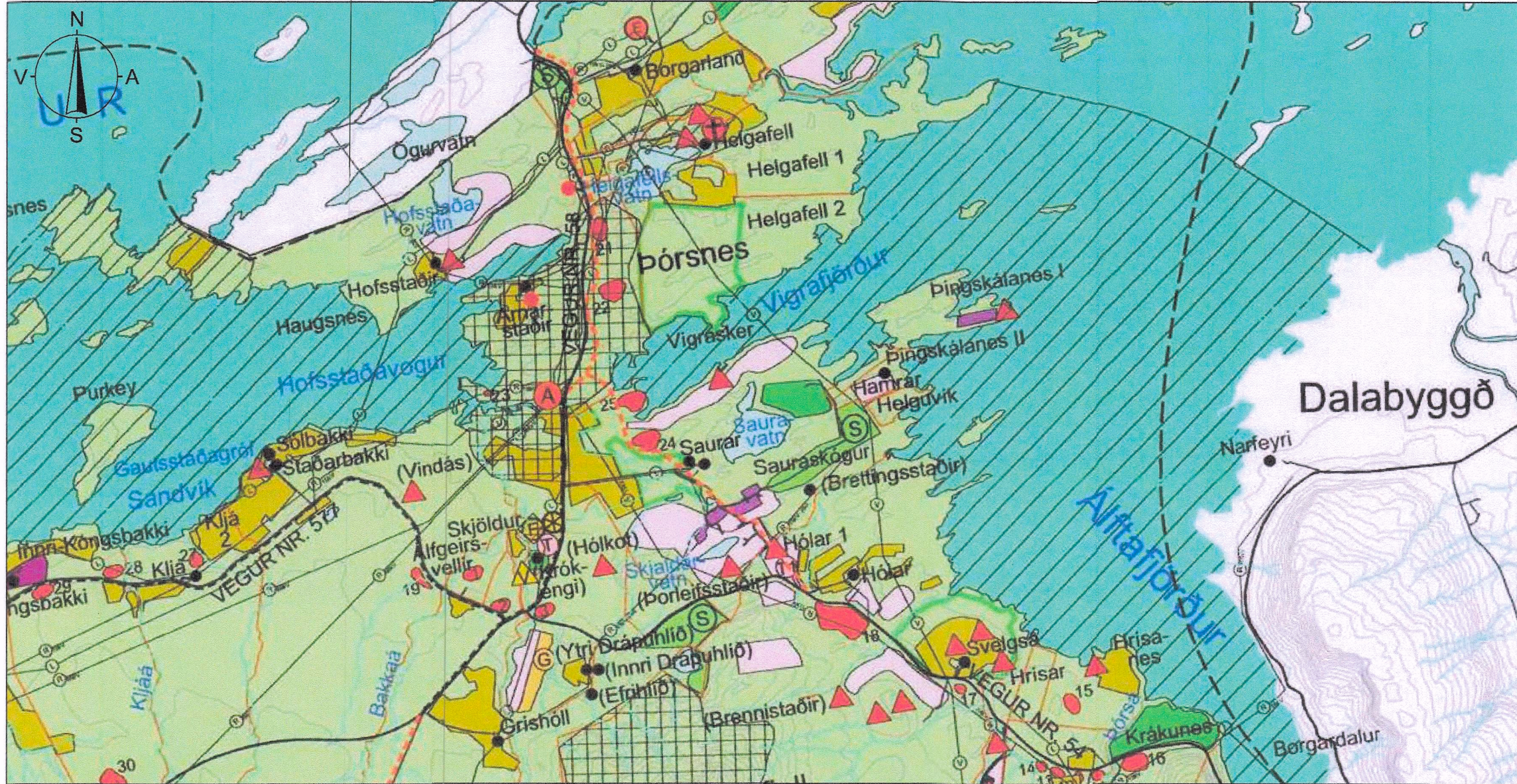


BREYTING Á LANDNOTKUN Í LANDI SAURA 9 - VIGRAHOLTS



Samþykkt Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012 - 2024. Sveitarfélagsuppráttur fyrir breytingu, mkv. 1:50.000

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 felst í breytingu á landnotkun og aðmörkun landnotkunarreita á Saurum 9 (Vigraholti) í Helgafellssveit í Sveitarfélaginu Stykkishólmi.

