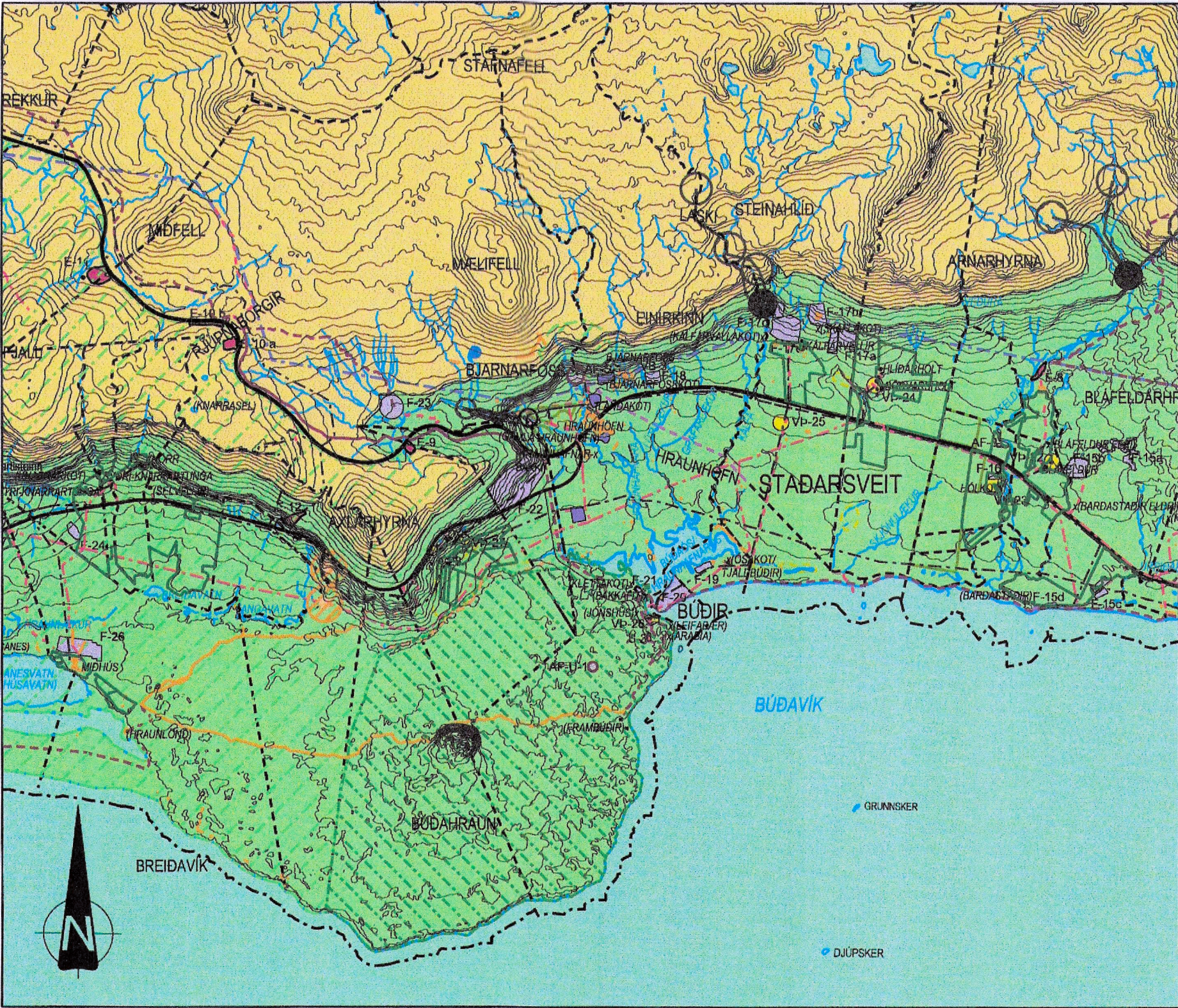
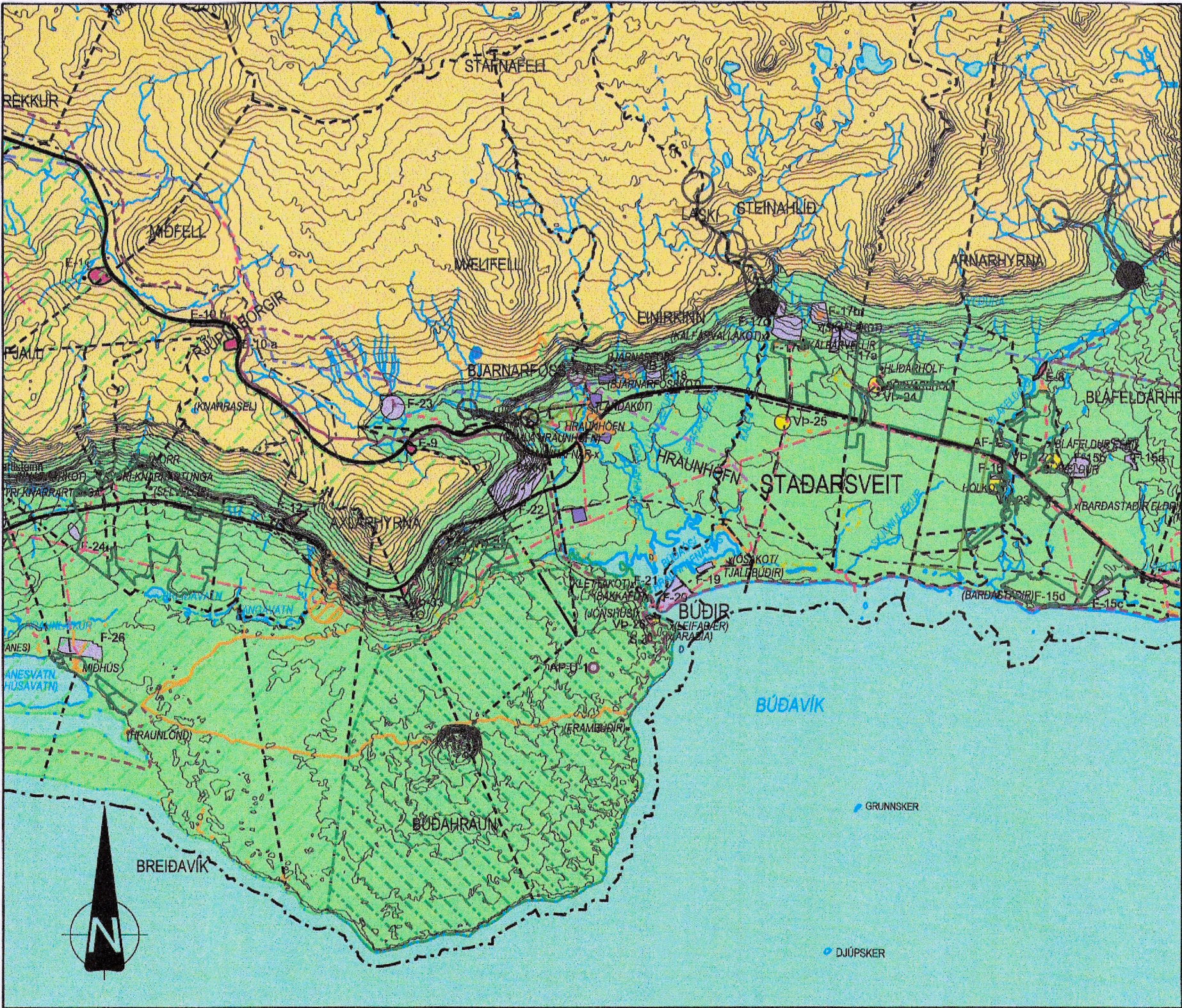




