



AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Breyting - Kúludalsárland 2 og Kúludalsárland 4

Landbúnaðarsvæði verður íbúðarbyggð

Frístundabyggð verður athafnasvæði og landbúnaðarsvæði

27.06.2025



Br.05.01.2026



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 14.01.26

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 26. maí 2026






SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 07.03.2025 með athugasemdafresti til: 21.03.2025.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 25.04.26 með athugasemdafresti til: 23.05.26

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 16.07.25 með athugasemdafresti til: 06.09.2025

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

111781-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

BRE/SOS

RÝNT

AJ

10.000.000
10.000.000
10.000.000

HMS

10.000.000

10.000.000

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Náttúrufar	5
2.2	Vatnshlot	6
2.3	Fornminjar	6
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.2	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032	6
3.3	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	8
3.4	Deiliskipulag	9
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
4.1	Greinargerð fyrir breytingu:	9
4.2	Greinargerð eftir breytingu.	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
5.1	Umhverfispættir og áherslur	11
5.2	Valkostir	12
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	12
5.4	Niðurstaða sveitarstjórnar	14
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	15
6.1	Umsagnaraðilar	15
6.2	Skipulagsferlið	15
6.3	Breyting að lokinni auglýsingu	15

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið stendur við Vesturlandsveg norðan Hvalfjarðar, skammt austan Hvalfjarðarganga. Jörðin á land að sjó og upp í Akrafjall, og hallar landinu til suðurs í átt að sjó. Vesturlandsvegur liggur eftir jörðinni endilangri og er aðkoma af honum, en gera má ráð fyrir breyttri aðkomu við breikkun Vesturlandsvegar. Eftir atvikum verður sótt um undanþágu vegna uppbyggingar nær stofnvegi en 100m verði þess þörf. Almennt er landnotkun í Hvalfirðinum fjölbreytt, landbúnaður er stundaður víða en einnig eru stór efnistökusvæði og athafna-, iðnaðar- og hafnarstarfsemi. Einnig eru fjölmörg frístundasvæða ásamt skógrækt og hefur ferðaþjónusta verið að byggjast upp í meira mæli.

Í aðalskipulagi eru innan Kúludalsár 2 skilgreind frístundabyggð neðan vegar (F35) og einnig ofan Vesturlandsvegar (F34) en svæðið að öðru leyti skilgreint sem landbúnaðarland. Núverandi frístundabyggð verður annars vegar skilgreind sem athafnasvæði ofan til (7. ha) og landbúnaðarland (11 ha) og þá sem L2 enda land óræktað, að hluta til grýtt og litlir möguleikar um samfelld ræktunarland. Búskapur er stundaður á Kúludalsá og jörðum í nágrenni en hefðbundinn búskapur hefur ekki verið stundaður á skipulagssvæðinu sjálfu í nokkurn tíma.

Landeigandi óskar eftir breytingu á landnotkun til þess að geta nýtt hluta af svæðinu til atvinnusköpunar fyrir hreinlega athafnastarfsemi. Einnig vilja eigendur húsa á Kúludalsá 4 hafa heimildir til fastrar búsetu enda góð atvinnutækifæri í nágrenninu og möguleikar til fjarvinnu góðir. Þrátt fyrir að svæði flokkist, að hluta sem úrvals landbúnaðarland, ber að hafa í huga ónákvæmi afmörkunar og þess að fyrirhugað íbúðasvæði er löngu raskað og að hluta til byggt. Hafa ber í huga að svæðið var skilgreint í aðalskipulagi, sem 4,4 ha frístundasvæði, þegar hús voru byggð. Fyrir gildistíma núverandi aðalskipulags var óskað eftir fastri búsetu og þar hefur verið skráð íbúðarhús frá 2018. Því er hér um leiðréttingu að ræða og vilji sveitarfélags til að standa við eldri stefnumörkun og heimila fasta búsetu og að byggingar uppfylli skilmála sem íbúðarhús.

