

## Athugasemdir vegna lýsingar fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi á Hellnum

Í þessu skjali eru svör Snæfellsbæjar við innsendum athugasemdum vegna lýsingar fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Snæfellsbæjar, á Hellnum. Í systurskjali eru allar athugasemdir og búið að gefa hverri þeirra númer (rauð tala efst í hægra horni) og eru svörin hér í sömu röð.

Alls barst 21 athugasemd.

### 1. Svar Snæfellsbæjar

Megin lögmannsstofa  
b.t. Arnórs Halldórssonar hrl.  
Skiopholti 50d  
105 Reykjavík

Snæfellsbær, 17. nóvember 2020  
Tilv. bréfs 33825

Á fundi bæjarstjórnar Snæfellsbæjar, þann 12. nóvember 2020, var tekið fyrir bréf þitt, dags. 2. nóvember 2020, varðandi fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar.

Varðandi spurningu um það hvenær bæjaryfirvöld tóku þá ákvörðun að breyta aðalskipulagi, þá er því til að svara að uppbygging ferðapjónustu á Hellnum er ekki skyndiákvörðun, heldur var sú stefnumörkun bæði undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsness, sem bæjaryfirvöld í Snæfellsbæ tóku fullan þátt í að móta, og í aðalskipulagi Snæfellsbæjar, sem byggir á leiðarljósi og markmiðum svæðisskipulagsins.

Í Svæðisskipulagi fyrir Snæfellsnes eru eftirtalin 6 meginmarkmið: Gott samfélag, sjálfbær þróun, nýsköpun, samkeppnisforskot, markaðssetning og loks öryggi og virkni íbúa.

Vissulega njóta Arnarstapi og Hellnar góðs af nálægð við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul auk mikillar náttúrufergurðar víða í nánasta umhverfi.

Uppbygging ferðapjónustu á Hellnum ætti vissulega að stuðla að **góðu samfélagi** og byggja undir að fleiri geti haft þar heils árs búsetu. Til að ná því markmiði er bent á þá leið að móta þetta og lágreista byggð í þéttbýli, sem tekur mið af landslagi, fyllir í eyður í götulínum og nýtir vel gatna- og lagnakerfi. Þetta á allt við um uppbyggingu á landi Gíslabæjar.

**Sjálfbær þróun** styrkist með því að afmarka ferðapjónustu og vernda og styrkja þau verðmæti sem eru fólgin í stórbrotnu umhverfi, án þess að ganga á möguleika framtíðar.

Sveitarfélög geta stuðlað að **nýsköpun** með því að auðvelda íbúum og fyrirtækjum að nýta tækifæri sem eru á viðkomandi svæðum.

**Samkeppnisforskot** er fólgið í því að nýta sérkenni og auðlindir svæðisins til verðmætasköpunar.

Fáir eru betur til þess fallnir en góðir rekstraraðilar að stuðla að skýrri og vandaðri **markaðssetningu**.

Fjölgun heilsárs íbúa stuðlar að aukinni þjónustu og betra viðhaldi gatna og gæti því bætt **öryggi og virkni** íbúa sem gæti fjölgað með nýjum atvinnutækifærum.

Í svæðisskipulaginu er lögð áhersla á tengsl við Íslendingasögur og menningararfinn og á Hellnum er mikil söguleg tenging. Þar stendur:

*Auk þess er lögð áhersla á staðaranda sem mótast einkum af Snæfellsjökli, andstæðum og fjölbreytileika í umhverfinu og sterkum tengslum við sjóinn.*

Enginn staður er betur settur varðandi þessa ómetanlega auðlind en Hellnar.

Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar kemur fram í kafla 3.1:

*Í sunnanverðum Snæfellsbæ eru Arnarstapi og Hellnar og er gerð grein fyrir landnotkun á uppdráttum rammabluta aðalskipulags í samræmi við grein 4.9 í skipulagsreglugerð. Þar hefur verið þó nokkur uppbygging á liðnum árum, en íbúum hefur ekki fjölgað að sama skapi, enda mikið um að hús séu nýtt sem frístundahús. Framboð veitinga- og gistiðstöðu hefur aukist og vegna nálægðar við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul er búið við áframhaldandi uppbyggingu. Á Arnarstapa er góð smábátahöfn og þaðan er stunduð smábátaiútgærd. Á Hellnum og að Búðum eru lendingarstaðir, en vægi þeirra gæti aukist vegna ferðaþjónustu.*

Í kafla 3.1.1.3 um íbúðarbyggð stendur:

*Á Arnarstapa og Hellnum hafa fáir heilsársbúsetu og er því ekki um eiginlegt þéttbýli að ræða. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúa þar vegna mikillar uppbyggingar í ferðaþjónustu og er því gengið frá rammabluta aðalskipulags fyrir svæðið.*

Í kafla 3.1.3.2 um verslun og þjónustu stendur:

*Vegna fjölgunar ferðamanna um Snæfellsnes er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu á Arnarstapa og Hellnum, en þeir staðir þjóna sem jafnar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls á sunnanverðu nesinu.*

Og síðar í sama kafla:

**Stefna í aðalskipulagi:** *Þegar hefur verið gengið frá deiliskipulagi fyrir hluta af svæðum fyrir verslun og þjónustu á Hellnum. Í deiliskipulagi fyrir verslun og þjónustu verði settar kvæðir um húsgærd sem falli vel að byggðarmynstri.*

Af ofanskráðu má vera ljóst að það var markvisst stefnt að því í svæðisskipulagi að stuðla að nýjum atvinnutækifærum á Snæfellsnesi. Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er skýr stefna um að styrkja ferðamannaþjónustu á Arnarstapa og Hellnum sem jafnar svæði við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul. Að mati bæjaryfirvalda var orðið tímabært að auka framboð hótélryma á utanverðu Snæfellsnesi fyrir Covid.

Fjölgun ferðamanna og aukning umferðar hefur stórukaust á undanförunum árum, og í því samhengi má minnst á neðangreinar tölulegar upplýsingar:

- Umferðarukning við Hraunsmúla SDU fór úr 344 bílum árið 2003 í 2016 bíla árið 2019 sem er aukning um 340%
- Vetrarumferðin yfir sama tíma VDU fór úr 121 bílum á dag í 331 bíla á dag, sem er aukning um 273%
- Ársumferðin ADU hefur aukist úr 211 bílum á dag í 683 bíla á dag eða um 323%.
- Áætlaður fjöldi gesta sem kemur inn á svæði þjóðgarðsins fór úr 150.000 manns árið 2001 í tæp 450.000 árið 2019. Inn á Snæfellsnesið koma um 6-800.000 gestir á ári.
- Fjölgun gesta á Gestastofu þjóðgarðsins á 10 ára tímabili, frá 2010-2019, fór úr 3.102 gestum árið 2010 í 82.916 gesti árið 2019.

Af þessum tölum má sjá að þörfin fyrir aukna þjónustu á svæðinu hlýtur að fylgja þessari gríðarlegu aukningu heimsókna og umferðar.

Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar eru jákvæð gagnvart fyrirhugaðri uppbyggingu ferðaþjónustu á Gíslabæ, en þar er hefð fyrir ferðaþjónustu á jörðinni. Á Gíslabæ er stefnt að því að bæta inn í fjölbreytileika framboðs hótelryma, með því að byggja upp rými sem henta fyrir fleiri en tvo sem ferðast saman. Þar er t.d. stefnt að því að geta tekið á móti 4-6 manns í smáhýsi.

