

# Kynningarfundur vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Snæfellsbæjar á Hellnum

Fjarfundur með hagaðilum á Teams

Fjarfundur í gegnum Teams  
2. nóvember 2020

Fundarstjórn:  
Kristinn Jónasson, bæjarstjóri Snæfellsbæjar



# Skipulag fundar

Skipulag fundar verður með þessum hætti:

1. Aðdragandi málsins
2. Skipulagslög
3. Fyrirhugaðar breytingar aðalskipulags
4. Spurningar sem bárust fyrir fund
5. Umræða / fyrirspurnir frá þátttakendum

---

**Við biðjum þátttakendur um að rétta upp hönd til að biðja um orðið, eftir að kynningu verður lokið.**



# Aðdragandi

## Fyrirspurn N18

Eftirfarandi fyrirspurn var tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar Snæfellsbæjar 18. júlí 2019:

*„N18 ehf. skoðar nú að festa kaup á landi VP-6 og reisa þar gistipjónustu og ferðapjónustustarfsemi og óskar þess vegna eftir afstöðu sveitarfélagsins til framtíðar uppbyggingar á svæðinu. Óskað er eftir afstöðu sveitarfélagsins um eftirfarandi atriði:*

*Hvort ekki sé rétt að skilja stefnu aðalskipulags, um nýtingarhlutfall 0,8 fyrir verslunar- og þjónustusvæði, þannig að það eigi við um VP-6? VP-6 er 4.800 m<sup>2</sup> að stærð og því séu byggingarheimildir allt að 3.800 m<sup>2</sup>.*

*Að landeigandi vinni á sinn kostnað deiliskipulag fyrir svæðið sem heimilar hótél- og gistirekstur, fyrir allt að 20 gistirými?“*

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða



# Aðdragandi

## Svar fyrirspurnar N18

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

Eftirfarandi svar var bókað í fundargerð umhverfis- og skipulagsnefndar Snæfellsbæjar 18. júlí 2019 vegna fyrirspurnar N18:

*„Tekið er jákvætt í fyrirspurn varðandi notkun sem er í samræmi við greinargerð með aðalskipulagi í öllum megin dráttum. Þó er gerður fyrirvari um nýtingarhlutfall, en í fyrirspurninni er vitnað í nýtingarhlutfall á svæðum fyrir verslun og þjónustu í þéttbýli.*

*Arnarstapi og Hellnar eru talin með dreifbýli og er því ekki hægt að fullyrða að nýtingarhlutfall geti orðið 0,8 á reit VP-6, nema gerð verði grein fyrir því í deiliskipulagi að ný uppbygging muni falla vel að hinni nokkuð fíngerðu byggð á Hellnum.“*



# Aðdragandi

## Svar fyrirspurnar N18

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

Eftirfarandi svar var bókað í fundargerð umhverfis- og skipulagsnefndar Snæfellsbæjar 18. júlí 2019 vegna fyrirspurnar N18:

*„Nefna má að á aðalsvæði verslunar og þjónustu á Arnarstapa er bundið í deiliskipulag að nýtingarhlutfall á lóðum verði allt að 0,25 og að lögð verði áhersla á fingert yfirbragð húsa, en þar er aðeins gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Á Hellnum má byggð vera 1 – 2 hæðir og í greinargerð aðalskipulags kemur fram um uppbyggingu á Hellnum:*

*Í deiliskipulagi fyrir verslun og þjónustu verði settar kvaðir um húsgerð sem falli vel að byggðarmynstri.*

*Nýtingarhlutfall 0,8 er háð því að í deiliskipulaginu verði sýnt fram á fingert yfirbragð sem falli vel að nálægri byggð.*

*Nefndin gefur landeiganda leyfi til að fara í deiliskipulagsferli með það í huga að nýtingarhlutfall sé ekki hærra en 0,25.*



# Aðdragandi

## Fyrirspurn Melabúðar og svar

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

Fyrirspurn barst frá eigendum Melabúðar 1 á Hellnum, þar sem óskað var eftir að breyta notkun hússins úr frístundahúsi í íbúðarhús. Málið var tekið fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar 4. september 2020 og bæjarstjórn samþykkti bókun nefndarinnar þann 1. október 2020.

*Erindið var samþykkt og bókað að aðalskipulag verði breytt samhliða breytingu aðalskipulags vegna Gíslabæjar.*

*Bæjaryfirvöld vildu tengja breytta notkun hússins breytingu aðalskipulags og breyta landnotkun á lóðarinni Melabúð 1, því annars ætti notkun hússins sem íbúðarhúss sér ekki stoð í gildandi aðalskipulagi.*



# Skipulagslög

Mismunandi tegundir skipulagsstiga

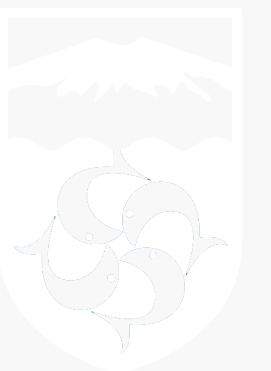
1. Aðdragandi
2. **Skipulagslög**
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

## Landsskipulag

Landsskipulag er unnið á Skipulagsstofnun og tekur til landsins alls.

