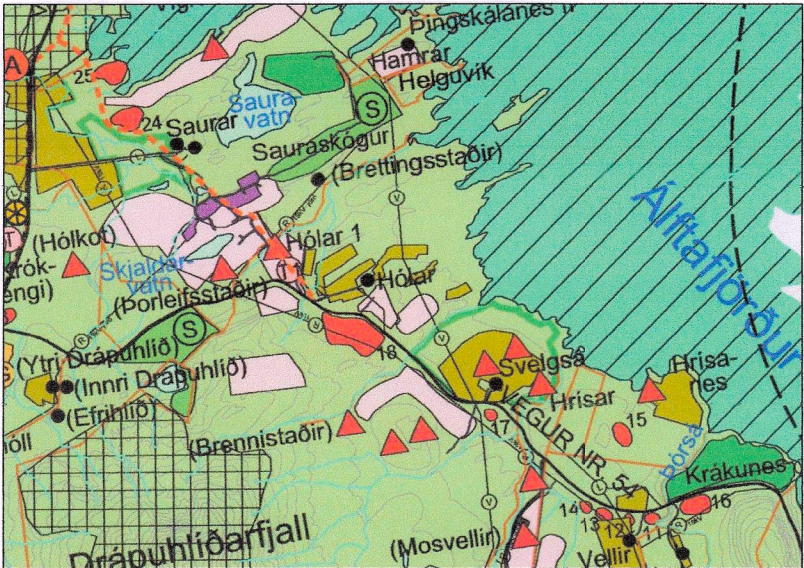


Breyting á aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024

Vegna skipulags við Hóla 5A



GILDANDI AÐALSKIPULAG HELGAFELLSSVEITAR 2012-2024
MKV 1:50.000

Gildandi skilmálar

Í gildi er aðalskipulags Helgafellssveitar 2012-2024 og var samþykkt í Hreppsnefnd Helgafellssveitar þann 12. maí 2015 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 13. ágúst 2015.

Skipulagssvæðið og landnotkun

Skipulagsbreytingin tekur til Hóla 5A sem er 3.2 ha lóð og tilheyrði áður jörðinni Hólum. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

4.1 Landbúnaður

Í stefnumörkun fyrir Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012 - 2024 segir í meginmarkmiðum: „Stefnt er að því að efla og þróa landbúnað í hreppnum,vistvæna ræktun landbúnaðarvara og framleiðslu sérstakra afurða til matargerðar.“ Landnotkun í sveitarfélaginu skal einkum hér eftir sem hingað til vera til landbúnaðarmóta, sbr. 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004, en þar segir um land í landbúnaðarmótum: „Land sem við gildistöku þessara laga er nýtt eða nýtanlegt til landbúnaðar, þar með taldir aftréttir, almennningar, þjóðlendur, eyðjardir, landspildur og lóðir, má ekki taka til annarra nota, nema heimild sé til slíks í lögum, sbr. þó 6. og 7. gr. [sömu laga].“ Skv. 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004 merkir landbúnaður „hvers konar vörslu, verndun, nýtingu og ræktun búlfjar, ferskvatnsdýra, lands og auðlinda þess til atvinnu- og verðmætasköpunar, matvælaframleiðslu og þjónustu er tengist slíkrí starfsemi“.

Á aðalskipulagsuppdrátti er leitað við að sneiða hjá annarri landnotkun á ræktuðu landi. Þess vegna er ræktað land sýnt sérstaklega á uppdrátti til glöggvunar. Afmörkun ræktaðs lands má færa til, án þess að aðalskipulagi sé breytt, allt eftir áformum bænda um viðbótaræktun og stefnu aðalskipulagsins að öðru leyti hvað landbúnaðarsvæði varðar.