Þá verður með breytingunni frístundabyggð (F35) felld út af skipulagi. Þess í stað verður svæðið landbúnaðarland en hluti þess, um 7 ha athafnasvæði, þar sem gert er ráð fyrir lítt mengandi starfsemi, s.s. lager- og geymslusvæði, verkstæði o.s.fv. Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið þar sem leitast verður eftir vönduðum frágangi mannvirkja og aðlaðandi ásýnd svæðis. Mannvirki skulu falla vel að umhverfinu og samræmast því yfirbragði sem einkennir Hvalfjörðinn í heild sinni. Áhersla verður lögð á að byggja upp hreinlega starfsemi sem fellur vel að nærliggjandi landbúnaðarstarfsemi og þeirri athafnar- og iðnaðarstarfsemi sem fer fram í grenndinni.

2.1 Náttúrufar

Vestara svæðið er í vistgerðarkortlagningu skilgreint sem tún og akurlendi og skógrækt.

Eystra svæðið er skilgreint sem starungsmýrarvist (mjög hátt verndargildi), grasengjavist og grasmóavist (hátt verndargildi), stinnastararvist (miðlungs verndargildi). Svæðin eru að miklu leyti manngerð, sem fylgir langri búsetu, m.a. er fyrir margt löngu búið að grafa skurði þvert eftir svæðinu og ræsa það fram. Þannig að óvíst er hvort votlendisvistgerðir eru enn til staðar. Ekki er að finna innan svæðisins jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

2.2 Vatnshlot

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Akrafjall (104-191-G). Magnstaða og efnafræðilegt ástand vatnshlotsins er óþekkt og það hefur ekkert skráð álag. Ekki er gert ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging á svæðinu hafi áhrif á ástand vatnshlotsins og fyrirhugaðar framkvæmdir því innan þeirra marka sem Vatnaáætlun 2022-2027 gerir ráð fyrir.

2.3 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins m.v. minjavefsjá Minjastofnunar. 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. Deiliskráning minja fyrir skipulagssvæðið verður gerð í tengslum við deiliskipulags athafnasvæðis.

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.

3.2 Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

Svæðin sem breytingin tekur til eru skilgreind sem frístundabyggð og landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi.

Stefna fyrir frístundabyggð, kafli 2.2.2:

- Föst búseta er óheimil í frístundabyggð.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Heimilt er að byggja stök frístundahús, sbr. ákvæði í kafla 2.4.1. en þar sem fjórar eða fleiri lóðir eru samliggjandi skal skilgreina frístundabyggð.

- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Heimilt er að gera ráð fyrir takmörkuðum atvinnurekstri á nýjum /óbyggðum frístundasvæðum, sé gert ráð fyrir því í deiliskipulagi byggðarinnar.
- Við gerð deiliskipulags skal vinna öryggisáætlun fyrir hvert svæði, í samráði við brunavarnir, þar sem m.a. verður gerð grein fyrir aðkomu slökkvibíla, aðgengi að slökkvivatni og mögulegum flóttaleiðum af svæðinu.

Tafla 1. Stefna gildandi aðalskipulags um frístundabyggðina F35.

NR.	JÖRD	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRD HA
F35	Kúludalsá	Ekkert deiliskipulag er í gildi og svæðið er óbyggt.	18	18

Stefna fyrir landbúnaðarsvæði, kafli 2.4.1:

- Landbúnaðarlandi er skipt upp í þrjá flokka (L1, L2 og L3) sem hafa mismunandi skilmála sbr. töflu 7, en flokkun lands er ekki einhlít og getur landeigandi óskað endurmats á sínu landi eða hluta þess, telji hann flokkun ekki rétta.
- Halda skal í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götmynd eða litlar samliggjandi lóðir.
- Ný íbúðarhús skulu vera innan við 1.500 m frá stofn- og tengivegum eða innan við 500 m frá núverandi héraðsvegum.

Svæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er landbúnaðarsvæði L.

