



AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Litla-Botnsland 1 – breyting aðalskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

17.11.2024





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 _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

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

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

103692-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

BRE/SOS

RÝNT

AJ

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 1.1 | Skipulagsgögn | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 2.1 | Staðhættir | 5 |
| 2.2 | Fyrirhuguð uppbygging | 6 |
| 3 | TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR | 7 |
| 3.1 | Landsskipulagsstefna 2024-2038 | 7 |
| 3.2 | Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 | 8 |
| 3.3 | Deiliskipulag | 10 |
| 3.4 | Vatnaáætlun 2022-2027 | 11 |
| 3.5 | Fornminjar | 11 |
| 4 | BREYTING Á AÐALSKIPULAGI | 12 |
| 4.1 | Breyting á uppdrætti | 12 |
| 4.2 | Breyting á greinargerð | 12 |
| 1.1.1 | Frístundarbyggð (F) | 12 |
| 4.2.1 | Verslunar- og þjónustusvæði (VP) | 12 |
| 4.2.2 | Hverfisvernd (HV) | 13 |
| 4.2.3 | Vatnsvernd (VB) | 13 |
| 5 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 14 |
| 5.1 | Umhverfispættir og áherslur | 14 |
| 1.2 | Valkostir | 15 |
| 5.2 | Mat á umhverfisáhrifum | 15 |
| 1.3 | Niðurstöður | 17 |
| 6 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 19 |
| 6.1 | Umsagnaraðilar | 19 |
| 6.2 | Skipulagsferli | 19 |

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 frístundabyggð F40 og er óbyggt.

Fyrirhuguð er uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu 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.

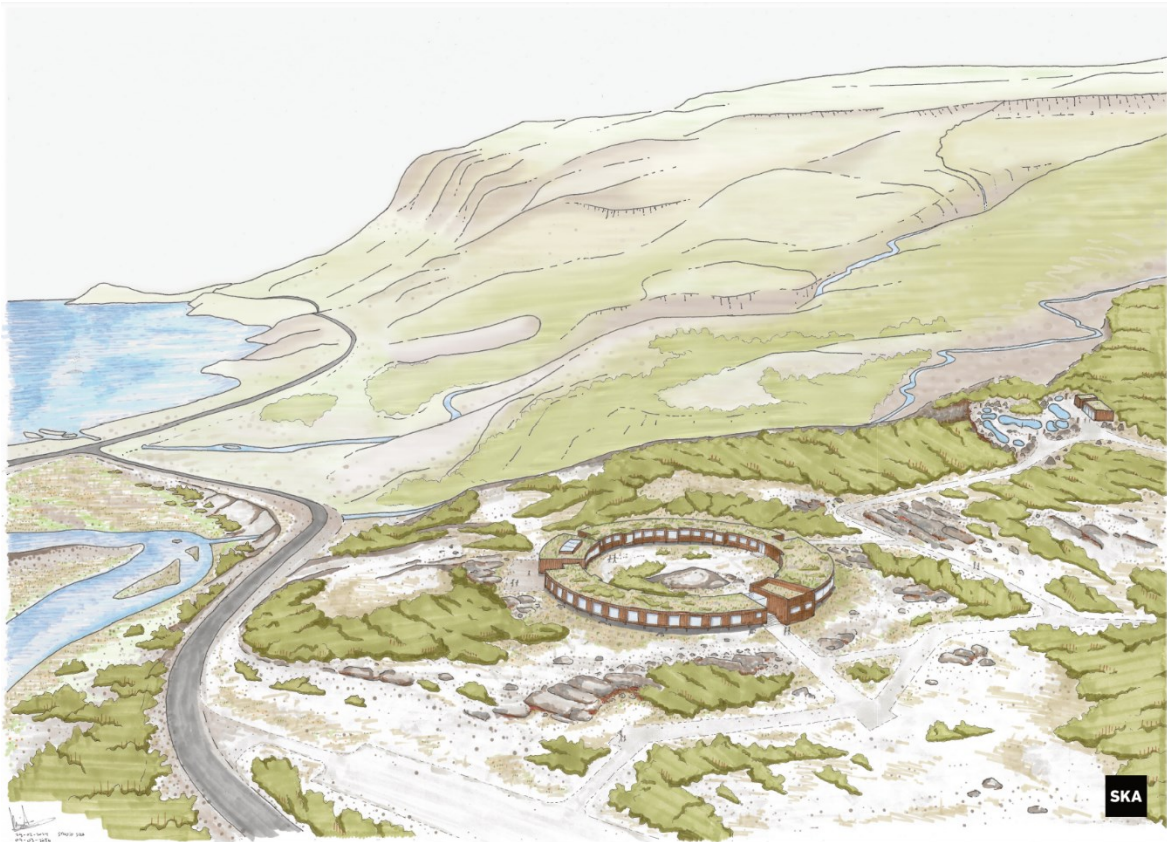
2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi jarðarinnar litla-Botnland 1 (L224375) fyrirhugar uppbyggingu á umhverfisvænni ferðaþjónustu 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 ferðaþjónustu, skógrækt, umhverfisvernd og heilsueflandi starfsemi með það markmið 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. Ferðaþjónusta er vaxandi atvinnugrein í sveitarfélaginu en skv. Hagstofu Íslands var um 9% aukning ferðamanna sem gista á Vesturlandi milli ára 2022-2023¹.

