Greinargerð

Gerð er tillaga að breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Aðdragandi breytingar er áhugi á heils árs búsetu að Melabúð 1, þar sem svæði fyrir frístundabyggð er breytt í íbúðarbyggð og að auka ferðaþjónustu á jörðinni Gíslabæ, þar sem svæði fyrir verslun og þjónustu verði stækkað og svæði fyrir íbúðarbyggð minnkað. Breytingar þessar eru í takt við stefnumörkun Snæfellsbæjar um að fjölga heils árs íbúum eftir föngum og styrkja stöðu Arnarstapa og Hellna sem baklands Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls.

Gerð var lýsing vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar í samræmi við 30. grein skipulagslaga. Lýsingin var kynnt frá 8.10.2020 til 15.11.2020. Vegna beiðni frá hagsmunaaðilum á svæðinu var haldinn fjarfundur til kynningar á lýsingunni þann 2. nóbember 2020. Alls bárust athugasemdir/ábendingar frá 21 hagsmunaaðila á svæðinu og hefur Snæfellsbær birt svör við þeim.

Eftirtaldir samráðaðilar fengu lýsinguna senda til umsagnar:

Heilbrigðiseftirlit Vesturlands sendi ekki umsögn vegna lýsingarinnar.

Minjastofnun Íslands, Minjavörður Vesturlands gerir í svari dagsettu 8. október 2020 ekki athugasemd að svo stöddu, enda fái hann tillöguna aftur til umsagnar þegar breytingarnar verða lagðar fram.

Náttúrufræðistofnun Íslands telur í svari frá 23. október 2020 lýsingu lýsa vel þeim atriðum sem þarf að skoða við frekari vinnslu á skipulaginu. Nefna má sérstaklega nálægð við friðlýst svæði og vernd lífríkis, jarðmyndana og landslagseinkenna á svæðinu auk tengsla þess við þjóðgarðinn. NÍ áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir í ferlinu verði þörf á því sbr. kafla um kynningarferli og samráð.

Samgöngustofa gerir ekki sérstakar athugasemdir við lýsinguna í svari sínu frá 23. október 2020.

Skipulagsstofnun segir í svari dagsettu 14. október 2020: Skipulagsstofnun hefur farið yfir fram lögð gögn og telur lýsinguna veita góða mynd af viðfangsefni skipulagsbreytingarinnar. Minnt er á að leita samráðs við íbúa og aðra hagsmunaaðila í vinnsluferlinu.

Svæðisskipulagsnefnd sveitarfélaganna á Snæfellsnesi tekur fram í svari dagsettu 30. nóvember 2020 að það sé ekkert að mati nefndarinnar í lýsingu og matslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Snæfellsbæjar vegna Hellna sem kallar á athugasemdir á þessu stigi málsins.

Umhverfisstofnun, tekur í svari sínu undir að mikilvægt sé að huga vel að ásýnd svæðisins og er mikilvægt að allar byggingar falli eins vel að svipmóti og einkennum lands og kostur er. Í því samhengi er bent á 69. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Veðurstofa Íslands gerir í svari sínu frá 23.10.2020 ekki athugasemdir við lýsinguna.

Vegagerðin hefur farið yfir tillöguna og gerir ekki athugasemdir við hana. Óskað er eftir að fá tillöguna senda til umsagnar á öllum stigum skilpulagsferlis og að náið samráð verði haft við Vegagerðina.

RARIK sendi ekki umsögn vegna lýsingarinnar.

Forsendur breytingar aðalskipulags og stefnumótun

Eftir að tillagan var auglýst voru gerðar breytingar á texta vegna fram kominna athugasemda og umsagna og eru breytingar undirstrikaðar. Íbúum hefur almennt fækkað lítillega í Snæfellsbæ á liðnum árum, en árið 2019 varð nokkur fjölgun íbúa í dreifbýli Snæfellsbæjar. Markmið bæjaryfirvalda er að stuðla að fólksfjölgun til að byggja undir sem best þjónustustig við íbúa. Fyrirhugaðar breytingar aðalskipulags stuðla að þessum markmiðum, með því að ýta undir fjölgun heils árs íbúa á svæðinu og fjölga atvinnutækifærum við ferðaþjónustu á Arnarstapa og Hellnum. Tillaga deiliskipulags á landi Gíslabæjar er auglýst samhliða tillögu að breytingu aðalskipulags.

