

Greinargerð

Gerð er tillaga að breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Aðdragandi breytingar er áhugi á heils árs búsetu að Melabúð 1, þar sem svæði fyrir frístundabyggð er breytt í íbúðarbyggð og að auka ferðþjónustu á jörðinni Gislabæ, 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 fóngum og styrkja stöðu Arnarstapa og Hellna sem baklands þjóðgáðsins 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 fjárfundur til kynningar á lýsingunni þann 2. nóember 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 fá 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 fríðlyst svæði og vernd lífríks, 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. kafa ma kynningarferli og samráð.

Samþöngustofa gerir ekki sérstakt 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 ásynð 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 sínu frá 23.10.2020 ekki athugasemdir við lýsingu.

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

Forsendur breytingar aðalskipulags og stefnumótun
Íbúum hefur almennt fækkað lítillega í Snæfellsbæ á líðnum 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 yta undir fjölgun heils árs íbúa á svæðinu og fjölga atvinnutækifærum við ferðþjónustu 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 Gislabæjar 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 hótél eða gistiþjónusta miðað við að nýtingarhlutfall á reitnum yrði lágt, eða um 0.25. Við gerð aðalskipulagstillögu þessarar er tekið tillit til athugasemda hagsmunaaðils 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.



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 vistvænum byggingum og blágrænum ofanvatnslausnum við alla uppbyggingu á svæði sem breyting tekur til. Þjóðgarðurinn Snæfellsjökull og verndun hans stuðlar að verndun landslagsheildar. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er markvisst stefnt að uppbyggingu þjónustu á Arnarstapa og Hellnum til að tryggja bakland þjóðgáðsins og stuðla þannig að verndun hans. Uppbygging á Gislabæ 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 og uppbyggingu ferðþjónustu á Hellnum var undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsness, sem bæjaryfirvið 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 náttúrufergudrár víða í nánasta umhverfi. Uppbygging ferðþjónustu 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 ferðþjónustu og vernda og styrkja þau verðmæti sem eru fölgín í stórbrotnu umhverfi. Sveitarfélag geta **stuðlað að nýsköpun** með því að auðvelda íbúum og fyrirtækjum að nýta tækifæri sem eru á viðkomandi svæðum. **Samkeppnisforskot** er fölgíð 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 mótask einkum af Snæfellsjökli, andstæðum og fjölbreytileika í umhverfinu og sterku tengslum við sjáinn.*

Hellnar njóta tengsla við þessa ómetanlegu auðlind.

Í gildandi aðalskipulagi hafa bæjaryfirvið mótað skýra stefnu um að Arnarstapi og Hellnar þjóni sem bakland fyrir þjóðgarðinn Snæfellsjökul, þar sem ekkert er gert ráð fyrir slíkri uppbyggingu innan þjóðgáðsins. Umferð og áskón hefur aukist mikið á síðustu árum (fram að Covid) og er gert ráð fyrir vaxandi ferðþjónustu á svæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á að yta undir fólksfjölgun og stuðla að velsæld íbúa og uppbyggingu. Þar er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðþjónustu 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 Gislabæjar sem liggur næst sjó og fríðlystri strönd og eftir breytingu verði landnotkunarflokkur svæðis neðan vegar óbreyttur. Svæði verslunar og þjónustu verði stækkað þannig að það verði einnig ofan vegar. Á lóð Melabúðar er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir frístundabyggð, en landnotkun loðarinnar 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 stærðarmun VP-6 og stækkun íbúðarsvæðis neðan vegar sem nemur landnotkunareit 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 yfir er fyrir því og því er gert ráð fyrir að framtíðar vatnsveita Hellna verði lögð þaðan. Melabúð og Gislabær eiga í einkavatsnveitu 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 Gislabæjar, áður en ný vatnsveita verður lögð, verði grafinn niður vatnstankur fyrir slökkvivatn og miðlun vatns á landi Gislabæjar og á kostnað landeiganda, þannig að vatni verði safnað að nærtulagi 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 rotþrö sem gefur yfir 99% hreinsigetu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Burðargeta rotþróar miðist við að hún verði að mestu leyti endur til bilastæðum.

Vegna smáhýsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein rotþrö, hreinsivirki með síu, alglerlega lífrætt og óháð rafmagn. Við útrekni inn í tanknum verði tunna með kerfi sem grípur létur svifagnir sem eru á leiðinni út svo þar verði yfir 90% hreinsun. Afköst og útfærsla á rotþröm verði í samræmi við lög, reglugerðir og leiðbeiningabólð og vinnst í samráði við HEV og Umhverfisstofnun.

Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matskyldir eða tilkynningaskyldar framkvæmdir. Þó ber að hafa í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi og var ströndin við Arnarstapa og Hellna fríðlyst árið 1979 og annað land er á náttúruminjaskrá.

Fyrirhugað framkvæmdasvæði neðan vegar liggur að fríðlysta svæðinu og skal í deiliskipulagi gera kröfur um vandaða hönnun og tillitsemi við umhverfið á framkvæmdatima og við allan rekstur á reitnum. Þar verði ekkert rask utan afmarkaðs framkvæmdasvæðis. Eftir verði kröfur í deiliskipulagi um vistvæna byggð, blágrænar ofanvatnslausnir og tillitsemi 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 nágrennis 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 m² landnotkunarreits fyrir frístundabyggð breytt í íbúðarbyggð. Svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar VP-6 var 4.800 m² verður óbreytt, en svæðið verður stækkað þannig að það verður einmig 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 lítaður.

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 fullnægð þörfum íbúðarhúsnaði um all langt skeið. Í gildi er deiliskipulags sem tryggir heildstætt yfirbragð á reitnum. *Suður af þeirri byggð er gert ráð fyrir all stóru svæði fyrir íbúðarbyggð í landi Gislabæjar. Stærð svæðis 154.000 m² (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 Gislabæjar og neðan vegar verði íbúðarbyggð á Melabúð 1 og Bárðarbúð. Stærð svæðis minnkar í 131.000 m² (13.1 ha).*
Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er mótuð almenn stefna um verslun og þjónustu
á Arnarstapa og Hellnum, en þeir staðir þjóna sem jaðar þjóðgáðsins Snæfellsjökuls í sunnanverðu nesinu.

Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um Hellna:
Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnakirkju, en þar en þú þegar kominn visir 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 þjónustulöð við ströndina.

Eftir breytingu standi eftirfarandi um Hellna:
Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnakirkju, en þar en þú þegar kominn visir 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 Gislabæjar verði við ströndina og ofan vegar.*

Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um verslunar- og þjónustureit:
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 ferðþjónustu. Stærð svæðis 4.800 m². *Mikilvægt er að endurbótum hússins verði hraðað, því það stafar nú þegar hættu af því.*

Eftir breytingu standi eftirfarandi um verslunar- og þjónustureit:
VP-6: Við ströndina er heimilt að gera upp *endurbýggja gamalt hús og má það vera tveggja hæða og nú sömu hæð og mænishað núverandi hús.* Auk þess er heimilt að reisa *nýbyggingu á tveimur hæðum þannig að heildar byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar og byggingarrettur 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 ferðþjónustu. Heildarstærð svæðis VP-5 verður 35.000 m² eða 3,5 ha. Mikilvægt er að endurbótum/endurbýggingu núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hættu af því.*

Almenn stefna í aðalskipulagi um verslun- og ferðþjónustu 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 kvæðir 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, Gislabæjar 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:
Textinn verður óbreyttur nema loka setning: *Stærð svæðis minnkar í 880.000 m² eða 88.0 ha.*

Málsmeðferð

Eftir að bæjaryfirvið samþykkja tillögu þessa verður hún kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum með áberandi hætti. Tillögu verður breytt eftir knningu ef ástæða er talin til þess. Eftir samþykki bæjarstjórnar Snæfellsbæjar, verður leitað heimilard 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.

Formleifaskráning

Kevin Martin formleifafræðingur hefur gert deiliskráningu minja á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og nágrenni fyrir landeiganda Gislabæjar vegna gerðar deiliskipulags. Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning formleifa á Gislabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phl, PhD Candidate, Hvanneyri 2021.* Framkvæmdasvæði verði í deiliskipulagi skilgreind þannig að þau skarist ekki við minjar eða helungarsvæði þeirra. Ekki er vítað um aðrar formnningar 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 formleifa. Þá skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fylgiskjöl með tillögu að breytingu aðalskipulags og deiliskipulagi.

Deiliskráning með deiliskipulagi: Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning formleifa á Gislabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phl, PhD Candidate, Hvanneyri 2021.*

Húsakönnun: Yfirlit og mat vegna húsakosts á svæði sem breyting tekur til og næsta nágrennis, gerð vegna deiliskipulags hluta jarðar Gislabæjar. Hús og skipulag 2021.