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. Markvist verður unnið að verndun og endurheimt skógarins til að efla vistkerfi og

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

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.

Framkvæmdaraðila 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 annarsstaðar en á tilteknu svæði. Nú þegar er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði í grennd við fyrirhugað skipulagssvæðið. Verslunar- og þjónustusvæðið Botnskáli VP4 þar sem samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir vandaðri uppbyggingu tengdri ferðaþjónustu, enginn 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 óbyggð. 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.



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

2.2 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, 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 ásýndar áhrifum. Heildarstærð bygginga til ferðaþjónustu er um 5000 m². Einnig er heimilt að byggja starfsmannahúsnæði fyrir fastabúsetu starfsfólks. Gesta- og viðburðarhús verða u.þ.b. 55 m² að stærð. Húsin verða felld inn í landið eins og kostur er 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 hótलगesti 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 koma að öryggisbílum ef þarf s.s. slökkvibílum eða sjúkrabílum 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 2 Yfirlitsmynd til skýringar. Mynd unninn af Architecturstudio SKA.

3 TENGLI 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 efla 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.

Nánar er gert grein fyrir samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu í umhverfismatskýrslu í kafla 5 hér að neðan.

3.2 Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

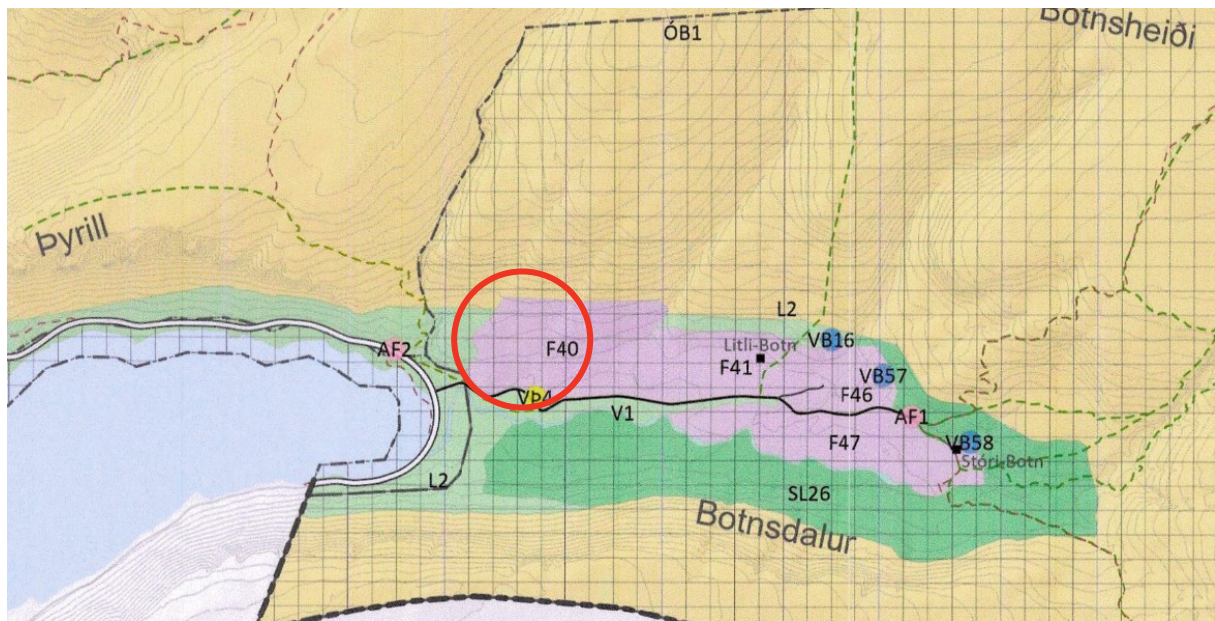
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar var staðfest í maí 2023. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem breytingin nær til lóð Litla-Botnlands 1, sem er skilgreind sem frístundabyggð en verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Í aðalskipulagi er sett fram sú stefna að stuðla skuli að hagkvæmri þróun byggðar 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 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 hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.



