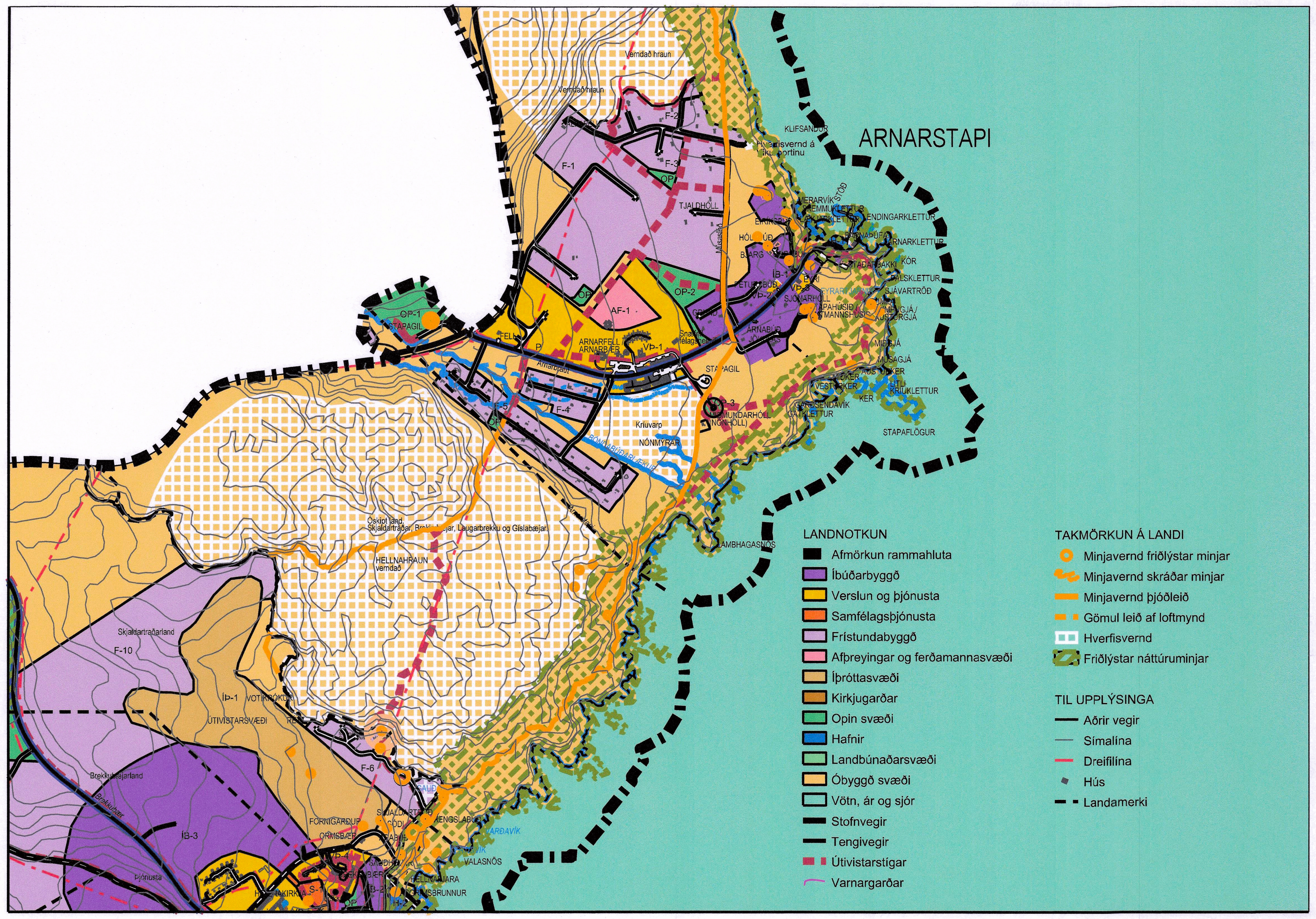

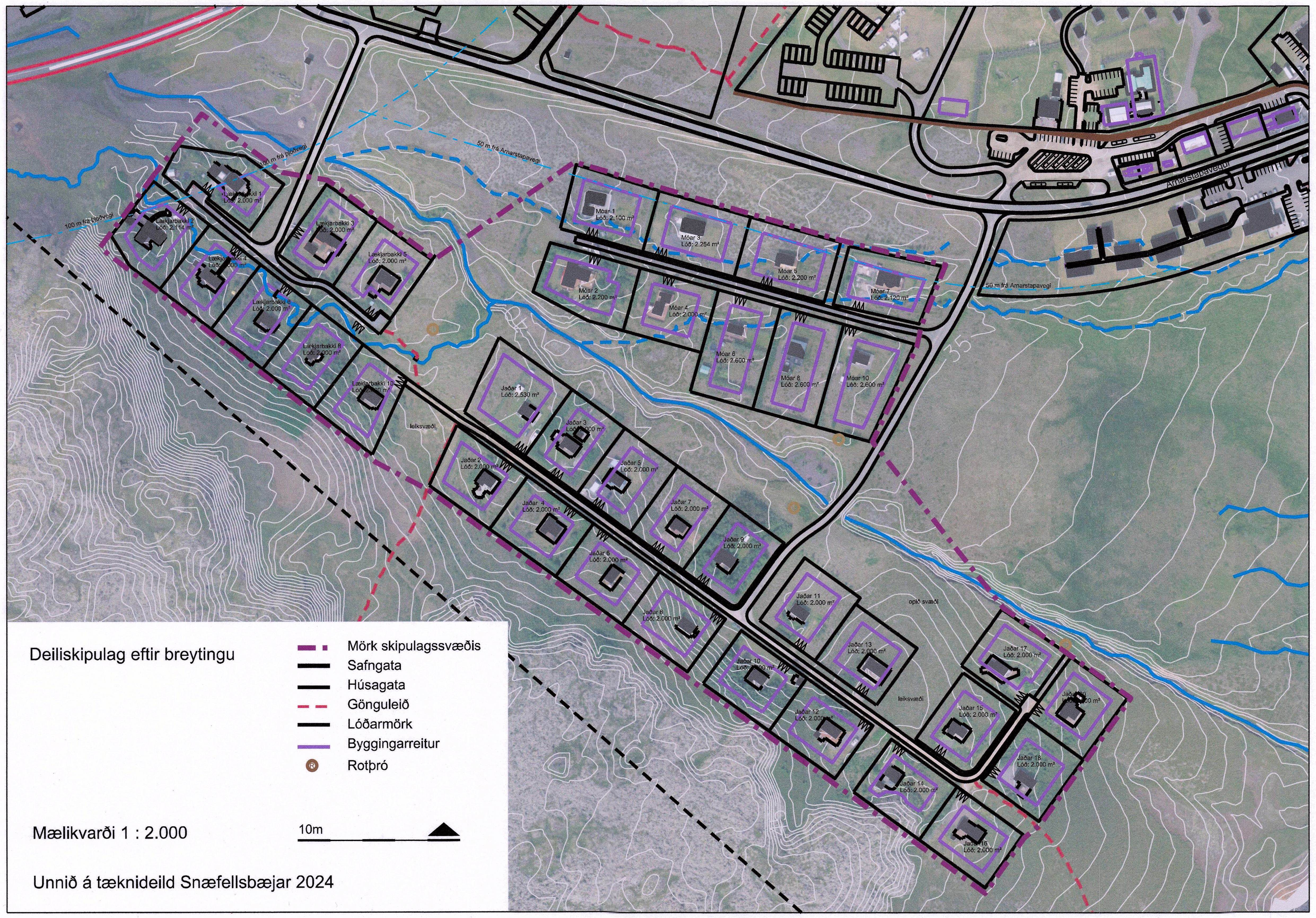

Greinargerð með tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Aðdragandi

Elsti hluti frístundabyggðar á Arnarstapa er á suðvestur svæði þorpsins og eru hús á öllum lóðum. Við Móa eru 9 lóðir, við Lækjarbakka eru 8 lóðir og við Jaðar eru 19 lóðir. Í gili er deiliskipulag frá 1988 andi deiliskipulagi var gert ráð fyrir að lóðir yrðu almennt 2.000 fermetrar og að hús á lóðum yrðu að jafnaði ekki stærri en 50 m^2. Á svæðinu eru all mörg hús orðin stærri en miðað var við í deiliskipulagi frá 1988. Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar vilja gefa aukið svigrúm varðandi stærðir frístundahúsanna. Einkenni svæðisins eru m.a. fólgin í að lóðirnar eru í tengslum við víðáttumikil útivistarsvæði og vilja skipulags- og bæjaryfirvöld gefa svigrúm fyrir aukið byggingarmagn. Gerð var óveruleg breyting á aðalskipulagi og nú er breyting á deiliskipulagi kynnt.

