

Kynningarfundur vegna tillögu að breytingu aðalskipulags Snæfellsbæjar á Hellnum

Fjarfundur á Teams í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga á Teams

Fjarfundur í gegnum Teams
3. maí 2021

Fundarstjórn:
Kristinn Jónasson, bæjarstjóri Snæfellsbæjar



Skipulag fundar

Skipulag fundar verður með þessum hætti:

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

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



Aðdragandi

Fyrirspurn N18

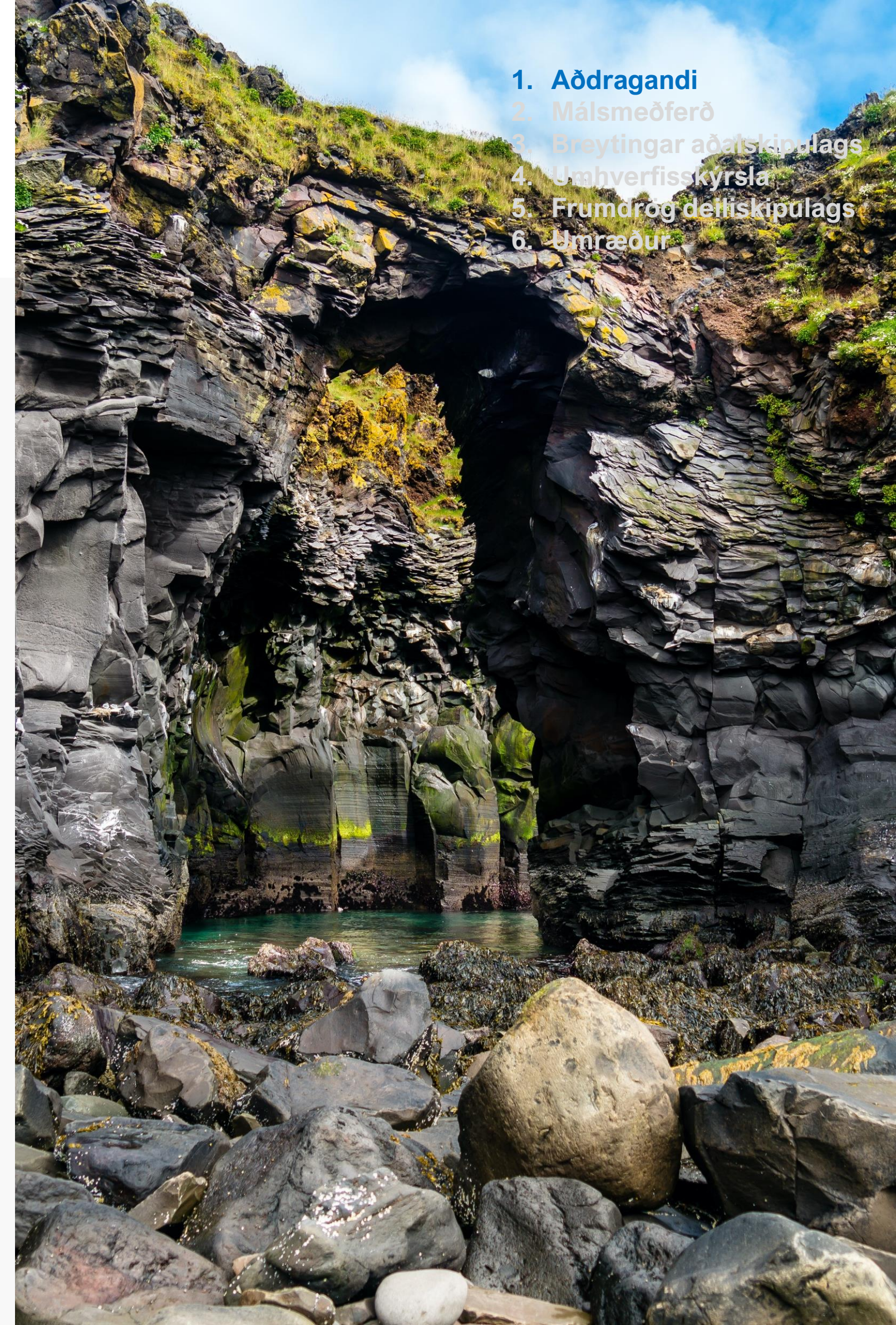
Fjallað var um fyrirspurn frá N18 á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar Snæfellsbæjar 18. júlí 2019:

N18 ehf spurðist fyrir um hvort heimilt yrði að reisa allt að 3.800 m² miðað við nýtingarhlutfall 0.8 á svæðum fyrir verslun og þjónustu miðað við að landeigandi vinni deiliskipulag á sinn kostnað.

Bókað var á fundinum að á Hellnum megi byggð vera 1 – 2 hæðir. Í deiliskipulagi fyrir verslun og þjónustu verði settar kvaðir um húsgerð sem falli vel að byggðarmynstri.

Niðurstaða: Nefndin tekur jákvætt í að fara í deiliskipulagsferli með það í huga að nýtingarhlutfall sé ekki hærra en 0,25.

1. Aðdragandi
2. Málsméðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður



Aðdragandi

Fyrirspurn Melabúðar og svar

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

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 aðalskipulagi verði breytt samhliða breytingu aðalskipulags vegna Gíslabæjar.

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



Málsmeðferð

Kynningarfundur

Fyrsta skref vegna gerðar aðalskipulags eða breytingar aðalskipulags er gerð lýsingar og matslýsingar og voru þær kynntar 2. nóvember 2020.

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

Ljósmynd: Kombattle, Shutterstock

1. Aðdragandi
2. **Málsmeðferð**
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður



Málsmeðferð

Kynningarfundur

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

- Kynning lýsingar og matslýsingar var fyrsta skref málsmeðferðar.
- Kynningarfundur fyrir hagsmunaaðila í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga er næsta skref. Vinnslutillaga aðalskipulagsbreytingar og matsskýrslu eru kynntar hagsmunaaðilum, umsagnaraðilum, sveitarfélögum sem eiga hagsmuna að gæta og svæðisskipulagsnefnd.
- Að lokinni kynningu skal tillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu í samræmi við 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga og senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar.
- Ef Skipulagsstofnun hefur ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna skal tillagan auglýst skv. 31. grein. Ef Skipulagsstofnun gerir athugasemdir, skal breyta tillögu eða auglýsa athugasemdir Skipulagsstofnunar með ayglýstri tillögu.
- **Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillaga er til sýnis (hjá Skipulagsstofnun, sveitarfélagi og á neti). Einnig skal tilgreina athugasemdafrest sem skal eigi vera skemmri en 6 vikur og hvar skuli skila athugasemdum.**
- Eftir það fjallar sveitarstjórn um tillöguna og tekur afstöðu til athugasemda sem hafa borist og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Þá skal sveitarstjórn senda tillöguna ásamt athugasemdum og umsögnum um þær til Skipulagsstofnunar.
- Sveitarstjórn skal senda þeim sem gerðu athugasemdir afgreiðslu og umsögn um athugasemdir og auglýsa niðurstöðu.
- Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna auglýsa gildistöku tillögunnar í B deild Stjórnartíðinda.

Breytingar aðalskipulags

Gíslabær og Melabúð 1

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
- 3. Breytingar aðalskipulags**
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Vegna fyrirhugaðrar breytingar aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031 á Hellnum er hér kynnt vinnslutillaga vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi.

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

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

Bæjarstjórn Snæfellsbæjar samþykkti að kynna tillögu á vinnslustigi í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga á fundi sínum þann 15.04.2021. Ákveðið var að halda netfund þann 3. maí 2021 kl. 17-18.