MYND 3. Hluti að Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

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 tryggð 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 efnaval taki mið af náttúrulegum einkennum svæðisins.



Mynd 3 Dæmi um mögulega útfærslu mannvirkja á skipulagssvæðinu.



Mynd 4 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 vatnvistkerfa 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 sorplosunar².

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-Botn, Furugerði, samþykkt 25 febrúar 2021 og í vor var auglýst deiliskipulag fyrir 50 frístundalóðir, skammt innan Litla Botnlands.

Ekki liggja fyrir heildaráhrif skipulagsáætlana á vatnshlot.

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.

² <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 Frístundarbyggð (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 frístundarbyggðin 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. Gisting fyrir allt að 200 manns á hóteli og í minni gestahúsum. Heildar byggingarmagn þjónustubygginga er allt að 5.000 m ² . Hús verða að jafnaði á einni hæð og eftir atvikum felld inn í landið þar sem byggingar verð á tveim hæðum. Fyrirkomulag mannvirkja, stíga og vega skulu taka mið af núverandi útbreiðslu birkiskóga. Vanda skal til frágang bygginga og fráveitumála. | 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 | STÆRD 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 | STÆRD 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 ferðaþjónustu. 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.

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 1. Umhverfisþættir, viðmið og áherslur.

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|--|---|---|
| Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i> <i>Landslag.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma og efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <i>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landslagsheildir og fjölbreytileiki landslags verði vernduð. Halda skal í dreifbýlisyfirbragð 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 <i>Gróður.</i> <i>Vistkerfi.</i> <i>Jarðvegur.</i> <i>Búsvæði dýra.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> 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. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? |
| Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Verndun grunnvatns.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> <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. <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> | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot á svæðinu? Hefur stefnan samlegðaráhrif á grunnvatns út frá öðrum skipulagsáætlunum ? |
| Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. | Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032</i> <ul style="list-style-type: none"> Skapa sem best skilyrði fyrir atvinnuuppbyggingu með fjölbreyttum atvinnutækifærum við ferðaþjónustu, skógrækt, umhverfisvernd og heilsueflandi starfsemi. Þjónusta við ferðamenn efla. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> <ul style="list-style-type: none"> Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð. | <p>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á nærliggjandi lóðum?</p> |
| Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding</i> <i>Kolefnishlutleysi</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. <i>Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum.</i> <ul style="list-style-type: none"> Efla skógrækt, vernda og auka kolefnisforða vistkerfa. <i>Aðgerðaáætlun í landgræðslu og skógrækt 2022-2031.</i> <ul style="list-style-type: none"> Að rækta skóga með mikla getu til kolefnisbindingar. | <p>Hefur stefnan áhrif á loftslagsmál?</p> |
| Verndarsvæði <i>Fornminjar.</i> <i>Náttúruminjar.</i> <i>Meningarminjar.</i> <i>Hverfisvernd.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> 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> <ul style="list-style-type: none"> Sérstök vernd tiltekinn vistkerfa – sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar og leifar þeirra. | <p>Hefur stefnan áhrif á náttúru- eða menningarminjar?</p> |

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. Heildarbyggingarmagn 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 birkiskóg.

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 ásýnd 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.

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 hættu 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 og 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 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. 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.

Valkostur 2:

Áhrif á landslag eru metin neikvæð/óveruleg. Uppbygging á frístundarsvæði kemur til með að breyta ásýnd 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 skógarins 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. Sumarhúsaeigendur 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 ferðapjónustu.

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 yrði 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 gróðurvindu.

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

1.3 Niðurstöður

Umrædd skipulagsbreyting tekur mið af stefnu í Landsskipulagsstefnu og almennri stefnu í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar hvað varðar uppbyggingu á ferðapjónustusvæðum 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 viðburðarhalds, 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 nær liggjandi umhverfi hvað varðar lita- og efnaval. Sveitarstjórn vill áréttta 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 framkvæmasvæði. Sveitarfélagið er hlynnt tillöggunni og telur að áhrif hennar séu í heildina jákvæð fyrir Hvalfjarðarsveit.

Aðalskipulag heimilar uppbyggingu í Hvalfirði þar sem gert er ráð fyrir uppbygging 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.