TAFLA 2. Skilmálar aðalskipulags fyrir landbúnaðarsvæði L1.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRD Í HA
L2	Annað landbúnaðarland	• Land sem er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II-IV (sbr. kortlagningu) 4. Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II sbr. kortlagningu (Viðauki I). Heimilt að byggja til landbúnaðar eða í tengslum við rekstur búans s.s. minni háttar rekstur með landbúnaði, til að auðvelda kynslóðaskipti eða byggingar til landbúnaðar. Lóðastærðir fara eftir umfangi framkvæmdar. • Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlandi með mannvirkjagerð. • Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar, skjólbeltaræktunar eða endurheimtar votlendis. • Heimilt er að byggja upp á stökum landspildum, 2 ha eða stærri til fastrar búsetu. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,05, þó aldrei meira en 2.500 m². • Heimilt er að byggja stök frístundahús á lóðum 0,25 – 2 ha lóðum. Nýtingarhlutfall lóðar verði allt að 0,05 en þó aldrei yfir 250 m². Lóðir verði utan verndarsvæðis.	11.854

Stefna fyrir íbúðarbyggð, kafli 2.2.1

Sveitarfélagið leggur áherslu á að skilgreind íbúðarsvæði verði í góðum tengslum við núverandi veitukerfi s.s. vegi, rafmagns- og ljósleiðaratengingar. Við skipulag þeirra skal tryggja aðkomu og flóttaleiðir út frá öryggissjónarmiðum.

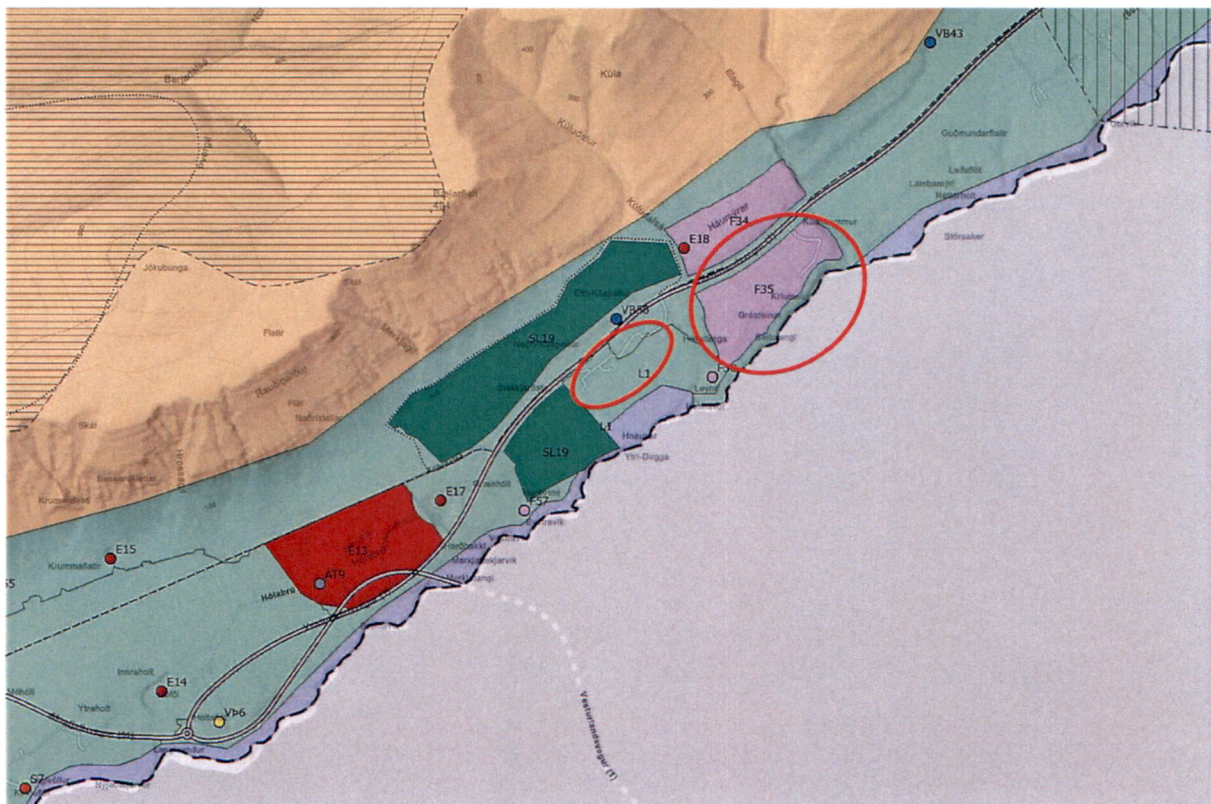
Í almennum skilmálum íbúðarsvæða í dreifbýli kemur fram;