Vigraholt er samtals um 133,4 ha að stærð og tekur breytingin til 63 ha. Skipulagssvæðið er staðsett á norðanverðu Snæfellsnesi milli Hofstaðavögs og Álftafjarðar. Svæðið afmarkast af Vigrafirði til norðurs og austurs og jörðinni Saurum, Saurum 7, 6, 3 og Arnarstöðum til suðurs og vesturs. Aðkoma að svæðinu verður frá Stykkishólmsvegi við Vogsbotn (stofnvegur 58) um Skógarstrandarveg (gömul bjóðleið) og Sauravegi (hérðasvegur 5770). Vigraholt er nánast ósnortið og einkennist af litt grónum melum, láguum ásum, myrriflákum, móum og laxvöxnum birkikjarri. Landið er tiltölulega flatt en ris hæst við Sauravatni eða um 20 m y.s. Landið er í dag óskipt.

Aðalskipulagsbreyting

Núverandi landnotkun svæðisins: 62,9 ha landbúnaðarsvæði (L), 62,4 ha frístundabyggð (F) og 8,1 ha efnistöku- efnislosunarsvæði (E).

Frístundabyggð

Vegna frekari uppbyggingar ferðabjónustu á svæðinu er talin vera þörf á að stækka núverandi frístundabyggð um 29,7 ha og verður svæðið því 92,1 ha eftir breytingu. Áhersla er lögð á að fækka og stækka lóðum í þeim tilgangi að lágmarka risk á kjarri og votlendi. Aðalskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir fækkun lóða á skipulagssvæðinu úr 93 í 33 sem leiðir af sér minna risk og minni ágang fólks á náttúru svæðisins.

Íbúðarbyggð

Jafnframt er fyrirhuguð að afmarka nýtt 16,2 ha svæði fyrir íbúðarbyggð (ÍB).

Verslun og bjónusta

Einnig er afmarkað nýtt 25,1 ha svæði fyrir verslun og bjónustu (VÞ). Landnotkun fyrir efnistöku er felld úr gildi. Heimilað verður í skilmálum verslunar og bjónustusvæðis að taka efni í vegi úr svæði sem áður var skilgreint sem efnistökusvæði.

Skilmálatafla fyrir breytingu:

Tafla 22 stærð og staðsetning svæða undir Frístundabyggð.				
Jörð	Fjöldi	Heildarstærð svæða svæðis(ha)	Stærð byggingasvæðis(ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	1	62,4	46,8	93

Skilmálatafla eftir breytingu:

Tafla 22 stærð og staðsetning svæða undir Frístundabyggð.				
Jörð	Fjöldi svæða	Heildarstærð svæðis(ha)	Stærð byggingasvæðis(ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	1	92,1	64,8	33
Lýsing og sérskilmálar: Lóðastærðir eru að jafnaði á bilinu 0,9-3,6 ha. Forðast skal eins og kostur er að raska vistkerfum með hátt vermdagildi sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br. og vistgerðarkort Náttúrfraeðistofnunar. Svartlag af svæðum sem nauðsynlegt er að raska, verður nýtt til að græða upp sár við vegkanta og önnur svæði. Forðast skal að fara í jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan á varptíma stendur. Notast skal við staðargróður eins og hægt er. Óheimilt er að planta framandi ágengum plöntutegundum.				