Staðfest aðalskipulag Snæfellsbæjar fyrir beytingu MKV. 1:50.000. Staðfest 20. júní 2018



Óveruleg aðalskipulagsbreyting. MKV. 1:50.000 fyrir breytingu.

Greinagerð vegna óverulegrar aðalskipulagsbreytingar.

Bæjarstjórn Snæfellsbæjar hefur tekið jákvætt í að gerð verði óveruleg breyting á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Aðragandi breytingar er áhugi á að byggja upp frekari þjónustu við Öxl og með því auka möguleika og tækifæri til að efla ferðaíðnað og þjónustu á svæðinu.

Breytingin er talin óveruleg og ekki er talin hætta á að hún hafi neikvæð áhrif á aðrar jarðir í kring. Uppbygging innan jarðarinnar verður í samræmi við umhverfismat aðalskipulags varðandi byggðapróun í dreifbýli.

Í aðalskipulagi kemur fram að eitt mikilvægasta verkefni bæjaryfirvalda sé að stuðla að velsæld íbúa, fólksfjölgun og uppbyggingu í Snæfellsbæ. Með vaxandi atvinnu í tengslum við ferðaþjónustu má búast við fjölgun íbúa. Einnig að áhersla sé lögð á að standa vörð um þær atvinnugreinar sem eru blómlegar og er ferðaþjónusta ein þeirra sem er teft fram. Jafnframt að sjálfsprottin nýsköpun sé af hinu góða og áhersla er á að hafa svigrúm fyrir slíka þróun.