Varðandi spurningu um stöðu skráningar fornleifa, húsa og mannvirkja á þeim reit sem verður VP-6 eftir fyrirhugaða breytingu aðalskipulags, þá er það þannig að vegna vinnu við deiliskipulag verður gerð deiliskráning minja í samræmi við núverandi reglur um skráningu minja í samráði við Minjavörð Vesturlands. Einnig verður gerð húsakönnun. Í gildi er aðalskráning, sem er í samræmi við kröfur Minjastofnunar sem gildi á þeim tíma.

Í framhaldinu var spurt hvort Minjastofnun hafi fengið lýsingu til umsagnar. Minjastofnun fékk lýsingu senda og liggur umsögn fyrir. Fylgir hún hér með svari þessu.

Spurt var á grundvelli hvaða lagaákvæðis skipulagsyfirvöld Snæfellsbæjar hafi gefið heimild til að vinna deiliskipulag fyrir hótél þann 18. júlí 2019.

Á þessu stigi varðaði fyrirspurnin eingöngu land neðan vegar, sem er verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi. Skipulagsyfirvöld settu strax á þessu stigi ströng skilyrði um lágt nýtingarhlutfall á reitnum. Tekið var jákvætt í að landeigandi léti vinna deiliskipulag á sinn kostnað í samræmi við fyrsta hluta í 2. málsgrein 38. gr. skipulagslaga:

■ **38. gr.** *Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.*

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags.

**Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.**

Landeigandi hafði samband við Hildigunni Haraldsdóttur sem er skipulagsráðgjafi fyrir Snæfellsbæ og fór þess á leit við hana að hún ynni deiliskipulag fyrir sig. Það verður unnið á kostnað landeiganda og í fullu samráði við skipulagsyfirvöld Snæfellsbæjar.

Að lokum var spurt um samráð við nágrennasveitarfélögin sem eru aðilar að svæðisskipulagi Snæfellsness. Því er til að svara að lýsingin hefur verið send til sveitarfélaga sem eiga aðild að svæðisskipulagi Snæfellsness og svæðisskipulagsnefndar. Tekið skal fram að ólíklegt er að um hagsmuni annarra sveitarfélaga sé að ræða, enda eru 21 km að sveitafélagamörkum á fjallgarðinum, 37 km á sunnanverðu nesinu og 23 km að sveitarfélagamörkum á norðanverðu nesinu.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt  
f.h. bæjarstjórnar Snæfellsbæjar

Lilja Ólafardóttir, bæjarritari

## 2. Svar Snæfellsbæjar

Allt frá stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls hefur verið gert ráð fyrir fjölgun ferðamanna um Snæfellsnes og að uppbyggingu þjónustu við ferðapjónustu yrði beint á Arnarstapa og Hellna á sunnanverðu Nesinu. Ekki er fyrirhugað að sameinast VP-2 sem er á Arnarstapa, heldur stækka VP-6 þannig að það verði ekki eingöngu neðan vegar, heldur einnig ofan vegar í tengslum við núverandi ferðapjónustu á jörðinni Gíslabæ. Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi texti um verslun og þjónustu VP-6 neðan vegar á Gíslabæ: „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>.“ Það er því ekki verið að breyta landnotkunarflokki neðan götu, heldur er bætt við ströngum skilyrðum um lágt nýtingarhlutfall á reitnum (0.25) og heimila að nýbygging sem áður var gert ráð fyrir að nýta sem starfsmannaíbúðir megi verða hótél. Hvort tveggja fellur undir landnotkun verslunar og þjónustu.

Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er áralöng hefð fyrir ferðapjónustu á Gíslabæ og er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum og lóðum, sem eru flestar mun þéttbýlli en Gíslabær. Vissulega skapar ferðapjónusta störf og á það við um hótélrekstur sem og aðra þjónustu.

Lýsingu skal kynna þegar vinna við aðalskipulagstillögu **hefst** og þar eru almennt eingöngu kynnt helstu atriði sem breytingar munu taka til í samræmi við 1. mgr. í 30. grein skipulagslaga: „Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar „. Megin tilgangur með lýsingu er að gefa hagsmunaaðilum tækifæri til að koma að skipulagsferli á frum stigi, áður en um fullunna tillögu er að ræða. Við gerð lýsingar er einnig unnið í samræmi við greinar 4.2.2 og 4.2.3 í skipulagsreglugerð.

Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður gerð nánari grein fyrir forsendum og þar sem fyrirhugað er að kynna deiliskipulagstillögu samhliða breytingartillögu aðalskipulags verður gerð enn nákvæmari grein fyrir atriðum sem er almennt lítt fjallað um á aðalskipulagsstigi. Í gildandi aðalskipulagi er umhverfisskýrsla fléttuð aftan við greinargerð og er hún m.a. unnin í takt við 6. gr. laga um umhverfismat áætlana. Með tillögu að breytingu aðalskipulags verður umhverfisskýrsla, en ekki er gert ráð fyrir stórum breytingum á henni varðandi Hellna, því það byggingarmagn sem gert er ráð fyrir að bætist við frá gildandi aðalskipulagi eru 8 smáhýsi ofan vegar. Að sjálfsögðu verður gerð grein fyrir veitumálum í aðalskipulagi og enn frekar í deiliskipulagi. Treysta má því að Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Náttúrufræðistofnun Íslands munu fara yfir tillögurnar gagnrýnum augum. Þetta á ekki síst við vegna nálægðar við friðlýsta strönd, merkileg minjasvæði og mikla náttúrufegurð á svæðinu.

Eftirfarandi eru svör við númeruðum atriðum:

- a) Ekki er gert ráð fyrir að breyting sem tekur til aukningar uppbyggingar sem nemur allt að 8 smáhýsum á heilli bújörð hafi áhrif á landsskipulagsstefnu. Ekki er fyrirhugað að ný byggð raski

menningararfi, en vissulega njóta ferðalangar náinna tengsla við menningararf, sögu og staðaranda á svæðinu.

- b) Aðalskipulag Snæfellsbæjar er unnið í samræmi við stefnumótun í svæðisskipulagi Snæfellsness. Í Svæðisskipulagi fyrir Snæfellsnes eru eftirtalin 6 meginmarkmið: Gott samfélag, sjálfbær þróun, nýsköpun, samkeppnisforskot, markaðssetning og loks öryggi og virkni íbúa. Vissulega njóta Arnarstapi og Hellnar góðs af nálægð við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul auk mikillar náttúrufrægur víða í nánasta umhverfi. Gert var ráð fyrir að beina uppbyggingu vegna vaxandi ferðaþjónustu á svæðinu þangað, þegar unnið var að stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls og ávallt síðan.

Uppbygging ferðaþjónustu á Hellnum ætti vissulega að stuðla að **góðu samfélagi** og byggja undir að fleiri geti haft þar heils árs búsetu. Til að ná því markmiði er bent á þá leið að móta þetta og lágreista byggð í þéttbýli, sem tekur mið af landslagi, fyllir í eyður í götulínum og nýtir vel gatna- og lagnakerfi. Þetta á allt við um uppbyggingu á landi Gíslabæjar.

**Sjálfbær þróun** styrkist með því að afmarka ferðaþjónustu og vernda og styrkja þau verðmæti sem eru fólgin í stórbrotnu umhverfi, án þess að ganga á möguleika framtíðar. Sveitarfélög geta stuðlað að **nýsköpun** með því að auðvelda íbúum og fyrirtækjum að nýta tækifæri sem eru á viðkomandi svæðum.