Skilmálatafla felld úr gildi:

Tafla 24 yfirlit yfir efnistökusvæði í Helgafellssveit.				
Jörð	Náma	Eingarhald (þús. m²)	Gerð	Áætlað efnismagn
Saurar	25	Einka eign	Grjót	20
Saurar	24	Einka eign	Grjót	20

Skilmálatafla eftir breytingu:

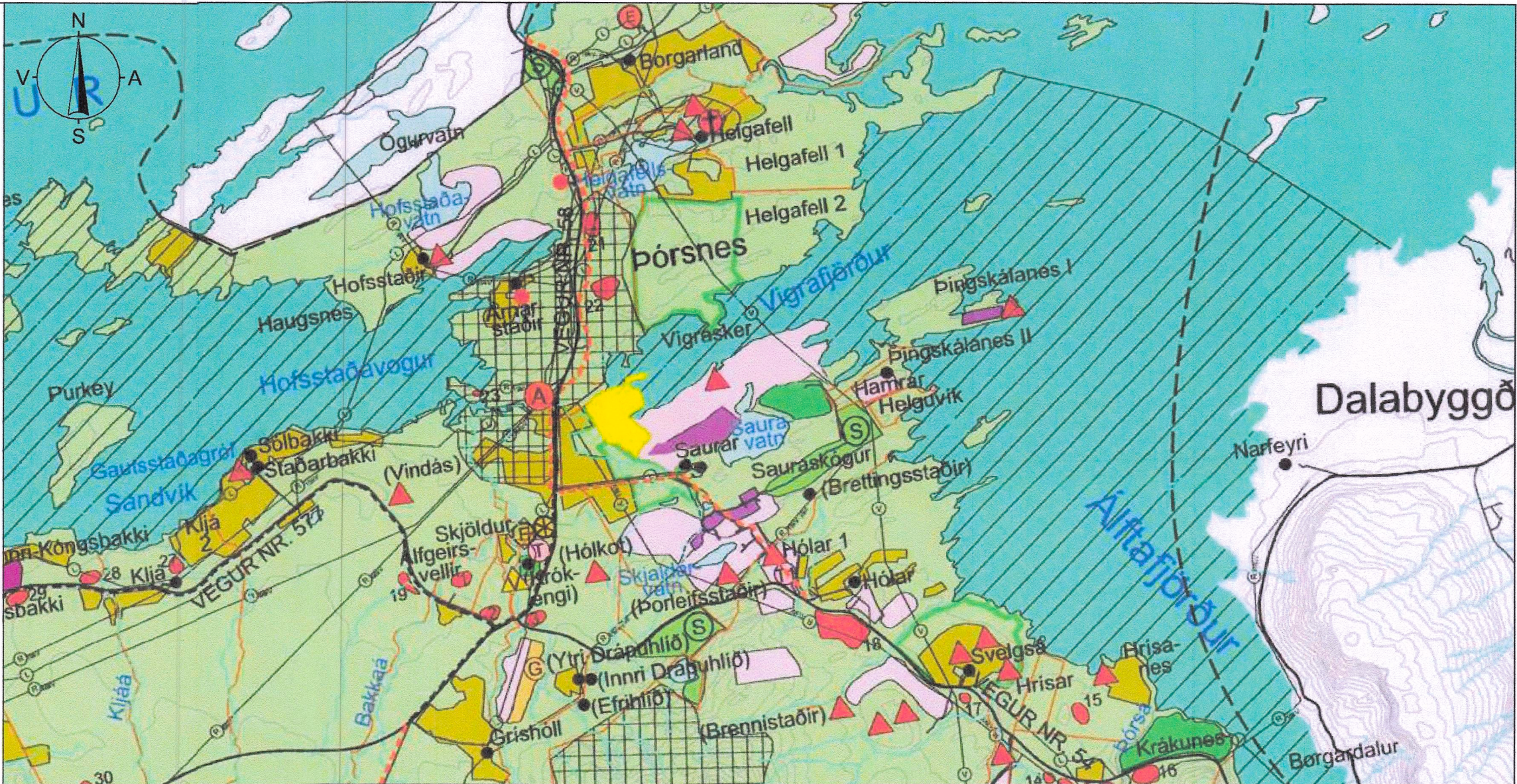
Tafla stærð og staðsetning svæða undir Verslun og bjónustu					
Jörð	Fjöldi svæða svæðis(ha)	Heildarstærð svæðis(ha)	Stærð lóða	Hámarksfjöldi lóða	Hámarks byggingamagn
Saurar	1	25,1	21,3	3	4.960 m²
Lýsing og sérskilmálar: Gisti og veitingabjónusta ásamt baðlóni, með gæstirými fyrir allt að 170 manns. Baðlón fyrir allt að 150 gesti. stærð baðlóns 280 m². Við baðlónið er gert ráð fyrir 480 m² tækni og bjónusturýmum. Við hönnu á mannvirkjum skal leggja áherslu á að þær falli vel að umhverfi sínu. Nýta skal landhalla og landmótun til að draga úr áhrifum af breytti ásynd á landið. Við frágang á yfirborði skal græta þess að ofanvátin sé leitt frá mannvirkjum ofanjarðar og komist leiðar sinnar niður í jarðvegin og síðan að vítlaka vatni eða sjó. Við veglagningu skal sneiða hjá votlendissvæðum eins og kostur er. Þá skal græða upp vegfláa í samræmi við aðliggjandi svæði. Forðast skal að fara í jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan á varptíma stendur. Notast skal við staðargróður eins og hægt er við uppgræðslu svæðisins. Óheimilt er að planta framandi ágengum plöntutegundum.					