Heildarstærð jarðarinnar eru um 485 ha og er skilgreind innan svæðis þar sem huga þarf að öðrum náttúruminum auk þess sem jörðin liggur upp að Búðahrauni sem er friðlýst svæði.

Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins.

Gildandi skilmálar aðalskipulagsins:

Samkvæmt greinagerð aðalskipulagsins, kafli 3.1.3.3. fellur Öxl undir landnotkunina verslun- og þjónusta (VP-27 og VP-28) gisting með starfsleyfi. Er þar gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu beggja vegna við bæjarhlaðið, en þar eru nú 7 herbergi í ferðaþjónustu. Stærð svæðis eru 2ha.

Stefna í aðalskipulagi: Á landbúnaðarsvæðum þarf að sýna landnotkun fyrir verslun og þjónustu ef umfang gistiþjónustu/heimagistingar er meira en 5 herbergi og fyrir meira en 10 manns. Víða er fyrirhugað meira umfang og er þar gerð grein fyrir ferðaþjónustu með tákni á korti. Bæjaryfirvöld leggja áherslu á varfærnislega uppbyggingu og að haldið verði í yfirbragð sveitarinnar, m.a. með því að nýta núverandi húsakost þegar það hentar. Bera skal stærð nýrra gistiðstaða undir bæjaryfirvöld hverju sinni og verði stærð bygginga og fjöldi gistirýma metin með tilliti til umhverfis og aðstæðna og út frá eftirspurn á hverjum tíma. Vegna nýbygginga skal leggja áherslu á góða hönnun í samræmi við Menningarstefnu í mannvirkjagerð og brjóta húskroppa upp í stærðir og form sem falla vel að byggingararf svæðisins. Hús verði 1 – 2 hæðir í dreifbýli.

Hótel í dreifbýli verði ekki stærri en allt að 70 herbergi. Lögð áhersla á að haldið verði í fingert yfirbragð í dreifbýlinu.

Kafli 3.2.9. í greinagerð aðalskipulagsins fjallar um almenna stefnu um landbúnaðarsvæði. Þar kemur fram að í Snæfellsbæ hefur nánast allt hentugt ræktarland sem ekki er á verndarverðum svæðum verið ræktað og er því lögð áhersla á að við alla uppbyggingu verði ræktuðu landi hlíft. Einnig að á öllum jörðum er gefið svigrúm til fjölbreytilegrar atvinnustarfsemi, s.s. uppbyggingar á ýmiss konar þjónustu, ferðaþjónustu með heimagistingu og lítt mengandi iðnaði.

Í breytingunni felst að:

Hluta landsvæðis sem fellur undir landnotkunina landbúnaðarsvæði er breytt í verslun- og þjónustu, merkt VP-33, og svæðið skilgreint sem hluti af VP-27 og VP-28.

VP-27, 28 og 33: Öxl, gisting með starfsleyfi. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu beggja vegna bæjarhlaðsins, en þar eru nú 7 herbergi í ferðaþjónustu. Stærð svæðis VP-27 verður 3.000 m². Stærð svæðis VP-28 verður 7.000 m². Nýtt svæði VP-33 verði fjært fjær Útnesvegi, stærð 10.000 m². Stærð verslunar og þjónustu innan jarðarinnar helst því óbreytt.

Innan svæðis merkt VP-33 er gert ráð fyrir jógasetri og gistingu með 20 gistirúmum ásamt rýmum fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er innan reitarins. Byggingar verði 1-2 hæða sem falla vel að landi. Hámarks samanlagður brúttó grunnflötur 1. og 2. hæðar er 800m². Nýtingarhlutfall nýs reitar er 0,08.

Landsvæði það sem landnotkunarbreytingin tekur til er ekki nýtt til ræktunar enda er þar mikill landhalla og grýtt. Breytingatillögurnar falla vel að markmiðum aðalskipulagsins þar sem þær geta ýtt undir atvinnusköpun og ferðaþjónustu á svæðinu.

Landnotkunarbreytingin er fjarri Búðarhrauni sem er friðlýst svæði. Uppbygging innan VP-33 mun því ekki hafa áhrif á hið friðlýsta hraun.

