



AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags og gerð deiliskipulags

Litla-Botnsland 1 – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

13.03.2024



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
2.2	Fyrirhuguð uppbygging	5
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	7
3.1	Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032	7
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	8
3.4	Fornminjar	8
4	SKIPULAGSÁÆTLANIR	8
4.1	Breyting aðalskipulags	8
4.2	Nýtt deiliskipulag	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfispættir og áherslur	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferlið	11

SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

103692-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir
Harpa Birgisdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hvalfjarðasveitar 2020 - 2032 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna. Svæðin sem breytingin nær til er úr landi Litla-Botnslandi 1 (L224375), sem er um 12,1 ha að stærð og eftir atvikum aðliggjandi land í samráði við viðkomandi landeigendur. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið flokkað sem frístundabyggð F40 og allt svæðið er óbyggt.

Fyrirhuguð er uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu þar sem áhersla er lögð á náttúruferðamennsku og skógrækt. Hönnun svæðis tekur mið af náttúrulegu umhverfi þar sem leitast verður eftir að takmarka rask á núverandi birkiskó og stuðla að endurheimt hans á svæðinu. Innan svæðis verður m.a. gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 198 manns í hóteli og minni gestahúsum ásamt veitingarekstri, náttúruböðum, útivist og annarri ferðatengdri þjónustu.

Uppbygging kemur til með að verða áfangaskipt og verður nánar gert grein fyrir skipulags- og byggingarskilmálum í deiliskipulagi sem verður unnið og kynnt samhliða breytingu aðalskipulags.

Ekki er þörf á matstilkynningu til Skipulagsstofnunar, í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem stærðarviðmið verða vel undir viðmiðunarmörkum greinar 12.04 í viðauka 1.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

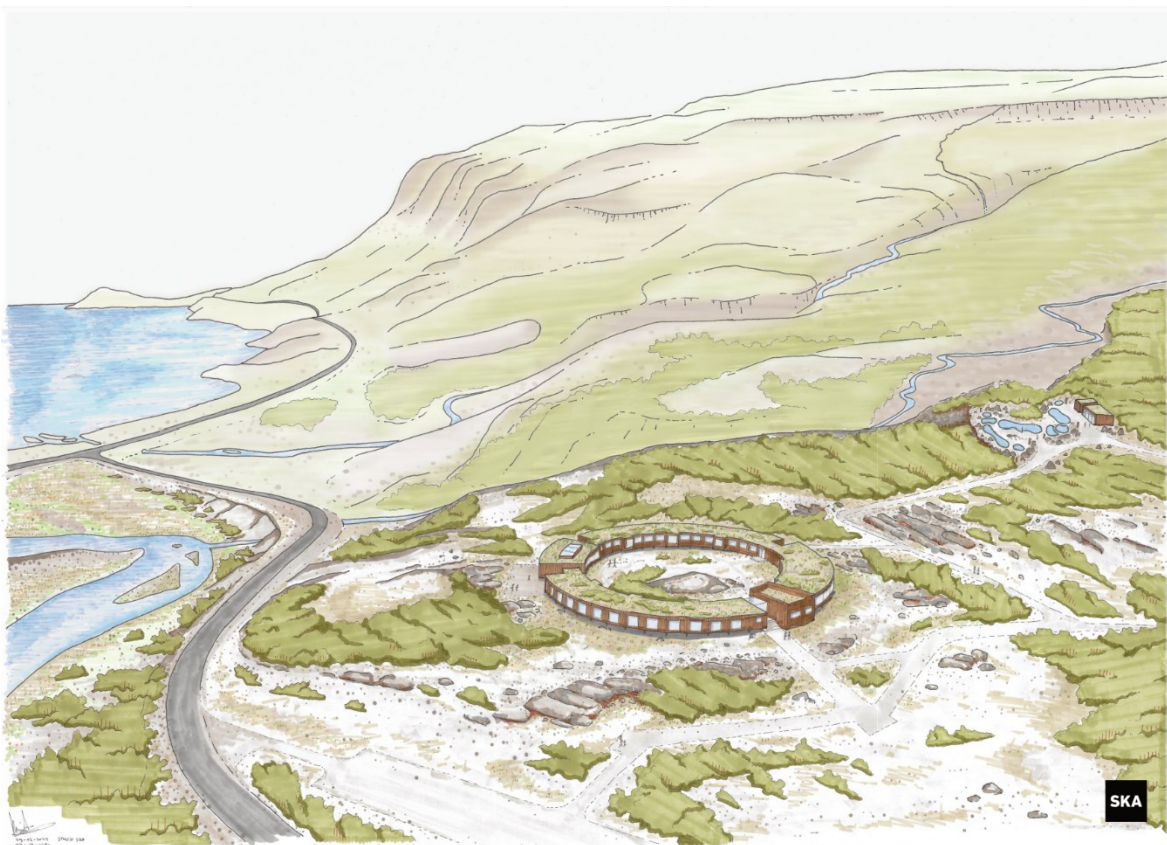
Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefin kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR OG STADHÆTTIR

