Greinargerð

Gerð er tillaga að breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Aðdragangi breytingar er áhugi á heils árs búsetu að Melabúð 1, þar sem svæði fyrir frístundabyggð er breytt í íbúðarbyggð og að auka ferðaþjónustu á jörðinni Gíslabæ, þar sem svæði fyrir verslun og þjónustu verði stækkað og svæði fyrir íbúðarbyggð minnkað. Breytingar þessar eru í takt við stefnumörkun Snæfellsbæjar um að fjölga heils árs íbúum eftir föngum og styrkja stöðu Arnarstapa og Hellna sem baklands Þjóðgarðisins Snæfellsjökuls.

Gerð var lýsing vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar í samræmi við 30. grein skipulagslaga. Lýsingin var kynnt frá 8.10.2020 til 15.11.2020. Vegna beiðni frá hagsmunaaðilum á svæðinu var haldinn fjarfundur til kynningar á lýsingunni þann 2. nóbember 2020. Alls bárust 21 athugasemd/ábending frá hagsmunaaðilum á svæðinu og hefur Snæfellsbær birt svör við þeim.

Eftirtaldir samráðaðilar fengu lýsinguna senda til umsagnar:

Heilbrigðiseftirlit Vesturlands hefur ekki sent umsögn vegna lýsingarinnar.

Minjastofnun Íslands, Minjavörður Vesturlands gerir í svari dagsettu 8. október 2020 ekki athugasemd að svo stöddu, enda fái hann tillöguna aftur til umsagnar þegar breytingarnar verða lagðar fram.

Náttúrufræðistofnun Íslands telur í svari frá 23. október 2020 lýsingu lýsa vel þeim atriðum sem þarf að skoða við frekari vinnslu á skipulaginu. Nefna má sérstaklega nálægð við friðlýst svæði og vernd lífríkis, jarðmyndana og landslagseinkenna á svæðinu auk tengsla þess við þjóðgarðinn. NÍ áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir í ferlinu verð þörf á því sbr. kafla um kynningarferli og samráð.

Samgöngustofa gerir ekki sérstakar athugasemdir við lýsinguna í svari sínu frá 23. október 2020.

Skipulagsstofnun segir í svari dagsettu 14. október 2020: Skipulagsstofnun hefur farið yfir fram lögð gögn og telur lýsinguna veita góða mynd af viðfangsefni skipulagsbreytingarinnar. Minnt er á að leita samráðs við íbúa og aðra hagsmunaaðila í vinnsluferlinu.

Svæðisskipulagsnefnd sveitarfélaganna á Snæfellsnesi tekur fram í svari dagsettu 30. nóvember 2020 að það sé ekkert að mati nefndarinnar í lýsingu og matsýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Snæfellsbæjar vegna Hellna sem kallar á athugasemdir á þessu stigi málsins.

Umhverfisstofnun, tekur í svari sínu undir að mikilvægt sé að huga vel að ásýnd svæðissins og er mikilvægt að allar byggingar falli vel að svipmóti og einkennum lands eins og kostur er. Í því samhengi er bent á 69. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Veðurstofa Íslands gerir í svari sýnu frá 23.10.2020 ekki athugasemdir við lýsinguna.

RARIK og **Vegagerðin** hafa ekki sent umsögn vegna lýsingarinnar.

Forsendur breytingar aðalskipulags og stefnumótun

Íbúum hefur almennt fækkað lítillega í Snæfellsbæ á liðnum árum, en árið 2019 varð nokkur fjölgun íbúa í dreifbýli Snæfellsbæjar. Markmið bæjaryfirvalda er að stuðla að fólksfjölgun til að byggja undir sem best þjónustustig við íbúa. Fyrirhugaðar breytingar aðalskipulags stuðla að þessum markmiðum, með því að ýta undir fjölgun heils árs íbúa á svæðinu og fjölga atvinnutækifærum við ferðaþjónustu á Arnarstapa og Hellnum. Gert er ráð fyrir að auglýsa tillögu deiliskipulags samhliða breytingu aðalskipulags.

Lóðarhafi Melabúðar 1 hefur þegar óskað eftir að fá hús sitt skráð sem íbúðarhús, með það í huga að hafa þar heils árs búsetu og er það í samræmi við stefnu bæjaryfirvalda.

