

Greinargerð

Gerð er tillaga að breytingu á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Aðdragandi breytingar er áhugi á heils árs búsætu að Melabúð 1, þar sem svæði fyrir frístundabyggð og breytt í íbúðarbyggð og að auka ferðabjónustu á jörðinni Gislabæ, þar sem svæði fyrir verslun og þjónustu verði stækkað og svæði fyrir íbúðarbyggð minnkað. Breytingar bjótar eru í takt við stefnumörkun Snæfellsbæjar um að fjölga heils árs íbúum eftir fóngum og styrkja stóru Arnarstapa og Hellna sem baklands þjóðgarðsins 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 halddin fjárfundur til kynningar á lýsingunni þann 2. nóember 2020. Alls bárust athugasemdir/ábendingar frá 21 hagsmunaaðila á svæðinu og hefur Snæfellsbær birt svör við þeim.

Eftirtaldir samráðaðilar fengu lýsinguna senda til umsagnar:

Heilbrigðisefirlit Vesturlands sendi ekki 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 breytingarinnar verða lagðar fram.

Náttúrfraeðistofnun 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 fríðlýst svæði og vernd lífríkis, jarðmyndanna og landslagseinkenna á svæðinu auk tengsla þess við þjóðgarðinn. Ní áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir í ferlinu verði þörf á því svr. kafa 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. nóember 2020 að það sé ekkert að mati nefndarinnar í lýsingu og matsýingu 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 ásynnd svæðissins og er mikilvægt að allar byggingar falli eins vel að svipmóti og einkennum lands 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 lýsinguna.

Vegagerðin hefur farið yfir tillöguna og gerir ekki athugasemdir við hana. Óskað er eftir að fá tillöguna senda til umsagnar á öllum stigum skipulagsferlis og að náid samráð verði haft við Vegagerðina.

RARIK sendi ekki umsögn vegna lýsingarinnar.

Forsendur breytingar aðalskipulags og stefnumótun
Íbúum hefur almennt fækkað litlilega í Snæfellsbæ á líönum árum, en árið 2019 varð nokkur fjölgun íbúa í dreifibýli 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 ferðabjónustu á Arnarstapa og Hellnum. Tillaga deiliskipulags á landi Gislabæjar er auglýst samhlíða tillögu að 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 búsætu og er það í samræmi við stefnu bæjaryfirvalda. Deiliskipulagi Melabúðar verði breytt eftir gildistöku breytingar aðalskipulags.

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 hagsmunaaðila sem komu fram vegna kynningar á lýsingu aðalskipulagsbreytingar og nú er aðeins gerð ráð fyrir allt að 1.000 fermetra hóteli neðan vegar. Þar verði nýju byggingarmagn beint á nýrðri hluta framkvæmdareits. Vegna ábendingar frá Veðurstofu Íslands leitaði landeigandi Gislabæjar til Geotek sem er ráðgjafaryrirtæki á sviði jarð- og bergtækni. Oddur Sigurðsson jarðtæknifræðingur mat svæðið ásamt jarðverktaka og gerðar voru prufuhömlur til að meta ástand bergsins. Niðurstöður voru afgerandi, ekki er talin hætta vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Sjá fylgiskjal. Aforu 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 Hellna og Arnarstapa er fríðlýst og hefur mikið verndargildi. Allt annað land á Arnarstapa og Hellnum er á svæði nr. 223 á skrá yfir náttúruminjar og skal því hafa samráð við UST varðandi framkvæmdir á svæðinu. Á kortagrunni NÍ *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* er svæði sem breyting tekur til nánast alfarið skilgreint sem *lyngmáavist í láglandi* og hefur vistgerðin hátt verndargild. Þar gæti verið all ríkulegt fuglalíf og á slíkum svæðum verpa t.d. þúfuttillingur, hrossagaukur, rjúpa, heiðlöa, lóupræll og spói. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lóupræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands skv. NÍ. Til að lágmarka neikvæð áhrif á búsvæði fugla á skipulagssvæðinu og í nágrenni, skulu utanhúss framkvæmdir vera utan varptíma.