4.2 Íbúðarbyggð

Í inngangskafila greinargerðar koma fram þau félagslegu markmið og markmið hvað varðar þjónustu og atvinnu, sem hreppsnefnd hefur sett sér. Þar er fjölþingun efst á blaði. Ekki er þó nefnd tala í þessu sambandi. Hugmyndir um ný atvinnutækifæri t.d. á sviði ferðamennsku og þjónustu við ferðamenn gætu leitt til fjölgunar íbúa svo og fjölbreytt lóðaframboð, en hreppsnefnd hefur sett þá reglu varðandi íbúðarbyggingar að í Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012 - 2024 sé heimilt án þess að aðalskipulagi sé breytt að reisa fjögur íbúðarhús á sér lóðum á jörðum eða jarðarspildum (sjá kafla 4.1), sem eru 10 ha eða stærri. Aðalskipulagstillagan gerir auk þess ráð fyrir íbúðarsvæðum á Innri Kóngsbakka (1 ha), Saurum (9,6 ha) og í Þingskálanesi I (4,4 ha).

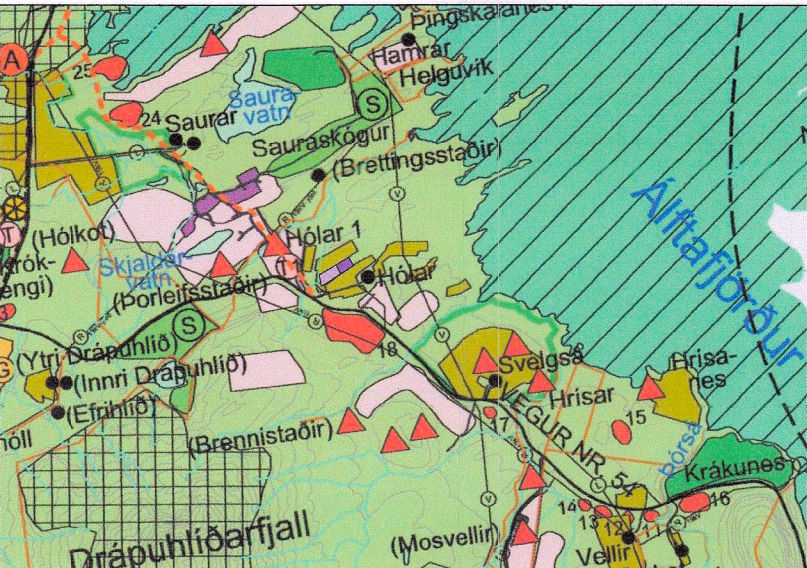
Lög og reglur, sem getið er um hér á eftir og lúta að íbúðarsvæðum eiga engu að síður við hvað varðar deiliskipulag (þ.m.t. íbúðarhús) á bújörðum. Deiliskipulagsgerðin getur hins vegar orðið mjög fjölþætt og breytileg, þar sem hún nótast út frá sérstöðu svo margra, einstakra jarða.

4.3 Frístundabyggð og ferðamennska

Í Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012 - 2024 er gert ráð fyrir talsverðri uppbyggingu frístundabyggðar. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir frístundabyggðarsvæðum á jörðum við vestanverðan Áltáttfjörð.

Forsendur

Breytingin á aðalskipulaginu samræmist markmiðum er varðar fjölgun íbúa og framtíðarsýn um uppbyggingu frístundabyggðar. Hólar 5A er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi. Á skipulagsuppdrátti sem fylgir aðalskipulaginu er það svæði sem breytingin nær yfir ekki merkt sem tún þar sem að það er grýtt og töluverð myri á svæðinu og hentar þ.a.t ekki sem ræktunarland.



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI HELGAFELLSSVEITAR 2012-2024
MKV 1:50.000

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Landnotkunin á Hólum 5A breytist úr landbúnaðarlandi í 1,3 ha íbúðarbyggð og hins vegar 1,9 ha frístundabyggð.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Skipulagaðar verða 4 lóðir á Hólum 5A. Þrjár lóðir verða á frístundarsvæðinu og ein lóð á íbúðarsvæðinu. Aðkoma að svæðinu verður frá Hólavegi (5778) sem tengist Snæfellsvegi (54-18).