Landeigandi Gíslabæjar sendi fyrirspurn til bæjaryfirvalda Snæfellsbæjar vegna verslunar- og þjónustusvæðis neðan götu, sem sýnt er í gildandi aðalskipulagi. Tekið var vel í að þar yrði allt að 1.200 fermetra hótel eða gistiþjónusta miðað við að nýtingarhlutfall á lóð yrði lágt, eða um 0.25. Við gerð aðalskipulagstillögu þessarar er tekið tillit til athugasemda hagsmunaaðila sem komu fram vegna kynningar á lýsingu aðalskipulagsbreytingar og nú er aðeins gert ráð fyrir allt að 1.000 fermetra hóteli neðan vegar. Þar verði nýju byggingarmagni beint á nyrðri hluta framkvæmdareits. Áform um smáhýsi ofan vegar eru óbreytt frá því sem kynnt var í lýsingu, en þar er gert ráð fyrir 8 allt að 40 fermetra húsum.

Ströndin við Arnarstapa og Hellna er friðlýst og hefur mikið verndargildi. Allt annað land á Arnarstapa og Hellnum eru á svæði nr. 223 á skrá yfir Náttúruminjar og skal því hafa samráð við Umhverfisstofnun varðandi allar framkvæmdir á svæðinu.

Forsendur í lands-, svæðis- og aðalskipulagi

Breyting sú sem hér er gerð hefur hverfandi lítil áhrif á landsvísu, en stuðlar að jafnvægi íbúðarbyggðar og er það í takt við stefnu í Landsskipulagi. Einnig verði stuðlað að viðsvænum byggingum og blágrænum ofanvatnslausnum við alla uppbyggingu á svæði sem breyting tekur til. Þjóðgarðurinn Snæfellsjökull og verndun hans stuðlar að verndun landslagsheidar. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er markvisst stefnt að uppbyggingu þjónustu á Arnarstapa og Hellnum til að tryggja bakland þjóðgarðsins og stuðla þannig að verndun hans. Uppbygging á Gíslabæ stuðlar að áframhaldandi notkun jarðarinnar, en þar hefur eiginlegur landbúnaður lagst af. Það hefði slæm áhrif á staðaranda Hellna ef jörðin færi í eyði.

Stefnumótun um uppbygginu ferðaþjónustu á Hellnum var undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsness, sem bæjaryfirvöld í Snæfellsbæ tóku fullan þátt í að móta. Auk þess kemur sú stefnumótun fram 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 náttúrufegurðar víða í nánasta umhverfi.
Uppbygging ferðaþjónustu á Hellnum getur stuðlað að **góðu samfélagi** og byggt undir að fleiri geti haft þar heils árs búsetu.
Sjálfbær þróun styrkist með því að afmarka ferðaþjónustu og vernda og styrkja þau verðmæti sem eru fólgin í stórbrotnu umhverfi.

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.
Góðir rekstraraðilar geta stuðlað að skýrri og vandaðri **markaðssetningu**.
Fjölgun heilsárs íbúa stuðlar að aukinni þjónustu og betra viðhaldi gatna og getur **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.*
Hellnar njóta tengsla við þessa ómetanlegu auðlind.

Í gildandi aðalskipulagi hafa bæjaryfirvöld mótað skýra stefnu um að Arnarstapi og Hellnar þjóni sem bakland fyrir Þjóðgarðinn Snæfellsjökul, þar sem ekki er gert ráð fyrir slíkri uppbyggingu innan þjóðgarðsins. Umferð og ásókn hefur aukist mikið á síðustu árum (fram að Covid) og er gert ráð fyrir vaxandi ferðaþjónustu á svæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á að ýta undir fólksfjölgun og stuðla að velsæld íbúa og uppbyggingu. Þar er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu á Arnarstapa og Hellnum, ekki síst vegna legu á jaðarsvæði við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul.

Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á þeim hluta Gíslabæjar sem liggur næst sjó og friðlýstri strönd og eftir breytingu verði landnotkun svæðis neðan vegar óbreytt. Svæði verslunar og þjónustu verði stækkað þannig að það verði einnig ofan vegar. Á lóð Melabúðar er í gildandi aðalskipualgi gert ráð fyrir frístundabyggð, en landnotkun lóðarinnar verði breytt í íbúðarhúsabyggð.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir all stórum svæðum fyrir íbúðarbyggð á Hellnum og er gert ráð fyrir að stefna um íbúðarbyggð verði óbreytt að öðru leyti en því að stærð svæðisins ÍB-2 breytist lítillega. Breytingin hefur í för með sér minnkun íbúðarsvæðis ÍB-2 ofan vegar sem nemur stækkun VÞ-6 og stækkun íbúðarsvæðis neðan vegar sem nemur landnotkunarreit Melabúðar 1 og svæði F-8 fyrir frístundabyggð minnkar að sama skapi.

Komin er ný vatnsveita fyrir Arnarstapa og unnið er að lagningu nýrrar vatnslagnar frá henni til Arnarstapa. Vatnsveitan gæti einnig annað Hellnum, ef vilji er fyrir því og því er gert ráð fyrir að framtíðar vatnsveita Hellna verði lögð þaðan. Melabúð og Gíslabær eiga í einkavatnsveitu sem þjónar Hellnum nú og munu nota hana þar til lögð verður ný vatnslögn frá Arnarstapa. Ef kemur að uppbyggingu og notkun nýrra mannvirkja á landi Gíslabæjar, áður en ný vatnsveita verður lögð, verður grafinn niður vatnstankur fyrir slökkvivatn og miðlun vatns, þannig að vatni verði safnað að næturlagi til að tryggja neysluvatn næsta dags og ávallt tryggt nægjanlegt slökkvivatn.

Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Fyrir neðan veg, þar sem hreinsunarkrafa skólps er há, verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotþró sem gefur yfir 99% hreinsigetu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Styrkur rotþróar miðist við að hún verði að mestu leyti undir bílastæðum.

Vegna smáhýsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein rotþró, hreinsivirki með síu, algerlega lífræt og óháð rafmagni. Við útrennsli inni í tanknum verði tunna með kerfi sem grípur léttar svifagnir sem eru á leiðinni út svo þar verði yfir 90% hreinsun. Afköst og útfærsla á rotþróm verði í samræmi við lög, reglugerðir og leiðbeiningablöð og vinnist í samráði við HEV og Umhverfisstofnun.

Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matsskyldar eða tilkynninga-skyldar framkvæmdir. Þó ber að hafa í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi og var ströndin við Arnarstapa og Hellna friðlýst árið 1979 og annað land er á náttúruminjaskrá.

Fyrirhugað framkævmdasvæði neðan vegar liggur að friðlýsta svæðinu og skal í deiliskipulagi gera kröfur um vandaða hönnun og tillitssemi við umhverfið á framkvæmdatíma og við allan rekstur á reitnum. Þar verði ekkert rask utan afmarkaðs framkvæmdasvæðis. Gerðar verði kröfur í deiliskipulagi um vistvæna byggð, blágrænar ofanvatnslausnir og tillitssemi við umhverfið.

Breytingar Aðalskipulags Snæfellsbæjar

Breyting á uppdrætti: Breyting á aðalskipulagsuppdrætti tekur eingöngu til rammahluta aðalskipulags Arnarstapa og Hellna. Á uppdrætti er sýnt gildandi aðalskipulag og aðalskipulag eftir breytingu af því svæði sem breyting tekur til ásamt næsta nágrenni þess og eru báðir uppdrættir í mælikvarða 1:10.000 eins og gildandi uppdráttur. Breyting landnotkunar felst í því að ÍB-2 stækkar vegna breyttrar landnotkunar að Melabúð 1, en þar er um 5.550 m^2 landnotkunarreit fyrir frístundabyggð breytt í íbúðarbyggð. Svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar VÞ-6 var 4.800 m^2 verður óbreytt, en svæðið verður stækkað þannig að það verður einnig ofan vegar. Svæðið verður samtals u.þ.b. 3,5 ha neðan og ofan vegar. Íbúðarsvæði ÍB-2 minnkar að sama skapi og svæði fyrir verslun og þjónustu stækkar ofan vegar.

Breytingar greinargerðar með aðalskipulagi: Í eftirfarndi texta koma fram breytingar sem eru gerðar á greinargerð með aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 og er texti sem breytist skáletraður og litaður.