Lýsing og matslýsing vegna deiliskipulagstillögu voru kynntar með auglýsingum og gögn voru á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar frá 11.07.2024 til 01.08.2024. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Veðurstofu Íslands. Leitast er við að koma til móts við umsagnir í deiliskipulagstillögu þessari. Skipulagsstofnun sendi afgreiðslubréf og taldi lýsinguna fullnægjandi. Engar athugasemdir bárust frá hagsmunaaðilum, en haldinn verður kynningarfundur fyrir þá, þar sem tillaga að deiliskipulagi og umhverfisskýrslu verði kynnt.

Tengsl við aðalskipulag

Vegna fyrirhugaðrar breytingar deiliskipulags var gerð óveruleg breyting á rammahluta aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031 vegna svæða F-4 og F-5 á Arnarstapa. Aðalskipulagskorti var ekki breytt, en gerðar voru breytingar á greinargerð með aðalskipulagi. Þar var nýtingarhlutfalli á lóðum á svæðum F-4 og F-5 breytt úr 0.04 og verði nýtingarhlutfall allt að 0.07 eftir breytingu ef ekki eru strangari ákvæði í deiliskipulagi. Í deiliskipulagsbreytingu þessari er þó gert ráð fyrir að á lóðum verði brúttó gólfflötur alls byggingarmagns á lóð ekki yfir 140 fermetrar, án tillits til lóðarstærðar.

Í aðalskipulagi er hverfisverndarsvæði sem tekur til verndunar Hellnahrauns suðvestan frístundabyggðarinnar, en hraunið nýtur einnig verndar í samræmi við 60. Gr. lagna nr 60/2013 um náttúruvernd. Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar munu fylgja eftir framkvæmda- og byggingarleyfum á deiliskipulagssvæðinu og beina þeim í farveg innan skilgreindara byggingarreita.

Þá er hverfisvernd Nónmýrar austan frístundabyggðarinnar vegna kríuvarps sem hefur mikið verndargildi. Mikilvægt er að notendur á frístundasvæðinu virði verndarákvæðin.

Skipulagsskilmálar

Deiliskipulag þetta gildir fyrir svæði F-4 og F-5 Í gildandi aðalskipulagi á Arnarstapa. Í greinargerð aðalskipulags stendur:

„**Almenn stefna um frístundabyggð:** Nokkur frístundasvæði eru skilgreind í bæjarfélaginu. Þau stærstu eru á Arnarstapa og Hellnum. Svæðið nýtur vinsælda meðal ferðamanna, það liggur við jaðar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls og hefur þótt æskilegt að beina frístundabyggð þangað. Í dreifbýli verði staðsetning frístundabyggðar skilgreind þannig að ekki verði raskað hraunum eða votlendi og túnum verði hlíft eftir föngum. Leitast verði við að fella frístundabyggð að jaðri ræktaðs lands. Breytilegt nýtingarhlutfall er skilgreint á mismunandi svæðum og er frá 0.02 til 0.07 eftir óverulega breytingu á aðalskipulagi. Ef ákvæði í deiliskipulagi eru strangari á viðkomandi svæðum, gilda ávallt strangari ákvæðin. Í deiliskipulagi skal gæta þess að frístundahús í dreifbýli verði minnst 100 m frá þjóðvegi og 50 m frá almennum vegum í samræmi við grein 5.3.2.5 d í skipualgsreglugerð.

Ef nota á frístundahús í dreifbýli til ferðaþjónustu umfram 90 daga á ári eða á ársgrundvelli, þarf að sækja um heimild til Snæfellsbæjar og skrá viðkomandi hús sem atvinnuhúsnæði.“

Í deiliskipulagi var gert ráð fyrir að lóðir yrðu um og yfir 2.000 fermetrar og hús að jafnaði ekki stærri en 50 fermetrar. Forsendur voru greindar vegna fyrirhugaðrar breytingar deiliskipulags með því að kanna skráða stærð lóða og húsa á svæðinu. Nokkrar lóðir eru skráðar stærri en 2.000 fermetrar og all mörg hús hafa verið stækkuð og eru stærri en 50 fermetrar í kjölfar grenndarkynninga.

Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar hafa á liðnum árum almennt aukið svigrúm varðandi uppbyggingu á frístundasvæðum og miða nú við að frístundahús megi verða allt að 140 m^2. Breyting deiliskipulags er í samræmi við aukið svigrúm í breyttu aðalskipulagi á svæðum F-4 og F-5 á Arnarstapa í rammahluta aðalskipulags. Í deiliskipulagi er heimilt að brúttó byggingarmagn á lóð verði allt að 140 m^2 án tillits til stærðar lóða. Flestar lóðir eru 2.000 m^2. Fáeinar lóðir eru stærri, en þó er ekki heimilt að reisa stærri hús en 140 m^2 á þeim. Reikna skal allt byggingarmagn á lóð inn í brúttó byggingarmagn, þar með talin smáhýsi og ris/þakrými yfir 1.8 m hæð.

Á svæðinu hafa lóðir aðgang að baklandi og nýtist það með lóðum. Bæjaryfirvöld velja að hækka nýtingarhlutfall á lóðum til að halda baklandinu opnu og óröskuðu til að komist verði hjá því að þjarma að hverfisverndarsvæðum. Dvalargestir á svæðinu taki tillit til kríuvarps og forðist umferð um varpsvæði á varptíma. Umferð um Hellnahraun verði á afmörkuðum gönguleiðum til að forðast óþarfa rask á gróðri. Ekki má planta framandi tegundum sem gætu dreift sér á verndarsvæðin. Ekki er heimilt að hindra för gangandi á leiðum utan lóða.

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu eru frá Útnesvegi og um Arnarstapaveg. Frá Arnarstapavegi er ein innkeyrsla að Lækjarbakka og ein sem þjónar bæði Jaðri og Móum. Á hverri lóð skal séð fyrir 3 bílastæðum í samræmi við eldri skilmála.

Byggingarreitir eru minnst 50 m frá Arnarstapavegi og 100 m frá Útensvegi, en á einni lóð við Lækjarbakka er hluti húss innan 100 m línu frá Útnesvegi. Byggingarreitir eru skilgreindir þannig að ávallt verði minnst 20 m milli húsa. Reitir eru 10 m frá lóðarmörkum að grannlóð, en 7 m frá öðrum lóðarmörkum. Á tveimur lóðum við Lækjarbakka eru reitir takmaraðri vegna nálægðar við Útnesveg og þremur lóððum við Móa vegna nálægðar við Arnarstapaveg. Auk þess er byggingarreitur á lóð nr. 14 við Jaðar takmarkaður og felldur að legu hrauns.

Minjavörður Vesturlands gerði ekki athugasemdir við lýsingu eða matslýsingu vegna deiliskipulags þessa. Ragnar Edvardsson skráði fornleifar á vegum Fornleifastofnunar Íslands (lokaskýrsla gefin út árið 2001). Ekki er vitað um fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum. Komi óskráðar minjar í ljós, má samkvæmt 21. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012 enginn, hvorki landeigandi ábúandi, framkvæmdaraðil né nokkur annar spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornleifar nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Framfylgja skal 24. gr. laga um menningarminjar og stöðva framkvæmdir tafarlaust ef minjar koma í ljós. Þá skal kalla eftir vettvangsrannsókn Minjastofnunar Íslands. Ekki má hefja framkvæmdir aftur nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Byggingarskilmálar

Á hverri lóð má brúttó gólfflötur verða allt að 140 m^2 og skal allt vera þar meðtalið, svo sem smáhýsi, ris og þakrými yfir 1.8 m að hæð. Form viðbygginga og smáhýsa taki mið af núverandi húsakosti á lóð. Gólfkótar verði allt að 0.4 m yfir landi. Viðbyggingar og/eða aukahús verði felld vel að landi svo hvergi verði meira en 0.5 m undir útbrúnir á verönd og verði ekki hærri en núverandi hús á lóð. Þakform og halli verði í samræmi við núverandi þakhalla húss á lóð eða lítt hallandi. Hæsta leyfilega hæð við útveggi verði 3 m og hæsta leyfilega mænishæð 6 m frá landhæð í samræmi við eldri skilmála, eða 5.6 m yfir gólfkóta. Stækkun verði innan byggingarreita og engar framkvæmdir eða rask verði utan þeirra vegna nálægðar við svæði sem njóta hverfisverndar.

Frá deiliskipulagssvæðinu er stórbrotið útsýni og taki hönnun og gluggasetning viðbygginga mið af því að njóta megi útsýnis sem best úr íverurýmum og að þau tengist sólríkum útisvæðum. Lögð verði áhersla á að hönnun bygginga verði vönduð og leitast verði við að byggja viðbyggingar eða smáhýsi með vistvænum byggingaraðferðum.