Lóðarhafi Melabúðar 1 hefur þegar óskað eftir að fá hús sitt skráð sem íbúðarhús, með það í huga að hafa þar heils árs búsetu og er það í samræmi við stefnu bæjaryfirvalda. Deiliskipulagi Melabúðar verði breytt eftir gildistöku breytingar aðalskipulags. Núverandi landeigandi Gíslabæjar sendi fyrirspurn til bæjaryfirvalda Snæfellsbæjar vegna verslunar- og þjónustusvæðis neðan götu, sem sýnt var í gildandi aðalskipulagi, því hann hafði hug á að kaupa jörðina. Tekið var vel í að þar yrði allt að 1.200 fermetra hótel eða gistiþjónusta miðað við að nýtingarhlutfall á reitnum yrði lágt, eða um 0.25. Við gerð aðalskipulagstillögu þessarar er tekið tillit til athugasemda hagsmunaaðila sem komu fram vegna kynningar á lýsingu aðalskipulagsbreytingar og nú er aðeins gert ráð fyrir allt að 1.000 fermetra hóteli neðan vegar. Þar verði nýju byggingarmagni beint á nyrðri hluta framkvæmdareits. Vegna ábendingar frá Veðurstofu Íslands leitaði hinn nýi eigandi Gíslabæjar til Geotek sem er ráðgjafafyrirtæki á sviði jarð- og bergtækni. Oddur Sigurðsson jarðtæknifræðingur mat svæðið ásamt jarðverktaka og gerðar voru prufuholur til að meta ástand bergsins. Niðurstöður voru á þann veg að hverfandi líkur eru taldar á jarðvegsskriði og litlar sem engar líkur á að brot verði í klöppinni sem skapi hættu fyrir fyrirhugaðar framkvæmdir, sjá minnisblað. Ef kemur í ljós að þörf verði fyrir varnargarða þegar hugað verður að framkvæmdum, skal breyta hönnun svo komist verði hjá varnargörðum eða vinna tillögur í samvinnu við UST og er niðurstaða háð samþykki UST. Áform um hús fyrir 2-4 gesti ofan vegar eru óbreytt frá því sem kynnt var í lýsingu, en þar er gert ráð fyrir 8 allt að 40 fermetra húsum.

Ströndin við Hellna og Arnarstapa er friðlýst og hefur mikið verndargildi. Allt annað land á Arnarstapa og Hellnum er á svæði nr. 223 á skrá yfir Náttúruminjar. **Hafa skal samráð við UST varðandi allar framkvæmdir á svæðinu.** Á kortagrunni NÍ Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er svæði sem breyting tekur til nánast alfarið skilgreint sem lyngmóavist á láglendi og hefur vistgerðin hátt verndargild. Þar gæti verið all ríkulegt fuglalíf og á slíkum svæðum verpa t.d. þúfutittlingur, hrossagaukur, rjúpa, heiðlóa, lóuþræll og spói. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lóuþræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands skv. NÍ. Til að lágmarka neikvæð áhrif á búsvæði fugla á skipulagssvæðinu og í nágrenni, skulu utanhúss framkvæmdir vera utan varptíma. Ekkert rask verði sjávarmegin við framkvæmdareiti.

Forsendur í lands-, svæðis- og aðalskipulagi

Breyting sú sem hér er gerð hefur hverfandi lítil áhrif á landsvísu, en stuðlar að jafnvægi íbúðarbyggðar og er það í takt við stefnu í Landsskipulagi. Einnig verði stuðlað að vistvænum byggingum og blágrænum ofanvatnslausnum við alla uppbyggingu á svæði sem breyting tekur til. Þjóðgarðurinn Snæfellsjökull og verndun hans stuðlar að verndun landslagsheildar. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er markvisst stefnt að uppbyggingu þjónustu á Arnarstapa og Hellnum til að tryggja bakland þjóðgarðsins og stuðla þannig að verndun hans. Uppbygging á Gíslabæ stuðlar að áframhaldandi búsetu og notkun jarðarinnar, en þar hefur eiginlegur landbúnaður lagst af.

Stefnumótun um u ppbyggingu ferðaþjónustu á Hellnum var undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsness, sem bæjaryfirvöld í Snæfellsbæ tóku fullan þátt í að móta. Auk þess kemur sú stefnumótun fram í aðalskipulagi Snæfellsbæjar, sem byggir á leiðarljósi og markmiðum svæðisskipul agsins. Í Svæðisskipulagi fyrir Snæfellsnes eru eftirtalin**6 meginmarkmið**: Gott samfélag, sjálfbær þróun, nýsköpun, samkeppnisforskot, markaðssetning og loks öryggi o virkni íbúa. Vissulega njóta Arnarstapi og Hellnar góðs af nálægð við þjóðgarðin Snæfellsjökul auk mikillar náttúrufegurðar víða í nánasta umhverfi.

Uppbygging ferðaþjónustu á Hellnum getur stuðlað að **góðu samfélagi** og byggt undir að fleiri geti haft þar heils árs búsetu.

Sjálfbær þróun styrkist með því að afmarka ferðaþjónustu og vernda og styrkja þau verðmæti sem eru fólgin í stórbrotnu umhverfi.

Sveitarfélög geta **stuðlað að nýsköpun** með því að auðvelda íbúum og fyrirtækjum að nýta tækifæri sem eru á viðkomandi svæðum.

Samkeppnisforskot er fólgið í því að nýta sérkenni og auðlindir svæðisins til verðmætasköpunar.

Góðir rekstraraðilar geta stuðlað að skýrri og vandaðri **markaðssetningu.**

Fjölgun heilsárs íbúa stuðlar að aukinni þjónustu og betra viðhaldi gatna og~~eg~~ur **bætt öryggi og virkni íbúa**, sem gæti fjölgað með nýjum atvinnutækifærum.

