



## AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags á Kúludalsá

*Landbúnaðarsvæði verður íbúðarbyggð og frístundabyggð  
verður athafnasvæði og landbúnaðarsvæði*

18.02.2025



## SKIPULAGSLÝSING

### SKJALALYKILL

---

111781-LYS-001-V04

### HÖFUNDUR

---

SOS, IS

### RÝNT

---

ÁJ

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STADHÆTTIR	5
2.1	Náttúrufar	5
2.2	Vatnshlot	5
2.3	Fornminjar	5
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	8
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Umhverfisþættir og áherslur	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagsferlið	10

# 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 og vinnslu deiliskipulags í landi Kúludalsár í Hvalfjarðarsveit.

Skipulagssvæðið skiptist í tvo hluta sem eru sitt hvorum megin við bæjarhúsin að Kúludalsá. Svæðið vestan bæjartorfunnar er skilgreint sem landbúnaðarsvæði, en verður breytt í íbúðarbyggð. Það er um 5,4 ha að stærð og nær til eftirtalinnna landeigna: Kúludalsárland 4 L133703, Kúludalsá 4a L192916, Lambalækur L192917, Kúludalsá 4C L192918, Kúludalsá 4D L192919, Kúludalsá 4E L192920. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir frístundabyggð.

Svæðið austan við bæjartorfuna er skilgreint sem frístundabyggð (F35), sem verður felld út. Svæðið er í heild um 18 ha og nær til hluta Kúludalsárlands 2 L186597. Um 7 ha verður breytt í athafnasvæði og því sem eftir stendur af frístundabyggðinni verður breytt í landbúnaðarland, um 11 ha. Fyrirhugað er að skipuleggja athafnasvæðið fyrir léttan iðnað, vörugeymslur o.fl. Svæðið sem um ræðir er deiliskipulagt sem skógræktarsvæði.

Samanlagt er stærð skipulagssvæðisins er um 23,5 ha.



**MYND 1.** Svæðin sem breytingin nær til eru innan rauðu flákanna

Skipulags- og byggingarskilmálar verða nánar útfærðir í aðalskipulagsbreytingu og í deiliskipulagi sem verður unnið nokkuð samhliða breytingu á aðalskipulagi, annars vegar fyrir íbúðarsvæði og hins vegar fyrir athafnasvæði.

## 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram og unnin í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 4.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum. Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Jörðin Kúludalsá 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. Á jörðinni eru skilgreind tvö svæði fyrir frístundabyggð og tvö svæði fyrir skógrækt en að öðru leyti er jörðin skilgreind sem landbúnaðarsvæði.

Ekki er lengur stundaður hefðbundinn búskapur á jörðinni og vill landeigandi nýta hluta hennar til atvinnusköpunar. Sömuleiðis vilja eigendur frístundahúsa geta haft þar fasta búsetu enda góð atvinnutækifæri í nágrenninu og möguleikar til fjarvinnu góðir.

### 2.1 Náttúrufar

Vestara svæðið er í vistgerðarkortlagningu skilgreint sem tún og akurlendi og skógrækt. Eystra svæðið er skilgreint sem starungsmýravist (mjög hátt verndargildi), grasengjavist og grasmóavist (hátt verndargildi), stinnastaravist (miðlungs verndargildi). Svæðin eru að miklu leyti manngerð, sem fylgir langri búsetu, skógrækt og uppbygging á heimasvæði og 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.

### 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag 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.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	STÆRÐ 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 dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götummynd 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 L1.

**TAFLA 2.** Skilmálar aðalskipulags fyrir landbúnaðarsvæði L1.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggíngarheimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I sbr. kortlagningu), sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótlaut og hentar því vel til akuryrkju. Að jafnaði er eingöngu 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heimilt er að byggja upp í tengslum við núverandi bæjartorfur eða í jaðri svæða.</li> <li>• Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt. Í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða.</li> <li>• Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, sé ekki um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu.</li> <li>• Framkvæmdir í almannapágu s.s. veitur og vegagerð er heimil.</li> <li>• Heimilt er að planta skjólbeltum.</li> </ul>	3.708