Umhverfisskýrsla

Yfirlit: Breyting aðalskipulags er gerð vegna breyttrar landnotkunar á lóð Melabúðar 1 og á hluta jarðarinnar Gislabæjar. Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matskyldar eða tilkynningaskyldar framkvæmdir, en hafa ber í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi. Ströndin við Arnarstapa og Hellna var fríðlyst árið 1979 og annað land á Hellnum er á náttúruminjaskrá og hafa samráði við Umhverfisstofnun. 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 Gislabæ er stækkað vegna áföрма um áframhaldandi uppbyggingu ferðþjónustu á jörðinni, en þar er löng hefð fyrir ferðþjónustu. 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 ferðþjónustu, en ekki eru ákvæði um hámarks byggingarmagn á reitnum. Vegna fyrrisparnar um uppbyggingu hótels á reitnum mótuðu bæjaryfirvið stranga stefnu um að nýtingarhlutfall á reitnum yrði ekki hærra en 0.25 og að heildar byggingarmagn yrði 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 fermetrum. Auk þess er gert ráð fyrir að ofan vegar megi reisa 8 smáhýsi allt að 40 fermetar. Í deiliskipulagi verði gerð krafa um að ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis áreit neðan vegar vegna nálægðar við fríðlysta strönd.

Umfang: Breyting vegna landnotkunar á lóð Melabúðar hefur hverfandi áhrif á umhverfið. Landnotkun áreit neðan vegar á landi Gislabæjar 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 hótél, veitingaþjónustu eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu á reitnum og skilgreind þannig að heildar byggingarmagn á reitnum verði allt að 1.000 fermetrar. Breytt er landnotkun ofan vegar á landi Gislabæjar, 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 ferðþjónustu verði einnig áfram í eldri húsakosti.

Umhverfisþætti: Lögð verði áhersla á að á svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar verði hönnun bygginga og umhverfis vönduð, byggingar verði heimilid vel að landi og ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis vegna fríðlands.

Umhverfismál: Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar og lóðin Melabúð 1 liggja að fríðlystri strönd og allt svæðið er á náttúruminjaskrá. 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 störfenglega umhverfis á Hellnum. Ströndin er fríðlyst og hefur mikið verndargildi. Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fyllsta tillitsemi og neðan vegar verði ekkert rask utan skilgreinds framkvæmdarreits. Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Afköst og útfærsla vinnist í samráði við HEV og Umhverfisstofnun. Fyrir neðan veg verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotþrö 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 rotþrö fyrir öll húsin og hreinsivirki gefi yfir 90% hreinsun. Báðar rotþrærnar verði lífrænar.

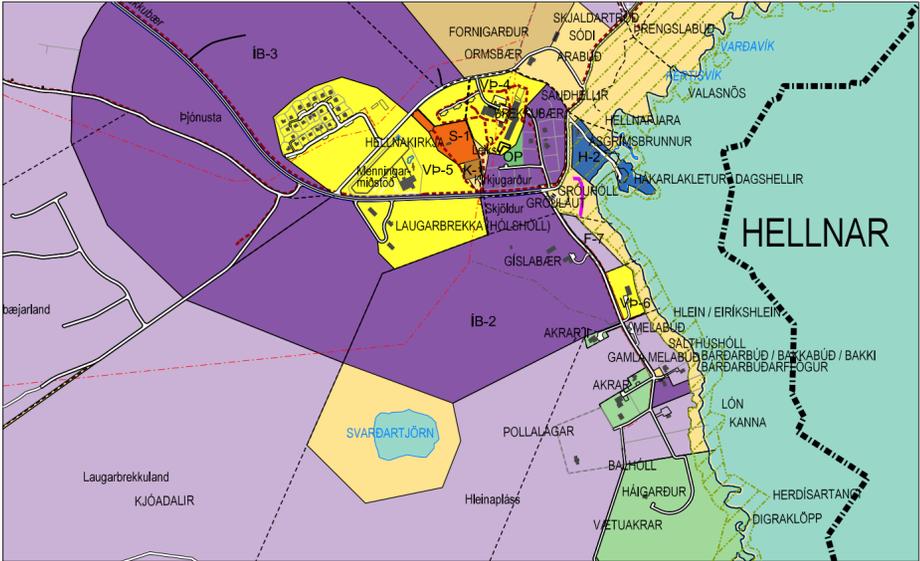
Mat á verulegum umhverfisáhrifum: Ekki er gert ráð fyrir verulegum umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Breytt landnotkun á Melabúð 1 hefur hverfandi áhrif og uppbygging 8 smáhýsa á 3 ha svæði hefur mjög lítil áhrif. Uppbygging áreit Gislabæjar neðan vegar veldur breytingu á ásynð svæðisins,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

Mótvægisáðgerðir: Ekki er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna breyttrar landnotkunar að Melabúð 1. Við uppbyggingu smáhýsa verði byggð tengd alkferum göngustig sem liggur nærri helungarsvæði minja og gerir almenningi kleift að ganga nærri minjum og njóta þeirra. Áreit 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 feld vel að landi.