Eftirfarandi texti í greinargerð með aðalskipulagi Snæfellsbæjar breytist:
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^2 (15.4 ha).*
Eftir breytingu standi: Textinn verður óbreyttur nema tvær síðustu setningar: *Suður af þeirri byggð er gert ráð fyrir all stóru svæði fyrir íbúðarbyggð í landi Gíslabæjar* ***og neðan vegar verði íbúðarbyggð á Melabúð 1 og Bárðarbúð. Stærð svæðis 131.000 m^2 (13.1 ha).***
Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er mótuð almenn stefna um verslun og þjónustu á Arnarstapa og Hellnum og verði hún óbreytt: Vegna fjölgunar ferðamanna um Snæfellsnes er gert ráð fyrir umtalsverði uppbyggingu á Arnarstapa og Hellnum, en þeir staðir þjóna sem jaðar Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls á sunnanverðu nesinu.
Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um Hellna: Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnakirkju, en þar er nú þegar kominn vísir að slíkri starfsemi. Gert er ráð fyrir að svæðið þjóni fyrirhugaðri íbúðar- og frístundabyggð sem gert er ráð fyrir að þróist á svæðinu og auknum fjölda ferðamanna. Einnig er ein verslunar- og þjónustulóð við ströndina.
Eftir breytingu standi eftirfarandi um Hellna: Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnakirkju, en þar er nú þegar kominn vísir að slíkri starfsemi. Gert er ráð fyrir að svæðið þjóni fyrirhugaðri íbúðar- og frístundabyggð sem gert er ráð fyrir að þróist á svæðinu og auknum fjölda ferðamanna. ***Svæði VÞ-6 fyrir verslun og þjónustu í landi Gíslabæjar verði við ströndina og ofan vegar.***
Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um verslunar- og þjónustureit: VÞ-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 ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m^2. *Mikilvægt er að endurbótum hússins verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.*
Eftir breytingu standi eftirfarandi um verslunar- og þjónustureit: VÞ-6: Við ströndina er heimilt að gera upp *eða endurbyggja gamalt hús og má það vera tveggja hæða og ná sömu hæð og mænishæð núverandi húss.* Auk þess er heimilt að reisa *nýbyggingu á tveimur hæðum þannig að byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar og byggingarretur verði á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis. Stærð svæðis neðan vegar er óbreytt eða 4.800 m^2 og þar verði nýtignarhlutfall því allt að 0.21. Á reitnum má reka hótel, veitingaþjónustu* eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. *Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 fermetra smáhýsi vegna ferðaþjónustu. Heildarstærð svæðis VÞ-6 verður 35.000 m^2 eða 3.5 ha. Mikilvægt er að endurbótum/endurbyggingu núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.*

Almenn stefna í aðalskipulagi um verslun- og ferðaþjónustu á Hellnum verði óbreytt: *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 húsagerð sem falli vel að byggðarmynstri.*

Stefnu um frístundabyggð er ekki breytt, en stærð F-8 breytist lítillega vegna Melabúðar 1.
Fyrir breytingu stendur: F-8: Sunnan við þorpið er stórt frístundasvæði á landi Melabúðar, Gíslabæjar og Laugarbrekku. Ekki liggur fyrir deiliskipulag nema af litlu svæði í norðaustur horni svæðisins. Þar eru fáein eldri hús og fáein ný samkvæmt nýlegu deiliskipulagi. Fjórar lóðir eru enn óbyggðar. *Stærð svæðis er* ***886.000 m^2 eða 88.6 ha.***
Eftir breytingu standi: Textinn verður óbreyttur nema loka setning: ***Stærð svæðis er 880.000 m^2 eða 88.0 ha.***

Málsmeðferð

Eftir að bæjaryfirvöld samþykkja tillögu þessa verður hún kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum með áberandi hætti. Tillögu verður breytt eftir kynningu ef ástæða er talin til þess. Eftir samþykki bæjarstjórnar Snæfellsbæjar, verður leitað heimildar Skipulagsstofnunar til að auglýsa tillöguna í samræmi við 31. grein skipulagslaga. Þá tekur við 6 vikna auglýsingarferli og að því loknu mun bæjarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik og taka afstöðu til fram kominna athugasemda. Eftir að bæjarstjórn hefur samþykkt tillögu, skal hún send Skipulagsstofnun ásamt fram komnum athugasemdum og umsögnum um þær innan 12 vikna frá því að athugasemdafrestur rennur út, í samræmi við 32. grein skipulagslaga. Eftir það lætur Skipulagsstofnun auglýsa gildistöku í B deild Stjórnartíðinda innan fjögurra vikna. Aðalskipulagsbreyting tekur gildi þegar hún hefur verið samþykkt af bæjarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í b-deild Stjórnartíðinda.