Skilmálatafla eftir breytingu:

Tafla stærð og staðsetning svæða undir Íbúðabyggð				
Jörð	Fjöldi svæða svæðis(ha)	Heildarstærð svæðis(ha)	Stærð lóða	Hámarksfjöldi
Saurar	1	16,2	13,6	10
Lýsing og sérskilmálar: Lóðastærðir eru að jafnaði á bilinu 0,8-2,1 ha. Forðast skal eins og kostur er að raska vistkerfum með hátt vermdagildi sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br. og vistgerðarkort Náttúrfraeðistofnunar. Svartlag af svæðum sem nauðsynlegt er að raska, verður nýtt til að græða upp sár við vegkanta og önnur svæði. Forðast skal að fara í jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan á varptíma stendur. Notast skal við staðargróður eins og hægt er. Óheimilt er að planta framandi ágengum plöntutegundum.				

Fyrirhuguð uppbygging fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagnanna í greinargerð með deiliskipulagstillögunni. Skipulagsstofnun tekur ákvörðun hvort framkvæmdin skuli hafi mátt á umhverfisáhrifum samkvæmt lögunum.

AÐALSKIPULAGSBREYTING, SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR HELGAFELLSSVEIT



Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012 - 2024. Sveitarfélagsuppráttur eftir breytingu, mkv. 1:50.000

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulag

Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við kafla 2.1 sjálfbær byggð í dreifbýli í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 : „*Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og vinnar og samþættri stefnu um byggðarþróun í þéttbýli og dreifbýli. Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginliðanna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttri bjónustu og boðið upp á þau lífsgæði sem nútímssamfélag gerir kröfur um.*“

Svæðisskipulag Snæfellsness

Skipulagstillagan samrýmist vel leiðarljósum Svæðisskipulags Snæfellsness sem eru gott samfélag, markaðssetning, sjálfbær þróun, samkeppnisforskot og öryggi og virkni íbúa.

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga er einnig í samræmi við markmið um

STYRKING STAÐARANDA OG UPPBYGGING VÖRUMERKIS

Svæðisskipulagsáætlunin miðar að því að styrkja staðaranda Snæfellsness. Hún yfir undir það að unnið sé út frá sérkennum svæðisins við mótun umhverfis og byggðar, þróun atvinnustarfsemi og uppbyggingu þekkingar, við miðlun og markaðssetningu. Með því er stuðlað að því að Snæfellsnes verði sterkt vörumerki.

BÚSETUSKILYRDI OG ATVINNULÚF

Markmið U1 : Byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best um leið og hún er áhugaverð fyrir ferðamenn.