Í svæðisskipulaginu er lögð áhersla á tengsl við Íslendingasögur og menningararfinn. Þar stendur: *Auk þess er lögð áhersla á staðaranda sem mótast einkum af Snæfellsjökli, andstæðum og fjölbreytileika í umhverfinu og sterkum tengslum við sjóinn.*Hellnar njóta tengsla við þessa ómetanlegu auðlind og þar er mikil söguleg tenging.

Í gildandi aðalskipulagi hafa bæjaryfirvöld mótað skýra stefnu um að Arnarstapi og Hellnar þjóni sem bakland fyrir Þjóðgarðinn Snæfellsjökul, þar sem ekki er gert ráð fyrir slíkri uppbyggingu innan þjóðgarðsins. Umferð og ásókn hefur aukist mikið á síðustu árum (fram að Covid) og er gert ráð fyrir vaxandi ferðaþjónustu á svæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á að ýta undir fólksfjölgun og stuðla að velsæld íbúa og uppbyggingu. Þar er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu á Arnarstapa og Hellnum, ekki síst vegna legu á jaðarsvæði við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á þeim hluta Gíslabæjar sem liggur næst sjó og friðlýstri strönd og eftir breytingu verði landnotkunarflokkur svæðis neðan vegar óbreyttur. Svæði verslunar og þjónustu verði stækkað þannig að það verði einnig ofan vegar. Á lóð Melabúðar er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir frístundabyggð, en landnotkun lóðarinnar verði breytt í íbúðarhúsabyggð.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir all stórum svæðum fyrir íbúðarbyggð á Hellnum og er gert ráð fyrir að stefna um íbúðarbyggð verði óbreytt að öðru leyti en því að stærð svæðisins ÍB-2 breytist. Breytingin hefur í för með sér minnkun íbúðarsvæðis ÍB-2 ofan vegar sem nemur stækkun VÞ-6 og stækkun íbúðarsvæðis neðan vegar sem nemur landnotkunarreit Melabúðar 1 og svæði F-8 fyrir frístundabyggð minnkar að sama skapi.

Unnið er að lagningu vatnsveitu á vegum Snæfellsbæjar frá vatnsbóli í Smálækjarhlíð til Arnarstapa. Vatnsbólið og lögnin geta einnig annað Hellnum og hafa stórir vatnsnotendur á Hellnum lýst áhuga á að tengjast nýrri vatnsveitu frá Arnarstapa til Hellna. Með nýrri vatnsveitu verði brunahani á Hellnum.

Melabúð og Gíslabær eiga í einkavatnsveitu sem þjónar Hellnum nú og munu við óbreyttar aðstæður nota hana þar til lögð verður ný vatnslögn frá Arnarstapa. Áður en byggingarleyfi verður gefið út munu eigendur Gíslabæjar bora eftir vatni á eigin landi ef ekki verður komin ný vatnsveita frá Arnarstapa. Gengið verði frá brunahana á Hellnum áður en framkvæmdir hefjast.

Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Samráð verði haft vð HEV um útfærslur. Fyrir neðan veg, þar sem hreinsunarkrafa skólps er há, verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotþró sem gefi yfir 95% hreinsigetu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Burðargeta rotþróar miðist við að hún verði að mestu leyti undir bílastæðum.

Vegna húsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein sameiginleg rotþró, hreinsivirki með síu, algerlega lífrænt og óháð rafmagni. Við útrennsli inni í tanknum verði tunna með kerfi sem grípur léttar svifagnir sem eru á leið út, svo þar verði yfir 85% hreinsun. Afköst og útfærsla á rotþróm verði í samræmi við lög, reglugerðir og leiðbeiningablöð og vinnist í samráði við HEV og Umhverfisstofnun.

Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matsskyldar eða tilkynningaskyldar framkvæmdir. Þó ber að hafa í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi og var ströndin við Arnarstapa og Hellna friðlýst árið 1979 og annað land er á náttúruminjaskrá. Framkvæmdasvæði neðan vegar liggur nærri friðlýsta svæðinu og skal í deiliskipulagi gera kröfur um vandaða hönnun og tillitssemi við umhverfið á framkvæmdatíma og við allan rekstur á reitnum. Þar verði ekkert rask utan afmarkaðs framkvæmdasvæðis. Gerðar verði kröfur í deiliskipulagi um vistvæna byggð, torfþök, blágrænar ofanvatnslausnir og tillitssemi við umhverfið. Utanhúss framvæmdir verði ekki á varptíma. Horfa skal til 69. gr í lögum um náttúruvernd.