Fornmleifaskráning

Kevin Martin fornleifafræðingur hefur gert deiliskráningu minja á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og nágrenni fyrir landeiganda Gíslabæjar vegna gerðar deiliskipulags. Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate, Hvanneyri 2021.* Framkvæmdasvæði verði í deiliskipulagi skilgreind þannig að þau skarist ekki við minjar eða helgunarsvæði þeirra. Ekki er vitað um aðrar fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum en þær sem koma fram í deiliskráningu. Komi óskráðar minjar í ljós skal hafa í huga að allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa. Þá skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fylgiskjöl með tillögu að breytingu aðalskipulags

Deiliskráning með deiliskipulagi: Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate, Hvanneyri 2021.*

Húsakönnun: *Yfirlit og mat vegna húsaksots á svæði sem breyting tekur til og næsta nágrennis. Hús og skipulag 2021.*

Umhverfisskýrsla

Yfirlit: Breyting aðalskipulags er gerð vegna breyttrar landnotkunar á lóð Melabúðar 1 og á hluta jarðarinnar Gíslabæjar. Landnotkun Melabúðar verður breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Sú breyting stuðlar að fjölgun heils árs íbúa á svæðinu, en hefur að öðru leyti hverfandi áhrif á umhverfið. Svæði fyrir verslun og þjónustu á jörðinni Gíslabæ er stækkað vegna áforma um áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu á jörðinni, en þar er löng hefð fyrir ferðaþjónustu. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu neðan vegar. Þar er ákvæði um að gera megi upp núverandi hús og heimilt er að reisa þar starfsmannaíbúðir vegna ferðaþjónustu, en ekki eru ákvæði um hámarks byggingarmagn á reitnum. Vegna fyrirspurnar um uppbyggingu hótels á reitnum mótuðu bæjaryfirvöld stranga stefnu um að nýtingarhlutfall á reitnum yrði ekki hærra en 0.25 og að heildar byggingarmagn yrði því allt að 1.200 fermetrar neðan vegar. Vegna fram kominna athugasemda hagsmunaaðila og mats nokkurra valkosta á uppbyggingu er nú dregið úr þessu byggingarmagni og gert ráð fyrir allt að 1.000 fermetrar. Auk þess er gert ráð fyrir að ofan vegar megi reisa 8 smáhýsi allt að 40 fermetrum neðan vegar. Í deiliskipulagi verði gerð krafa um að ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis á reit neðan vegar vegna nálægðar við friðlýsta strönd.

Umfang: Breyting vegna landnotkunar á lóð Melabúðar hefur hverfandi árhrif á umhverfið. Landnotkun á reit neðan vegar á landi Gíslabæjar er óbreytt og verður áfram verslun og þjónusta. Þar var áður heimilt að reka kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu og reisa starfsmannaíbúðir, en stærðarmörk voru ekki tilgreind. Nú má reka hótel, veitingaþjónustu eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu á reitnum og skilgreind eru stærðarmörk þannig að heildar byggingarmagn á reitnum verði allt að 1.000 fermetrar. Breytt er landnotkun ofan vegar á landi Gíslabæjar, þar sem um 3 ha svæði íbúðarbyggðar er breytt í verslun og þjónustu. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu 8 allt að 40 fermetra smáhýsa fyrir ferðamenn og ferðajónusta verði einnig áfram í eldri húsaksoti.

Umhverfisþættir: Lögð verði áhersla á að á svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar verði hönnun bygginga og umhverfis vönduð, byggingar verði felldar vel að landi og ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis.
Umhverfismál: Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar og lóðin Melabúð 1 liggja að friðlýstri strönd. Því er mjög mikilvægt að þar sé öll umgengni til fyrirmyndar og virða skal að ekkert rask eða mannvirki verði sjávarmegin við byggingar- og framkvæmdareiti. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni.