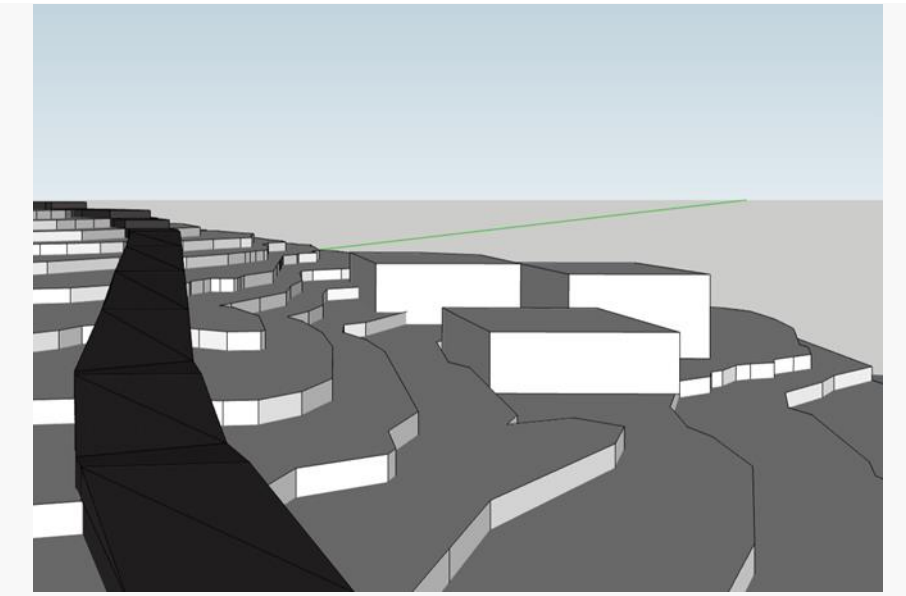
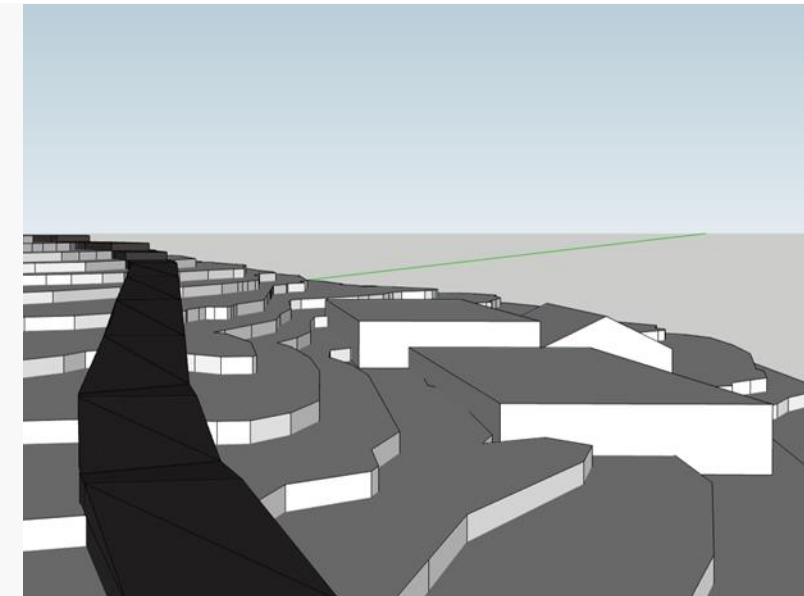
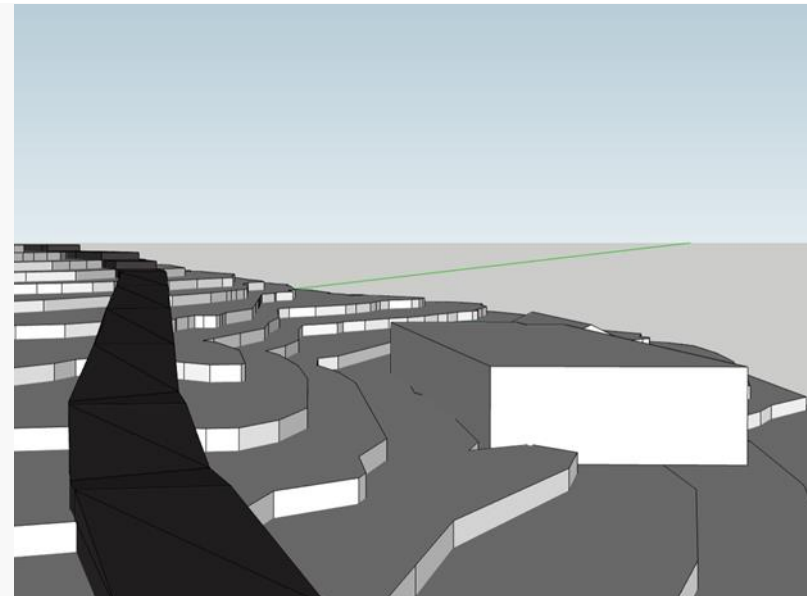