Markmið U1.3: Marka í aðalskipulagi, stefnu um byggð í sveitum sem tekur mið af möguleikum til fjölbreyts atvinnulífs þar, s.s. búskapar, ferðabjónustu, skógræktar, grænmetisræktunar, smáðlnotaðar, matvælaframleiðslu, handverks og fjárvinnslu.

Markmið Þ1: Almenn þekking á umhverfi og sögu Snæfellsness aukist og íbúar og fyrirtæki gripi í auknum mæli þau tækifæri sem búa í svæðinu.

Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024

Í gildandi aðalskipulagi, kafla 4.2 um íbúðarbyggð, er vísað til markmiða hreppsnefndar varðandi félagsleg markmið og markmið varðandi bjónustu og atvinnu, sem sett eru fram í inngangi.

Félagsleg markmið

- * Stefnt er að því að fjölga fólki með fasta búsetu í sveitarfélaginu til að styrkja hina félagslegu heild.*Stefnt er að því að styrkja félagslíf í sveitarfélaginu og tengsl milli þeirra sem hafa þar fasta búsetu og hinna sem þar hafa aðsetur hluta úr ári.
- * Stefnt er að því að fjölbreytilegir möguleikar fyrir samveru fólks utan sem innan dyra séu fyrir hendi í hreppnum.

Atvinna

*Stefnt er að því að skapa fjölbreyttari atvinnutækifæri í hreppnum meðal annars með því að nýta sérstöðu hans t.d. í sambandi við menningargangenda ferðabjónustu, margvislega fræðslu og rannsóknir, veiðar og útivist.

*Stefnt er að því að efla ferðabjónustu bænda og handverk af ýmsu tagi.

Í félagslegum markmiðum er fólksfjöldun þar eftst á blaði þó ekki sé nefnd viðmiðunartala. Settar eru fram hugmyndir um ný atvinnutækifæri, t.d. á sviði ferðamennsku og bjónustu við ferðamenn, og hvernig það geti leitt til fjölgunar íbúa.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarsvæði á Innri Kóngsbakka (1 ha), Saurum/Birkilundi (9,6 ha) og á Þingskálanesi (4,4 ha). Samkvæmt skilmálum í kafla 4.1 um íbúðarbyggð, er heimilt að reisa fjögur íbúðarhús og þrjú frístundahús á sér lóðum á jörðum eða jarðarspildum sem eru 10 ha eða stærri án þess að breyta aðalskipulagi (deiliskipulagsklíða).

Í aðalskipulagi Helgafellssveitar er lögð áhersla á verndun og endurheimt náttúrulegra birkiskóga og lögð áhersla á að skógrækt falli vel að landslagi og staðhættum. Samkvæmt markmiðum núverandi sveitarstjórnar um tilgang skógræktar í sveitarfélaginu þá á skógrækt vel við á aðmörkuðum svæðum, þar sem hún spílir ekki landslagi, náttúru- og/eða þjóðminjum og er talin hafa jákvæð áhrif í heildina lítið.

Stefna bæjarstjórnar

Til viðbótar við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í þéttbýlinu í Stykkishólmi, er stefnt að uppbyggingu íbúðarbyggðar í landi Saura þ.e. Birkilundi, Vigraholti og Þingskálanesi. Uppbygging íbúðarhúsnæðis á þessu svæði er m.a. tilkomin til þess að þjónusta a) vaxandi frístundabyggð í landi Hóla og Saura, b) afbreytingar- og ferðabjónustusvæðið í landi Hóla (Hótel Stundarfríður, tjaldstæði o.fl.) og verslun og bjónustu á Vigraholti (hótel, brugghús og heilsulind) og Birkilundi (smáhýsi útleigu) í landi Saura. Auk bjónustu við vaxandi ferðabjónustu er uppbygging íbúðarbyggðar á Saurum einnig tilkomin vegna aukinnar eftirspurnar eftir búsetu í dreifbýli. Með því að þróa íbúðarbyggð í landi Saura er hægt að ná fram töluverðum samlegðaráhrifum í grunnbjónustu s.s. sorphirðu, skólaakstri, snjómokstri.