**Samkeppnisforskot** er fólgið í því að nýta sérkenni og auðlindir svæðisins til verðmætasköpunar.

Fáir eru betur til þess fallnir en góðir rekstraraðilar að stuðla að skýrri og vandaðri **markaðssetningu**.

Fjölgun heils árs íbúa stuðlar að aukinni þjónustu og betra viðhaldi gatna og gæti því bætt **öryggi og virkni** íbúa sem gæti fjölgað með nýjum atvinnutækifærum.

- c) Á Hellnum er eitt hótél auk gistiþjónustu á Gíslabæ. Samþykkt hefur verið deiliskipulag fyrir eitt hótél, en ekki hefur verið sótt um byggingu þess.
- d) Tillögur að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi verða unnar í samráði við Umhverfisstofnun.
- e) Fyrir liggur aðalskráning á Arnarstapa og Hellnum, sem unnin var eftir þeim reglum sem giltu á þeim tíma sem hún var gerð. Nú er unnið að deiliskráningu vegna fyrirhugaðs deiliskipulags.
- f) Eins og áður hefur komið fram ætti að vera óhætt að treysta því að Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Náttúrufræðistofnun Íslands fari yfir tillögurnar gagnrýnum augum. Þetta á ekki síst við vegna nálægðar við friðlýsta strönd, merkileg minjasvæði og mikla náttúrufrægur á svæðinu.

Bæjaryfirvöld hafa nú þegar gefið út að nýtingarhlutfall neðan vegar verði ekki hærra en allt að 0.25 eftir breytingu, en ekki eru slík takmarkandi mörk í gildandi aðalskipulagi á reit VP-6. Byggingarreitir eru ekki skilgreindir í aðalskipulagi, en í deiliskipulagi verður byggingarreitur að sjálfsgöðu takmarkaður af 15 m helgunarsvæði vegar, 50 m helgunarsvæði frá strandlínu og helgunarsvæði frá minjum út frá samþyktri deiliskráningu.

Bæjar- og sveitarstjórnir bera ábyrgð á gerð aðal- og deiliskipulags og ber að móta stefnu um þá málaflokka. Aðalskipulag tekur á landnotkun og stefnumótun alls sveitarfélagsins í megin dráttum en deiliskipulag er framkvæmdatengt. Bæjarstjórn Snæfellsbæjar mun móta skýra stefnu í deiliskipulagi um hvað er heimilt á því svæði sem fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting tekur til. Þetta á við um byggingarreiti, hússtærðir, hæðir og form ásamt öðru sem ástæða er til að tilgreina á viðkomandi

svæði. Lóðarhafar og landeigendur verða ávallt að láta vinna teikningar eftir þeirri stefnu sem bæjarstjórn mótar í deiliskipulagi. Ekki eru venjuleg vinnubrögð að láta teikna hús sem eiga sér ekki stoð í skipulagi.

Í 1. málsgrein 36. gr. skipulagslaga stendur: „Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingu á gildandi aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða“. Meðferð breytingar aðalskipulags verður í samræmi við málsmeðferð aðalskipulags, enda verður haldinn kynningarfundur breytingartillögu þegar drög hennar hafa verið unnin og áður en hún verður auglýst með 6 vikna athugasemdafresti. Ekki er venja að taka á öðrum fagatriðum en þeim sem snerta þann reit sem fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting tekur til.

Þér hefur þegar verið sent svar við bréfi þínu með óskum um ýmsar upplýsingar. Það hefur nú þegar verið gert ráð fyrir að birta bréf þitt og svar við því með fram komnum athugasemdum og svörum. Þess skal þó getið að ekki er gert ráð fyrir að fram komnum athugasemdum sem berast vegna lýsingar sé svarað sérstaklega, en Bæjaryfirvöld vilja vanda þessa vinnu og og munu því kynna athugasemdir og svör við þeim á vef Snæfellsbæjar. Boðað verður til kynningar áður en kemur að auglýsingu á breytingu aðalskipulags þar sem hlutaðeigandi gefst kostur á að koma athugasemdum á framfæri. Eftir það er gert ráð fyrir að aðalskipulagsbreyting og tillaga deiliskipulags verði auglýst í samræmi við skipulagslög með 6 vikna athugasemdafresti.

### 3. Svar Snæfellsbæjar

Á þessu stigi er aðeins fjallað um breytingu á aðalskipulagi, ekki deiliskipulagi. Það er afar óæskilegt að breyta aðalskipulagi oft og því er lögð áhersla á að breyta öllu sem stendur til að breyta á viðkomandi svæði saman.

Fundarstjórn. Varla er hægt að halda fram að fundarstjóri hafi beitt hlutdrægni á fundinum, enda fengu allir orðið sem báðu um það, en því miður var lítið um að „heimafólk“ frá Hellnum bæði um orðið. Hann leyfði sér þó að benda á staðreyndarvillu er því var haldið fram að ferðaþjónusta í Snæfellsbæ væri ekki rekin yfir allt árið. Það getur varla talist hlutdrægni.

Mikilvægt er að taka fram að bæjarfélög bera ábyrgð á gerð skipulags og lýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi er í samræmi við stefnumörkun bæjaryfirvalda. Þeir sem komu fram á fundinum kynntu lýsingu á breytingu aðalskipulags sem varðar m.a. umsókn frá N18, svo varla hefði verið um kynningu á þeim hluta fyrirhugaðrar breytingar að ræða ef ekki hefði verið greint frá þeim áformum. Leitast var við að útskýra að í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 er getið um ferðaþjónustu á Gíslabæ og neðan vegar er heimilað að gera fiskhús upp til veitingareksturs og byggja auk þess starfsmannaíbúðir.

Bæjaryfirvöld munu leitast við að gæta hlutleysis í meðferð þessa máls eins og ávallt er reynt. Hildigunnur er skipulagsráðgjafi hjá Snæfellsbæ, en bæjaryfirvöld ráða ekki hvern landeigandi velur, það er hans að gera það. Hver sem vinnur fyrir landeigendur, verður að vinna í samræmi við stefnumörkun viðkomandi sveitarfélags og hafa fullt samráð við skipulagsvald sveitarfélags.

Varðandi hæðarafsetningu húss er það rétt skilið að ef/þegar byggt verður neðan vegar verða sett skilyrði í deiliskipulagi um að gólf neðri hæðar verði í sambærilegri hæð og gólf fiskhússins, en efri hæð í svipaðri hæð og gatan. Ef horft er á lóðina sést að þá er neðri hæð alveg ofan jarðar sjávar megin og

þar verði land ósnortið. Ef koma fram hugmyndir um að raska landi til að fylla að húsi sjávarmegin munu skipulagsyfirvöld alls ekki samþykkja slíkt.