Breytingar aðalskipulags

Mat húsagerða á landi Gíslabæjar

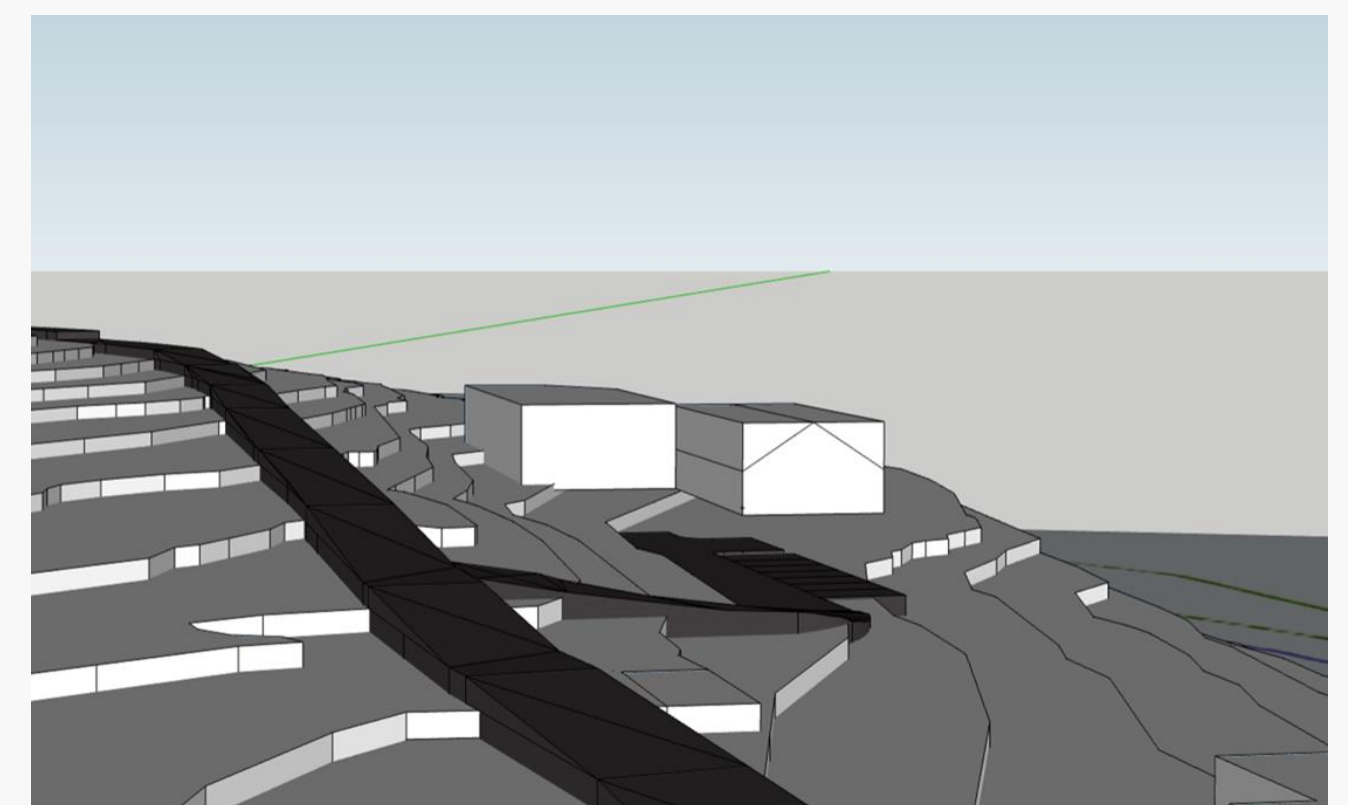
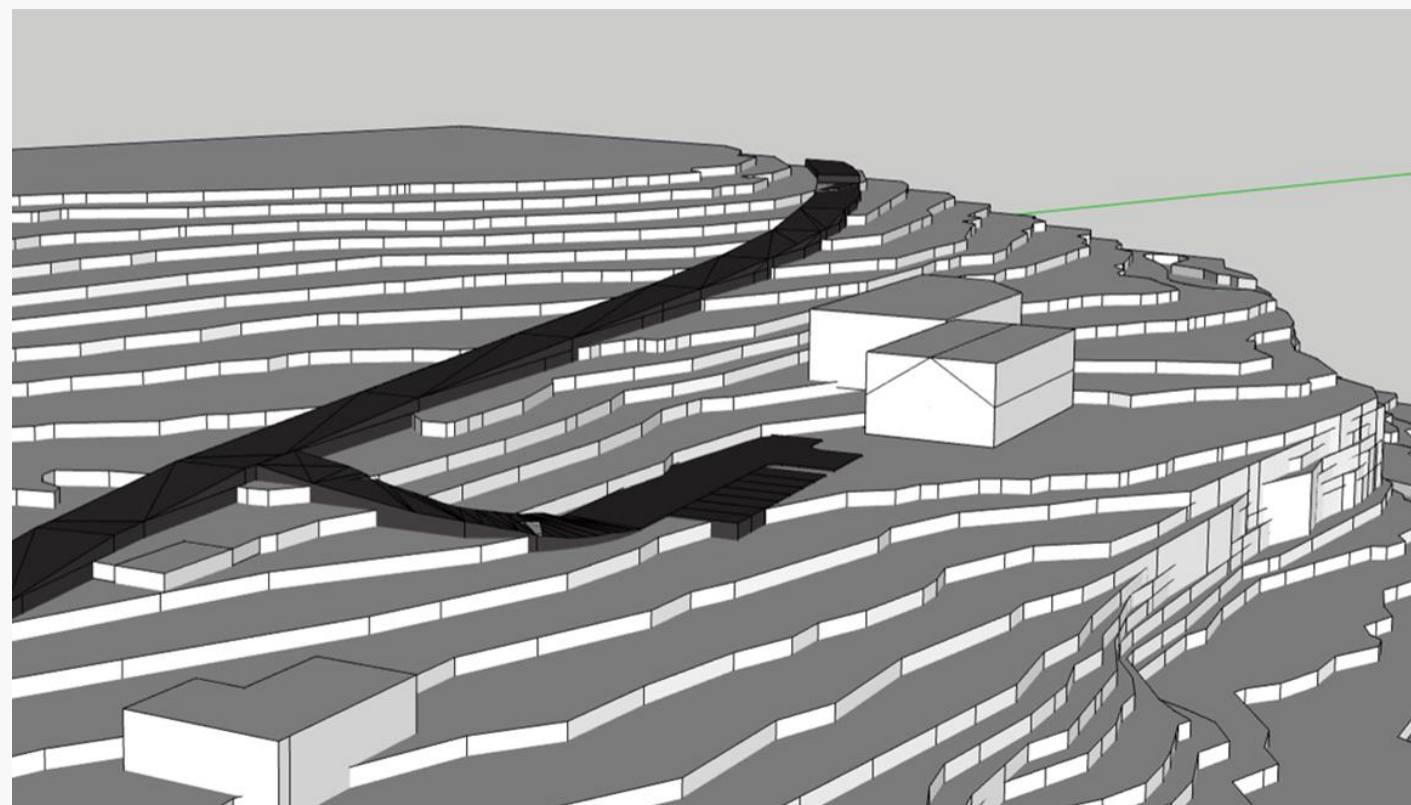
1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Vegna fram kominna athugasemda þegar lýsing var kynnt, voru gerðar þrívíddarmyndir af mismunandi húskroppum annars vegar 1.200 og hins vegar 1.000 fermetrar.



Metnar voru einnar og tveggja hæða byggingar miðað við 1.000 og 1.200 fermetra byggingarmagn

Nánari skoðun og fram komnar athugasemdir leiddu til þess að ákveðið var að heimila allt að 1.000 fermetra neðan vegar, nýtingarhlutfall allt að 0.21. Nýbyggingu var beint á nyrðri hluta reitsins.



Niðurstaða: Alls 1.000 fermetrar, nýbygging nyrst á framkvæmdareit og gamla húsið endurbyggt, bæði tveggja hæða byggingar

Breytingar aðalskipulags

Hellnar fyrir breytingu

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. **Breytingar aðalskipulags**
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

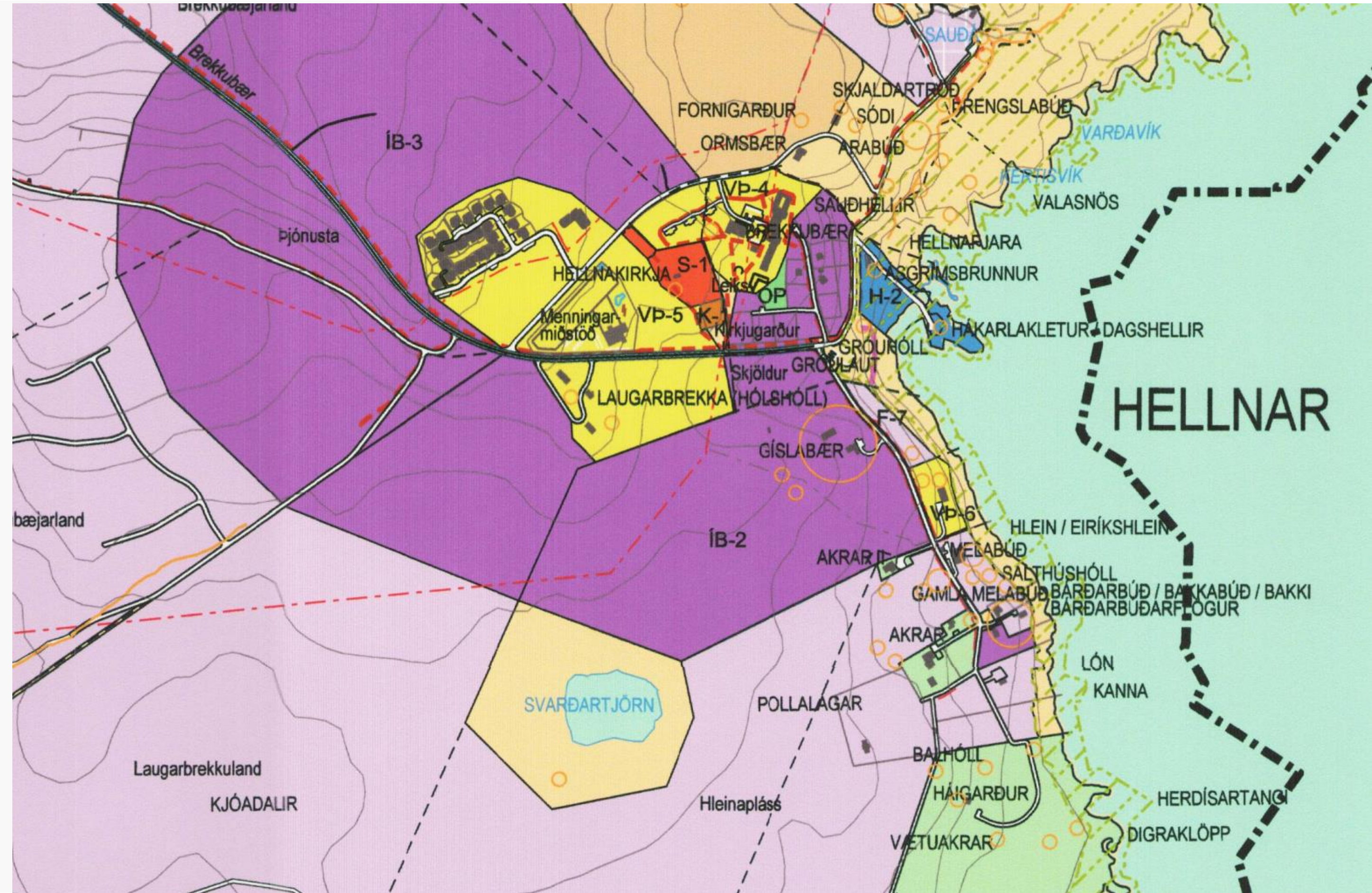
Aðalskipulag Snæfellsbæjar

Staðfestur uppdráttur.