Húsnæðisáætlun.

Áformin eru í samræmi við endurskoðun á húsnæðisáætlun Stykkishólms, sem gerir ráð fyrir að íbúum sveitarfélagsins muni fjölga um rúmlega 100 á næstu árum. Uppbygging verslunar og bjónustusvæðis og íbúðasvæðisins er í samræmi við markmið sveitarfélagsins að tryggja nægt framboð af lóðum til að tryggja uppgang í atvinnu og búsetu í sveitarfélaginu. Íbúðabyggð á Vigraholti er fyrst og fremst hugsuð fyrir starfsfólk á verslunar- og bjónustusvæði. Íbúðarbyggðin er stutt frá íbúðarbyggð í Birkilundi og biður upp á samnýtingu grunnbjónustu.

Deiliskipulag

Umrátt svæði hefur ekki verið deiliskipulagt áður og er unnið að tillögu að deiliskipulagi samhlíða þessari aðalskipulagsbreytingu. Í vinnslutillögu deiliskipulags er á skipulagssvæðinu gert ráð fyrir: íbúðarbyggð með allt að 10 einbýlishúsum (ÍB); frístundabyggð með allt að 33 frístundahúsum (F); og þremur lóðum fyrir verslun og bjónustu (V) þar sem reist verður hótel með 60 herbergjum auk 25 gæstirýma í gæstihúsum, veitingastað, handverksrugghúsi og baðlóni. Leyfilegur hámarksfjöldi lóða á deiliskipulagssvæðinu eftir breytingu verður 46 lóðir í stað 93 lóða fyrir breytingu. Efnistökusvæði 24 og 25 eru felld niður en gert er ráð fyrir efnistöku vegna vegaframkvæmda á skipulagssvæðinu úr fyrirhuguðu framkvæmdasvæði hótels.

Í tillögunni verða settir fram skipulagsskilmálar sem lúta að ásynd svæðisins og lögð áhersla á að byggjningar, vegir, göngustigar og önnur mannvirki falli vel að landslagi og náttúrufari á svæðinu . Stærð lóða verður frá 7.400-143.000 m². Á hverri lóð verður afmarkaður byggingarreitur og skulu byggingar vera staðsettar innan hans. Hámarkshæð bygginga í fristunda- og íbúðabyggð er 7,5 metrar, sem samsvarar 1-2 hæðum. Lágmarksfjarlægð bygginga frá strandlinu og vatnsbakka Sauravatns verður a.m.k. 50 metrar. Aðgengi almennings meðfram Vigrafirði og Sauravatni verður óbreytt útrá gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging verði áfangaskipt. Stefnt er að því að tengjast hitaveltu Veitna. Leitað verður samninga við sveitarfélagið um sorphirðu, Veitur um neysl vatn og RARIK um raforku. Ljósleiðari er á svæðinu sem auðveldar fjarvinnu og fjarnám.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Bæjarstjórn samþykkti þann 29. júní 2023 beiðni landeigenda um að hefja vinnu við breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 sem gerir ráð fyrir frístundabyggð, íbúðasvæði og verslun og bjónustu.

Þann 2. nóvember 2023 samþykkti bæjarstjórn að auglýsa sameiginlega skipulagslýsingu fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Vigraholt.

Lýsingin var auglýst 7. nóvember til 5. desember 2023 og send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðisstofnunar, Végagerðarinnar, Breiðafjarðarnefnd, Slökkviliðs Stykkishólms, RARIK og Veitna. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaraðilum. Skipulagsnefnd fjallaði um og tók afstöðu til athugasemda sem komu fram í umsögunum og fór fram á uppfærslur í greinargerð og uppdætti samkvæmt því. Engar athugasemdir bárust frá íbúum.