Breytingin á aðalskipulaginu samræmist Landsskipulagsstefnu 2024-2038 sem leggur áherslu á að skipulagsákvæðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðhættum. Breytingin er ennig talin falla innan þess eðlilega svigrúms til uppbyggingar íbúða í dreifbýli, og styðji um leið við nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Annað leiðarljós Landsskipulagsstefnunnar er að styðja „samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“. Með breytingunni breytingu verður samkeppnishæfni sveitarfélagsins styrkt með því að auka möguleika á varanlegri búsetu innan sveitarfélags í dreifbýli fyrir þá sem það kjósa. Tillaga að nýju deiliskipulagi verðu auglýst samhljóða aðalskipulagsbreytingunni.

ÍBÚÐABYGGÐ

Gert er ráð fyrir íbúðarhúsi á svæðinu og byggingarmagn innan byggingarreits verði allt að 250 m2.

FRÍSTUNDBYGGÐ

Gert er ráð fyrir þremur frístundalóðum á svæðinu. Heildabyggingarmagn innan byggingarreita lóðanna skal ekki fara yfir 140m2.

VEGIR OG VEITUR

Vegur frá Hólavegi verður óbreyttur og er gert ráð fyrir núverandi vegur innan svæðisins haldi sér með minniháttar tífærirum. Búið er að leggja rafmagn inn á svæðið og verður gert nánari grein fyrir því og frá veitu í deiliskipulagi fyrir svæðið.

UMHVERFISMAT

Skipulagsbreytingin tekur til Hóla 5A. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt það henti illa til ræktunar.

HELSTU UMHVERFISÁHRIF

Gert er ráð fyrir að breytingin mun hafa töluverð áhrif á umhverfið. Á Hólum 5A er fyrirhugað að reisa 3 frístundahús allt að 140 m2 hvert hús og 1 einbýlishús allt að 250 m2 að stærð. Hönnun og staðsetning húsa á Hólum 5A mun taka mið af landslagi og staðhættum og þannig verður reynt að koma á móts við neikvæð áhrif breytingarinnar. Fyrirhuguð breyting er gerð í fullri sátt við eigendur Hóla og liggur fyrir þinglýst samkomulag við þá um aðgengi að Hólum 5A í gegnum land þeirra. Innan svæðisins eru ekki skráðar formínjar og lítill sem enginn gróður. Þótt lóðin sé skilgreind sem landbúnaðarland þá verður það að teljast jákvætt að stór hluti Hóla 5A verði nýttur undir skipulagða byggð það sem að stór hluti landsins hentar ekki til ræktunar þar sem klöpp stendur víða uppúr landinu og víða er myri á svæðinu. Vegna þessa er ekki verið að taka hentugt ræktunarland undir byggð.

Nánari útfærsla húsanna, hvað varðar form og líti, verður skilgreint frekar í nýju deiliskipulagi fyrir svæðið.

NIÐURSTADA

Á heildina lítið mun breytingin hafa óveruleg neikvæð áhrif á umhverfið. Áhrifin eru fyrst og fremst á ásynd en í takt við þróun byggðar á svæðum í nágrenni við Hóla 5A eins og Sauraskóg.

- Skýringar

Landbúnaðarsvæði

Opin svæði

Skógrækt

Skógrækt (ekki samningar)

Skógrækt samningar við Vesturlandsskóga

Íbúðarbyggð

Frístundabyggð

Verslunar- og þjónustusvæði

Háspennullina 19 kV Rarik

Tengivegir

Minjarvernd - Friðlýstar fornleifar sjá töflu nr. 7

Fornar þjóðleioir - göngu- og reiðleioir

Tún

Aðal íbúðarhús (Bæjarstæði) á jörð

(Lögbýli ekki í ábúð)
- Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2013 og var samþykkt í bæjarstjórn
- þann 25. september 2025
- Jakob Þjórarinsson
- fh. sveitarfélags
- Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
- þann 27. febrúar 2026
- Ólafur Gunnarsson
- fh Skipulagssofnunar
- AÐALSKIPULAG HELGAFELLSSVEITAR
AÐALSKIPULAGSBREYTING V. HÓLA 5A
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
-
-
- PLAN-teiknistofa
- Kt: 491104-2010
Hjallatangi 34, 340 Stykkishólmi
Sími: 852-7575
Netfang: planteiknistofa@gmail.com
- Úgáfudagur 03.12.2025
MKV 1:50.000 m.v A2
Teiknað: RMR