Forsendur í lands-, svæðis- og aðalskipulagi
Breyting sú sem hér er gerð hefur hverfandi lítil áhrif á landsvisu, en stuðlar að jafnvægi íbúðarbyggðar og er það í takt við stefnu í Landskipulagi. 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 landslagsheldar. 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 Gislabæ stuðlar að áframhaldandi búsætu og notkun jarðarinnar, en þar hefur eiginlegur landbúnaður lagst af.

Stefnumótun um uppbyggingu ferðabjónustu á Hellnum var undirbyggð í gildandi svæðisskipulagi Snæfellsnes, 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 eftirtalld 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 náttúrfegurðar víða í nánasta umhverfi.

Uppbygging ferðabjónustu á Hellnum getur stuðlað að **góðu samfélagi** og byggj undir að fleiri geti haft þar heils árs búsætu. **Sjálfbær þróun** styrkist með því að afmarka ferðabjónustu og vernda og styrkja þau verðmæti sem eru fölgin í stórbrotnu umhverfi. Sveitarfélög **geta stuðlað að nýsköpun** með því að auðvelda íbúum og fyrirtekjum um nýta tækifæri sem eru á viðkomandi svæðum. **Samkeppnisforskot** er fjöldi í því að nýta sérkenni og auðlindir svæðisins til verðmætsköpunar. Góðir rekstraraðilar geta stuðlað að skýrri og vandaðri **markaðssetningu**. Fjögln 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 menningararfirn. 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 auðind og þar er mikil söguleg tenging.

Í gildandi aðalskipulagi hafa bæjaryfirviöld mótað skýra stefnu um að Arnarstapa 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 ferðabjónustu 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 ferðabjónustu á Arnarstapa og Hellnum, ekki sist 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 fríðlýstri 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 löðarinnar 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. Breytingin hefur í för með sér minnkun íbúðarsvæðis ÍB-2 ofan vegar sem nemur stækkun VP-6 og stækkun íbúðarsvæðis neðan vegar sem nemur landnotkunarreit Melabúðar 1 og svæði F-8 fyrir frístundabyggð minnkar að sama skapi.

Unnið er að lagningu vatnsveitu á vegum Snæfellsbæjar frá vatnsbóli í Smálækjarhlíð til Arnarstapa. Vatnsbólid og lögnin geta einnig annað Hellnum og hafa stórir vatnsnotendur á Hellnum lýst áhuga á að tengjast nýrri vatnsveitu frá Arnarstapa til Hellna. Með nýrri vatnsveitu verði brunahani á Hellnum.

Melabúð og Gislabær eiga í einkavatsnveitu sem þjónar Hellnum nú og munu við óbreyttar aðstæður tota hana þar lóð verður ný vatnslöng og hefur vistgerðin hátt verndargildi. Deiliskipulagi Melabúðar verði breytt eftir gildistöku breytingar aðalskipulags.

Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Fyrir neðan veg, þar sem hreinsunarkrafa skölp er há, verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotrþr sem gefi yfir 95% hreinsietu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Burðargeta rotrþrár miðist við að hún verði að mestu leyti undir blástæðum.

Vegna smáhýsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein sameiginleg rotrþr, hreinsivirki með síu, algerlega lífrænt og óháð rafmagn. Við útrengsl inni í tankinum verði tunna með keri sem gripur léttar svifagnir sem eru á leið út, svo þar verði yfir 85% hreinsun. Afköst og útfærsla á rotrþróum verði í samræmi við lög, reglugerðir og leiðbeiningablöð og vinnist í samráði við HEV og Umhverfisstofnun.

Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matsskyldar eða tilkynningaskyldar framkvæmdir. Þó þer að hafa í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi og var ströndin við Arnarstapa og Hellna fríðlýst árið 1979 og annað land er á náttúruminjaslist. Framkvæmdasvæði neðan vegar liggur nærri fríðlýsta 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, torfþök, blágrænar ofanvatnslausnir og tillitssemi við umhverfið. Utanhúss framkvæmdir verði ekki á varptíma. Horfa skal til 69. gr í lögum um náttúruvernd.