Hellnar fyrir breytingu.

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.

Lóð Melabúar 1 er fyrir frístundabyggð.



Breytingar aðalskipulags

Breytt landnotkun

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Aðalskipulag Snæfellsbæjar

2015 – 2031

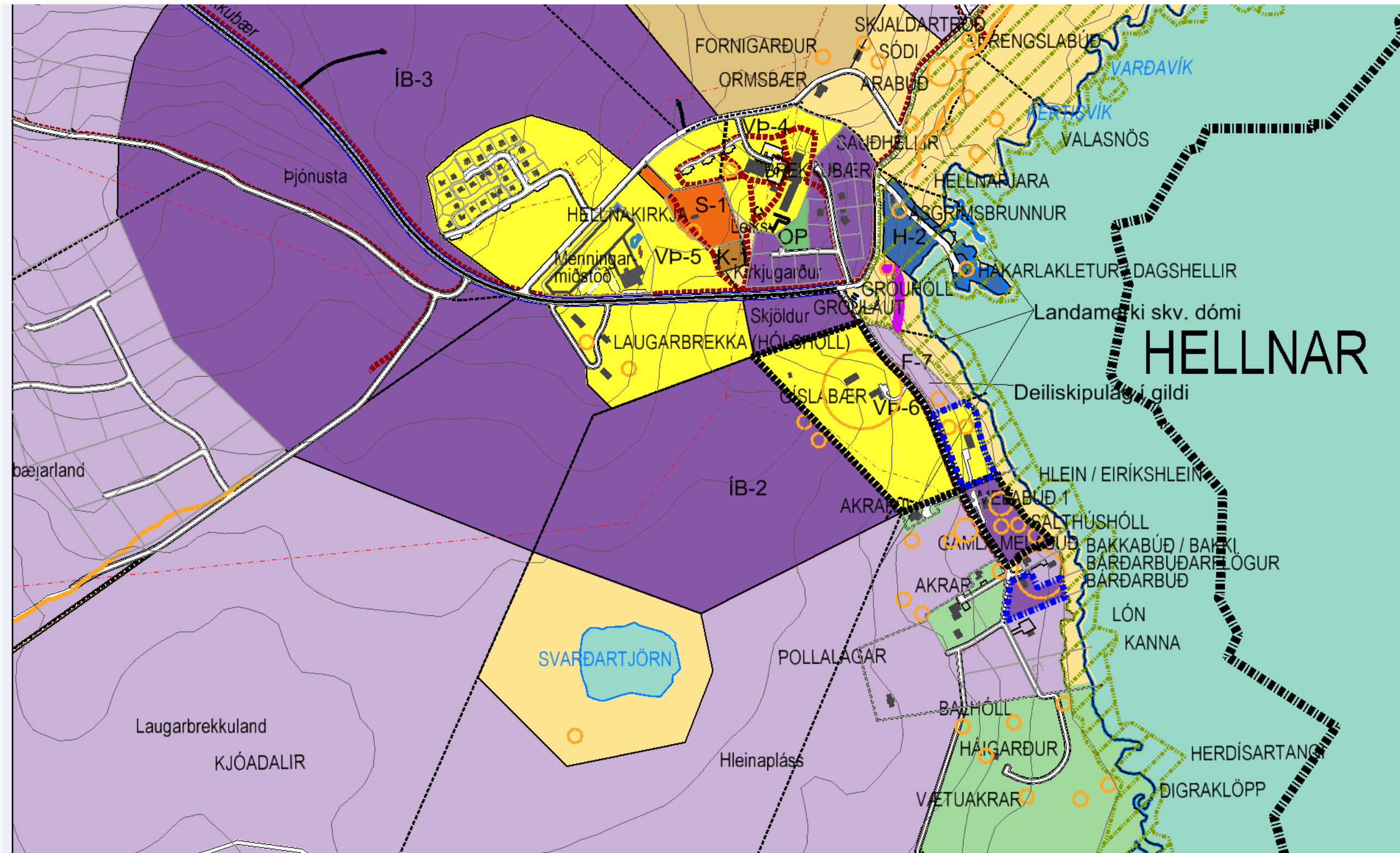
Breyting á landnotkunarflokki og

texta, **svartur rammi.**

Hellnar eftir breytingu.

Svæði VP 6 teygir sig upp fyrir veg á landi Gíslabæjar, en þar var áður íbúðarsvæði ÍB-2 sem minnkar.

Landnotkun á lóð Melabúðar breytist úr frístundabyggð í íbúðarbyggð



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu

Mkv. 1 : 10.000

..... Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti

..... Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Breytingar aðalskipulags

Breyting texta í greinargerð

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. **Breytingar aðalskipulags**
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Aðalskipulag Snæfellsbæjar

2015 – 2031

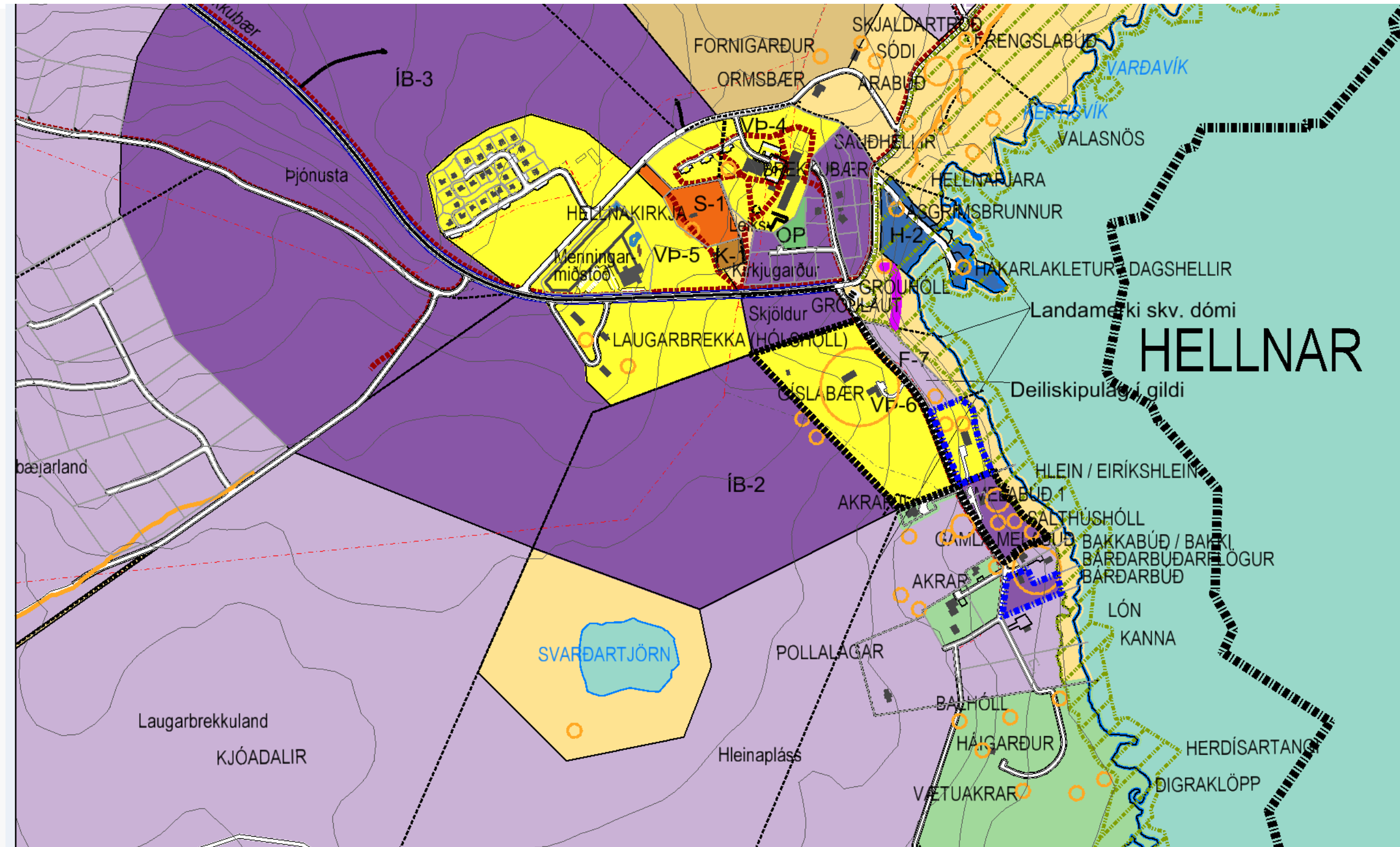
Breyting á texta, **blár rammi**.