- Ekki er gert ráð fyrir nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýli í sveitarfélaginu.
- Ekki er gert ráð yfir nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýli á skipulagstímanum.
- Þjónusta á íbúðalóðum utan þéttbýlis er sambærileg og á öðrum lögheimilum í dreifbýli, s.s. varðandi snjómokstur, skólaakstur og sorphirðu.

- Heimilt er að vera með minniháttar atvinnustarfsemi í dreifbýli, sem rúmast innan lóðar, sé það skilgreint í deiliskipulagi. Tryggja skal næg bilastæði innan lóðar til að anna starfseminni og takmarka ónæði.
- Tryggja sem best öryggi íbúa og gesta með því að heimila ekki byggð á skilgreindum hættusvæðum, s.s. vegna sjávarflóða, ofanflóða/hruns og tryggja sem best flóttaleiðir s.s. vegna mögulegra kjarr- og skógarelda.

Stefna fyrir athafnasvæði, kafli 2.4.5

- Unnið verður að eflingu fjölbreyttara atvinnulífs í formi smáiðnaðar í dreifbýli með því að efla og styrkja núverandi atvinnustarfsemi og skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. framleiðslu- og matvælaíðnað og nýtingu glatorku.
- Stuðla að bættri nýtingu svæða til að renna styrkari stoðum undir byggð s.s. til geymslu tækja, smiðjur, verkstæði, partasölur og móttökusvæði fyrir sorp.
- Ávallt skal beita bestu fánlegu tækni til að draga úr mengun frá athafnasvæðum, t.d. vegna loft-, hávaða- og rykmengunar. Ásýnd athafnasvæða skal ávallt vera til fyrirmyndar.



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032. Skipulagsbreytingin nær til svæða innan rauðu flákanna.

3.3 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Landnotkun á góðu landbúnaðarlandi er breytt. Svæði sem nú verður breytt í íbúðarbyggð er þegar mikið raskað og að hluta til byggt enda var það skilgreint sem frístundabyggð í eldra aðalskipulagi. Eins og fram hefur komið er um leiðréttingu á aðalskipulagi að ræða þar sem misfór að skilgreina íbúðarsvæði við seinustu endurskoðun aðalskipulags. Hvað varðar frístundabyggð sem breytist í

athafnasvæði þá hefur sveitarfélagið þegar heimilað að það land verði tekið úr landbúnaðarnotum. Sá hluti þess, sem breytist í landbúnaðarland mun falla undir L2 svæði. Svæðið liggur vel við núverandi samgöngum og veitum.

Breytingin er í samræmi við stefnu um uppbyggingu innan sveitarfélagsins og í samræmi við landskipulagsstefnu.

3.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið, staðfest í desember 1998. Svæði frístundabyggðar, reitur E, nær yfir vélageymslur, frístundalóðir og skógræktarsvæði vestan bæjartorfunnar. Svæði skógræktar, reitur C, nær yfir skógræktarsvæði. Unnin verða ný deiliskipulög fyrir svæði C (íbúðarsvæði) og E (athafnasvæði) og samhliða verða þau svæði felld úr gildi á eldra skipulagi. Huga þarf að fjarlægð frá vegi og mögulega sækja um undanþágu fyrir núverandi hús. Heimildir reglugerðagerðar miða við að byggingarreitir íbúðahúsa verða í 100 m fjarlægð frá vegi en heimilt verður að vera með útihús/skemmur nær vegi, allt að 50m. Í byggingarskilmálum fyrir athafnasvæði verður skýrt afmarkað hverskonar hreinlega athafnastarfsemi er leyfð á svæðinu.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Landbúnaðarsvæði verður breytt í íbúðarbyggð (um 5,4 ha). Frístundabyggð F35 verður felld út og breytt í athafnasvæði (um 7 ha) og landbúnaðarsvæði (um 11 ha).