Tilgangur framkvæmdarinnar er að byggja upp umhverfsvæna ferðþjónustu í Hvalfirði með áherslu á útivist og vistvæna náttúruferðamennsku samhliða því að stuðla að endurheimt vistkerfa. Áhersla er lögð á sjálfbæra starfsemi og verður m.a. sóst eftir alþjóðlegri umhverfsvottun (BREEM) og sótt verður um Svansvottun hjá Umhverfisstofnun.

Uppbygging kemur til með að taka mið af umhverfinu og falla vel inn í landslagið. Á svæðinu er birkiskógur, sem er í misjöfnu ásigkomulagi. 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 skapa aðlaðandi útivistasvæði fyrir gesti þar sem m.a. verður gert ráð fyrir náttúruböðum og göngustígum um svæðið.

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 fölbreytta valkosti fyrir gistingu og ýmsa affreyingu og útivist. Ferðþjónusta er vaxandi atvinnugrein í sveitarfélaginu en skv. Hagstofu Íslands var um 9% aukning ferðamanna sem gista á Vesturlandi milli ára 2022-2023¹.



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

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

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 Hvalfjarðarveg um Litlabotnsvegi (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

Gert er ráð fyrir uppbyggingu á um 27 herbergja hóteli ásamt lítilla gestahúsa á víð og dreif um svæðið. Fyrirkomulag mannvirkja mun m.a. taka mið af núverandi útbreiðslu birkiskógarins. Leitast við að halda í núverandi gróðurfar og styrkja birkiskóginn með útplöntun/ræktun.

Hótel verður á einni hæð og allt að 2200 m² að stærð. Gert er ráð fyrir 90 m² starfsmannahúsi með heimild til fastrar búsetu. Gestahús verð um 40m² að stærð og fyrirhugað er að byggja allt að 25 slík hús með á bilinu 40-100m millibili.

Gestahúsin verða felld inn í landið eins og kostur er og ef þörf er á að fjarlægja einhver tré til að koma gesthúsum fyrir munu a.m.k 10 önnur tré vera gróðursett í staðinn. Uppbygging kemur til með að vera áfangaskipt en nánar verða gerð skil á því í deiliskipulagi.

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. 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.

Ofarlega á svæðinu verður borað eftir vatni fyrir neysluvatnstöku. Gert verður grein fyrir grann- og fjarsvæði vatnsverndar.

Einnig verður skoðað hvort möguleiki sé að bora eftir heitu vatni innan lóðar til að nýta á svæðinu. Gert er ráð fyrir náttúruböðum ásamt þjónustuhúsnæði við þau, s.s. klefar og klósett fyrir gesti baðlónsins. Samráð verður við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands um uppbyggingu og hönnun baðlónsins svo það standist kröfur og reglur um baðlón og viðhald þeirra. Fyrirhugað er að reka veitingastað innan svæðisins fyrir hótélgesti og aðra gesti.

Starfsemin leggur áherslu á vistvæna orku og sjálfbærni. Gert er ráð fyrir um 100 m² gróðurhús á svæðinu og skoðað verður sá möguleiki á að koma fyrir lítilli vatnsvirkjun (mest 150 kW) í nærumhverfi svæðisins í samráði við aðliggjandi landeigendur. Einnig er gert ráð fyrir 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 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032