**Svör við númeruðum spurningum hafa sama númer og viðkomandi spurning:**

1. Aldrei hefur verið gert deiliskipulag fyrir Gíslabæ. Fyrirhugað er að gera deiliskipulag fyrir hluta jarðarinnar, sem verði kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingu.
2. Allt frá stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls hefur verið gert ráð fyrir auknum ferðamannastraumi um Snæfellsnes og að megin uppbygging þjónustu við ferðamenn verði á Arnarstapa og Hellnum á sunnanverðu nesinu, en á Hellissandi og Ólafsvík að norðan. Það var erfitt að fá gistingu á Snæfellsnesi fyrir Covid og gert er ráð fyrir að ferðamönnum fjölgi fljótt aftur eftir Covid. Á svæðinu er nokkuð gott framboð af tveggja manna herbergjum, en þar er minna framboð fyrir fjölskyldur eða minni hópa.
3. Það hefur komið fram í beiðni landeigenda varðandi undirbúning vegna deiliskipulags að þeir hyggt reisa smáhýsi sem rúmi 4-6 manns.
4. Í gildandi aðalskipulagi stendur einnig: „*Auk þess er heimilt að reisa þar starfsmannaíbúðir vegna ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>.*“ Fyrri eigandi Gíslabæjar hugðist hafa ferðaþjónustu í núverandi húsakosti og gera ráð fyrir starfsmannaíbúðum neðan vegar í tengslum við hugsanlegan veitingarekstur, en núverandi eigendur hyggtast hafa starfsmannahúsnæði í núverandi húsakosti og nýta byggingu neðan vegar fyrir ferðamenn. Nú er fyrirhugað að setja inn mjög ströng ákvæði um hámarks byggingarmagn neðan vegar sem ekki eru í gildandi aðalskipulagi.
5. Gerð verður grein fyrir vatnsveitu og fráveitu við gerð deiliskipulags.
6. Sjá svar nr. 5, en gert er ráð fyrir að rotþró muni rúmast innan byggingarreits.
7. Heils árs búseta á Melabúð fjölgar íbúum. Auk þess aukast líkur verulega á heils árs búsetu á Gíslabæ í tengslum við rektur áframhaldandi ferðaþjónustu og lítils hótels á jörðinni.
8. Það er eitt hótél á Hellnum og ekki hefur verið sótt um uppbyggingu annars hótels. Hver byggir næsta hótél eða hvenær geta bæjaryfirvöld ekki sagt til um.
9. a. Breytingin hefur eingöngu í för með sér þá breytingu í byggingarmagni að gert verður ráð fyrir að í deiliskipulagi verði byggingarreitir fyrir 8 smáhýsi ofan vegar á ferðaþjónustujörðinni Gíslabæ.  
b. Gíslabær hefur verið ferðaþjónustujörð um all langt skeið. Ef hótél verður reist neðan götu, er það á reit sem er skilgreindur sem verslun og þjónusta í gildandi aðalskipulagi. Reitir fyrir verslun og þjónustu er stækkaður og nær ofan vegar til að þar sé unnt að byggja smáhýsi. Uppbygging ferðaþjónustu eykur vissulega líkur á heils árs búsetu og aukinni þjónustu á svæðinu.
10. Heildar byggingarmagn upp á 1.200 fermetra á 4.800 fermetra reit fyrir verslun og þjónustu þykir lítið, enda nýtingarhlutfall aðeins 0.25. Í deiliskipulagi verða sett ákvæði um fingert yfirbragð.
11. a og b Hér er aðeins á ferðinni lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar, en í aðalskipulagi er mótuð megin stefna fyrir heilt sveitarfélag. Gerð verður nánari grein fyrir heimildum til uppbyggingar í deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að neðan vegar megi gera upp fiskhúsið og auk þess byggja lítið hótél (í stað núverandi heimildar til að reisa þar starfsmannaíbúðir). Þá er gert ráð fyrir að ofan vegar verði í deiliskipulagi skilgreindir byggingarreitir fyrir smáhýsi.
12. Gerð verður grein fyrir vatnsveitu, slökkvivatnslausn og fráveitu í deiliskipulagi. Haft verður samráð við slökkvilið vegna deiliskipulagstillögu. Bæjaryfirvöld eru að leggja nýja vatnslögn til Arnarstapa sem gæti einnig annað Hellnum. Ekki hefur verið tekin nein ákvörðun um að bæjarfélagið komi að vatnsveitumálum á Hellnum, en hluti eigenda núverandi vatnsveitu á Hellnum hafa afþakkað samstarf við bæjaryfirvöld. Gíslabær á hlut í einkavatnsveitu á staðnum, en fyrrum eigandi Gíslabæjar stuðlaði að því að bæjaryfirvöld buðust til að taka að sér núverandi vatnsveitu og sjá um endurnýjun og rektur. Eigendur veitunnar höfnuðu því tilboði.
13. Ekki er gert ráð fyrir að um hættulega umferðaræð verði að ræða. Gatan er á vegum Vegagerðarinnar.
14. Ekki er gerð grein fyrir bílastæðum inni á einkalandi í aðalskipulagi. Þegar kemur að gerð

deiliskipulags, verður gerð grein fyrir umferð og bílastæðum á deiliskipulagssvæðinu.

15. Sjá svar nr. 14.

16. Nei, en ekki er líklegt að viðbót sem nemur 8 smáhýsum á heilli bújörð hafi áhrif á verðlag á svæðinu.

17. Landeigandi greiðir sjálfur vinnu við gerð deiliskipulags í samræmi við fyrsta hluta í 2. málsgrein 38. gr. skipulagslaga:  **Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.**

18. Nei, en áhrif lágrar fíngerðrar byggðar hefur almennt lítil áhrif á snjósöfnun. Haft verður samráð við Vegagerðina vegna deiliskipulagstillögu. Uppbygging á Gíslabæ ýtir undir heils árs búsetu sem gæti haft í för með sér aukið viðhald vegar.

19. Vegagerðin hefur þegar gengið frá sjóvarnargarði til að verja Gróuhól. Ekki er gert ráð fyrir að umferð vegna framkvæmda á landi Gíslabæjar fari um bílastæði við Gróuhól, heldur aki eftir vegi Vegagerðarinnar sem er ofan bílastæðis á Gróunóli.

20. Í deiliskipulagi verður tekið tillit til 15 m helgunarmarka frá miðlínu vegar, 50 m frá strandlínu og 30 m frá minjum sem hafa verndargildi. Þrátt fyrir áður nefndar takmarkanir verður hægt að koma fyrir rúmum byggingarreit þannig að byggingar og rotþró rúmast vel innan hans.

Í aðalskipulagi hefur ávallt frá stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls verið gert ráð fyrir auknum ferðamannafjölda á Snæfellsnesi og að uppbygging yrði á Arnarstapa og Hellnum að sunnan og á Hellissandi og í Ólafsvík að norðan. Hefð er fyrir ferðaþjónustu á Gíslabæ og er hófleg uppbygging á ferðaþjónustujörð í takt við þá stefnu.

#### 4. Svar Snæfellsbæjar

Í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir verslun og þjónustu neðan vegar á landi Gíslabæjar og þar stendur: „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 ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>.“ Það eina sem breytist er að í stað starfsmannaíbúða verður heimilt að reisa hótél. Í fyrirhugaðri breytingu verður skilgreint hámarks nýtingarhlutfall 0.25, en fyrir breytingu var ekki skilgreint hámarks nýtingarhlutfall á reitnum. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæði verði neðan vegar, heldur í tengslum við rekstur ferðaþjónustu ofan vegar sem hefur verið rekin árum saman. Bæjaryfirvöld munu setja ströng skilyrði um hússtærðir og hæðir í deiliskipulagsskilmála.

Á Hellnum hafa ekki verið samþykktar teikningar af öðrum hótélum en Hótél Hellnum, þar sem fyrir liggur samþykki fyrir stækkun hótelsins. Auk þess má finna ferðaþjónustu á Gíslabæ auglýsta, en ekki er um annan hótélrekstur að ræða á Hellnum. Fyrir liggur deiliskipulag fyrir hótél, en þar hefur ekki verið sótt um uppbyggingu. Eins og áður er nefnt er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir uppbyggingu starfsmannaíbúða neðan vegar.