Húsin eru tengd vatnsveitu Snæfellsbæjar. Ný vatnsveita hefur verið lögð að Arnarstapa og er gnægð af góðu köldu vatni. Ekki hefur fundist heitt vatn á svæðinu. Því er æskilegt að hugað verði að vistvænum lausnum varðandi orkunotkun, t.d. með varmadælum/varmaskiptum. Fráveita er á vegum Snæfellsbæjar, en byggð á deiliskipulagssvæðinu er þjónað af fjórum rotþróm. Þær hafa verið endurnýjaðar og stækkaðar á síðustu árum. Öll hús verði tengd við fráveitu sem er með að lágmarki tveggja þrepa hreinsun s.s. rotþró og siturlögn eða hreinsistöð. Frágangur, stærð og gerð fráveitu verði í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og gildandi reglugerð um fráveitur og skólp sem og leiðbeiningar Umhverfisstofnar um fráveitur.

Umhverfisskýrsla áætlunar

Fyrirhugað framkvæmdasvæði er þegar raskað. Lóðir verði ekki stækkaðar, til að tryggja að opin svæði nýtist áfram bæði fyrir almenna umferð gangandi og sem bakland lóða. Ekki má planta framandi tegundum sem gætu dreift sér á verndarsvæðin. Á svæðinu eru ekki fyrirhugaðar framkvæmdir sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

Vatnsveita og fráveita eru á vegum Snæfellsbæjar. Við framkvæmdir verði þess gætt að ekkert rask verði utan byggingarreita, en lóðir liggja að hverfisverndarsvæðum vegna kríuvarps í Nónmýri og Hellnahrauns, en hraunið nýtur einnig verndar í samræmi við 60. gr. lagna nr 60/2013 um náttúruvernd. Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar munu fylgja eftir framkvæmda- og byggingarleyfum á deiliskipulagssvæðinu og beina þeim í farveg innan skilgreindara byggingarreita. Umferð um Hellnahraun verði á afmörkuðum gönguleiðum til að forðast óþarfa rask á gróðri. Lögð er áhersla á að á svæðinu er mikilvægt kríuvarp og setur það mikinn svip á umhverfið. Takmarka skal umgang um varpsvæði í Nónmýri á varptíma.

Viðbyggingar verði ekki hærri en núverandi hús og gert er ráð fyrir að lágreist frístundabyggð hafi staðbundin og óveruleg umhverfisáhrif.

Framvinda skipulagsferlis

Lýsing og matslýsing vegna deiliskipulagstillögu þessarar voru kynntar með auglýsingum og gögn voru á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar frá 11.07.2024 til 01.08.2024. Þannig gafst hagsmunaaðilum kostur á að kynna sér fyrirhugaðar breytingar strax á frum stigi. Umsagnir bárust frá fagaðilum en engar athugasemdir bárust frá einstaklingum. Þar sem um þegar byggt svæði er að ræða, var sent bréf á hagsmunaaðila, þar sem gerð var grein fyrir tillögu að deiliskipulagsbreytingu. Eftir samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar og bæjarstjórnar var tillögunni beint í lögboðið auglýsingar- og kynningarferli samkvæmt 41. grein skipulagslaga. Kynning deiliskipulagstillögu og umhverfismatsskýrslu var með auglýsingum og gögn voru kynnt á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Tillagan og fram komnar umsagnir og tillögur að svörum við þeim verða tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar Snæfellsbæjar þann 31.10.2024 og gert er ráð fyrir að tillagna verði samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar þann 7.11.2024.

Eftir auglýsingu var byggingarreitur að Jaðri nr. 14 felldur að hrauntungu.

Texta var bætt við vegna ábendinga UST og HEV og er hann fjólublár.

Uppdráttur er unninn á uppréttan loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar

14. nóvember 2024

dagsetning

undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning

Breyting deiliskipulags frístundabyggðar á Arnarstapa
Mælikvarði 1:2.000

Með gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar fellur eldri uppdráttur og skilmálar með honum úr gildi.

Deiliskipulagsbreyting þessi er gerð á tæknideild Snæfellsbæjar Dags. 16.08.2024
Br. 28.10.2024. Hildigunnur Haraldsdóttir kt. 080654-4219, skipulagsfulltrúi Snæfellsbæjar

Hildigunnur Haraldsd.