Úr skipulagslögum:

*„Í landsskipulagsstefnu eru samþættar áætlanir opinberra aðila um samgöngur, byggðamál, náttúruvernd, orkunýtingu og aðra málaflokka sem varða landnotkun [og nýtingu og vernd auðlinda haf- og strandsvæða] og er hún útfærð með tilliti til skipulags landnotkunar [og haf- og strandsvæða] með sjálfbæra þróun að leiðarljósi .“*



# Skipulagslög

Mismunandi tegundir skipulagsstiga

1. Aðdragandi
2. **Skipulagslög**
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

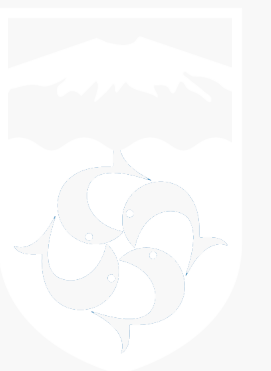
## Svæðisskipulag

Svæðisskipulag fjallar um tvö eða fleiri sveitarfélög.

Í gildi er svæðisskipulag fyrir Snæfellsnes.

*Úr skipulagslögum:*

*„Svæðisskipulag er skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna þeirra um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem þörf er talin á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.“*





# Skipulagslög

Mismunandi tegundir skipulagsstiga

1. Aðdragandi
2. **Skipulagslög**
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

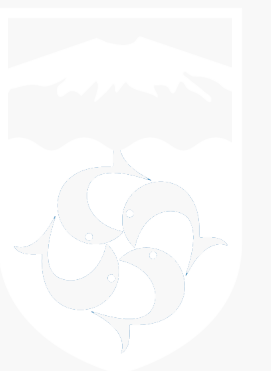
## Aðalskipulag

Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015 – 2031 tekur á stefnumótun í bæjarfélaginu.

Úr skipulagslögum:

„Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál.“

„Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.e. þéttleika byggðar.“



# Breytingar á aðalskipulagi

Kynning og samráð fyrr en í eldri lögum

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

Lýsing ásamt matslýsingu er gerð vegna fyrirhugðarar vinnu við nýtt aðalskipulag eða breytingar aðalskipulags.

Í skipulagslögum er tilgangur með lýsingu að gefa hagsmunaaðilum kost á að koma sem fyrst að gerð aðalskipulags.

Það er jákvætt að hagsmunaaðilar á Hellnum hafi þegar á þessu stigi komið spurningum á framfæri.



# Skipulagslög

## Mismunandi tegundir skipulagsstiga

1. Aðdragandi
2. **Skipulagslög**
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

### Deiliskipulag

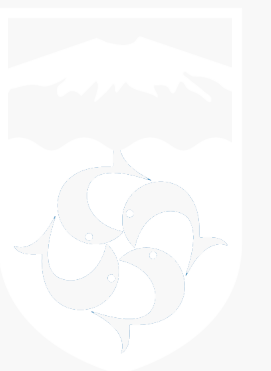
Deiliskipulag er framkvæmdatengt og verður deiliskipulag fyrir hluta lands Gíslabæjar auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu. Þar er kveðið á um stærðir og hæðir húsa og lóðarhafi verður að laga sig að því.

#### Úr skipulagslögum:

„Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.“

„Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.“

„Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.“



# Breytingar

## Gíslabær og Melabúð 1

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. **Breytingar**
4. Spurningar
5. Umræða

Vegna fyrirhugaðrar breytingar aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031 á Hellnum var unnin lýsing/matslýsing sem er til kynningar og þar er fjallað um fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi.

Á landi Gíslabæjar verði svæði fyrir verslun og þjónustu stækkað og svæði fyrir íbúðarbyggð minnkað.

Landnotkun á lóð Melabúðar 1 er breytt úr svæði fyrir frístundabyggð í svæði fyrir íbúðabyggð.

Bæjarstjórn Snæfellsbæjar samþykkti lýsingu vegna málsins á fundi sínum þann 04.09.2020.