Breytingar Aðalskipulags Snæfellsbæjar
Breyting á uppdrætti: Breyting á aðalskipulagsuppdrætti tekur eingöngu til ramahluta 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 m² landnotkunarreit 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 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 þrjúfundur eru gerðar á greinargerð með aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 og er texti sem breytist *skáleitraður*.

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 heldstætt 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 Bárðarbrúð. Stærð svæðis verður 132.000 m² (13,2 ha).*

Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er mótuð **almen stefna um verslun og þjónustu á Arnarstapa og Hellnum og verði hún óbreytt:** 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.

Fyrir breytingu stendur eftirfarandi um Hellna: Á Hellnum er gert ráð fyrir að byggj 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 byggj 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 á 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 ferðabjónustu. 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 *eða endurbýggja gamalt hús og má það vera tveggja hæða og ná sömu hæð og mænis hæð 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 nýrðri hluta framkvæmdasvæðis. *Á reit neðan vegar má reka íbúðahótél með allt að 16 íbúðum, hver fyrir 2-4 gesti eða allt að 64 gesti. Hótelið verði felt vel að landhalla þannig að gólf efri hæðar verði ekki hærra en Akragvegur við hótelið. Í deiliskipulagi verði ströng ákvæði um hæðir húss. Stærð svæðis neðan vegar er óbreytt eða 4.800 m² og þar verði nýtingarhlutfall því allt að 0.21. Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 fermetra smáhýsi, hvert fyrir 2-4 gesti eða allt að 32 gesti. Þau verði einnar hæðar og feld vel að landi. Gert er ráð fyrir að starfsmannahúsnæði verði í núverandi húsakosti og að þar þúi allt að 8 starfsmenn.*
Heildarstærð svæðis VP-6 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.

Almen stefna í aðalskipulagi um verslun- og ferðabjónustu á Hellnum verði óbreytt: Þegar hefur verið gengið frá deiliskipulagi fyrir hluta af svæðinu fyrir verslun og þjónustu á Hellnum. Í deiliskipulagi fyrir verslun og þjónustu verði settar kvædir um húsagerð sem falli vel að byggðarmynstri.

Stefnu um frístundabyggð er ekki breytt, en stærð F-8 breytist litllega 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 svæðis. Þar eru fæin eldri hús og fáein ný samkvæmt nýlgu deiliskipulagi. Fjórir 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 885.000 m² eða 88,5 ha.**

Málsmeðferð

Lýsing og matslýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi voru auglýstar og kynntar á netfundi 2. nóember 2020 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Frestur til að skila ábendingum og athugasemdum var til 15. nóember. Gerðar voru breytingar á tillögunni vegna fram kominna athugasemda og ábendinga. Bæjaryfirviöld samþykktu á fundi sínum 15.04.2021 að kynna vinnslutillögu á netfundni 3. maí 2021 í samræmi við 2. mgr. sömu greinar. Frestur til að skila ábendingum var til 14. maí 2021. Gerðar voru óverulegar breytingar og lagfæringar á tillögunni vegna fram kominna umsagna. Bæjarstjórn Snæfellsbæjar samþykkti tillöguna á fundi sínum 3. júní 2021 og sendi hana til Skipulagsstofnunar í samræmi við 3. mgr. sömu greinar til að leita heimildar til að auglýsa tillöguna í samræmi við 31. grein skipulagslaga. Með svari dagsettu 23. ágúst 2021 var heimilað að auglýsa tillöguna þegar brugðist hefði verið við athugasemdum og ábendingum stofnunarinnar og var orðið við þeim. Eftir að bæjarstjórn samþykkir tillöguna verður hún auglýst með áberandi hætti og þá tekur við 6 vikna auglýsingarferli og að því lokna 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 2. mgr. 32. grein skipulagslaga. Eftir það lætur Skipulagsstofnun auglýsa gildistöku í B deild Stjórnartíðinda innan fjögurra vikna skv. 3. mgr. sömu gr. Aðalskipulagsbreyting tekur gildi þegar hún hefur verið samþykkt af bæjarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B deild Stjórnartíðinda.