Breytingar Aðalskipulags Snæfellsbæjar

Breyting á uppdrætti: Breyting á aðalskipulagsuppdrætti tekur eingöngu til rammahluta aðalskipulags Arnarstapa og Hellna. Á uppdrætti er sýnt gildandi aðalskipulag og aðalskipulag eftir breytingu af því svæði sem breyting tekur til ásamt næsta nágrenni þess og eru báðir uppdrættir í mælikvarða 1:10.000 eins og gildandi uppdráttur. Breyting landnotkunar felst í því að ÍB-2 stækkar vegna breyttrar landnotkunar að Melabúð 1, en þar er um 5.550 m² landnotkunarreit fyrir frístundabyggð breytt í íbúðarbyggð. Svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar VÞ-6 var 4.800 m² verður óbreytt, en svæðið verður stækkað þannig að það verður einnig ofan vegar. Svæðið verður samtals u.þ.b. 3,5 ha neðan og ofan vegar. Íbúðarsvæði ÍB-2 minnkar að sama skapi og svæði fyrir verslun og þjónustu stækkar ofan vegar.

Breytingar greinargerðar með aðalskipulagi: Í eftirfarndi texta koma fram breytingar sem eru gerðar á greinargerð með aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 og er texti sem breytist litaður fjólublár.

Eftirfarandi texti í greinargerð með aðalskipulagi Snæfellsbæjar breytist:

Fyrir breytingu stendur: ÍB-2. Á Hellnum eru heils árs hús nyrst á íbúðarsvæði við Brekkustíg. Þar eru 7 óbyggðar lóðir sem gætu fullnægt þörfum fyrir íbúðarhúsnæði um all langt skeið. Í gildi er deiliskipulag sem tryggir heildstætt yfirbragð á reitnum. *Suður af þeirri byggð er gert ráð fyrir all stóru svæði fyrir íbúðarbyggð í landi Gíslabæjar. Stærð svæðis 154.000 m² (15.4 ha).*

Eftir breytingu standi: Textinn verður óbreyttur nema tvær síðustu setningar: Suður af þeirri byggð er gert ráð fyrir all stóru svæði fyrir íbúðarbyggð í landi Gíslabæjar **og neðan vegar verði íbúðarbyggð á Melabúð 1 og Bárðarbúð. Stærð svæðis verður 132.000 m² (13.2 ha).**

Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er mótuð almenn stefna um verslun og þjónustu á Arnarstapa og Hellnum og verði hún óbreytt: Vegna fjölgunar ferðamanna um Snæfellsnes er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu á Arnarstapa og Hellnum, en þeir staðir þjóna sem jaðar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls á sunnanverðu nesinu.

Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um Hellna: Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnakirkju, en þar er nú þegar kominn vísir að slíkri starfsemi. Gert er ráð fyrir að svæðið þjóni fyrirhugaðri íbúðar- og frístundabyggð sem gert er ráð fyrir að þróist á svæðinu og auknum fjölda ferðamanna. Einnig er ein verslunar- og þjónustulóð við ströndina.

Eftir breytingu standi eftirfarandi um Hellna: Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnakirkju, en þar er nú þegar kominn vísir að slíkri starfsemi. Gert er ráð fyrir að svæðið þjóni fyrirhugaðri íbúðar- og frístundabyggð sem gert er ráð fyrir að þróist á svæðinu og auknum fjölda ferðamanna. **Svæði VÞ-6 fyrir verslun og þjónustu á landi Gíslabæjar verði við ströndina og ofan vegar.**

Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um verslunar- og þjónustureit: VÞ-6: Við ströndina er heimilt að gera upp gamalt hús og reka þar kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. Auk þess er heimilt að reisa þar starfsmannaíbúðir vegna ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m². *Mikilvægt er að endurbótum hússins verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.*

Eftir breytingu standi eftirfarandi um verslunar- og þjónustureit: VÞ-6: Við ströndina er heimilt að gera upp eða endurbyggja gamalt hús og má það vera tveggja hæða og ná sömu hæð og mænishæð núverandi húss. Auk þess er heimilt að reisa nýbyggingu á tveimur hæðum þannig að heildar byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar og byggingarreitur verði á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis til að bygging falli sem best inn í umhverfið og valdi sem minnstum umhverfisáhrifum. Á reit neðan vegar má reka íbúðahótel með allt að 16 íbúðum, hver fyrir 2-4 gesti eða allt að 64 gesti. Hótelið verði fellt vel að landhalla þannig að gólf efri hæðar verði ekki hærra en Akravegur við hótelið. Í deiliskipulagi verði ströng ákvæði um hæðir húss. Stærð svæðis neðan vegar er óbreytt eða 4.800 m² og þar verði nýtingarhlutfall því allt að 0.21. Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 fermetra hús, hvert fyrir 2-4 gesti eða allt að 32 gesti. Þau verði einnar hæðar og felld vel að landi. Gert er ráð fyrir að starfsmannahúsnæði verði í núverandi húsakosti og að þar búi allt að 8 starfsmenn.