# Breytingar á aðalskipulagi

Hellnar fyrir breytingu

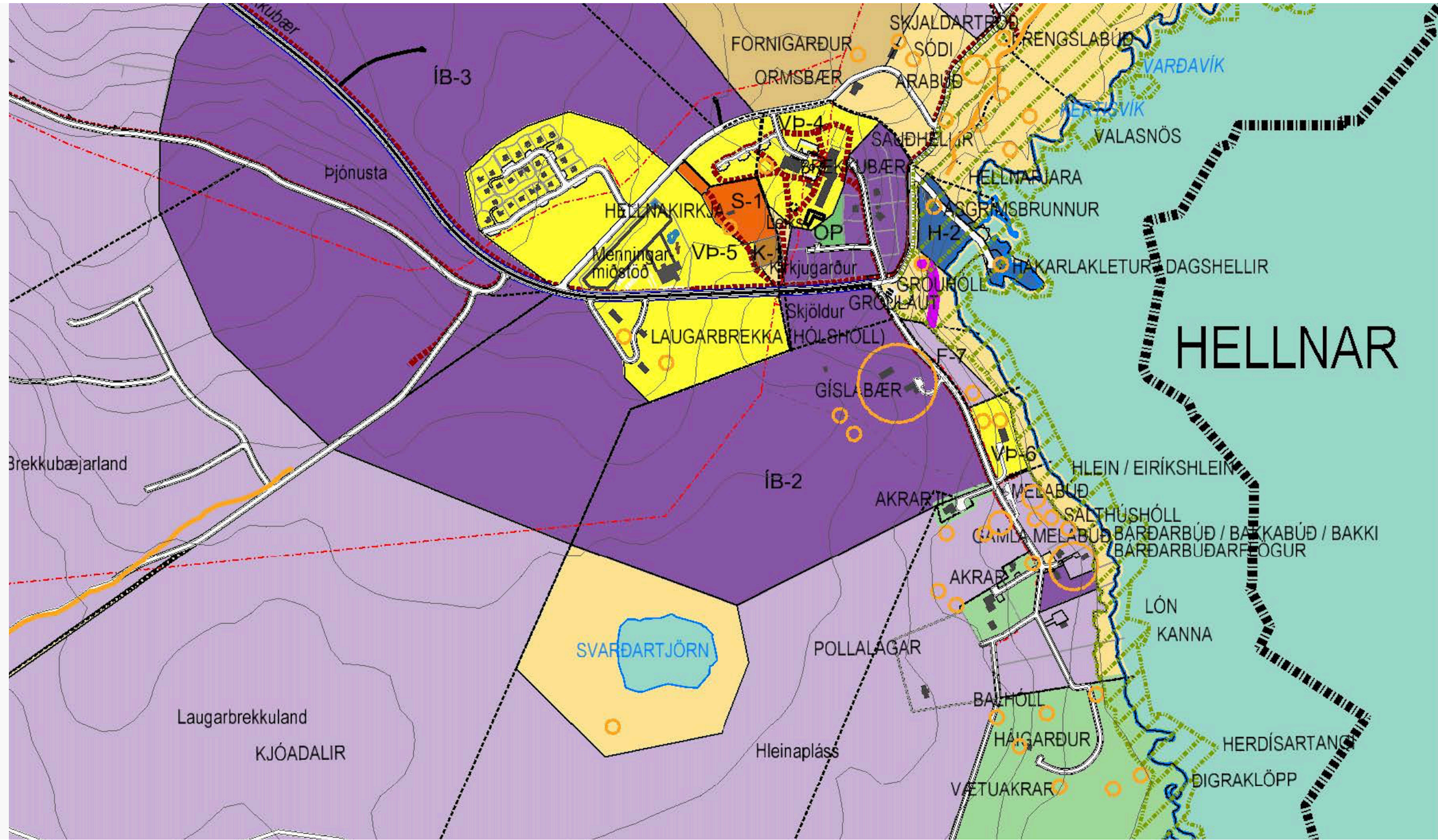
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

Aðalskipulag Snæfellsbæjar  
2015 – 2031.

Hellnar fyrir breytingu.

Í gildandi aðalskipulagi er heimilt  
gera upp gamla húsið á VP-6.  
Auk þess er heimilt að reisa þar  
starfsmannaíbúðir vegna  
ferðaþjónusta á jörðinni.

Lóð Melabúar 1 er fyrir  
frístundabyggð.



# Breytingar á aðalskipulagi

Hellnar eftir breytingu

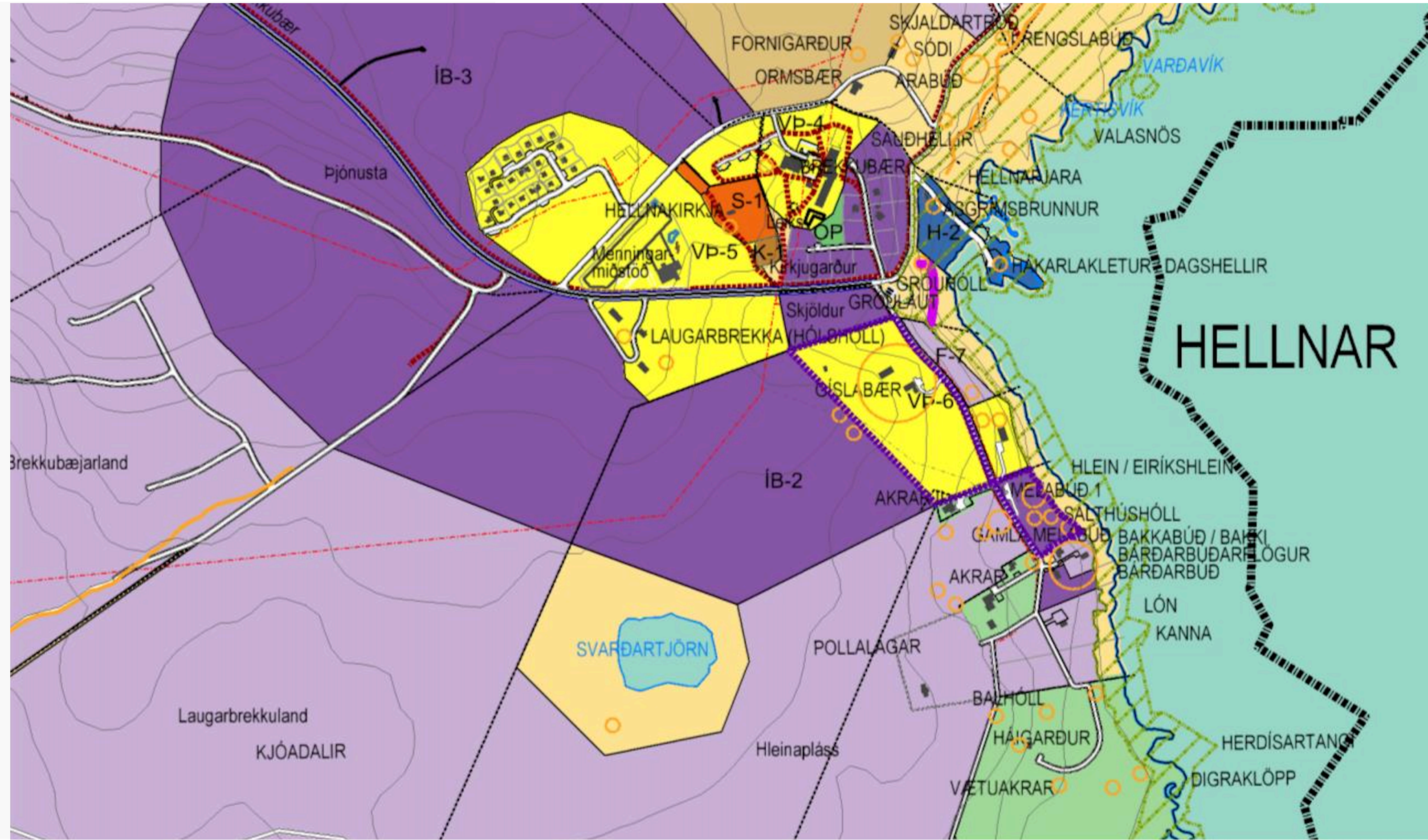
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. **Breytingar**
4. Spurningar
5. Umræða