Forneifaskráning

Minjavörður Vesturlands mat svæði neðan vegar á landi Gislabæjar áður en vinna við breytingu aðalskipulags hófst. Kevin Martin forneifraefræðingur vann deiliskráningu minja á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og nágrenni ofan vegar fyrir landeiganda Gislabæjar vegna gerðar deiliskipulags. Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning fornelfa á Gislabæ 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 vítað um aðrar forminjar 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 fornelfa. Þá skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fylgiskjöl með tillögu að breytingu aðalskipulags og deiliskipulagstillögu. Deiliskráning með deiliskipulagi: Sjá fylgirit með deiliskipulagi: *Deiliskráning fornelfa á Gislabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate, Hvanneyri* 2021. Húsakönnun: *Minnisblað, mat vegna húsakosta á svæði sem breyting tekur til og næsta nágrennis vegna deiliskipulags hluta jarðar Gislabæjar. Hús og skipulag* 2021. Mat á burðargættu bergs: *Minnisblað frá Geotek, jarð- og bergtækni, Oddur Sigurðsson jarðtæknifræðingur* 2021.

Umhverfismatsskýrsla

Yfirlit: Breyting aðalskipulags er gerð vegna breyttrar landnotkunar á lóð Melabúðar 1 og á hluta jarðarinnar Gislabæjar. Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér matsskyldar eða tilkynningaskyldar framkvæmdir, en hafa þer í huga að á Hellnum er stórbrotið umhverfi. Ströndin við Arnarstapa og Hellna var fríðlýst árið 1979 og annað land á Hellnum er á náttúruminjaskrá og háð 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 lítil áhrif á umhverfið.

Svæði fyrir verslun og þjónustu á jörðinni Gislabæ er stækkað vegna áforna um áframhaldandi uppbyggingu ferðabjónustu á jörðinni, en þar er löng hefð fyrir ferðabjónustu.

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 ferðabjónustu, en ekki eru ákvæði um hámarks byggingarmagn á reitnum. Vegna fyrirsparnar um uppbyggingu hótels á reitnum mótuðu bæjaryfirviöld 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, hvert hús allt að 40 fermetar. Í deiliskipulagi verði gerð krafa um að ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis á reit neðan vegar vegna nálægðar við fríðlýsta strönd. Engar utanhúss framkvæmdir verði á varptíma fugla.

Umfang: Breyting vegna landnotkunar á lóð Melabúðar hefur lítil áhrif á umhverfið. Landnotkun á reit 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 þar íbúðarhótél sem samrýmist byggð á svæðinu og skilgreind eru stærðarmörk 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 ferðabjónusta/starfsmenn verði einnig áfram í eldri húsakosti.

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 vegna fríðlands. Horft verði til 69. gr. í lögum um náttúruvernd við hönnun mannvirkja.

Umhverfismál: Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar og lóðin Melabúð 1 liggja að fríðlýstri strönd og allt svæðið er á náttúruminjaskrá. Því er mjög mikilvægt að þar sé gill umgengni til fyrirmyndar og virða skal að ekkert rask eða mannvirki verði sjávarmenn við byggingar- og framkvæmdareiti. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni.

Umhverfisverndarmarkmið: Lögð er áhersla á verndun hins stórfengla umhverfis á Hellnum. Ströndin er fríðlýst og hefur mikið verndargildi. Á kortagrunni NÍ, *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*, er svæði sem breyting tekur til nánast alfarið skilgreint sem *lyngmáavist í láglandi* og hefur vistgerðin hátt verndargildi. Þar gæti verið all ríkulegt fuglalíf og á slíkum svæðum verpa t.d. þúfuttillingur, hrossagaukur, rjúpa, heiðlöa, lóupræll og spói. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lóupræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands skv. NÍ. Til að lágmarka neikvæð áhrif á búsvæði fugla á skipulagssvæðinu og í nágrenni, skulu utanhúss framkvæmdir vera utan varptíma.

Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fyllsta tillitssemi 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 UST. Fyrir neðan veg verði skýr ákvæði í deiliskipulagi um að notuð verði rotrþr sem gefi yfir 95% hreinsietu og fari hreinsunin fram með lífrænum hætti. Vegna smáhýsa ofan vegar verði ákvæði í deiliskipulagi um að þar verði ein rotrþr fyrir öll húsín og hreinsivirki gefi yfir 85% hreinsun og hreinu verði lífræm.

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