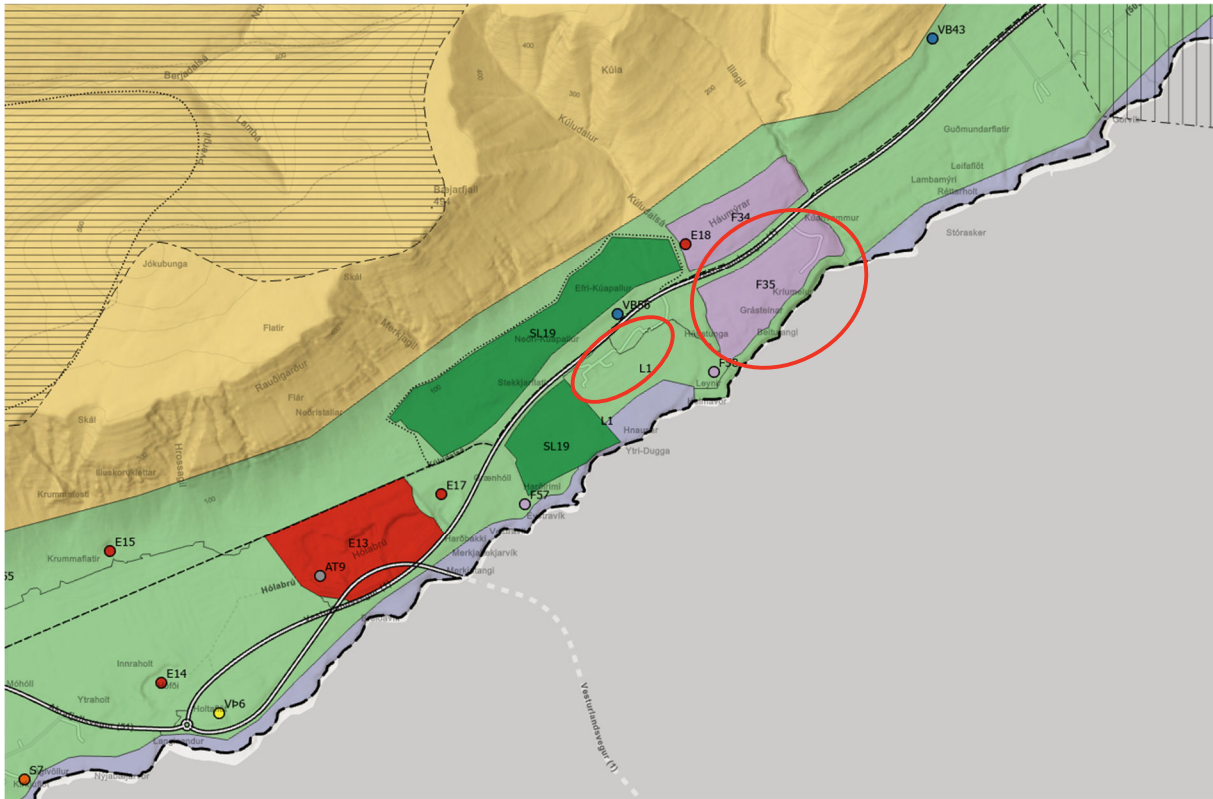
**Stefna fyrir íbúðarbyggð, kafli 2.2.1**

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.

**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 byggt og var skilgreint sem frístundabyggð í eldra aðalskipulagi. Hvað varðar frístundabyggð sem breytist í athafnasvæði þá hefur sveitarfélagið þegar heimilað að það land verði tekið úr landbúnaðarnotum. Svæðið liggur einnig 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 eldri skipulög felld úr gildi.



## 4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

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).

Landbúnaðarsvæðið er skilgreint í flokki L1 en svæðið er í nokkrum halla, jarðvegur víða grunnur og fremur rýr og því er land ekki úrvals ræktunarland en breyting verður send RML (ráðgjafamiðstöð landbúnaðarins) til umsagnar.

Nánar verður greint frá breytingunum í greinargerð aðalskipulagsbreytingar og í deiliskipulagi.

## 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 verða skoðuð líkleg áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 3 og leitast við að svara matsspurningum.

**TAFLA 3.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li> <li>Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.</li> </ul> <i>Aðalskipulag</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
<b>Loft</b> <i>Kolefnisbinding.</i> <i>Kolefnishlutleysi.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.</li> </ul> <i>Aðalskipulag</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dregið verði úr losun gróðurhúsalofttegunda, m.a. með aukinni skógrækt og endurheimt votlendis.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda?
<b>Náttúrufar</b> <i>Gróður.</i> <i>Jarðvegur.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.</li> </ul> <i>Aðalskipulag</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Endurheimt votlendis er æskileg þar sem því verður við komið.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Heilnæmt umhverfi</b> <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Vatnsvernd.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul> <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.</li> </ul> <i>Aðalskipulag</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standa vörð um búsetu og atvinnulíf m.a. með því að stuðla að nýsköpun í landbúnaði, iðnaði, ferðaþjónustu, umhverfis- og heilsueflandi þjónustu og öðrum atvinnugreinum.</li> <li>Haldið skal í dreifbýlisyfirbragð byggðar á landbúnaðarlandi en meginuppbyggingu nýrrar byggðar verður beint að þéttbýli.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa?
<b>Vernd og minjar</b> <i>Fornminjar.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar. Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrestr.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Slökkvilið Akraness og Hvalfjarðarsveitar
- RML (ráðgjafamiðstöð landbúnaðarins)

### 6.1 Skipulagsferlið

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