Umhverfisverndarmarkmið: Lögð er áhersla á verndun hins stórfenglega umhverfis á Hellnum. Ströndin er friðlýst og hefur mikið verndargildi. Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fyllsta tillitssemi og neðan vegar verði ekkert rask utan skilgreinds framkvæmdarreits. Afköst og útfærsla á vinnist í samráði við HEV og Umhverfisstofnun. Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Fyrir neðan veg verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotþró sem gefur yfir 99% hreinsigetu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Vegna smáhýsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein rotþró fyrir öll húsin og hreinsivirki gefi yfir 90% hreinsun. Báðar rotþr´rnar verði lífrænar.

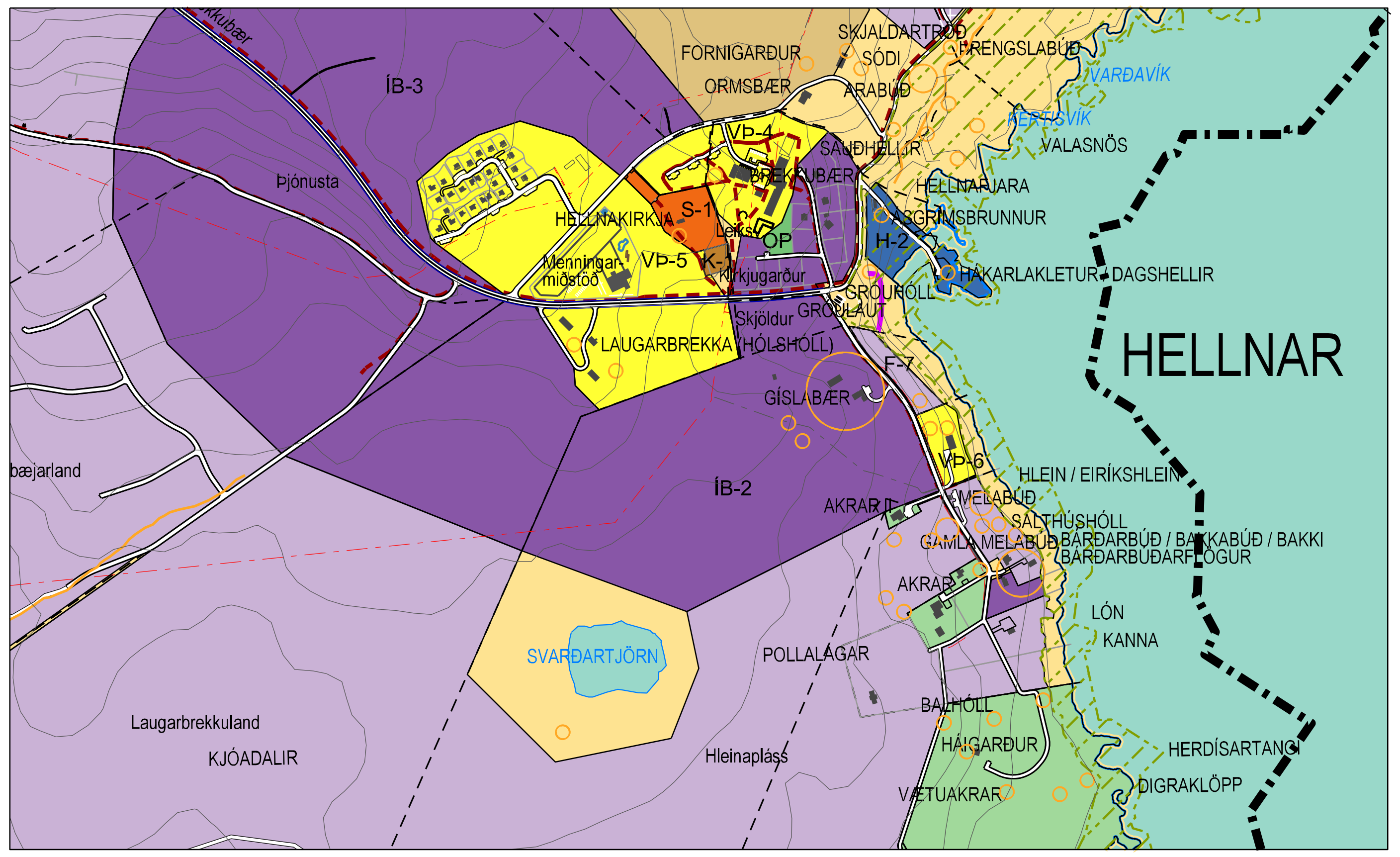
Mat á verulegum umhverfisáhrifum: Ekki er gert ráð fyrir verulegum umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Breytt landnotkun á Melabúð 1 hefur hverfandi áhrif og uppbygging 8 smáhýsa á 3 ha svæði hefur mjög lítil áhrif. Uppbygging á reit Gíslabæjar neðan vegar veldur breytingu á ásýnd svæðisins, en með ströngum skilyrðum verði leitast við að lágmarka áhrif á umhvefið. Rekstur hótels eða hótelíbúða á þessum fallega stað gefur almenningi möguleika á að dvelja þar og njóta umhverfisgæða og er það jákvætt.