Valkostir: Metnir voru nokkrir valkostir varðandi uppbyggingu áreit neðan vegar miðað við 1.200 m² byggingarmagn á reitnum. Niðurstaðan var sú að heildar byggingarmagn á reitnum verði ekki meira en 1.000 m². Núverandi hús, sem er orðið ónýtt, verði endurbýgt en þakformir breytt þannig að þar verði tveggja hæða bygging sem verði ekki hærrí en núverandi mænishað gamla hússins. Nýbyggingur verði beint á nyrðri hluta reitsins og verði tveggja hæða bygging þar sem góft efri hæðar verði í hæð með vegi ofan hússins. Byggingarreitir nýbyggingar er rúmur og gefur svigrúm til að brjóta húsið upp, til að fella hús sem best að landi og mælikvarða staðarins.

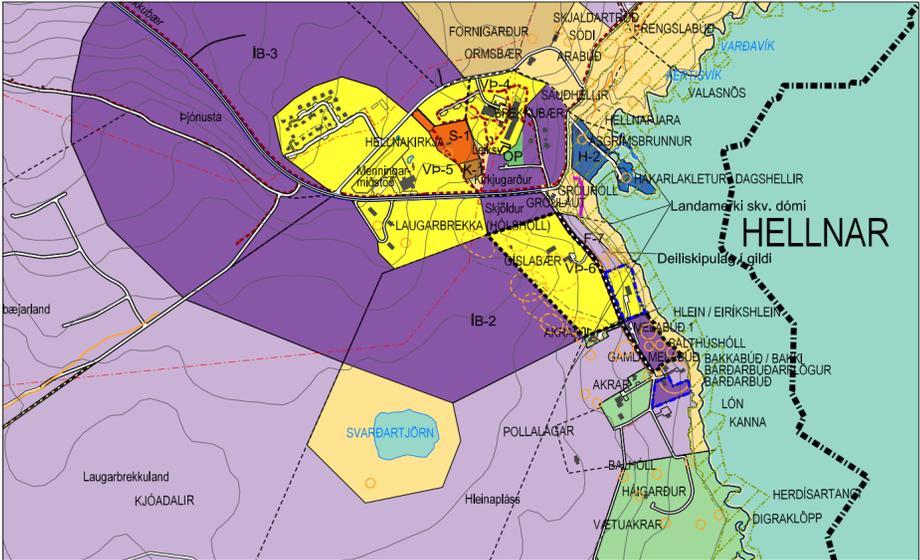
Vöktun: Ekki er gert ráð fyrir annarri vöktun á svæðinu en þeirri vöktun sem Umhverfisstofnun sinnir á og við fríðland við ströndina.

Samantekt: Metin voru áhrif vegna breytinga á aðalskipulagi að Hellnum. Breytt landnotkun að Melabúð 1 hefur hverfandi áhrif á umhverfið. Neðan vegar á landi Gislabæjar er landnotkun óbreytt, en í texta er notkunarmöguleikum breytt úr veitingarekstri, annarri þjónustu og starfsmannahúsnæði, í hótél 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 á ásynð á svæðið. Þessi breyting hefur óveruleg áhrif, því vænta má sambærilegs ágangs á umhverfi frá hótelistum og frá íbúum í starfsmannaíbúðum. Í deiliskipulagi verði ströng skilyrði varðandi allan frágang og vandaða hönnun. Ofan vegar er um 3 hareit breytt úr landnotkun íbúðarbyggðar í verslun og þjónustu. Þar verði í deiliskipulagi lögð áhersla á að fella smáhýsi og stíga vel að landi og að skráðum minjum. Megin breyting frá gildandi aðalskipulagi 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 þar sem landnotkunarflokkur breytist á uppdrætti
-----	Afmörkun svæðis þar sem lýsingu svæðis er breytt í greinargerð

Breyting aðalskipulags Snæfellsbæjar sem auglýst var skv. 31. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar þann _____ 2021.