Heildarstærð svæðis VÞ-6 verður 35.000 m² eða 3.5 ha. *Mikilvægt er að endurbótum/endurbyggingu núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.*

Almenn stefna í aðalskipulagi um verslun- og ferðaþjónustu á Hellnum verði óbreytt: *Þegar hefur verið gengið frá deiliskipulagi fyrir hluta af svæðum fyrir verslun og þjónustu á Hellnum. Í deiliskipulagi fyrir verslun og þjónustu verði settar kvaðir um húsagerð sem falli vel að byggðarmynstri.*

Stefnu um frístundabyggð er ekki breytt, en stærð F-8 breytist lítillega vegna Melabúðar 1.

Fyrir breytingu stendur: F-8: Sunnan við þorpið er stórt frístundasvæði á landi Melabúðar, Gíslabæjar og Laugarbrekku. Ekki liggur fyrir deiliskipulag nema af litlu svæði í norðaustur horni svæðisins. Þar eru fáein eldri hús og fáein ný samkvæmt nýlegu deiliskipulagi. Fjórar lóðir eru enn óbyggðar. *Stærð svæðis er **886.000 m² eða 88.6 ha.***

Eftir breytingu standi: Textinn verður óbreyttur nema loka setning: **Stærð svæðis minnkar í 885.000 m² eða 88.5 ha.**

Málsmeðferð

Lýsing og matslýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi voru auglýstar og kynntar á netfundi 2. nóvember 2020 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Frestur til að skila ábendingum og athugasemdum var til 15. nóvember. Gerðar voru breytingar á tillögunni vegna fram kominna athugasemda og ábendinga. Bæjaryfirvöld samþykktu á fundi sínum 15.04.2021 að kynna vinnsluftillögu á netfundi 3. maí 2021 í samræmi við 2. mgr. sömu greinar. Frestur til að skila ábendingum var til 14. maí 2021. Gerðar voru óverulegar breytingar og lagfæringar á tillögunni vegna fram kominna umsagna. Bæjarstjórn Snæfellsbæjar samþykkti tillöguna á fundi sínum 3. júní 2021 og sendi hana til Skipulagsstofnunar í samræmi við 3. mgr. sömu greinar til að leita heimildar til að auglýsa tillöguna í samræmi við 31. grein skipulagslaga. Með svari dagsettu 23. ágúst 2021 var heimilað að auglýsa tillöguna þegar brugðist hefði verið við athugasemdum og ábendingum stofnunarinnar og var orðið við þeim.

Bæjarstjórn tók tillöguna fyrir fundi sínum 11. janúar 2022 var hún samþykkt til auglýsingar með 6 vikna athugasemdafresti sbr. 31. gr. skipulagslaga. Hún var auglýst með áberandi hætti frá 20. janúar til 10. mars 2022 og var jafnframt aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.snb.is og í ráðhúsi Snæfellsbæjar. Brugðist var við athugasemdum hagsmunaaðila og ábendingum umsagnaraðila með breytingum á texta og er texti sem er breytt eftir auglýsingu undirstrikaður. Bæjarstjórn samþykkti tillöguna á fundi sínum þann 05.05.2022. Eftir það skal breyting aðalskipulags send Skipulagsstofnun ásamt fram komnum athugasemdum og umsögnum ásamt svörum við þeim innan 12 vikna frá því að athugasemdafrestur rann út, í samræmi við 2. mgr. 32. grein skipulagslaga. Eftir það lætur Skipulagsstofnun auglýsa gildistöku í B deild Stjórnartíðinda innan fjögurra vikna skv. 3. mgr. sömu gr. Aðalskipulagsbreyting tekur gildi þegar hún hefur verið samþykkt af bæjarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B deild Stjórnartíðinda.

Fornleifaskráning

Minjavörður Vesturlands mat svæði neðan vegar á landi Gíslabæjar áður en vinna við breytingu aðalskipulags hófst. Kevin Martin fornleifafræðingur vann deiliskráningu minja á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og nágrenni ofan vegar fyrir landeiganda Gíslabæjar vegna gerðar deiliskipulags. Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate, Hvanneyri 2021.* Framkvæmdasvæði verði í deiliskipulagi skilgreind þannig að þau skarist ekki við minjar eða helgunarsvæði þeirra. Ekki er vitað um aðrar fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum en þær sem koma fram í deiliskráningu. Komi óskráðar minjar í ljós skal hafa í huga að allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa. Þá skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fylgiskjöl með tillögu að breytingu aðalskipulags og deiliskipulagstillögu.

Deiliskráning með deiliskipulagi: Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate, Hvanneyri 2021.*

Húsakönnun: *Minnisblað, mat vegna húsakosts á svæði sem breyting tekur til og næsta nágrennis vegna deiliskipulags hluta jarðar Gíslabæjar. Hús og skipulag 2021.*

Mat á burðargetu bergs: *Minnisblað frá Geotek, jarð- og bergtækni, Oddur Sigurðsson jarðtæknifræðingur 2021.*

Umhverfismatsskýrsla

Yfirlit: Breyting aðalskipulags er gerð vegna breyttrar landnotkunar á lóð Melabúðar 1 og á hluta jarðarinnar Gíslabæjar. Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matsskyldar eða tilkynningaskyldar framkvæmdir, en hafa ber í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi. Ströndin við Arnarstapa og Hellna var friðlýst árið 1979 og annað land á Hellnum er á náttúruminjaskrá og háð samráði við Umhverfisstofnun.