Aðalskipulag Snæfellsbæjar  
2015 – 2031.

Hellnar eftir breytingu.

Svæði VP 6 teygir sig upp fyrir  
veg á landi Gíslabæjar og  
íbúðarsvæði ÍB-2 minnkar.

Landnotkun á lóð Melabúðar  
breytist úr frístundabyggð í  
íbúðarbyggð



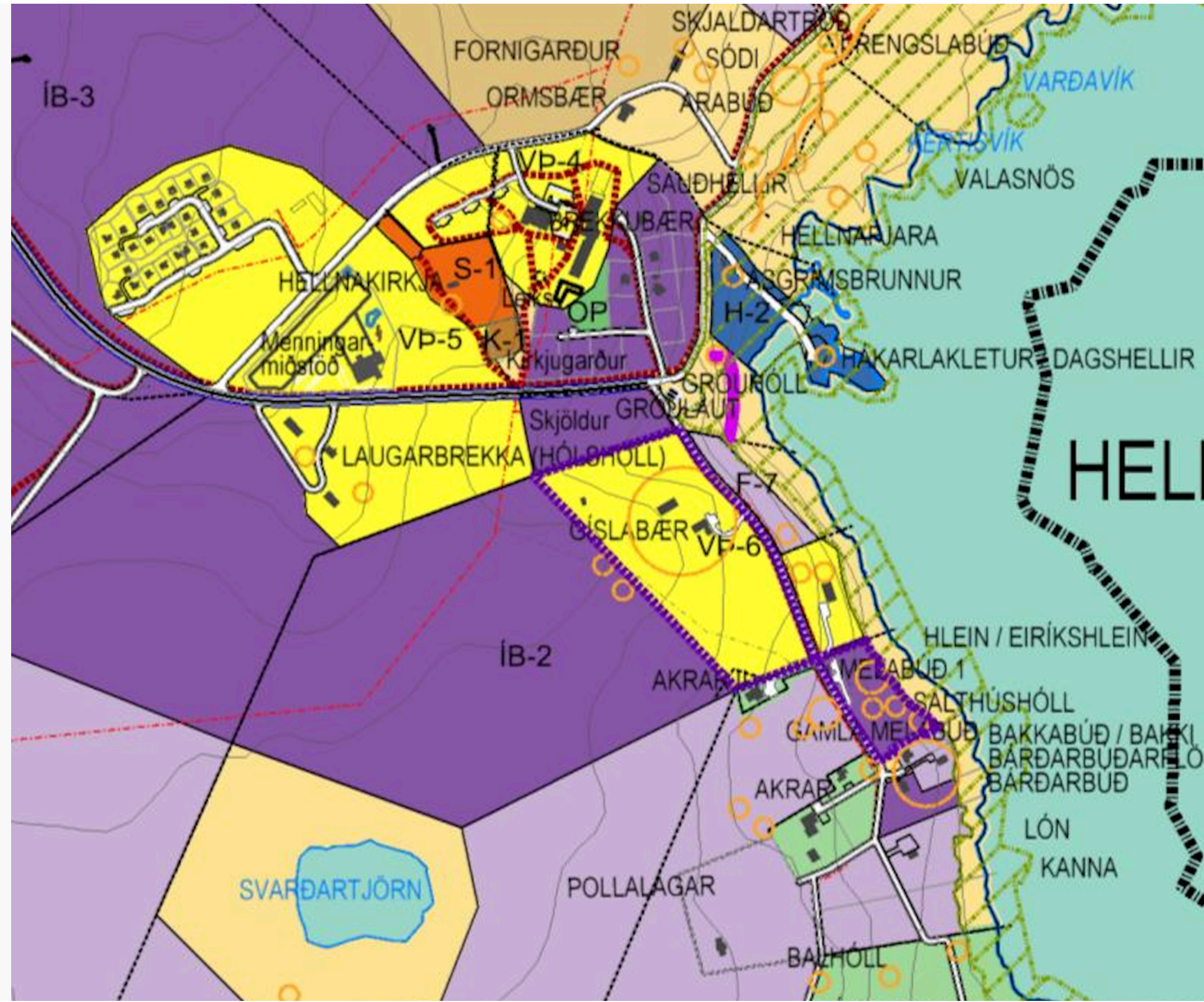
# Breytingar á aðalskipulagi

Texti í greinargerð með aðalskipulagi - íbúðarbyggð

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. **Breytingar**
4. Spurningar
5. Umræða