Mótvægisaðgerðir: Ekki er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum vegna breyttrar landnotkunar að Melabúð 1. Við uppbyggingu smáhýsa verði byggð tengd akfærum göngustíg sem liggur nærri helgunarsvæði minja og gerir almenningi kleift að ganga nærri minjum og njóta þeirra. Á reit neðan vegar verði nýbyggingu beint á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis, til að fella byggingu sem best inn í landslag og hafa hana sem minnst sýnilega í umhverfinu. Í deiliskipulagi verði lögð áhersla á vandaðan frágang og að byggð verði felld vel að landi.

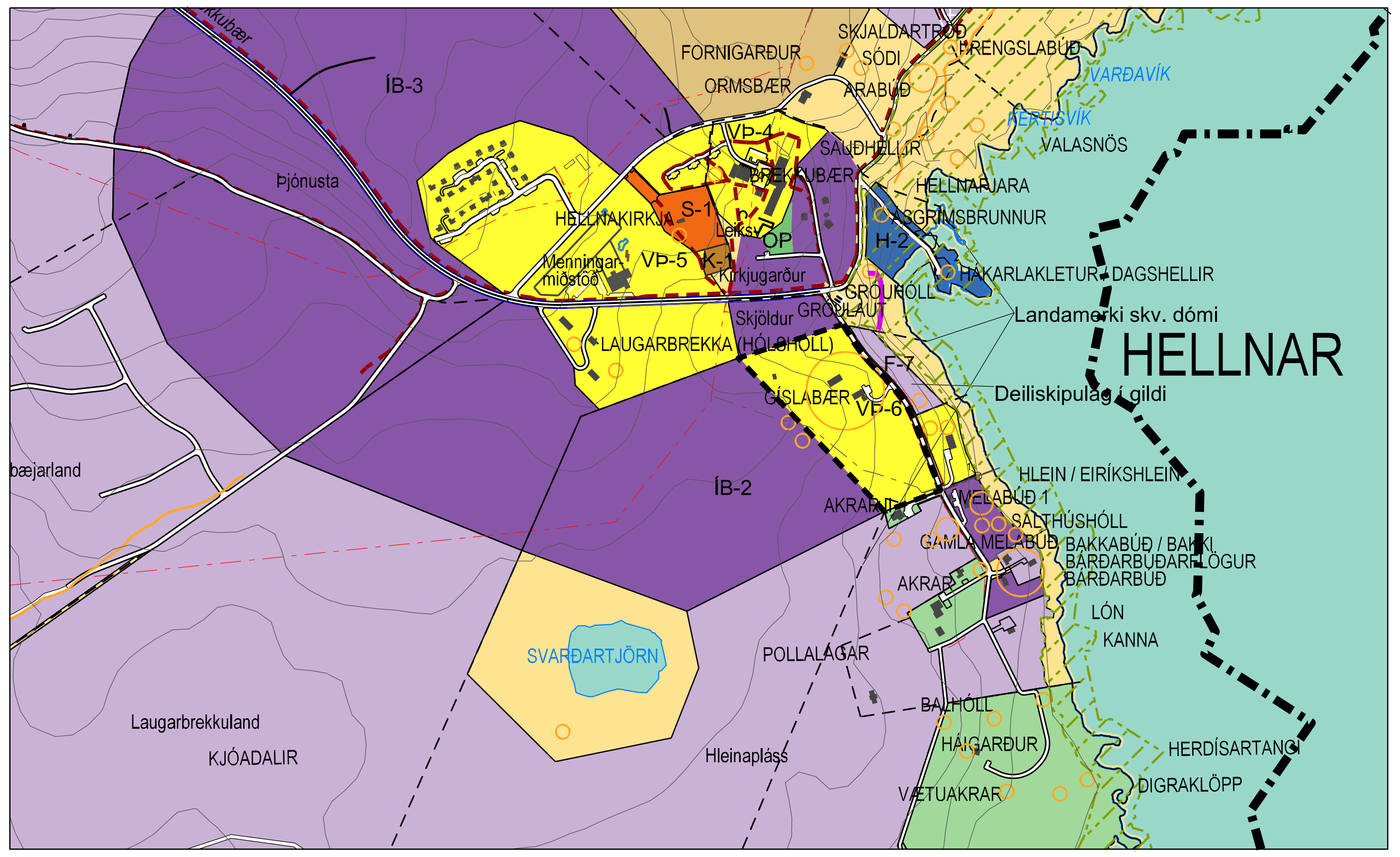
Valkostir: Metnir voru nokkrir valkostir varðandi uppbyggingu á reit neðan vegar miðað við 1.200 m^2 byggingarmagn á reitnum. Niðurstaðan var sú að heildar byggingarmagn á reitnum verði ekki meira en 1.000 m^2. Núverandi hús, sem er orðið ónýtt, verði endurbyggt en þakformi breytt þannig að þar verði tveggja hæða bygging sem verði ekki hærri en núverandi mænishæð gamla hússins. Nýbyggingu verði beint á nyrðri hluta reitsins og verði tveggja hæða bygging þar sem gólf efri hæðar verði í hæð með vegi ofan hússins. Byggingarreitur nýbyggingar er rúmur og gefur svigrúm til að brjóta húsifð upp, til að fella hús sem best að landi og mælikvarða staðarins.