Landnotkun Melabúðar verður breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Sú breyting stuðlar að fjölgun heils árs íbúa á svæðinu, en hefur að öðru leyti lítil áhrif á umhverfið.

Svæði fyrir verslun og þjónustu á jörðinni Gíslabæ er stækkað vegna áforma um áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu á jörðinni, en þar er löng hefð fyrir ferðaþjónustu.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu neðan vegar. Þar er ákvæði um að gera megi upp núverandi hús og heimilt er að reisa þar starfsmannaíbúðir vegna ferðaþjónustu, en ekki eru ákvæði um hámarks byggingarmagn á reitnum. Vegna fyrirspurnar um uppbyggingu hótels á reitnum mótuðu bæjaryfirvöld stranga stefnu um að nýtingarhlutfall á reitnum yrði ekki hærra en 0.25 og að heildar byggingarmagn yrði allt að 1.200 fermetrar neðan vegar. Vegna fram kominna athugasemda hagsmunaaðila og mats nokkurra valkosta á uppbyggingu er nú dregið úr þessu byggingarmagni og gert ráð fyrir allt að 1.000 fermetrum. Auk þess er gert ráð fyrir að ofan vegar megi reisa 8 hús, hvert allt að 40 fermetar. Í deiliskipulagi verði gerð krafa um að ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis á reit neðan vegar vegna nálægðar við friðlýsta strönd. Engar utanhúss framkvæmdir verði á varptíma fugla.

Umfang: Breyting vegna landnotkunar á lóð Melabúðar hefur lítil árhrif á umhverfið. Landnotkun á reit neðan vegar á landi Gíslabæjar er óbreytt og verður áfram verslun og þjónusta. Þar var áður heimilt að reka kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu og reisa starfsmannaíbúðir, en stærðarmörk voru ekki tilgreind. Nú má reka þar íbúðarhótel sem samrýmist byggð á svæðinu og skilgreind eru stærðarmörk þannig að heildar byggingarmagn á reitnum verði allt að 1.000 fermetrar. Breytt er landnotkun ofan vegar á landi Gíslabæjar, þar sem um 3 ha svæði íbúðarbyggðar er breytt í verslun og þjónustu. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu 8 allt að 40 fermetra húsa fyrir ferðamenn og ferðajónusta/starfsmenn verði einnig áfram í eldri húsakosti.

Umhverfisþættir: Lögð verði áhersla á að á svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar verði hönnun bygginga og umhverfis vönduð, byggingar verði felldar vel að landi og ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis vegna friðlands. Horft verði til 69. gr. í lögum um náttúruvernd við hönnun mannvirkja.

Umhverfismál: Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar og lóðin Melabúð 1 liggja að friðlýstri strönd og allt svæðið er á náttúruminjaskrá. Því er mjög mikilvægt að þar sé öll umgengni til fyrirmyndar og virða skal að ekkert rask eða mannvirki verði sjávarmegin við byggingar- og framkvæmdareiti. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni. Framkvæmdir eru háðar samráði við UST. Ef kemur í ljós að þörf verði fyrir varnargarða þegar hugað verður að framkvæmdum, skal breyta hönnun svo komist verði hjá varnargörðum eða vinna tillögur í samvinnu við UST og er niðurstaða háð samþykki UST. Hafa skal samráð við HEV um fráveitu.

Umhverfisverndarmarkmið: Lögð er áhersla á verndun hins stórfenglega umhverfis á Hellnum. Ströndin er friðlýst og hefur mikið verndargildi. Á kortagrunni NÍ, *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi,* er svæði sem breyting tekur til nánast alfarið skilgreint sem *lyngmóavist á láglendi* og hefur vistgerðin hátt verndargildi. Þar gæti verið all ríkulegt fuglalíf og á slíkum svæðum verpa t.d. þúfutittlingur, hrossagaukur, rjúpa, heiðlóa, lóuþræll og spói. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lóuþræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands skv. NÍ. Til að lágmarka neikvæð áhrif á búsvæði fugla á skipulagssvæðinu og í nágrenni, skulu utanhúss framkvæmdir vera utan varptíma.

Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fyllsta tillitssemi og neðan vegar verði ekkert rask utan skilgreinds framkvæmdarreits. Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Afköst og útfærsla vinnist í samráði við HEV og UST. Fyrir neðan veg verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotþró sem gefi yfir 95% hreinsigetu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Vegna húsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein rotþró fyrir öll húsin og hreinsivirki gefi yfir 85% hreinsun og hreinun verði lífræn.

Mat á verulegum umhverfisáhrifum: Ekki er gert ráð fyrir verulegum umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Breytt landnotkun á Melabúð 1 hefur lítil áhrif og uppbygging 8 húsa á 3 ha svæði ofan vegar hefur mjög lítil áhrif. Uppbygging á reit Gíslabæjar neðan vegar veldur breytingu á ásýnd svæðisins, en með ströngum skilyrðum verði leitast við að lágmarka áhrif á umhvefið. Hótelíbúðir á þessum fallega stað gefa almenningi möguleika á að dvelja þar og njóta umhverfisgæða og er það jákvætt.