Hellnar eftir breytingu.

Breytt er texta um notkun á VP 6 neðan vegar.

Bætt er inn texta um Bárðarbúð sem svæði fyrir íbúðarbyggð.

Stærð ÍB-2 er breytt.



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

- Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti
- Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Breytingar aðalskipulags

Texti í greinargerð með aðalskipulagi - íbúðarbyggð

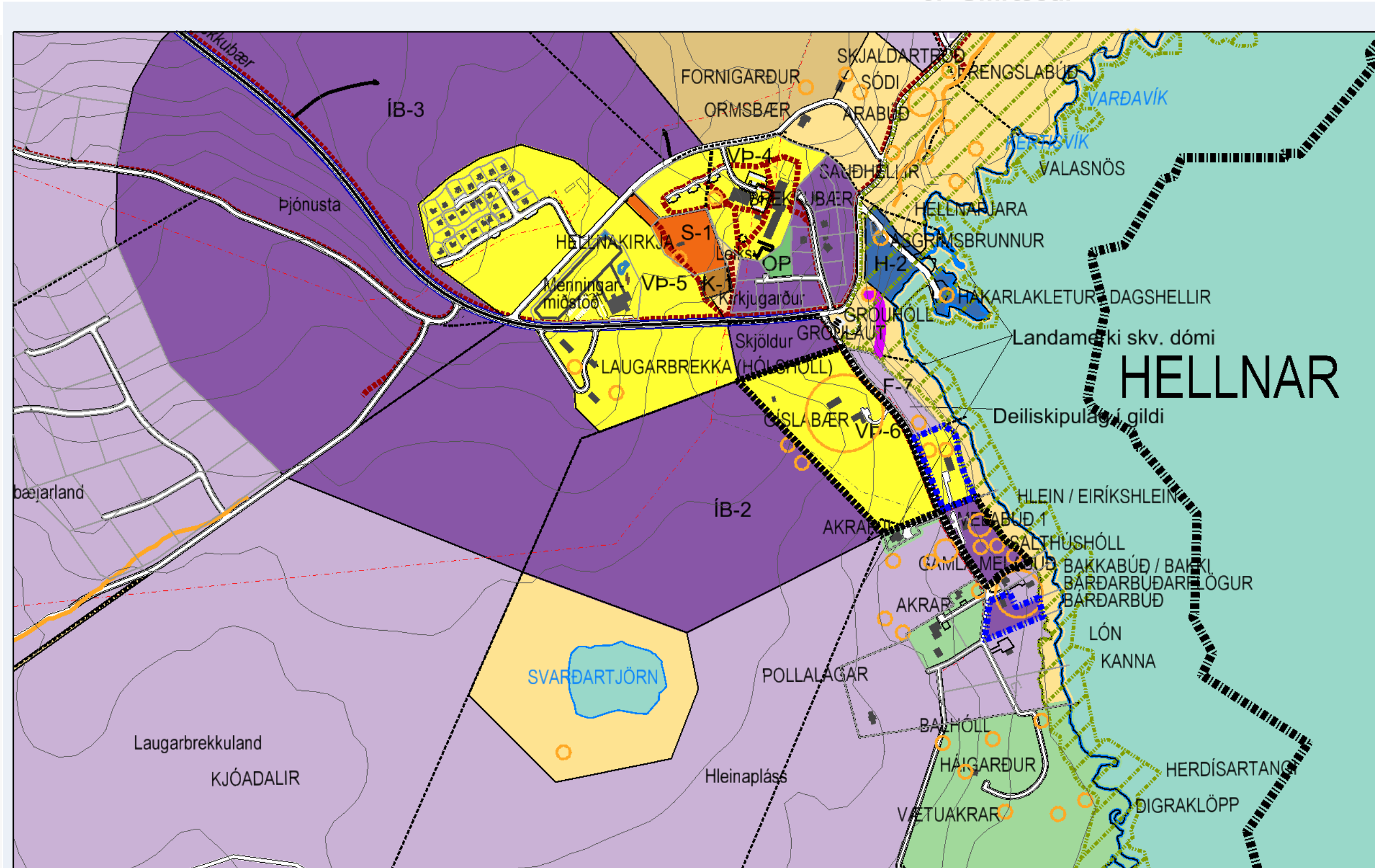
1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. **Breytingar aðalskipulags**
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

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 m² (15.4 ha).“

Eftir breytingu standi:

„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 íbúðarbyggð á Melabúð 1 og Bárðarbúð. Stærð svæðis minnkar í 131.000 m² (13.1 ha).*“



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu

Mkv. 1 : 10.000

----- Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti

———— Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Breytingar aðalskipulags

Texti í greinargerð með aðalskipulagi – verslun og þjónusta

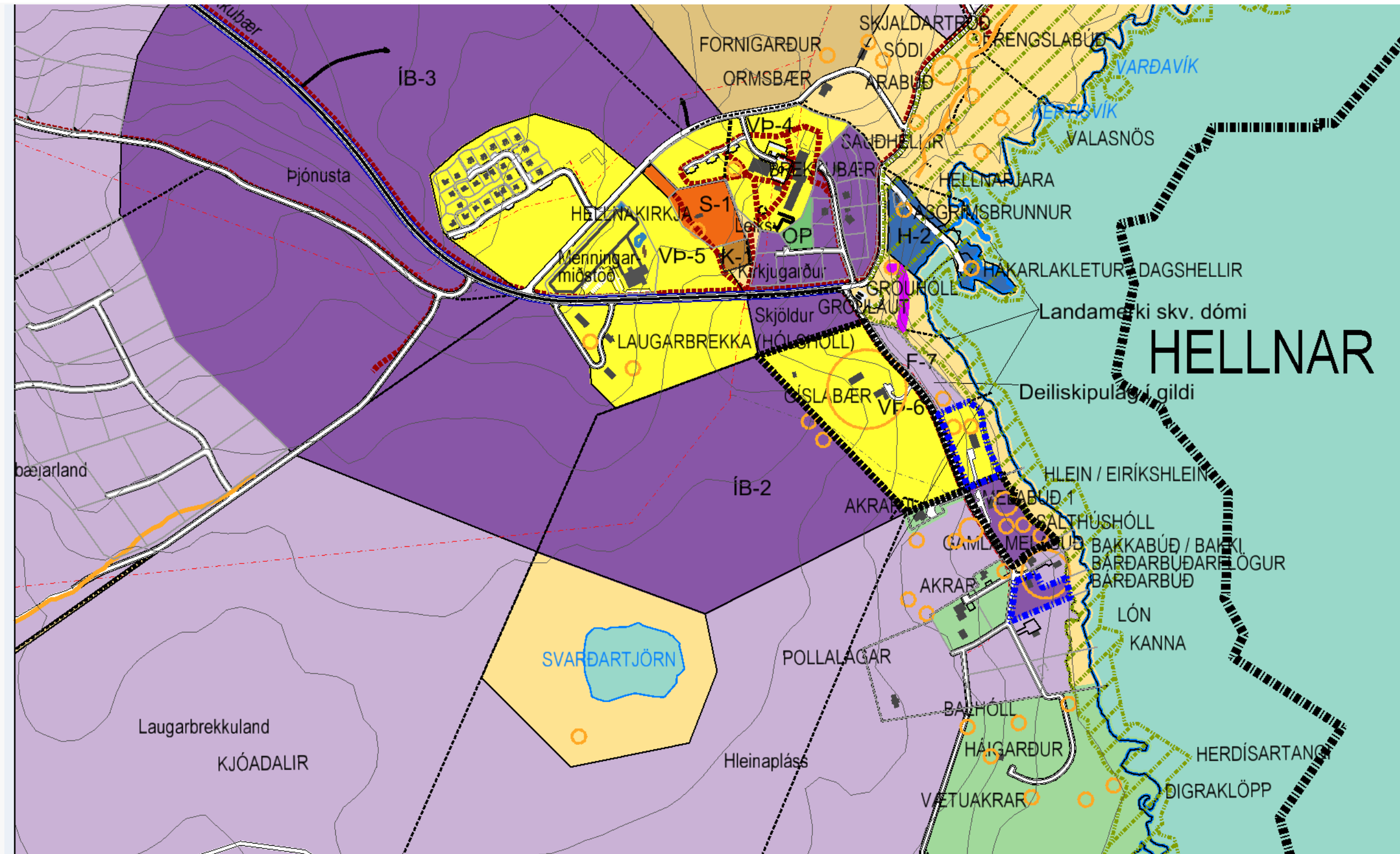
1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. **Breytingar aðalskipulags**
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Fyrir breytingu stendur:

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:

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 VP-6 fyrir verslun og þjónustu í landi Gíslabæjar verði við ströndina og ofan vegar.*



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu

Mkv. 1 : 10.00

..... Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti

..... Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Breytingar aðalskipulags

Texti í greinargerð með aðalskipulagi – verslun og þjónusta

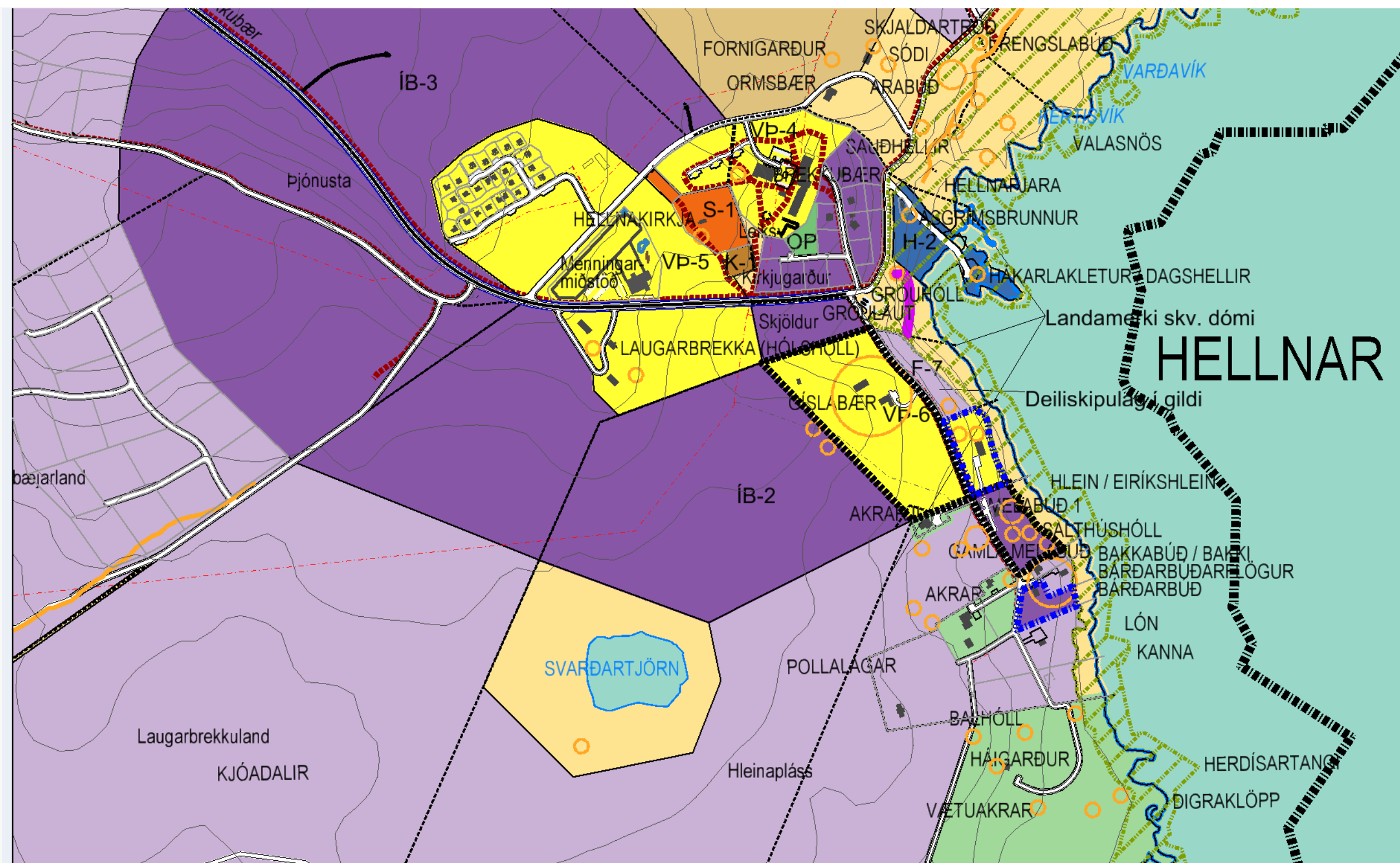
1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

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 ferðaþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m². Mikilvægt er að endurbótum hússins verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.

Eftir breytingu standi:

VP-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 heildar byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar og byggingarreitur verði á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis. Stærð svæðis neðan vegar er óbreytt eða 4.800 m² og þar verði nýtingarhlutfall því allt að 0.21. Á reitnum má reka hótél, 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 VP-6 verður 35.000 m² eða 3.5 ha. Mikilvægt er að endurbótum/endurbyggingu núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu

Mkv. 1 : 10.00

- Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti
- Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Breytingar aðalskipulags

Texti í greinargerð með aðalskipulagi – frístundabyggð

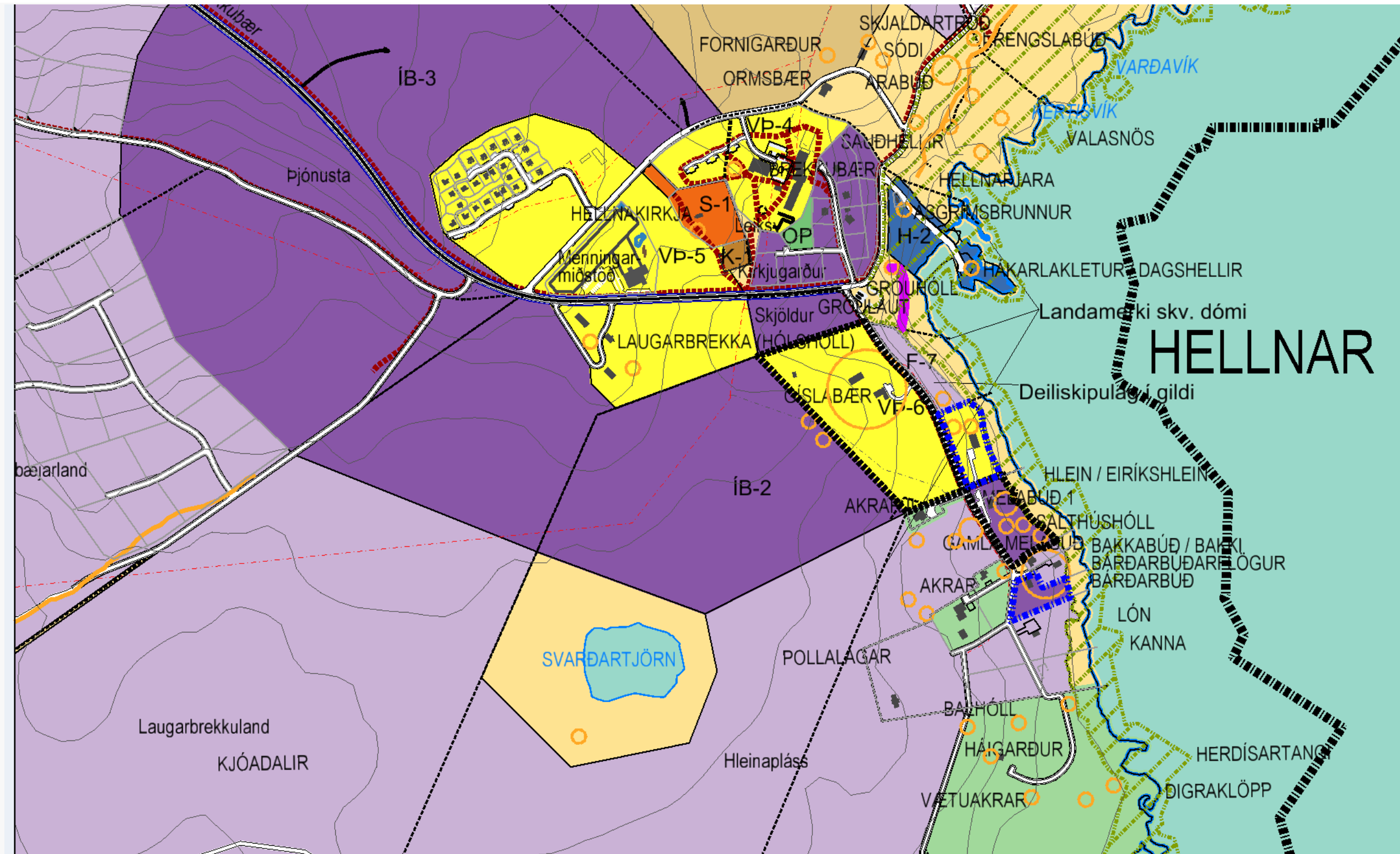
1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