4.1 Greinargerð fyrir breytingu:

Gerð verður breyting á texta almennra skilmála íbúðarsvæði í dreifbýli, kafla 2.2.1;

- Ekki er gert ráð yfir nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýli á skipulagstímanum.

Eftirfarandi umfjöllun um **Frístundabyggð (F)** í kafla 2.2.2. í greinargerð er felld út:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRÐ HA
F35	Kúludalsá	Ekkert deiliskipulag er í gildi og svæðið er óbyggt.	18	18

4.2 Greinargerð eftir breytingu.

Eftirfarandi umfjöllun er bætt við í greinargerð:

Um **íbúðabyggð (ÍB)** í kafla 2.2.1:

NR	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEILDARFJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL.	STÆRÐ HA
ÍB11	Kúludalsárland 2	Heimilaðar 0,4-0,8 ha íb.lóðir. Heimilað að byggja íbúðarhús á einni hæð / bílskúrs /skemmu, í samræmi við nhl, þó aldrei meira en 700m ² , Heimilt að setja manir og útfæra hljóðvist nánar í deiliskipulagi.	5	2	0,15	5,4

Um **athafnasvæði (AT)** í kafla 2.4.5:

NR	NAFN	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
AT16	Kúludalsárland 4	Nýtt athafnasvæði, allt að 20 lóðir. Afmörkun lóða verður útfærð í deiliskipulagi, með hliðsjón af umfangi starfsemi og náttúrufari. Starfsemin skal vera hreinleg og snyrtileg. Tryggja skal fullnægjandi fráveitu, þ.m.t. ef möguleg mengun er starfsemi s.s. olíuleki af tækjum o.þ.h.Sérstök áhersla skal lögð á ásýnd svæðisins, þar með talið mænishæð mannvirkja, afmörkun með mönum og gróðri, lágstemmda lýsingu, hljóðvist og góða umgengni.	7,0

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.

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 umhverfisskýrslu 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 3. Umhverfisþættir, viðmið og áherslur.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. - Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar. <i>Aðalskipulag</i> - Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt. Landbúnaðarland verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Löft <i>Kolefnisbinding.</i> <i>Kolefnishlutleysi.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. <i>Aðalskipulag</i> - Dregið verði úr losun gróðurhúsalofttegunda, m.a. með aukinni skógrækt og endurheimt votlendis.	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda?
Náttúrufar <i>Gróður.</i> <i>Jarðvegur.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu viðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Aðalskipulag</i> - Endurheimt votlendis er æskileg þar sem því verður við komið.	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilnæmt umhverfi <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Vatnsvernd.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Samfélag Atvinnulíf. Íbúar.	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag</i> - Standa vörð um búsetu og atvinnulíf m.a. með því að stuðla að nýsköpun í landbúnaði, iðnaði, ferðaþjónustu, umhverfis- og heilsuefandi þjónustu og öðrum atvinnugreinum. - Haldið skal í dreifbýlisýfirbragð byggðar á landbúnaðarlandi en meginuppbyggingu nýrrar byggðar verður beint að þéttbýli.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa?
Vernd og minjar Fornminjar.	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir

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

Gildandi skipulag (núll-kostur): Frístundabyggð hefur byggst upp á vesturhluta svæðis á fjórum lóðum innan skilgreinds landbúnaðarlands. Gert er ráð fyrir 18 ha frístundabyggð.