Aðalskipulag heimilar nú þegar uppbyggingu á frístundabyggð innan HV6 en með tilkomu fyrirhugaðar verzlunar- 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 efnaval. 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.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Kjósarhrepps
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Land og skógur
- Vegagerðin
- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands

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

6.2 Skipulagsferli



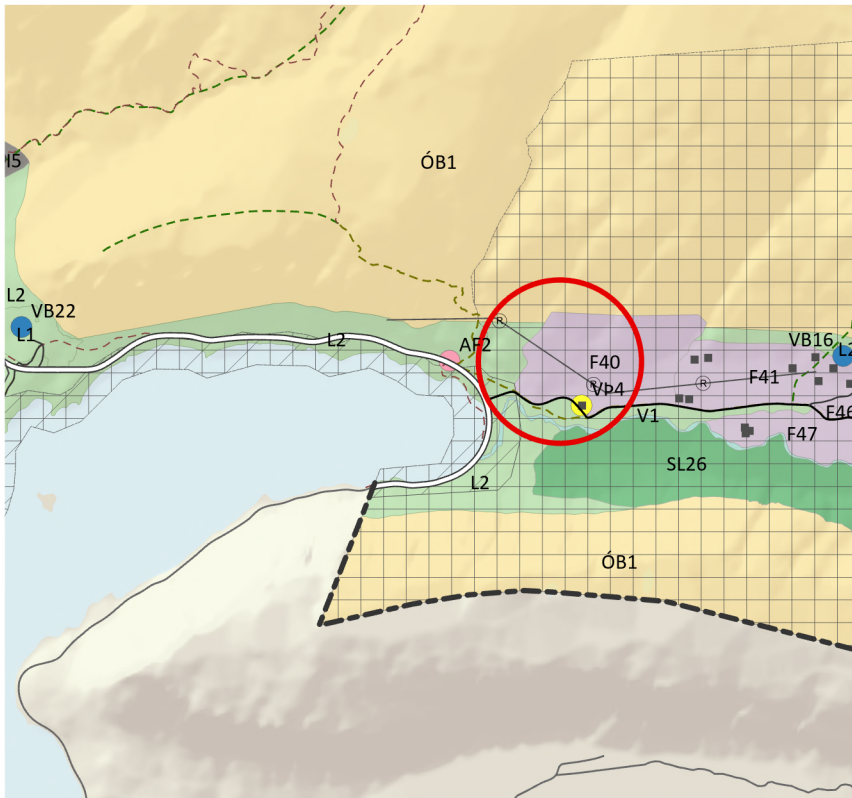
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

Breyting - Litla Botnsland 1

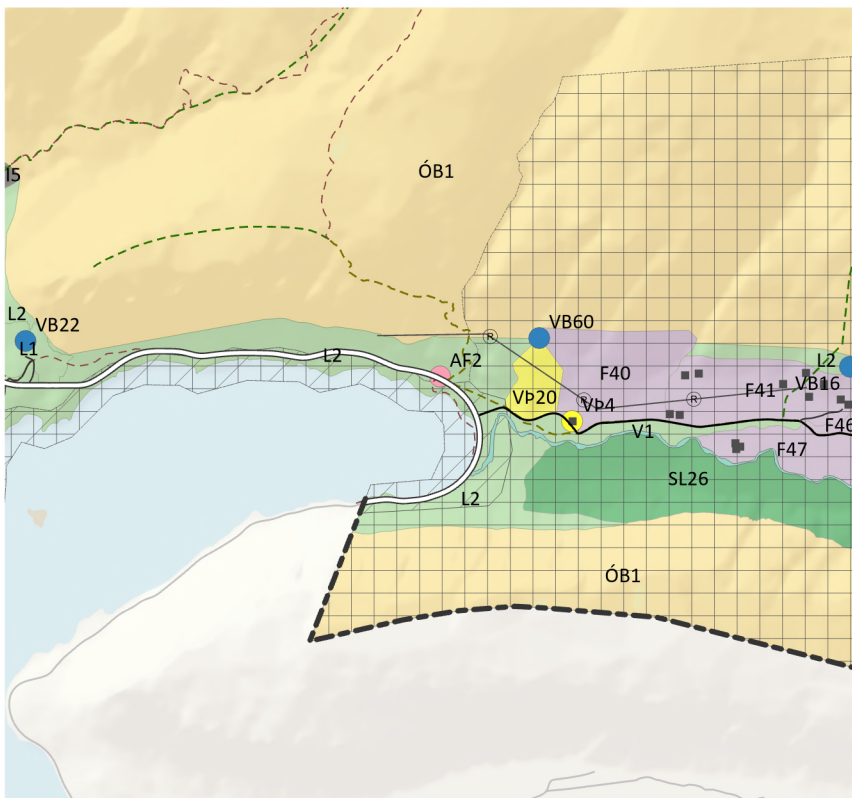


Skýringar

- 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

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