Vöktun: Ekki er gert ráð fyrir annarri vöktun á svæðinu en þeirri vöktun sem Umhverfisstofnun sinnir á og við friðland við ströndina.

Samantekt: Metin voru áhrif vegna breytinga á aðalskipulagi að Hellnum. Breytt landnotkun að Melabúð 1 hefur hverfandi áhrif á umhverfið. Neðan vegar á landi Gíslabæjar er landnotkun óbreytt, en í texta er notkunarmöguleikum breytt úr veitingarekstri, annarri þjónustu og starfsmannahúsnæði, í hótel og aðra þjónustu. Sett eru ströng skilyrði um hámarks byggingarmagn á reitnum, en slík skilyrði voru ekki í gildandi aðalskipulagi. Nýju byggingarmagni beint á þann hluta reitsins þar sem bygging veldur minnstri truflun varðandi ásýnd á svæðið. Þessi breyting hefur óveruleg áhrif, því vænta má svipaðs ágangs á umhverfi frá hótelgestum og starfsfólki, ef þar væru starfsmannaíbúðir. Hafa skal ströng skilyrði í deiliskipulagi varðandi allan frágang og vandaða hönnun. Ofan vegar er um 3 ha reit breytt úr landnotkun íbúðarbyggðar í verlsun og þjónustu. Þar verði í deiliskipulagi lögð áhersla á að fella smáhýsi og stíga vel að landi og að skráðum minjum. Niðurstaða er að megin breytingin er breytt landnotkun ofan vegar.



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar fyrir breytingu   Mkv. 1 : 10.000



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu   Mkv. 1 : 10.000

------- Afmörkun svæðis sem breytist

Breyting aðalskipulags Snæfellsbæjar sem auglýst var skv. 31. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010

var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar þann __________________ 2021.

____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann ____________________ 2021.

____

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst í B deild Stjórnartíðinda þann __________________ 2021.

____

Breyting aðalskipulags Snæfellsbæjar - Drög til kynningar

Breyting aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031
Hellnar, tillaga   1:10.000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt. 080654-4219
Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari

Dagsetning: 03.04.2021