Vinnslutillögur vegna breytingar á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi voru kynntar samhlíða 1. mars 2024 til 15. mars 2024. Bæjarstjórn samþykkti þann 24. apríl að auglýsa tillögunnar sem uppfærðar voru með hlífðsjón af athugasemdum sem bárust og að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Niðurstaða úr yfirferð Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu barst 4. júlí 2024 og hefur tillaga að aðalskipulagsbreytingu verið uppfærð með hlífðsjón af athugasemdum stofnunarinnar.

Tillögunnar eru nú auglýstar í samræmi við 31. gr. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

SKÝRINGAR :

LANDNOTKUN:

LANDBÚNAÐARSVÆÐI

OPIN SVÆÐI @ ÁNNKAUSTADUR @ SKÓGRÆKT

AFBREYTINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI

TALÐSVÆÐI @ TALÐSVÆÐI - HÚÐHÝSI - SMÁHÝSI

IBRÓTTASVÆÐI @ GOLFVÖLUR

SKÓGRÆKT (ekki samningar) og LANDGRÆÐSLUSVÆÐI

SKÓGRÆKT samningar við Vesturlandskóga

EFNISTÖKU-EFNISLOSUNARSVÆÐI

IBÚÐARBYGGÐ

FRÍSTUNDBYGGÐ

VERSILUNAR- OG BJÓNUSTUSVÆÐI

FELAGSHEIMILI

BJÓNUSTUHÖF FÜRIR VEIDIMENN

KIRKJA

KIRKJUGARÐUR

ENDURVARPSTÖÐ

ADVERTISTÖÐ

KNADARSVÆÐI

sjó kafla 4.4 í greinargerð

UNDARVIRKJUN SBKAV

SVELGARSVIRKJUN 655 KW

ÖRLYGSTADIR - fyrirhuguð vötn (staðir óþakkt)

ÖRLYGSTADIR - fyrirhuguð vötn (staðir óþakkt)

KÁRSSTADIR - fyrirhuguð vötn (staðir óþakkt)

VÖTN, ÁR

LAGNIR / BORHOLUR:

HÁSPENNULINA 66 KV Landnet

HÁSPENNULINA 19 KV Risk

HÁSPENNUSTENGUR 19KV 19 KV Risk

LAGLEIÐAR

VATNSVEITA

HITAVEITA

BORHOLA (HEITT VATN)

GRUNNVEIÐ (KALT NEYSLUVATN)

SAMGÖNGUR:

STOFNVEIGUR

TENGIVEIGUR

VERNDARSVÆÐI:

VERNDARSVÆÐI BREIÐAFJARDAR skv. §6gm nr. 54/1986

ÖNNUR NÁTTÚRUVERNID

FRILYST SVÆÐI - JEBARVARP

VATNSVERNID grannsvæði

HVERFISVERNID

MINJAVERNID - FRILYSTAR FORNLEIFAR skv. §6m nr. 7

ADRAR MERKINGAR Á KORTI (ekki staðfestar):

MÖRK SKIPULAGSVÆÐIS / MÖRK SVEITARFELLAGA

MÖRK JARDA / LÖDA

ADRAR VEGIR

GÖNGU- OG REIÐLEIÐIR meðfram vegum

FORNAR HJÓÐLEIÐIR - GÖNGU- OG REIÐLEIÐIR

FORNAR HJÓÐLEIÐIR - GÖNGULEIÐIR - Bæjarstjórn og Skólagata

TÚN

ADAL IBUDARHUS (BÆJARSTÆÐI) Á JÖRD

(LÖGBYLI EKKI Í ÁRUG)

(EYDBYLI ÁN AFMARKAÐS LANDS)

RETT

Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012 - 2024

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 26.09. 2024

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 24.07. 2022 með athugasemdafrestri til 06.09. 2022.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 03.03. 2025

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

Stykkishólmsbær

Breyting á landnotkun í landi Saura 9 (Vigraholt) Aðalskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Stykkishólmsbær

Áfangi: Deiliskipulag

Mælikvæði: 1:50.000

Vörðúmer: 23-045

Dagsetning: 17.07.2024

Útgáfa:

Tekning: blaðstærð A1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS

arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S.511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is