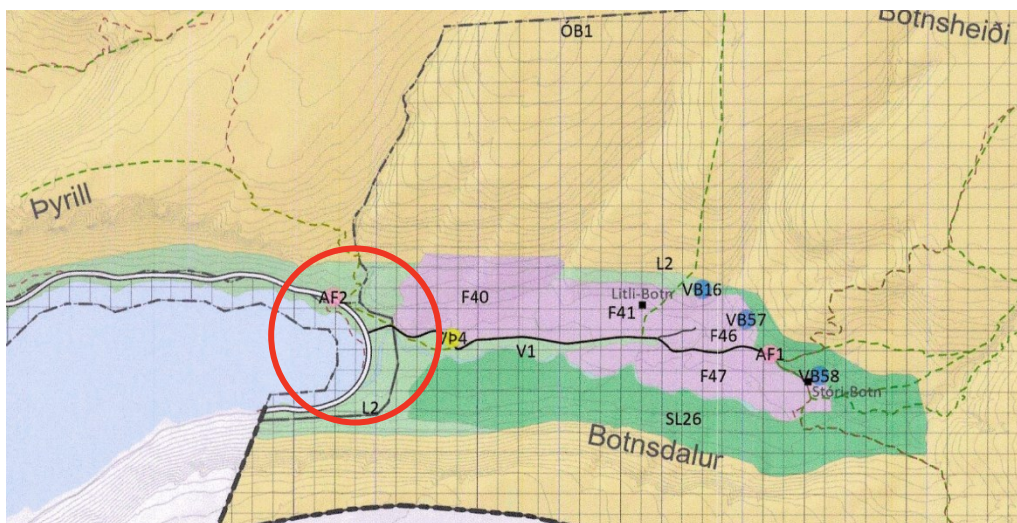
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar var staðfest í maí 2023. Í gildandi aðalskipulagi eru svæðið sem breytingin nær til skilgreind sem frístundabyggð en fyrirhugað er að breyta a.m.k. 12,1 ha af frístundasvæði yfir í verslunar- og þjónustusvæði.

Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu er mörkuð stefna um verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum í dreifbýli á sviði verslunar og þjónustu. Þjónusta við ferðamenn verði eflad 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.

3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta

vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirra hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæði.“

3.3 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.

3.4 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 lóðar.

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.

4 SKIPULAGSÁÆTLANIR

4.1 Breyting aðalskipulags

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð. Gert er ráð fyrir breytingu á frístundabyggð F40 þar sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði verður stofnað. Borað verður eftir vatni innan skipulagssvæðis og staðsetning þess, ásamt verndarsvæðum sett inn í aðalskipulag.

4.2 Nýtt deiliskipulag

Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir uppbyggingu á hóteli og gistiskálum og endurheimt á birkiskógi í samræmi við umfjöllun í kafla 2.2 hér að ofan. Nánar verður gert grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum í deiliskipulagi.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

Framkvæmdin fellur ekki undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um framkvæmdir við uppbyggingu hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200. Stærð og gestafjöldi hótels mun verða undir þessum viðmiðunarmörkum.

5.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borinn saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipi verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 2. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032.</i> <ul style="list-style-type: none"> Utan þéttbýlis verður almennt haldið í dreifbýlisýfirbragð byggðar, s.s. eins og að byggingar verði ekki áberandi í landi vegna stærðar eða hæðar, né heldur myndi samfellda byggð eða götumynd á litlum samliggjandi lóðum.. Að skapa loftlagsvæna byggð og að landnýting stuðli að heilnæmu umhverfi. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Staðsetning og hönnun mannvirkja skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032.</i> Skógrækt og skjólbeltarækt verði nýtt til að bæta búsetuskilyrði og ræktunarmöguleika. • Skógrækt verði eflid til útivistar, skjóls og bindingar kolefnis samhliða nýtingu skógarafurða. • Landeigendur eru hvattir til að hefta útbreiðslu ágengra plöntutegunda, einkum á viðkvæmum svæðum. • Stuðlað verði að útbreiðslu, varðveislu og endurheimt birkiskógavistkerfisins. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<p>60/2013 lög um náttúruvernd.</p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra. 	
<p>Heilbrigði Mengun og hávaði. Grunnvatn.</p>	<p>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032.</p> <ul style="list-style-type: none"> Öll byggð í Hvalfjarðarsveit njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns og unnið verður að aukinni vatnsöflun og stækkun vatnsverndarsvæða m.a. í Botni Hvalfjarðar og kringum Akrafjall. <p>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <p>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</p>	<p>Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?</p>
<p>Samfélag Atvinnulíf. Þjónusta við ferðamenn.</p>	<p>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</p> <ul style="list-style-type: none"> Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar. 	<p>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu við ferðamenn?</p>
<p>Náttúru- og menningarminjar Hverfisvernd. Fornminjar.</p>	<p>Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020 - 2032.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mannvirkjagerð á verndarsvæðum leiði til eins lítillar röskunar og kostur er og álag á einstök svæði af völdum ferðamanna verði undir þölmörkum. <p>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	<p>Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagna gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