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 m<sup>2</sup> (15.4 ha).“



# Breytingar á aðalskipulagi

Texti í greinargerð með aðalskipulagi - íbúðarbyggð

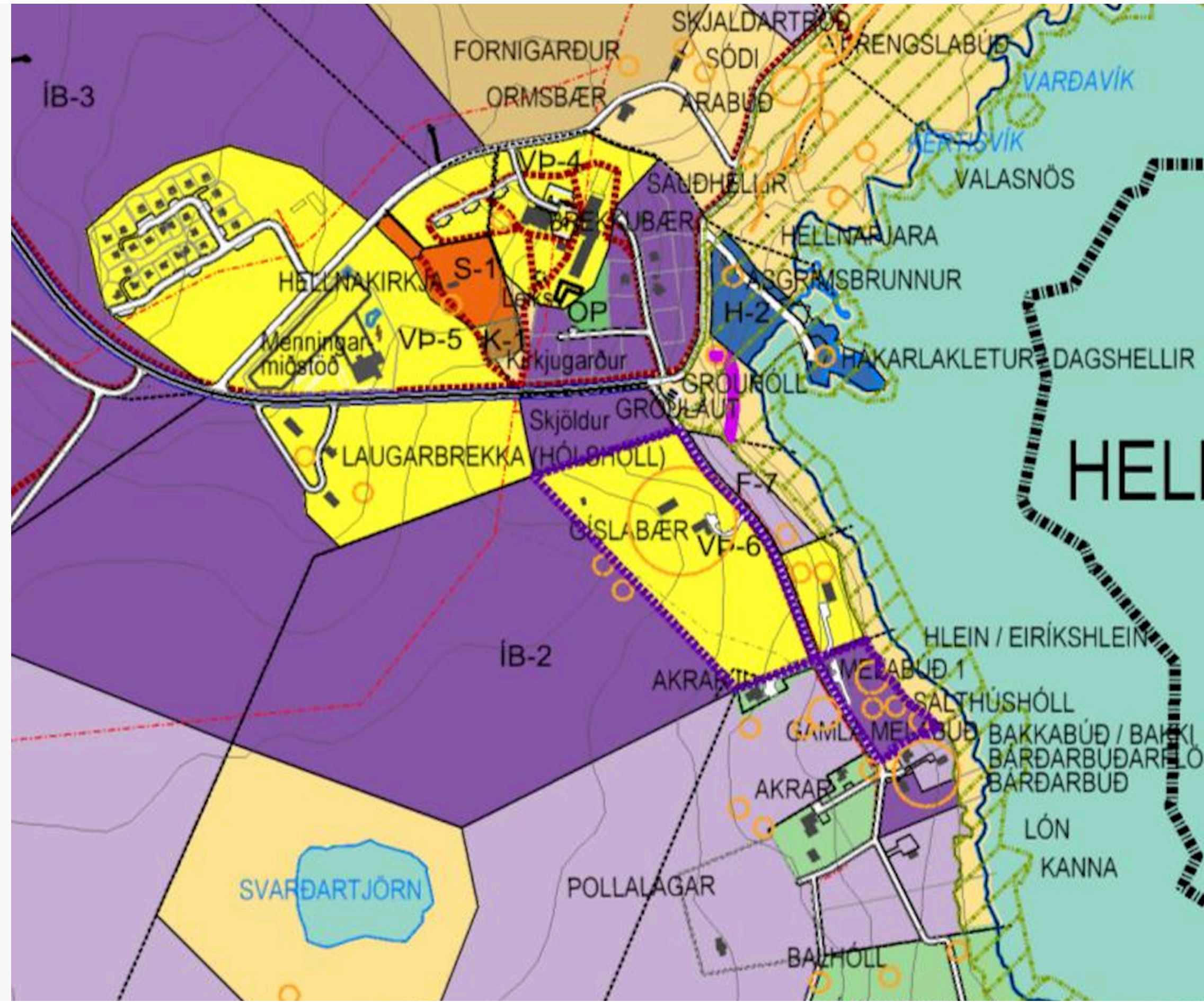
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

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 m<sup>2</sup> (15.4 ha).“

Eftir 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 **og neðan vegar verði íbúðarsvæði á Melabúð 1 og Bárðarbúð. Stærð svæðis 131.000 m<sup>2</sup> (13.1 ha).**“