Á deiliskipulagsstigi verður gerð frekari grein fyrir stærð, gerð og umfangi nýrra mannvirkja sem fyrirhugað er að reisa innan skipulagssvæðisins. Þungi verður lagður á að nýbyggingar falli vel að landi bæði í formi og efnisvali og að huga skuli að sjónrænum áhrifum við mótun þeirra. Jafnframt skal vanda útfærslu bílastæða sem skulu vera lítt áberandi í umhverfinu og frá Útnesvegi.

Vegtengingar inn á bæjarstæði við Öxl frá Útnesvegi verði sameinaðar og tenging inn á svæðið VP-33 verði gerð í samráði við Vegagerðina. Nýtt svæði, VP-33, er utan 15 m veghelgunarlínu Vegagerðarinnar í samræmi við 32.gr. veglaga nr. 80/2007 er fjallar um tengivegi.

Umhverfismat áætlunar:

Gert er ráð fyrir að umhverfisáhrif af breytingunni verði óveruleg og staðbundin. Nýbygging verði minnst 250 m frá friðlýstu svæði Búðahrauns og mannvirki felld að umhverfi. Fyrirhugað byggingarsvæði er hrjóstrugt landsvæði sem liggur í töluverðum halla. Gróðurþekja er mjög stjral og einkennist af grasi og melagróðri. Fjallshlíð við Axlarhyrnu er skriðurunnin og svæðið næst Útnesvegi ber þess greinileg merki. Þegar sunnar dregur og landhalla minnkar þéttist gróðurþekjan og við tekur graslendi sem liggur upp að mörkum Búðahrauns.

Minjavörður Vesturlands hefur skoðað skipulagssvæðið. Engar fornleifar eru í hættu á skipulagssvæðinu og hefur Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir við breytingarnar.

LANDNOTKUN

- ÍSÚÐARBYGGÐ
- SAMFELAGSÞJÓNUSTA
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- ÍBNADARSVÆÐI
- EFNISTÓKU- OG EFNISLOSUNARSVÆÐI
- FRISTUNDBYGGÐ
- AFREYINGAR- OG FERDMANNAVSÆÐI
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- ÖBYGGÐ SVÆÐI
- VOTN, ÁR OG SJÓR
- STOFNVEGIR
- TENGIVEGIR/HÉRAÐSVEGIR
- LANDSVEGIR/FJALLVEGUR
- ÖTIVISTARTIGAR
- VARNARGARÐAR
- HÁSPENNULINA 66 KV
- JARÐSTRENGUR 66KV
- UPPISTÓÐULÓN
- VIÐKUN YFIR 200 KW

TAKMÖRKUN Á LANDI

- FRIÐLÝST SVÆÐI
- ADRAR MIKILVEGAR NÁTTÚRUMINJAR
- MINJAVERND FRIÐLÝSTAR MINJAR
- MINJAVERND SKRÁÐAR MINJAR
- MINJAVERND ÞJÓÐLEIÐ
- VATNSBÖL - BRUNNSVÆÐI
- ENDURHEIMT VOTLENDI

TIL UPPLÝSINGA

- HÚS
- HREPPAMÖRK
- LANDAMERKI
- ÖVSS LANDAMERKI
- DREIFILÍNA
- SÍMALÍNA
- REKTAÐ LAND
- SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆBLSUSVÆÐI
- ADRIIR VEGIR
- ÖRVIRKUN MINNI EN 200 KW

SAMPYKKTIR:

Óveruleg breyting á aðalskipulagi Snæfellsbæjar sem auglýst var skv. 2.mgr. 36.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar þann 07.12.2024

Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun þann 21.3. 2024.

Aðalskipulag þetta var auglýst í B deild Stjórnartíðinda þann 2024.

Þann 22.02.2024 voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdætti eftir auglýsingu: Mælikvarði uppdættu breytt. Innskiptavilla í texta greinagerðar leiðrétt.

ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI SNAEFELLSBÆJAR 2015 - 2031 Breytingin nær til jarðarinnar við Öxl.

mælikvarði: 1:10.000
dagsetning: 14.11.2023 / dags.leiðr. 22.01.2024
Unnið fyrir Snæfellsbæ: Gunnþóra Guðmundsdóttir
URBAN ARKITEKTAR
Guðmundur Gunnarsson - arkitekt
k.t. 160761 2158
netfang guðmundur@urban.is
Gunnþóra Guðmundsdóttir - arkitekt
netfang gunnþora@urban.is
Grandgæti 18 • 101 Reykjavík • sími 517 1070 • faxnúmer 570215 0350