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 m² eða 88.6 ha.*

Eftir breytingu standi:

Eftir 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 minnkar í 880.000 m² eða 88.0 ha.*



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu

Mkv. 1 : 10.00

..... Afmörkun svæðis þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti

..... Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Umhverfisskýrsla

Umfjöllun í umhverfisskýrslu

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
- 4. Umhverfisskýrsla**
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Umhverfisskýrsla er unnin í samræmi við 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

- Yfirlit um innihald breytingar: Landnotkun Melabúðar 1 breytt og svæði verslunar og þjónustu á landi Gíslabæjar stækkað.
- Umfang byggðar Melabúðar 1 færð milli landnotkunarflokka, hefur hverfandi áhrif. Umfang uppbyggingar neðan vegar verður allt að 1.000 fermetrar og á 3 ha svæði ofan vegar verði allt að 8 smáhýsi 40 fermetrar að stærð.
- Umhverfisþættir, lögð er áhersla á að neðan vegar verði hönnun bygginga og umhverfis vönduð, byggingar verði felldar vel að landi og ekkert rask utan framkvæmdasvæðis.
- Umhverfismál, reitur neðan vegar og Melabúð 1 liggja að friðlýstri strönd og allt svæðið er á náttúruminjasrá. Öll umgengni verði til fyrirmyndar og aðgengi gangandi verði tryggt meðfram ströndinni.
- Umhverfisverndarmarkmið, lögð er áhersla á verndun stórkostlegs umhverfis á Hellnum og verndun lífríkis. Rotþró neðan vegar verði í hæsta gæðaflokki.



Umhverfisskýrsla

Umfjöllun í umhverfisskýrslu

1. Aðdragandi
2. Málsmæðferð
3. Breytingar aðalskipulags
- 4. Umhverfisskýrsla**
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

- Mat á umhverfisáhrifum leiddi í ljós að ekki er gert ráð fyrir verulegum umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Byggingarmagn neðan vegar á landi Gíslabæjar var minnkað frá fyrri áformum og ströng skilyrði verði um uppbyggingu til að lágmarka umhverfisáhrif.
- Mótvægisaðgerðir verða ekki vegna breyttrar landnokunar á Melabúð 1. Smáhýsi ofan vegar tengjast akfærum göngustíg sem gefur aðgengi að skráðum minjum og dregur úr umferð bíla. Á reit neðan vegar verði minnkað byggingarmagn og nýbyggingu beint á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis, til að fella hús sem best í landslag.
- Valkostir varðandi uppbyggingu neðan vegar voru metnir og var byggingarmagn minnkað frá fyrri áformum. Þar verði byggð á tveimur hæðum og heildar flatarmál allt að 1.000 fermetrar.
- Vöktun er ekki fyrirhuguð að öðru leyti en framkvæmda- og byggingareftirlit bæjaryfirvalda. Umhverfisstofnun sinnir vöktun á og við friðland við ströndina og vegna svæðis á náttúruminjaskrá.



Frumdrög deiliskipulags

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. **Frumdrög deiliskipulags**
6. Umræður

Deiliskipulag á hluta jarðar Gíslabæjar, frumdrög

Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Gíslabæ gerði Kevin Martin fornleifafræðingur deiliskráningu fornminja.

Ákveðið var að fella byggð að helgunarsvæðum minja.

Neðan vegar verði allt að 1.000 fermetra byggingarmagn með allt að 16 hótélíbúðir. Ofan vegar verði allt að 8 smáhýsi, hvert hús allt að 40 fermetrar að stærð.

Byggingarreitir eru rýmri en heimilt byggingarmagn.