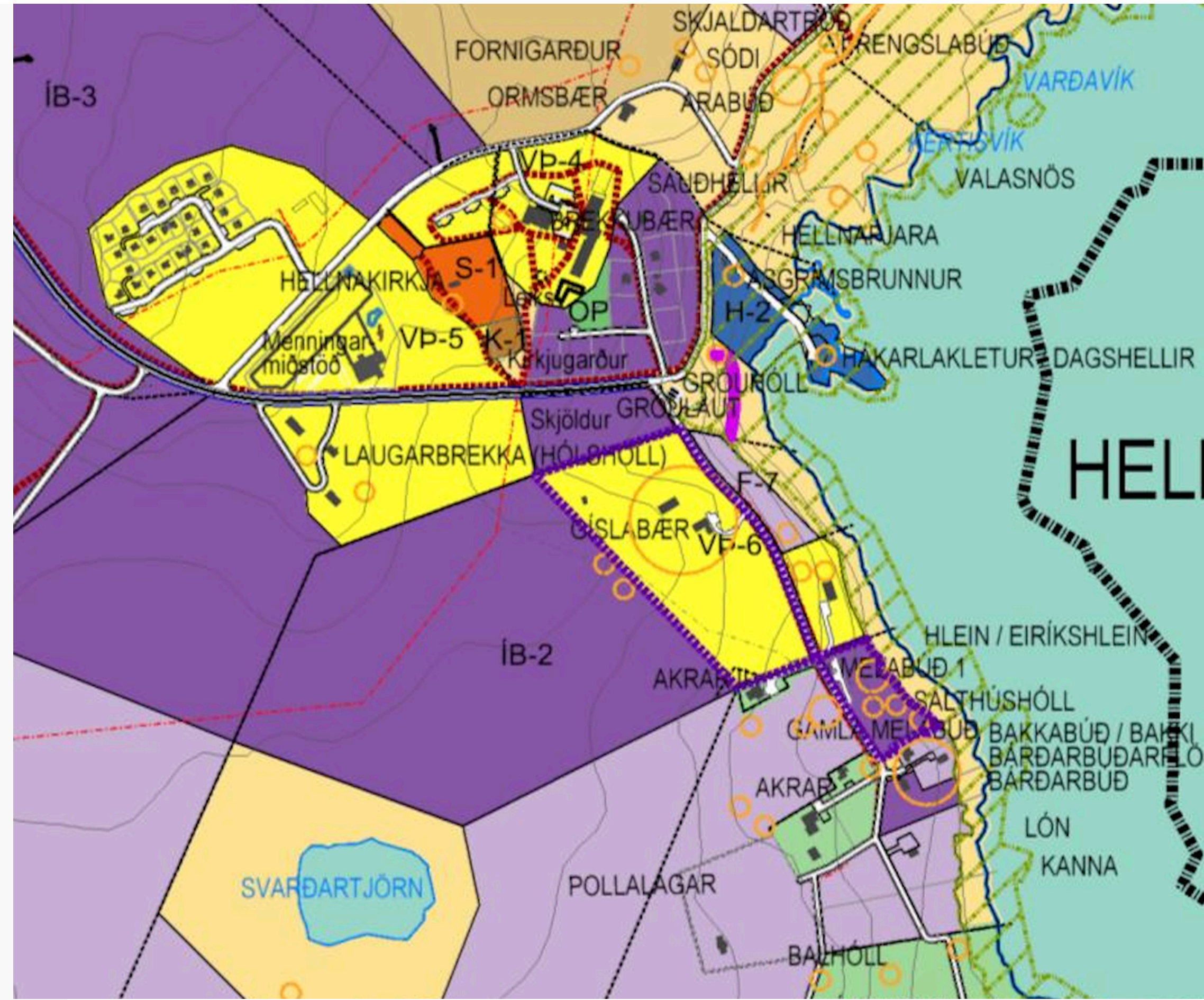
# Breytingar á aðalskipulagi

Texti í greinargerð með aðalskipulagi – verzlun og þjónusta

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. **Breytingar**
4. Spurningar
5. Umræða

## Fyrir breytingu stendur

VP-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 ferðapjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>. *Mikilvægt er að endurbótum hússins verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.*



# Breytingar á aðalskipulagi

Texti í greinargerð með aðalskipulagi – verslun og þjónusta

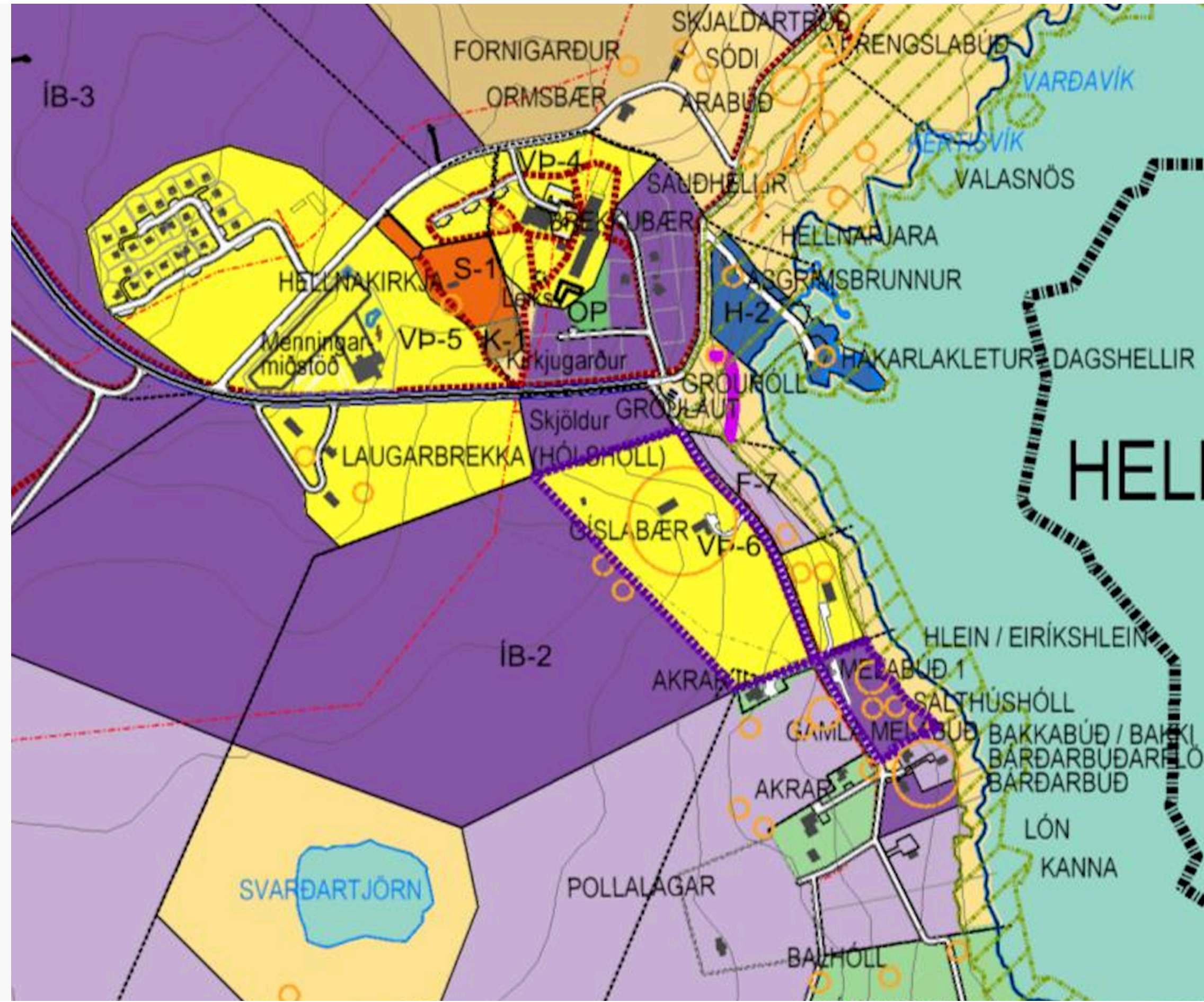
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. Umræða