Breytt skipulag: Frístundabyggð á vesturhluta verða skilgreindar sem nýtt íbúðarsvæði fyrir allt að 5 íbúðir. Frístundabyggð F35 er felld út af skipulagi. Stofnað er 7 ha athafnasvæði og um 11 ha svæði verður að landbúnaðarlandi.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

Breytt skipulag

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Svæðið að vestanverðu hefur þegar verið skipulagt fyrir uppbyggingu – til staðar eru afmarkaðar lóðir ásamt vegum um svæðið. Þrjár lóðirnar eru þegar byggðar. Áhrif á landnotkun og ásynd eru óveruleg. Fyrirhugað er að byggja upp athafnasvæði á austurhluta svæðisins. Ný mannvirki koma til með að raska svæðinu og breyta ásynd 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. Áfram verður hægt að stunda landbúnað, skógrækt og útivist á nærliggjandi jörðum.

Áhrif á loftslag eru metin 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. Umfang uppbyggingarinnar er ekki þess eðlis að teljandi áhrif, hvorki jákvæð né neikvæð, verði á loftslagsmál á heimsvísu.

Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg. Svæðið er að hluta til þegar raskað vegna uppbyggingar á fyrirhuguðu íbúðarsvæði. Takmörkuð áhrif eru á gróðurfar. Fyrirhugað athafnarsvæði á austari hlutanum er einnig talsvert raskað vegna landbúnaðarnotkunar, s.s. með skurðagerð. Ef votlendi er til staðar innan svæðis er útbreiðsla þess takmörkuð og hefur því þegar verið raskað. Þá er verið breyta hluta lands aftur í landbúnaðarsvæði og mögulega kemur það til með að takmarka rask á vistgerðum og fuglalífi.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg. Ekki er talin hætta á mengun ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og vel sé staðið að framkvæmdar- og starfsleyfisumsóknum. Ólíklegt er að ástand vatnshlota rýrni en í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir vatnstöku og fráveitumálum.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Með breytingunni er m.a. verið að efla staðbundið atvinnulíf og fjölga íbúum í sveitarfélaginu. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu innviða s.s. á núverandi vega og veitukerfi.

Áhrif á verndarsvæði eru metin óveruleg. Ekki eru þekktar fornminjar innan svæðis. Samráð verður haft við Minjastofnun Íslands við gerð deiliskipulags og það metið hvort þörf sé á ýtarlegri athugun á fornminjum innan lóðar.

Gildandi skipulag

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Uppbygging frístundabyggðar kemur til með að hafa áhrif á ásýnd svæðis með mannvirkja- og vegagerð. Þegar er þó gert ráð fyrir þeirri uppbyggingu og ætla má að skilmálar yrðu settir í deiliskipulagi til að draga úr sjónrænum áhrifum. Svæðið er þó óraskað og er möguleiki á að skilgreina það sem landbúnaðarland aftur.

Áhrif á loft eru metin 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. Umfang uppbyggingarinnar er ekki þess eðlis að teljandi áhrif, hvorki jákvæð né neikvæð, verði á loftslagsmál á heimsvísu.

Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg. Heildarstærð lands sem tekið er undir uppbyggingu er stærri en breyting gerir ráð fyrir. Uppbygging á óbyggðu svæði kemur til með að raska þeim vistgerðum sem þegar eru til staðar en þegar hefur verið gert ráð fyrir þessari uppbyggingu á aðalskipulagi. Svæðið hefur verið nýtt í landbúnað og m.a. verið raskað við skurðagerð og er því takmarkað verndargildi vistgerða til staðar.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg. Ekki er talin hætta á mengun ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og vel sé staðið að framkvæmdar- og starfsleyfisumsóknum. Ólíklegt er að ástand vatnshlota rýrni en í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir vatnstöku og fráveitumálum.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Uppbygging frístundabyggðar er tekjuaflandi fyrir sveitarfélagið í formi fasteignaskatta og stuðlað að áframhaldandi þróun og vexti í Hvalfirði.

Áhrif á verndarsvæði eru metin óveruleg. Engar þekktar náttúru- og menningarminjar eru innan svæðisins.