Mótvægisaðgerðir: Ekki er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum vegna breyttrar landnotkunar að Melabúð 1. Við uppbyggingu húsa verði byggð tengd akfærum göngustíg sem liggur nærri helgunarsvæði minja og gerir almenningi kleift að ganga nærri minjum og njóta þeirra. Á reit neðan vegar og verði nýbyggingu beint á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis, til að fella byggingu sem best inn í landslag og hafa hana sem minnst sýnilega í umhverfinu. Í deiliskipulagi verði lögð áhersla á vandaðan frágang og að byggð verði felld vel að landi. Framkvæmdir utanhúss verði ekki á varptíma. Yfirborðsvatn verði tengt blágrænum ofanvatnslausnum.

Valkostir: Metnir voru nokkrir valkostir varðandi uppbyggingu á reit neðan vegar miðað við 1.200 m² og 1.000 m² byggingarmagn á reitnum. Niðurstaðan var sú að heildar byggingarmagn á reitnum verði ekki meira en 1.000 m². Núverandi hús, sem er orðið ónýtt, verði endurbyggt en þakformi breytt þannig að þar verði tveggja hæða bygging sem verði ekki hærri en núverandi mænishæð gamla hússins. Nýbyggingu verði beint á nyrðri hluta reitsins og verði tveggja hæða bygging þar sem gólf efri hæðar verði í hæð með vegi ofan hússins. Byggingarreitur nýbyggingar er rúmur og gefur svigrúm til að brjóta húsið upp, til að fella hús sem best að landi og mælikvarða staðarins.

Vöktun: Ekki er gert ráð fyrir annarri vöktun á svæðinu en þeirri vöktun sem Umhverfisstofnun sinnir á og við friðland við ströndina.

Samantekt: Metin voru áhrif vegna breytinga á aðalskipulagi að Hellnum. Breytt landnotkun að Melabúð 1 hefur lítil áhrif á umhverfið. Neðan vegar á landi Gíslabæjar er landnotkun óbreytt, en í texta er notkunarmöguleikum breytt úr veitingarekstri, annarri þjónustu og starfsmannahúsnæði, í íbúðahótel. Sett eru ströng skilyrði um hámarks byggingarmagn á reitnum, en slík skilyrði voru ekki í gildandi aðalskipulagi. Nýju byggingarmagni er beint á þann hluta reitsins þar sem bygging veldur minnstri truflun á ásýnd á svæðið. Í deiliskipulagi verði ströng skilyrði varðandi allan frágang og vandaða hönnun. Ofan vegar er um 3 ha reit breytt úr landnotkun íbúðarbyggðar í verlsun og þjónustu. Þar verði í deiliskipulagi lögð áhersla á að fella 8 hús og stíga vel að landi og að skráðum minjum. Megin breyting frá gildandi aðalskipulagi er breyttur landnotkunarflokkur ofan vegar. Engar utanhúss framkvæmdir verði á varptíma.