Fyrir breytingu stendur:

VP-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 ferðapjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>. Mikilvægt er að endurbótum hússins verði hraðað, því það stafar nú þegar hættu af því.

Eftir breytingu stendur:

VP-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 og ofan vegar lítið hótél og/eða smáhýsi vegna ferðapjónustu. Heildarstærð svæðis 35.000 m<sup>2</sup> eða 3.5 ha.** Mikilvægt er að endurbótum núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hættu af því.



# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

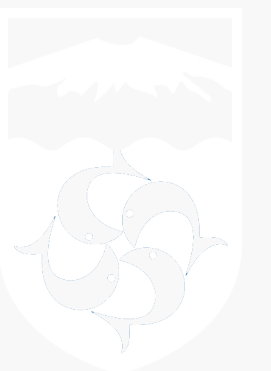
**Spurning** um legu húss í landi.

## Svar

*Gert er ráð fyrir að hús verði fellt að landi þannig að gólf neðri hæðar verði í svipaðri hæð og gólf gamla fiskverkunarhússins (um 10 m yfir sjávarmáli).*

*Hæðarmunur í landi gerir það að verkum að gólf efri hæðar verður í svipaðri hæð og gatan sem liggur ofan húss og verði húsið því einnar hæðar séð frá götu.*

*Nánari grein verður gerð fyrir hæðarafsetningu (gólfkóta og hámarks hæð húss) í tillögu að deiliskipulagi.*



# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

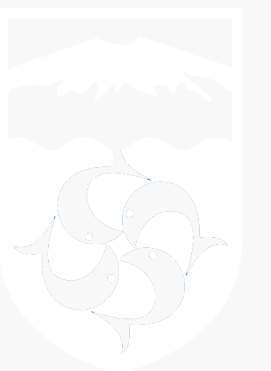
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

**Spurning** um hvað sé miðað við þegar dæmt er um hvað er smekklegt?

## Svar

*Smekkur fólks er misjafn, en almennt er í skipulagsfræðum miðað við að það sé jákvætt/smekklegt að fella byggingar vel að landi og umhverfi.*

*Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er mótuð stefna um að byggð verði lágreist og falli að landi og byggðarmynstri á viðkomandi svæði.*



# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

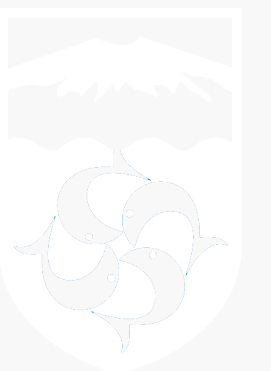
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

**Spurning** um hvað skipulagshöfundur hafi fyrir sér í þessari lýsingu á fyrirhuguðu hóteli?

## Svar

*Eins og fram kemur í kynningargögnum hef ég þegar gert lýsingu vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar fyrir Snæfellsbæ. Ég hef einnig tekið að mér að vinna að tillögu breytingar aðalskipulags fyrir Snæfellsbæ og deiliskipulagstillögu fyrir landeigandajarðarinnar Gíslabæjar.*

*Breyting aðalskipulags og tillaga deiliskipulags er og verður unnin í samráði við skipulagsyfirvöld Snæfellsbæjar og landeigendur. Skipulagsyfirvöld móta stefnu og reglur í aðal- og deiliskipulagi sem landeigendur jarða verða að fylgja varðandi alla uppbyggingu.*



# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

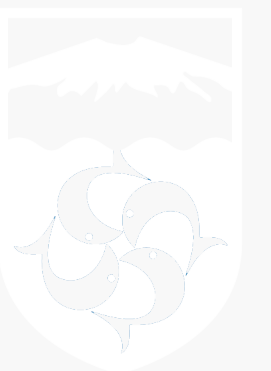
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