5.4 Niðurstaða sveitarstjórnar

Sveitarfélagið er hlynnt tillögu að breytingu aðalskipulags og telur að yfir heildina litið eru áhrif hennar óveruleg/jákvæð. Fyrirhugað íbúðarsvæði er hefur að mestu verið byggt upp sem frístundabyggð og því ekki verið að raska landi sem fellur undir gott landbúnaðarland. Heimilað var, eftir aldamót, að stofna litlar lóðir við Kúludalsá og þar er nú skráð íbúðarhús. Þótt stefna gildandi aðalskipulags miði að heimila ekki ný íbúðarsvæði í dreifbýli, þá telur sveitarstjórn að ekki sé verið að breyta heildarstefnu sveitarfélags varðandi að heimila ný íbúðarsvæði í dreifbýli. Gefin voru ákveðin viljrði með stofnun lóða og því sé verið að koma til móts við þegar heimilaða uppbyggingu og því verið að leiðrétta aðalskipulag. Þá er fyrirhugað athafnasvæði innan svæðis sem hefur lengi verið skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulagi sveitarfélagsins og því er ekki verið að taka svæði sem ætlað var til landbúnaðarnota eða annarra verndar undir uppbyggingu. Áfram verður hægt að stunda landbúnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi á nærliggjandi jörðum/lóðum. Sveitarfélagið vill koma til móts við óskir landeiganda um breytta landnýtingu á sínu eignarlandi þar sem fyrirhuguð breytingu hefur ekki í för með sér varanlega spjöllum á náttúrufari, minjum né valdi mengun ef vel er staðið af verki við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðinu.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í maí 2024. Breytt aðalskipulag var auglýst til 6 sept. og bærust athugasemdir og umsagnir frá 8 aðilum í 11 færslum. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda og/eða þeim svarað.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Slökkvilið Akraness og Hvalfjarðarsveitar
- Vegagerðin
- RML (ráðgjafamiðstöð landbúnaðarins)
- Akraneskaupstaður
- Kjósahreppur
- Reykjavíkurborg
- Náttúrufræðistofnun
- RARIK
- Kúludalsá L133701
- Gröf II L207694

Eftir atvikum verður leitað umsagna fleiri aðila, m.a. innan stjórnsýslu sveitarfélags

6.2 Skipulagsferlið

Hér fyrir neðan má sjá líklega tímaáætlun fyrir breytingu aðalskipulags. Deiliskipulag verður eftir atvikum unnið samhliða aðalskipulagsbreytingu eða í kjölfar hennar.