Byggingarreitir eru ekki skilgreindir í aðalskipulagi, en í deiliskipulagi verður byggingarreitur að sjálfsgöðu takmarkaður af 15 m helgunarsvæði vegar, 50 m helgunarsvæði frá strandlínu (sem er mun fjær sjó en mörk friðlýsingar) og helgunarsvæði frá minjum út frá samþykkttri deiliskráningu, sem unnið er að. Það er ljóst að bæjaryfirvöld munu setja ströng skilyrði fyrir uppbyggingu á Hellnum í samræmi við yfirlýsta stefna bæjaryfirvalda.



## 5. Svar Snæfellsbæjar

Fyrirspurn sem barst frá eigendum Gíslabæjar var tekin fyrir sumarið 2019 og var niðurstaðan jákvæð. Unnið var að undirbúningi lýsingar vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar vegna Gíslabæjar þegar fyrirspurn barst frá eigendum Melabúðar. Tekið var jákvætt í erindið og var ákveðið og að fella þá breytingu inn í fyrirhugaða breytingu vegna Gíslabæjar. Ávallt er lögð áhersla á að gera sem sjaldnast breytingar á aðalskipulagi og því eru fyrirspurnir og umsóknir á sama svæði felldar saman.

Orðalag kann að vera óskýrt vegna uppbyggingar og er beðist velvirðingar á því. Hið rétta er að neðan vegar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu í gildandi aðalskipulagi og þar stendur: „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 ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>.“ Það eina sem breytist er að í stað starfsmannaíbúða verður heimilt að reisa hótél. Í fyrirhugaðri breytingu verður skilgreint hámarks nýtingarhlutfall 0.25 á svæði neðan vegar, en fyrir breytingu var ekki skilgreint hámarks nýtingarhlutfall á þeim reit. Á reitnum neðan vegar mega því verða að hámarki 1.200 fermetrar að brúttó gólfleti og er fiskhúsið þar með talið. Á stækkun svæðis VP-6 er auk þess gert ráð fyrir að heimila uppbyggingu allt að 8 smáhýsa ofan vegar. Tekið skal fram að á þessu stigi er eingöngu um lýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar. Aðalskipulag tekur á landnotkun og meginreglum.

Deiliskipulag þarf að eiga sér stoð í aðalskipulagi og er því almennt kynnt í kjölfar aðalskipulagsbreytingar, sbr. 3. málsgrein 37. gr. skipulagslaga:

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

Þó er heimilt að kynna tillögu deiliskipulags samhliða aðalskipulagsbreytingu, sbr. 2. málsgrein í 41. gr. skipulagslaga:

*Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.*

Bæjaryfirvöld vilja þó strax á þessu stigi gera grein fyrir stefnu sinni um ströng skilyrði fyrir uppbyggingu á reit neðan vegar, þó eingöngu sé um lýsingu á aðalskipulagsbreytingu að ræða. Tekið skal fram að bæjaryfirvöld bera ábyrgð á mótun stefnu í aðal- og deiliskipulagi og móta þar reglur um stærðir, form, hæðir og önnur skilyrði vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Það er ekki venja að teikna hús þvert á skipulag, heldur að fá fyrst niðurstöðu um hvað heimilað er í deiliskipulagi.

Það er áralöng hefð fyrir ferðaþjónustu á Gíslabæ og gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu í gildandi aðalskipulagi. Það sem breytist frá gildandi aðalskipulagi er að fyrri eigandi hafði hug á að nýta núverandi byggingar fyrir ferðalanga og byggja starfsmannaíbúðir á reit neðan vegar, en núverandi eigandi hefur hug á að nota núverandi húsnæði fyrir starfsmannaíbúðir og hafa hótél á svæði neðan vegar. Megin breytingin á landi Gíslabæjar er því stækkun svæðis VP-6 ofan vegar og heimila uppbyggingu þar.

Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð og útsýni frá grannjörðum, sem eru flestar mun þéttbýlli en Gíslabær. Á Hellnum eru hótél Hellnar og Gíslabær skráð í ferðaþjónustu. Heimilt er að stækka hótél Hellnar og í gildi er deiliskipulag fyrir annað hótél sem ekki hefur verið sótt um að byggja. Staðan er því þannig að á Hellnum er eitt hótél auk ferðaþjónustu á Gíslabæ.

Snæfellsbær mun eins og áður hefur komið fram setja strangar reglur um uppbyggingu á Hellnum, sérstaklega á reit neðan vegar. Tillaga að breytingu aðalskipulags og deiliskipulagi verða kynntar rækilega í samræmi við skipulagslög og reglugerðir.

## 6. Svar Snæfellsbæjar

Á Gíslabæ hefur verið rekin ferðaþjónusta í áraraðir og þar var heils árs búseta fram undir það síðasta. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu vegna ferðaþjónustu þar.

Vissulega eykst umferð með fleira fólki. Gert er ráð fyrir að bílstæði fyrir jörðina Gíslabæ verði ofan vegar og að umferð bæði á framkvæmdatíma og síðar aki eftir vegi Vegagerðarinnar sem er ofan bílastæðis á Gróunóli.

Áreiti af ferðamönnum vex með auknum fjölda ferðamanna, en þeir fáu sem hafa heils árs búsetu á Hellnum og Arnarstapa byggja flestir afkomu sína á þjónustu við ferðamenn.

Ásjóna á Hellna mun ekki breytast neðan vegar umfram það sem heimilt er í gildandi aðalskipulagi, því þar stendur: *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 ferðaþjónustu.* Í stað starfsmannaíbúðar má eftir fyrirhugaða breytingu hafa þar hótél og eftir breytingu er gert ráð fyrir að setja ströng skilyrði um lágt nýtingarhlutfall. Megin breytingin felur í sér að ofan vegar verði heimilt að reisa allt að 8 smáhýsi.

Bæjaryfirvöld munu setja ströng skilyrði fyrir allri uppbyggingu á Hellnum varðandi stærðir, form, húshæð og aðlögun að byggð og umhverfi við alla uppbyggingu. Þetta er gert til að vernda umhverfisgæði á Hellnum.

Ferðalangar koma flestir á gististaði til að hvílast fyrir ævintýri næsta dags og er varla líklegt að þeir valdi meiri hávaða eða ljósmengun en annað fólk á svæðinu.

## 7. Svar Snæfellsbæjar

Spurningum er svarað í samræmi við númeringar á spurningum ykkar:

1. Þegar gert er ráð fyrir breytingu á aðalskipulagi er farið með málið í samræmi við 36. gr. skipulagslaga. Óveruleg breyting er eingöngu gerð ef um hverfandi litlar breytingar er að ræða. Í fyrirliggjandi lýsingu er getið um 8 smáhýsi sem eru umfram það byggingarmagn sem fjallað er um í gildandi aðalskipulagi.
2. Þegar stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls var undirbúin var strax mótuð stefna um að beina uppbyggingu vegna fjölgunar ferðamanna á Arnarstapa og Hellna að sunnan, en á Hellissand og Rif að norðan. Ekki er gerð þarfagreining vegna frístundasvæða, þar sem mikið framboð er af þeim á Hellnum. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu eða aukningu frístundasvæða heldur er reit á lóð Melabúðar 1 breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð.
3. Vegna spurninga nr. 3 og 4 er bent á fylgiritið „Áhrif þjógarðsins á Snæfellsnes“, en þar er m.a. samantekt á umferðartalningu frá Vegagerðinni og fjöldatalning fengin frá þjóðgarðsverði þjóðgarðsins Snæfellsjökuls. Fjölgun ferðamanna og aukning umferðar hefur stóruð á undanförunum árum, og í því samhengi má minnast á neðangreinar tölulegar upplýsingar:
  - a. Umferðaraukning við Hraunsmúla SDU fór úr 344 bílum árið 2003 í 2016 bíla árið 2019 sem er aukning um 340%
  - b. Vetrarumferðin yfir sama tíma VDU fór úr 121 bílum á dag í 331 bíla á dag, sem er aukning um 273%
  - c. Ársumferðin ADU hefur aukist úr 211 bílum á dag í 683 bíla á dag eða um 323%.
  - d. Áætlaður fjöldi gesta sem kemur inn á svæði þjóðgarðsins fór úr 150.000 manns árið 2001 í tæp 450.000 árið 2019. Inn á Snæfellsnesið koma um 6-800.000 gestir á ári.
  - e. Fjölgun gesta á Gestastofu þjóðgarðsins á 10 ára tímabili, frá 2010-2019, fór úr 3.102 gestum árið 2010 í 82.916 gesti árið 2019.

Af þessum tölum má sjá að þörfin fyrir aukna þjónustu á svæðinu hlýtur að fylgja þessari gríðarlegu aukningu heimsóknna og umferðar.

4. Það er áralöng hefð fyrir ferðapjónustu á Gíslabæ og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu þar. Auk þess er eitt hótél á Hellnum. Ekki hafa verið samþykktar teikningar fyrir önnur hótél. Deiliskipulag fyrir eitt hótél er í gildi, en þar hefur ekki verið sótt um uppbyggingu. Fyrir Covid var hörgull á gistiþjónustu á utanverðu Snæfellsnesi, sérstaklega fyrir 4-6 sem ferðast saman.
5. Gerð verður grein fyrir veitum í grófum dráttum í tillögu að aðalskipulagsbreytingu og af nákvæmni í deiliskipulagi sem er fyrirhugað að auglýsa samhliða aðalskipulagsbreytingu.
6. Núverandi eigendur Gíslabæjar hafa hug á varfærinni uppbyggingu og auka smám saman við þá ferðapjónustu sem er löng hefð fyrir á Gíslabæ.
7. Snæfellsbær vill stuðla að uppbyggingu og búsetu á svæðinu og er atvinna megin forsenda heils árs búsetu. Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að brjóta jafnræði með því að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð á þeirri forsendu að aðrir falli frá byggingaráformum á sínum lóðum.
8. Breyting aðalskipulags og matslýsingar er greidd af Snæfellsbæ og á það við um þetta svæði sem og önnur svæði innan bæjarfélagsins. Heildarkostnaður er óviss og er stærsti óvissuþátturinn varðandi það hve mikill tími fer í að meta og svara fram komnum athugasemdum. Deiliskipulag og deiliskráning fornminja er greidd af eigendum Gíslabæjar eins og venja er þegar um lóðir eða jarðir í einkaeign er að ræða. Vegur er á vegum Vegagerðarinnar og er ekki fyrirhugað að breyta honum. Aðkomuvegur og bílastæði vegna framkvæmda á landi Gíslabæjar eru á kostnað landeigenda sem og fráveita og vatnsveita.
9. Flestir í ferðapjónustu eru illa settir tímabundið vegna Covid, en nú hyllir undir að það takist að ná tókum á útbreiðslu. Gert er ráð fyrir hröðum bata í ferðamennsku á Íslandi, enda fýsilegt að ferðast um land þar sem er mikið rými á hvern ferðalang. Bæjaryfirvöld telja jákvætt markmið að vinna að uppbyggingu á hagkvæman hátt.
10. Eigandi Gíslabæjar hefur hug á að byrja með uppbyggingu smáhýsa ofan vegar, í beinum tengslum við núverandi ferðapjónustu.
11. Vegna Covid berjast nánast öll hótél í bökkum, en það er ekki varanlegt ástand.
12. Framfylgd stefnu sem hefur verið markviss frá stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls að beina uppbyggingu vegna vaxandi ferðapjónustu til Arnarstapa og Hellna og forðast uppbyggingu í Þjóðgarðinum.
13. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu vegna ferðapjónustu á Gíslabæ. Á Hellnum er eitt hótél og auk þess ferðapjónusta á Gíslabæ. Ef framtíðin leiðir í ljós þörf fyrir frekari uppbyggingu á gistirými verður það metið á þeim tíma.
14. Að mati bæjaryfirvalda er æskilegra að fá ferðalanga sem stoppa á svæðinu og skapa þar atvinnu en ferðalanga sem fara um svæðið í dagsferð og valda hlutfallslega miklu raski án þess að leggja nokkuð til svæðisins. Mikil fækkun hefur verið á fólki sem býr allt árið á svæðinu og vonandi er hægt að snúa þeirri þróun við með meiri uppbyggingu.
15. Það hefur allt frá undirbúningi stofnunar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls verið gert ráð fyrir að beina uppbyggingu vegna ferðapjónustu á sunnanverðu Nesinu til Arnarstapa og Hellna. Þeirri stefnu hefur ávallt verið fylgt við gerð aðalskipulags frá þeim tíma. Því er eðlilegt að þar sé hærra hlutfall hótela og gistiheimila en annars staðar í Snæfellsbæ.
16. Þarna eru mótaðar reglur um þróun íbúðarbyggðar og frístundabyggðar til að koma í veg fyrir að slík uppbygging eigi sér stað umfram þarfir. Í aðalskipulagi er hins vegar frekar lítið um svæði fyrir verslun og þjónustu miðað við aðra landnotkunarflokka.

## 8. Svar Snæfellsbæjar

Vissulega er fallet umhverfi á Hellnum og sérstakur staðarandi. Ferðaþjónusta á slíkum stað stuðlar að því að fleiri en eigendur á staðnum fái að njóta þessa, með því að dvelja á svæðinu, en ekki bara staldra við í skamma stund. Á Gíslabæ hefur verið rekin ferðaþjónusta í áraraðir og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu þar. Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum, sem eru sumar mun þéttbýlli en Gíslabær.

## 9. Svar Snæfellsbæjar

Vissulega er fallet umhverfi á Hellnum og sérstakur staðarandi. Ferðaþjónusta á slíkum stað stuðlar að því að fleiri en eigendur á staðnum fái að njóta þessa, með því að dvelja á svæðinu, en ekki bara staldra við í skamma stund. Á Gíslabæ hefur verið rekin ferðaþjónusta í áraraðir og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu þar. Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum, sem eru sumar mun þéttbýlli en Gíslabær.

## 10. Svar Snæfellsbæjar

Lýsing fjallar eingöngu um fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi, en ekki deiliskipulagi. Stefnt er að því að deiliskipulag verði kynnt samhliða breytingu á aðalskipulagi. Í gildandi aðalskipulagi er heimilt að gera upp fiskhúsið og reisa starfsmannaíbúðir neðan vegar og eftir breytingu verður heimilt að gera upp fiskhúsið og gera lítið hótél á sama reit í stað starfsmannaíbúða. Nú er fyrirhugað að setja inn skýr ákvæði um lágt nýtingarhlutfall sem ekki er bundið í gildandi aðalskipulagi. Meginbreytingin varðandi byggingarmagn er því hugmynd um 8 smáhýsi ofan vegar sem nýtist í tengslum við ferðaþjónustu á jörðinni.