**Spurning** um hvort skipulagshöfundur hafi séð teikningar eða komið að þeim á einhvern hátt?

## Svar

*Skipulagshöfundur hefur aldrei komið að teikningum bygginga fyrir eigendur Gíslabæjar og veit ekki til þess að neinar teikningar hafi verið gerðar.*

*Erfitt og óhagkvæmt væri að eyða tíma og vinnu í að hanna byggingar, fyrr en ákvæði deiliskipulags liggja fyrir og hafa öðlast staðfestingu.*



# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

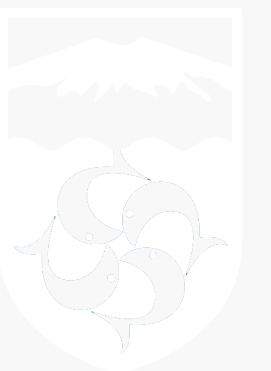
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

**Spurning** um hvers vegna spyrjandi fær símtal frá skipulagshöfundi eftir fyrra símtal þar sem þú biður mig um að þjarma ekki að nýjum eigendum Gíslabæjar með að fá að sjá teikningar af hótelinu?

## Svar

*Ég hafði samband aftur til að benda á að hægt væri að óska eftir því við skipulagsfulltrúa Snæfellsbæjar að haldinn yrði kynningarfundur á lýsingunni.*

*Ýtrekað var spurt um teikningar af húsum. Bent var á að það er ekki venja að gera teikningar af húsum vegna lýsingar á breytingu aðalskipulags. Aðalskipulag bindur stefnu um landnotkun og nýtingu lands og mótar stefnu í megin dráttum. Deiliskipulag er framkvæmdatengt og þar verður gefið upp hvað er heimilt varðandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu af meiri nákvæmni varðandi hússtærðir, hæðir, form o.s.frv.*



# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

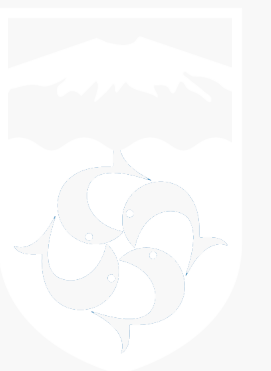
**Spurning** um hverjir hafa teiknað byggingar sem hafa verið byggðar eða er leyfi fyrir að byggja á Hellnum?

T.d. viðbyggingu við Hótel Hellna, hús á lóð Melabúðar 1 og hótél sem ég veit ekki hvað það heitir en held að það sé 4000 fm og búið er að gefa leyfi fyrir því.

## Svar

*Á vef Snæfellsbæjar eru teikningar húsa sem þegar hafa verið samþykktar aðgengilegar öllum. Þar má sjá að fjöldi aðila hefur teiknað byggingar á Hellnum.*

*Ekki hefur verið sótt um afgreiðslu teikninga hótels, Plássinu Laugarbrekku, sem nú er nefnt Prímus kaffi. Deiliskipulag lóðarinnar er á vef Skipulagsstofnunar.*





# Spurt og svarað

Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

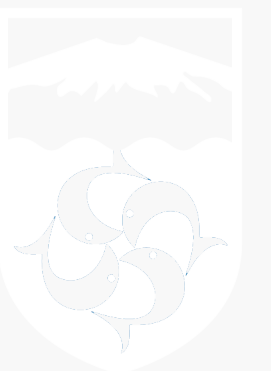
1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

**Spurning** hvort ekki sé hægt að hafa linkinn líka opinn fyrir fundinn. Fólk verður að geta droppað inn án þess að big brother is watching you eins og einhver orðaði það !

## Svar

*Þetta fundarform var kynnt og þeir sem fá fundarboð geta áframsent það á aðra.*

*Það getur enginn leynst á fjarfundi á Teams.*



# Spurt og svarað

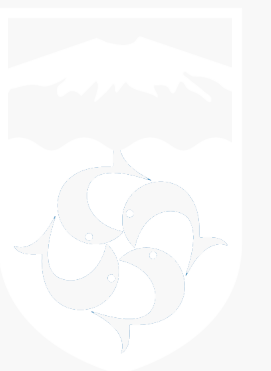
Eftirfarandi spurningar bárust fyrir fund

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. **Spurningar**
5. Umræða

**Spurning** hvers vegna sveitarfélagið stóð ekki betur að kynningu á fundinum.

## Svar

*Lýsing á breytingu aðalskipulags hefur verið kynnt í samræmi við Skipulagslög. Auk þess var frestur til athugasemda framlengdur vegna athugasemda og hagsmunaaðilum gefinn kostur á fjarfundi. Það sést á fjölda þáttakenda á fundinum í dag að kynning hefur skilað sér vel.*



# Umræða

1. Aðdragandi
2. Skipulagslög
3. Breytingar
4. Spurningar
5. **Umræða**

**Opið fyrir fyrirspurnir frá þátttakendum.**

Vinsamlega réttið upp hönd til að fá orðið.  
Fundarstjóri stýrir umræðu.



# Takk fyrir fundinn

Við minnum á að hægt er að skila ábendingum vegna lýsingarinnar til sveitarfélagsins til og með 15. nóvember 2020.

Ábendingar: [byggingarfulltrui@snb.is](mailto:byggingarfulltrui@snb.is)