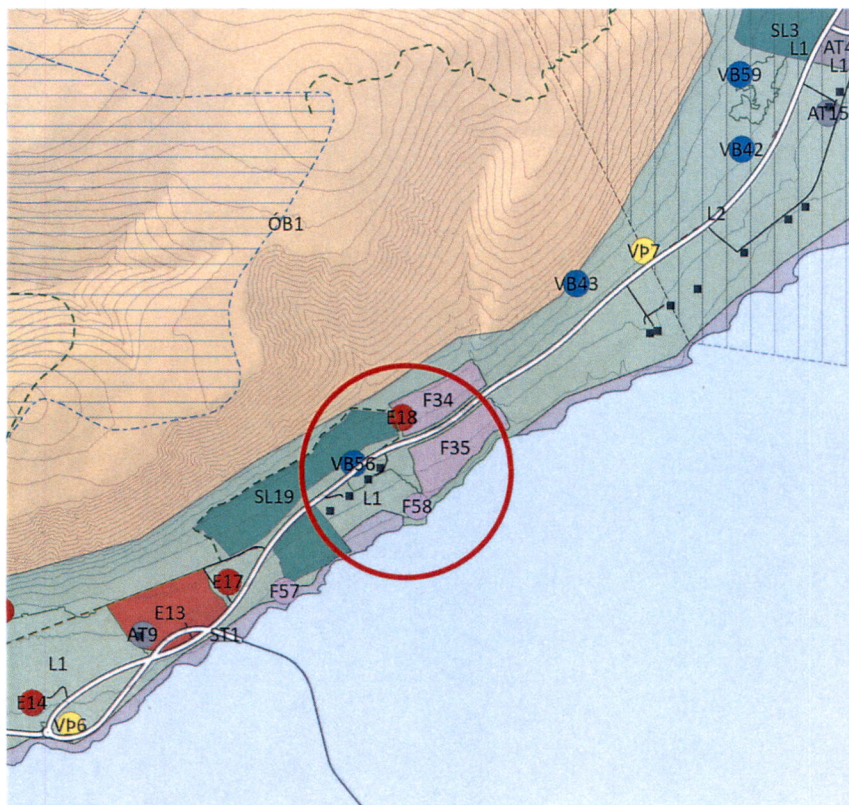


6.3 Breyting að lokinni auglýsingu

Sett eru skýrari skipulagsákvæði varðandi athafnastarfsemi, s.s. varðandi fráveitu, ásýnd og mögulega hljóðmengun. Einnig er minnt á að taka tillit til náttúrufars. Aðilum, sem fengu tillögu til umsagnar er fjölgað og felld út almenn umfjöllun um íbúðabyggð í köflum 2. 3 og 4.2 þar sem skýrt er betur ástæða þessarar íb.byggðar og ekki verði almennt heimiluð ný íbúðabyggð í sveitarfélaginu.

Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

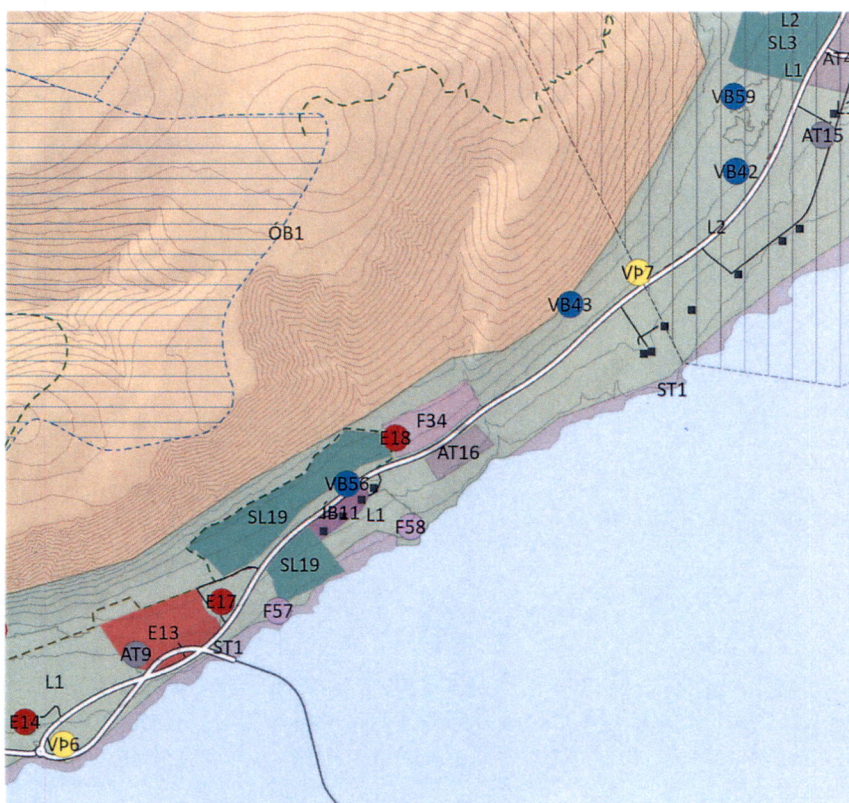
Sveitarfélagsuppdráttur - Kúludalsá



Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Hæðarlínur
- Athafnasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Vatnsból
- Verslun- og þjónusta
- Varúðarsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Stofnvegur/stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- - - Gönguleið
- - - Göngu- og reiðleið
- - - Reiðleið
- Mannvirki
- Athafnasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Strandsvæði
- Íbúðarbyggð
- Óbyggð svæði

GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032
Kúludalsá

Verk: 111781
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000 Dags: 14.04.2025
Breytt dags:

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