## 11. Svar Snæfellsbæjar

Strax við stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls var gert ráð fyrir verulegri fjölgun ferðamanna um Snæfellsnes. Þá var mótuð sú stefna að beina uppbyggingu vegna ferðaþjónustu á Arnarstapa og Hellna á sunnanverðu Nesinu og á Hellissand og í Ólafsvík á norðanverðu Nesinu og hefur sú stefna ávallt komið fram í aðalskipulagi síðan.

Rétt er að benda á svar til Kristínar Maríu Kristinsdóttur hér að ofan. Einnig má nefna að bæjaryfirvöldum er skylt að virða íbúa og fasteignaeigendur almennt innan bæjarfélagsins og á það við um eigendur Gíslabæjar eins og aðra. Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum. Tekið skal fram að lýsing vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar hefur verið kynnt nánar en venja er um lýsingu.

## 12. Svar Snæfellsbæjar

Á Hellnum hafa ekki verið samþykktar teikningar af öðrum hótélum en Hótel Hellnum, þar sem fyrir liggur samþykki fyrir stækkun hótelsins. Auk þess má finna ferðaþjónustu á Gíslabæ auglýsta, en ekki er um annan hótélrekstur að ræða á Hellnum. Fyrir liggur deiliskipulag fyrir hótél, en þar hefur ekki verið sótt um uppbyggingu. Strax með undirbúningi stofnunar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls var gert ráð fyrir auknum fjölda ferðamanna og mótuð stefna um að beina uppbyggingu vegna ferðaþjónustu til Arnarstapa og Hellna á sunnanverðu Snæfellsnesi. Líklegt er að heils árs íbúum á Hellnum gæti fjölgað með hóteli og veitingarekstri.

## 13. Svar Snæfellsbæjar

Það er á verksviði bæjaryfirvalda að móta stefnu um þróun skipulags innan sveitarfélaga og til þess eru fulltrúar kjörnir að móta stefnu. Á fundi þann 18. júlí 2019 var eingöngu fjallað um reit neðan vegar. Þar er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir verslun og þjónustu og þar stendur: „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 ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>.“ Það eina sem breytist er að í stað starfsmannaíbúða verður hótél. Í fyrirhugaðri breytingu verður skilgreint hámarks nýtingarhlutfall 0.25, en fyrir breytingu var ekki skilgreint nýtingarhlutfall á reitnum. Eins og kemur fram að ofan er gert ráð fyrir strangari skilgreiningu neðan vegar en er í gildandi aðalskipulagi. Þar er nú þegar um 200 fermetra hús sem gæti vegna hæðar sinnar rúmað nýtingu á tveimur hæðum. Nýting alls á reitnum neðan vegar verður allt að 1.200 fermetrar, með núverandi húsi og verður nýtingarhlutfall allt að 0.25 og svigrúm fyrir nýjar byggingar neðan vegar verður strangara í aðalskipulagi ef fyrirhuguð breyting nær fram að ganga. Það að reisa 8 smáhýsi á heilli jörð geta varla talist mikil áhrif. Texti er eingöngu lýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar **aðalskipulags** (ekki deiliskipulags). Gerð er grein fyrir texta bæði fyrir og eftir breytingu til að auðveldara sé fyrir fólk að átta sig á hvað fyrirhuguð breyting felur í sér. Umhverfismat vegna tillögu að breytingu aðalskipulags verður kynnt með tillögu aðalskipulagsbreytingar.

Það er aðeins tvennt sem mótuð er breytt stefna um í lýsingu fyrirhugaðrar breytingar aðalskipulags. Annars vegar er gert ráð fyrir breyttri landnotkun að Melabúð 1. Hins vegar eru sett ströng skilyrði fyrir lágu nýtingarhlutfalli neðan vegar og gert ráð fyrir 8 smáhýsum ofan vegar á landi Gíslabæjar. Bæjaryfirvöld kynna lýsingu að stefnu sem er í takt við fyrri áform bæjaryfirvalda um áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu á Arnarstapa og Hellnum.

Fundarstjóri á kynningarfundi þann 2. nóvember 2020 gaf orð til allra sem um það báðu. Það er leitt hve fáir íbúar eða hagsmunaaðilar báðu um orðið, en það er ekki við fundarstjóra að sakast. Þegar fyrirhugað er að gera breytingu á lýsingu verður að gera grein fyrir þeim atriðum sem breyting felur í sér. Gerð var grein fyrir áformum um breytta landnotkun á lóð Melabúðar 1 og áformum um uppbyggingu vegna ferðaþjónustu á landi Gíslabæjar, en þar er löng hefð fyrir ferðaþjónustu.

Í núverandi sýn gildandi aðalskipulags er gert ráð fyrir kaffihúsi, veitingarstað eða annarri þjónustu auk uppbyggingar starfsmannaíbúða neðan vegar á landi Gíslabæjar.

Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að brjóta jafnræði með því að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum, sem eru flestar mun þéttbýlli en Gíslabær.

## 14. Svar Snæfellsbæjar

Uppbygging ferðapjónustu á Hellnum er ekki skyndiákvörðun, heldur var sú stefnumörkun mótuð við stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls og hefur ávallt síðan verið felld inn í aðalskipulag. Stefnan er bæði undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsness, sem bæjaryfirvöld í Snæfellsbæ tóku fullan þátt í að móta og í aðalskipulagi Snæfellsbæjar, sem byggir á leiðarljósi og markmiðum svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir kaffihúsi, veitingastað eða annarri þjónustu auk uppbyggingar starfsmannaíbúða neðan vegar á landi Gíslabæjar.

1. Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar kemur skýrt fram að uppbyggingu vegna aukningar í ferðapjónustu verði beint á Arnarstapa og Hellna að sunnan, en þar kemur fram í kafla 3.1: *Í sunnanverðum Snæfellsbæ eru Arnarstapi og Hellnar og er gerð grein fyrir landnotkun á uppdráttum rammahluta aðalskipulags í samræmi við grein 4.9 í skipulagsreglugerð. Þar hefur verið þó nokkur uppbygging á liðnum árum, en íbúum hefur ekki fjölgað að sama skapi, enda mikið um að hús séu nýtt sem frístundahús. Framboð veitinga- og gistaðstöðu hefur aukist og vegna nálægðar við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul er búist við áframhaldandi uppbyggingu. Á Arnarstapa er góð smábátahöfn og þaðan er stunduð smábátaútgerð. Á Hellnum og að Búðum eru lendingarstaðir, en vægi þeirra gæti aukist vegna ferðapjónustu.*

### Í kafla 3.1.1.3 um íbúðarbyggð stendur:

*Á Arnarstapa og Hellnum hafa fáir heilsársbúsetu og er því ekki um eiginlegt þéttbýli að ræða. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúa þar vegna mikillar uppbyggingar í ferðapjónustu og er því gengið frá rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.*

### Í kafla 3.1.3.2 um verslun og þjónustu stendur:

*Vegna fjölgunar ferðamanna um Snæfellsnes er gert ráð fyrir umtalsverðri uppbyggingu á Arnarstapa og Hellnum, en þeir staðir þjóna sem jaðar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls á sunnanverðu nesinu.*

### Og síðar í sama kafla:

*Stefna í aðalskipulagi: Þegar hefur verið gengið frá deiliskipulagi fyrir hluta af svæðum fyrir verslun og þjónustu á Hellnum. Í deiliskipulagi fyrir verslun og þjónustu verði settar kvaðir um húsgerð sem falli vel að byggðarmynstri.*

2. Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er skýr stefna um að styrkja ferðapjónustu á Arnarstapa og Hellnum sem jaðarsvæði við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul að sunnan. Að mati bæjaryfirvalda var orðið tímabært að auka framboð hótelryma á utanverðu Snæfellsnesi fyrir Covid.
3. Á Hellnum eru fáir íbúar og hefur þeim fækkað mikið á liðnum árum, en líklegt má telja að hótélrekstur fjölgi íbúum með heils árs búsetu á svæðinu. Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum, sem eru flestar mun þéttbýlli en Gíslabær. Ekki verður séð að smáhýsi í skammtímaleigu valdi meira ónæði en önnur frístundahús sem leyfð hafa verið á síðustu árum á öðrum jörðum á Hellnum og auðvelt er að tryggja að hús á landi Gíslabæjar séu fjær landamerkjum en gengur og gerist á nálægum lóðum, vegna stærðar jarðarinnar.
4. Óskað var eftir breyttri landnotkun á landi Melabúðar 1 á sama tíma og lýsing vegna breytingar aðalskipulags vegna Gíslabæjar var í undirbúningi. Bæjaryfirvöld tóku jákvætt í erindi eigenda Melabúðar 1, enda stenst húsið kröfur til heils árs búsetu. Vilji er til að stuðla að heils árs búsetu sem flestra á svæðinu. Ávallt er leitast við að gera sem fæstar breytingar á aðalskipulagi og sameina þær breytingar sem fyrirhugaðar eru á sama tíma og sama svæði.

Í gildandi aðalskipulagi er vissulega gert ráð fyrir uppbyggingu vegna ferðapjónustu og veitingareksturs á reit VP-6 neðan götu, en þar stendur: *„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>.“*

## 15. Svar Snæfellsbæjar

Bréfið er mótttekið

## 16. Svar Snæfellsbæjar

Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir aukinni ferðapjónustu á Arnarstapa og Hellnum, ekki síst vegna nálægðar við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul. Þar er skilgreindur reitur fyrir verslun og þjónustu VP-6 neðan vegar á Gíslabæ.

Ekki er gert ráð fyrir að umferð ferðalanga á Gíslabæ eigi erindi inn á Gróuhól. Í deiliskipulagi ber að gera grein fyrir bílastæðum sem anna þörf eigin ferðapjónustu á landi Gíslabæjar.

## 17. Svar Snæfellsbæjar

Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir aukinni ferðapjónustu á Arnarstapa og Hellnum, ekki síst vegna nálægðar við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul. Í gildnandi aðalskipulagi er eftirfarandi texti um verslun og þjónustu VP-6 neðan vegar á Gíslabæ: „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>.“ Það er því ekki verið að samþykkja breyttan landnotkunarflokk neðan götu, heldur er bætt við ströngum skilyrðum um lágt nýtingarhlutfall á reitnum (0.25) og heimila að nýbygging verði nýtt fyrir hótél en ekki starfsmannaíbúðir.

Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum, sem eru flestar mun þéttbýlli en Gíslabær.

## 18. Svar Snæfellsbæjar

Ábending um að hlífa Hellnum. Mótuð er skýr stefna í gildandi aðalskipulagi um að uppbyggingu vegna ferðapjónustu verði beint á Arnarstapa og Hellnar. Ákveðið var strax við stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls að beina uppbyggingu út fyrir Þjóðgarðinn að Hellissandi og Ólafsvík að norðan en að Arnarstapa og Hellnum að sunnan. Bæjaryfirvöld munu sjá til þess að skilyrði í tillögu að deiliskipulagi verði ströng og byggð verði felld vel að landslagi og aðlægni byggð.

## 19. Svar Snæfellsbæjar

Uppbygging ferðapjónustu á Hellnum er ekki skyndiákvörðun, heldur var sú stefnumörkun mótuð við stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls og bæði undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsness, sem bæjaryfirvöld í Snæfellsbæ tóku fullan þátt í að móta, og í aðalskipulagi Snæfellsbæjar, sem byggir á leiðarljósi og markmiðum svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir kaffihúsi, veitingastað eða annarri þjónustu auk uppbyggingar starfsmannaíbúða neðan vegar á landi Gíslabæjar. Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðapjónustu á svæðinu, en áralöng hefð er fyrir ferðapjónustu á jörðinni Gíslabæ.

## 20. Svar Snæfellsbæjar

Jákvæð kveðja eftir fundinn

## 21. Svar Snæfellsbæjar

- a) Í gildnandi aðalskipulagi er eftirfarandi texti um verslun og þjónustu VP-6 neðan vegar á Gíslabæ: „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 ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m<sup>2</sup>.“ Það er því ekki verið að breyta landnotkunarflokki neðan götu, heldur er bætt við ströngum skilyrðum um lágt nýtingarhlutfall á reitnum (0.25) og heimila að nýbygging verði nýtt fyrir hótél en ekki starfsmannaíbúðir.
- b) Leita þarf leiða til að stuðla að „fínlegri“ ferðamennsku á svæðinu.
- c) Það er áralöng hefð fyrir ferðaþjónustu á landi Gíslabæjar og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu þar. Eignarréttur á Íslandi er mjög sterkur. Það er ekki mögulegt fyrir bæjaryfirvöld að banna eigendum einnar jarðar að aðhafast nokkuð á sinni jörð til að tryggja kyrrð á grannjörðum/lóðum, sem eru flestar mun þéttbýlli en Gíslabær. Á ýmsum grannjörðum hefur verið heimiluð uppskipting og veruleg uppbygging á liðnum árum.
- d) Bæjaryfirvöldum ber að gæta jafnræðis hvaðan sem fólk kemur sem býr eða á fasteignir í viðkomandi sveitarfélagi.
- e) Samkvæmt blaðagrein í Mbl. frá 2016 voru þá 1300 gistirými á svæðinu Vík og nágrenni og gert er ráð fyrir að þeim hafi fjölgað í 1500-1600 gistirými. Af þeim eru eigendur Gíslabæjar með 20 hótélíbúðir og auk þess 16 hostel herbergi sem taka allt að 80 manns. Í Snæfellsbæ er áratuga hefð fyrir fjölbreyttu mannlífi og er samfélagið sannarlega fjölmeningarsamfélag sem við erum stolt af. Það að fólk sé ekki allt fætt í Snæfellsbæ skiptir litlu/engu máli. Snæfellsbær er það samfélag sem þar býr hverju sinni og ekki getur það talist neikvætt á nokkurn hátt heldur þvert á móti. Það vill stundum gleymast að öll erum við menn hvaðan sem við komum og höfum við verið svo heppin að fólk hefur sest að í Snæfellsbæ til lengri tíma sem fætt er erlendis og stofnað fjölskyldur eða komið sem fjölskyldur og unir hag sínum vel. Á Hellnum eru dæmi um fólk sem kom erlendis frá og augaði mannlífi þar.

Bæjaryfirvöld leggja áherslu á að byggð verði felld vel að umhverfi og treysta því að þeir sem búa eða eiga fasteignir á svæðinu átti sig á að ekki er hægt fyrir sveitarfélög að leyfa sumum það sem öðrum er bannað. Töluvert verið um það að byggt hafi verið á öðrum jörðum á Hellnum, íbúðarhús, sumarhús og endurgerð á öðrum, allt að beiðni jarðeiganda sem sáu tækifæri að nýta jarðir sínar betur með því að selja frá sér landskika/eignir í þessum tilgangi.