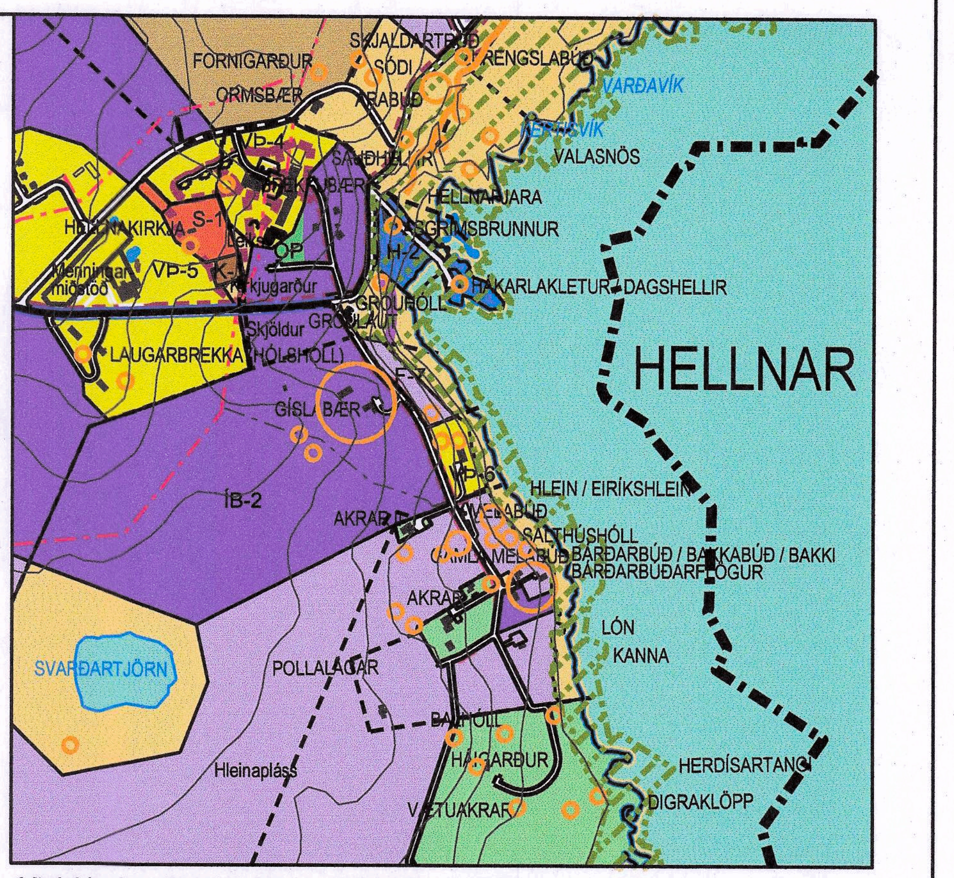
Breytingar eftir auglýsingu

Bætt er við texta og honum er breytt vegna athugasemda hagsmunaaðila og umsagna frá umsagnaraðilum og er breyttur og nýr texti undirstrikaður.

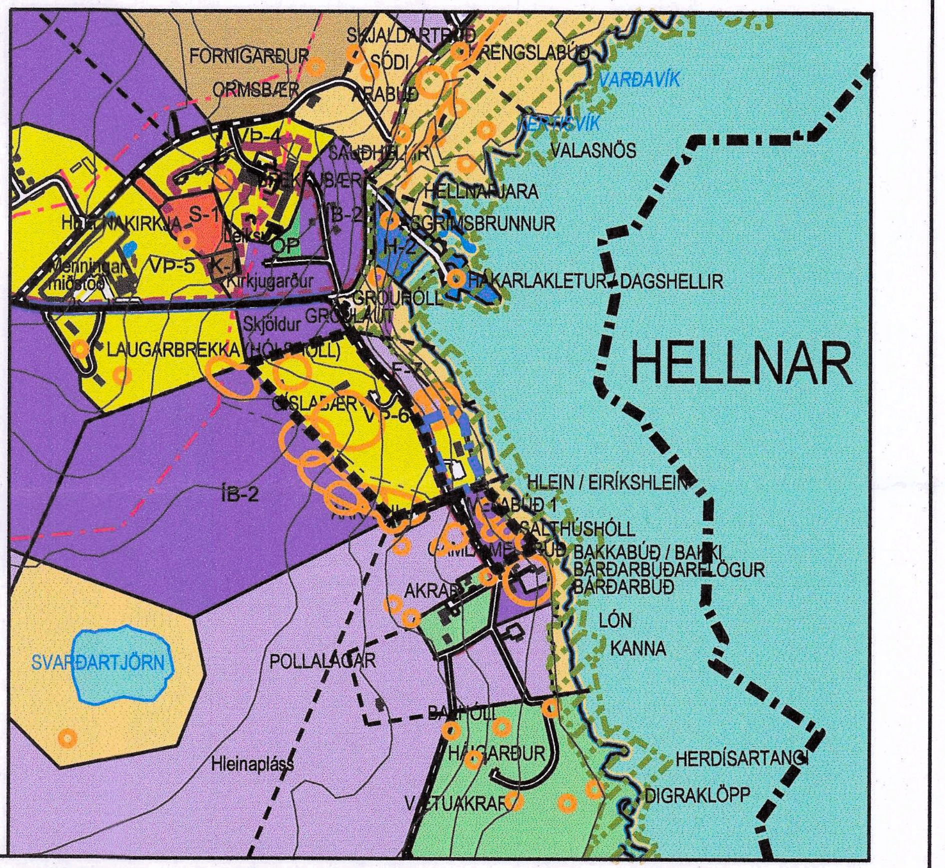
LANDNOTKUN
- Afmörkun rammahluta
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Frístundabyggð
- Afþreyingar og ferðamannasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Vötn, ár og sjór
- Útivistarstígar
- Varnargarðar

TAKMÖRKUN Á LANDI
- Minjavernd friðlýstar minjar
- Minjavernd skráðar minjar
- Minjavernd þjóðleið
- Gömul leið af loftmynd
- Friðlýstar náttúruminjar

TIL UPPLÝSINGA



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar fyrir breytingu Mkv. 1 : 10.000



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu Mkv. 1 : 10.000

- Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti
- Afmörkun svæðis þar sem umfjöllun í greinargerð er breytt

Breyting aðalskipulags Snæfellsbæjar sem auglýst var skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar þann 11. JANÚAR 2022

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 09.06 2022

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst í B deild Stjórnartíðinda þann 2022

Tillaga deiliskipulags var auglýst samhliða breytingu aðalskipulags

Breyting aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031
Hellnar, tillaga til staðfestingar 1:10.000

Hús og skipulag, Laugavegi 26, 101 Reykjavík, sími 894 7040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt. 080654-4219 Dagsetning: 23.11.2021

Dagsetning breytinga eftir auglýsingu: 28.04.2022