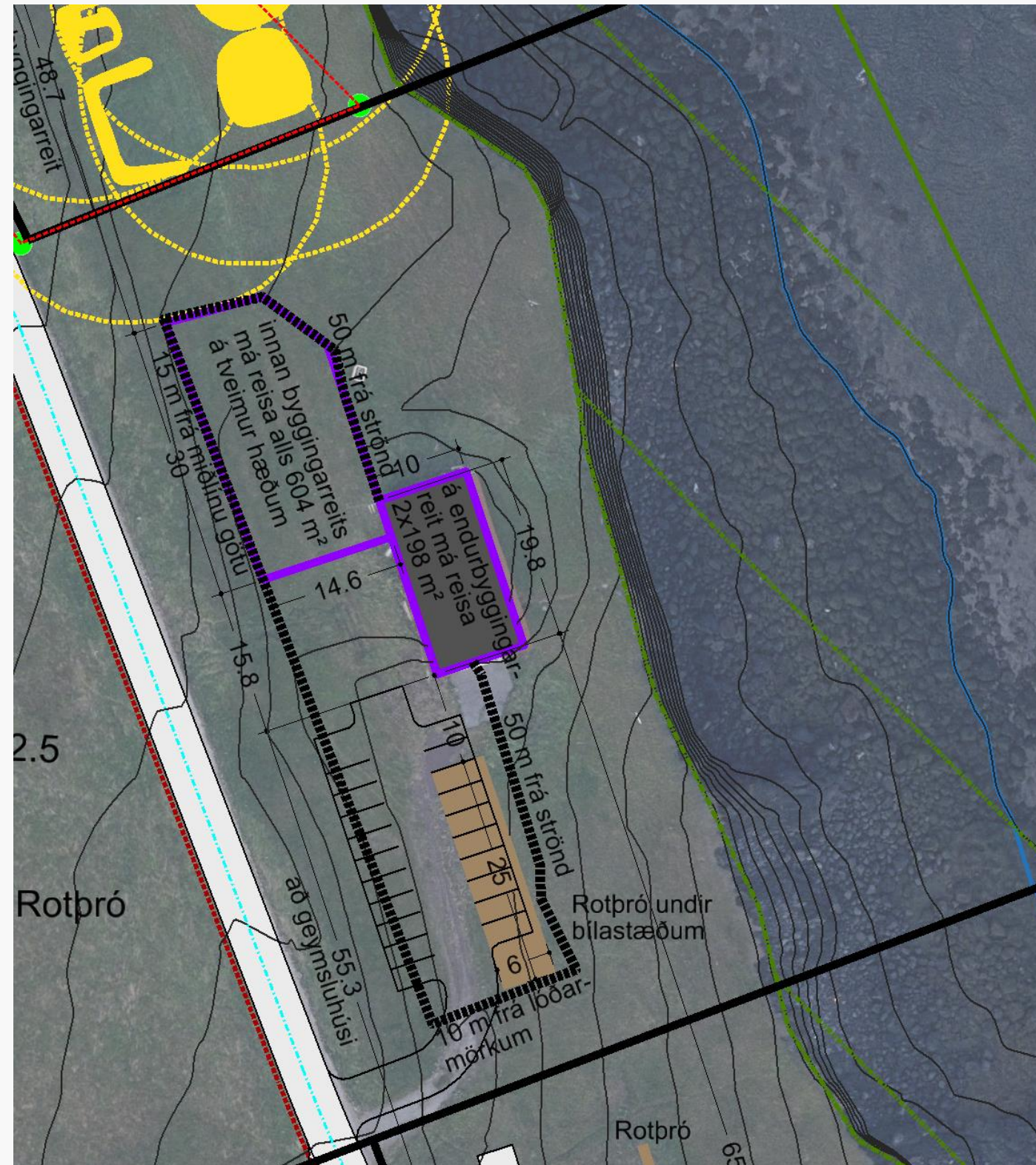


Frumdrög deiliskipulags

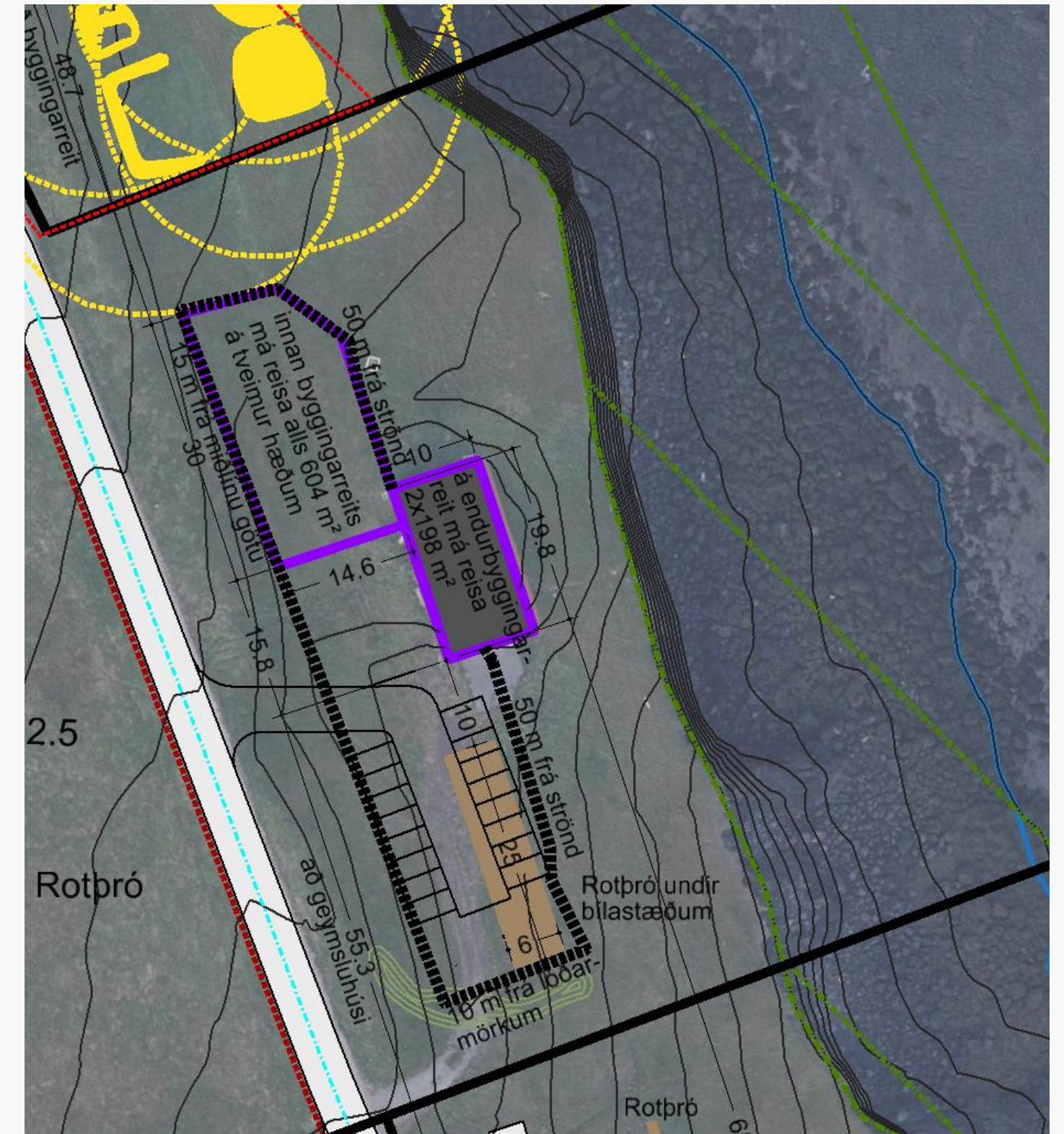
1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. Umræður

Svæði neðan vegar

Framkvæmdasvæði er 15 m frá miðlínu götu, 10 m frá landamerkjum að Melabúð 1, 50 m frá strandlínu og víkur frá helgunarsvæði minja norðan landamerkja. Hús verði tveggja hæða og gólf efri hæðar ekki hærra en hæð vegar ofan byggingarreits. Heildar byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar.



Aðkoma syðst á landi Gíslabæjar



Aðkoma um miðbik á landi Gíslabæjar

Frumdrög deiliskipulags

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. **Frumdrög deiliskipulags**
6. Umræður

Áherslur á svæði ofan og neðan vegar

Ströndin við Arnarstapa og Hellna er friðlýst og annað land jarðar Gíslabæjar er á svæði nr. 223 á skrá yfir náttúruminjar. Því skal hafa samráð við Umhverfisstofnun varðandi allar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu.

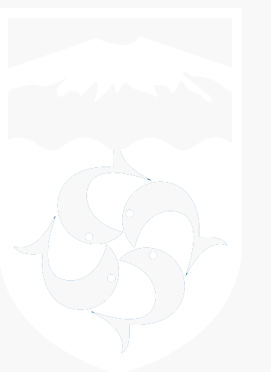
- Rotþrær verði af vandaðri gerð, ofan vegar verður hreinsigeta yfir 90% og neðan vegar yfir 99%.
- Vegna fram kominna athugasemda og samráðs hefur umferðarskipulagi verið breytt frá upphaflegum áformum. Aðkoma að íbúðarhótelu neðan götu verður norðar en áætlað var og eitt bílastæði fyrir hverfja íbúð verði við hótelið. Landeigandi tekur að sér að ganga frá mön eða annarri skermun í samráði við eiganda Melabúðar 1.
- Aðkoma að smáhýsum verður frá afleggjara að Gíslabæ og um akfæran göngustíg með einstefnu, til að tryggja hæga umferð.
- Lögð er áhersla á að hönnun bygginga og annarra framkvæmda verði vönduð og fella skal nýbyggingar neðan vegar að mælikvaðra húsa á svæðinu.
- Gert skal ráð fyrir að hús á svæðinu verði vistvæn, með torfþökum og tengd blágrænum ofanvatnslausnum.
- Ný vatnsveita er komin að Arnarstapa. Ef kemur að notkun nýrra rýma áður en ný vatnsveita verður lögð að Hellnum, lætur landeigandi Gíslabæjar grafa niður tank til að safna vatni að næturlagi til nota að deginum og hafa ávallt nóg slökkvivatn tiltækt.

Enn er um frumdrög að ræða, en tillaga deiliskipulags verður tekin fyrir og auglýst samtímis tillögu aðalskipulags.

1. Aðdragandi
2. Málsmeðferð
3. Breytingar aðalskipulags
4. Umhverfisskýrsla
5. Frumdrög deiliskipulags
6. **Umræður**

Opið fyrir fyrirspurnir og ábendingar 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 kynningarinnar til sveitarfélagsins til og með 14. maí 2021.

Ábendingar: byggingarfulltrui@snb.is

