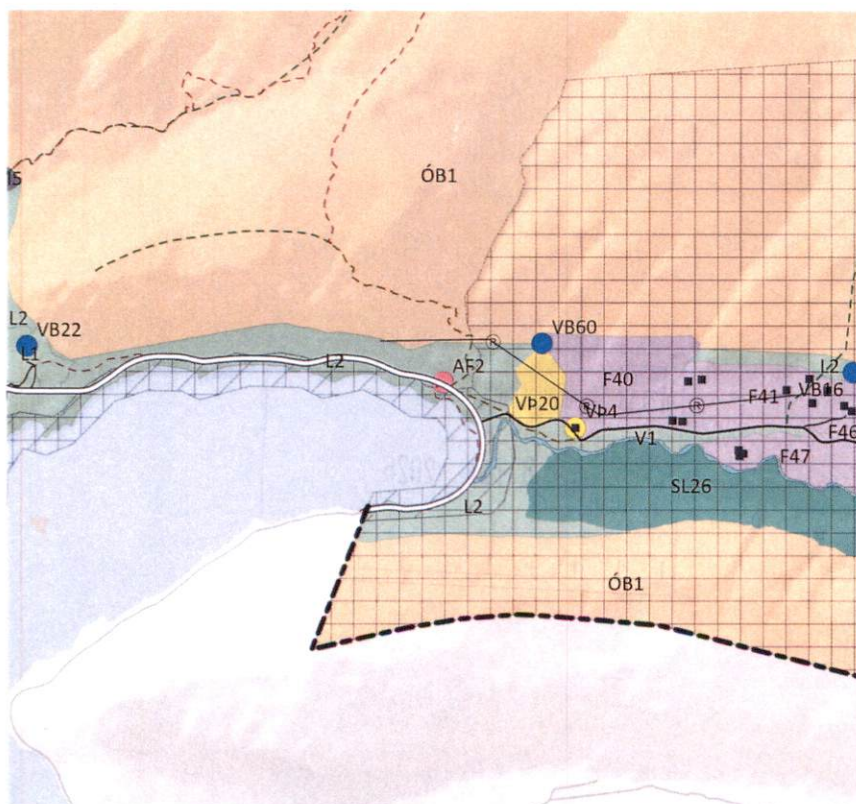


Skýringar

- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Vötn, ár og sjór
- Óbyggð svæði
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Vatnsból
- Verslun og þjónusta
- Svæði sem breytingin nær til
- Sveitarfélagsmörk
- Rafveita, loftlína
- Hverfisvernd
- Önnur náttúruvernd



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

0 0,4 0,8 1,6 2,4 3,2 4 km



Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032
Breyting - Litla Botnsland 1

Verk: 110474

Unnið: GAL

Blaðstærð: A4

Rýnt: BRE

Mælikvarði: 1:50.000

Breytt dags:

Dags: 11.10.2024



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 8 jan. 2026

Málnr.

2024 05011