



SNÆFELLSBÆR
Þar sem jökullinn ber við loft...



Af map.com

**Lýsing og matslýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031,
Hellnum vegna ferðaþjónustu á Gíslabæ og landnotkunar lóðarinnar að Melabúð 1**

Unnið fyrir Snæfellsbæ í ágúst 2020
Hús og skipulag ehf - Hildigunnur Haraldsdóttir

Lýsing og matslýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015 - 2031.

Eftirfarandi lýsing er gerð í samræmi við 30. grein skipulagslaga vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar. Fyrirhuguð breyting varðar uppbyggingu ferðapjónustu á landi Gíslabæjar, þar sem svæði fyrir verslun og þjónustu verði stækkað og svæði fyrir íbúðarbyggð minnkað. Einnig er landnotkun á lóð Melabúðar 1 breytt úr svæði fyrir frístundabyggð í svæði fyrir íbúðarbyggð.

Aðdragandi og tilgangur:

Ferðapjónustuaðili hefur keypt Gíslabæ með það að markmiði að byggja þar upp aukna ferðapjónustu, en margra ára hefð er fyrir ferðapjónustu á Gíslabæ. Þörf er fyrir hótelíbúðir og smáhýsi á Snæfellsnesi sem geta rúmað fjölskyldur og minni hópa þar sem fleiri en tveir ferðast saman, en mikið framboð er af tveggja manna gistiþjónustu á svæðinu. Eigendur Melabúðar hafa reist sér hús sem stenst allar kröfur íbúðarhúss og hafa hug á að flytja heilsárs búsetu þangað.

Umhverfi og aðstæður:

Ströndin við Stapa og Hellna var friðlýst árið 1979. Margar fagar og sérkennilegar bergmyndanir er að finna við sjó á þessum slóðum, sem hafa mótast af briminu.

Á landi Gíslabæjar er aðeins breytt um landnotkun ofan vegar og þar hefur verið ferðapjónusta í núverandi húsakosti um langt skeið. Í gildandi aðalskipulagi er verslun og þjónusta á reit Gíslabæjar neðan vegar og verður óbreytt. Á lóð Melabúðar 1 hefur verið reist íbúðarhús sem hentar til heils árs búsetu. Þessir reitir liggja báðir að friðlýstri strönd og verði lögð ofur áhersla á að ekkert rask verði utan byggingarreita þegar kemur að gerð deiliskipualgs og framkvæmdum.

Helstu forsendur:

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 ferðapjónustu á Hellnum.

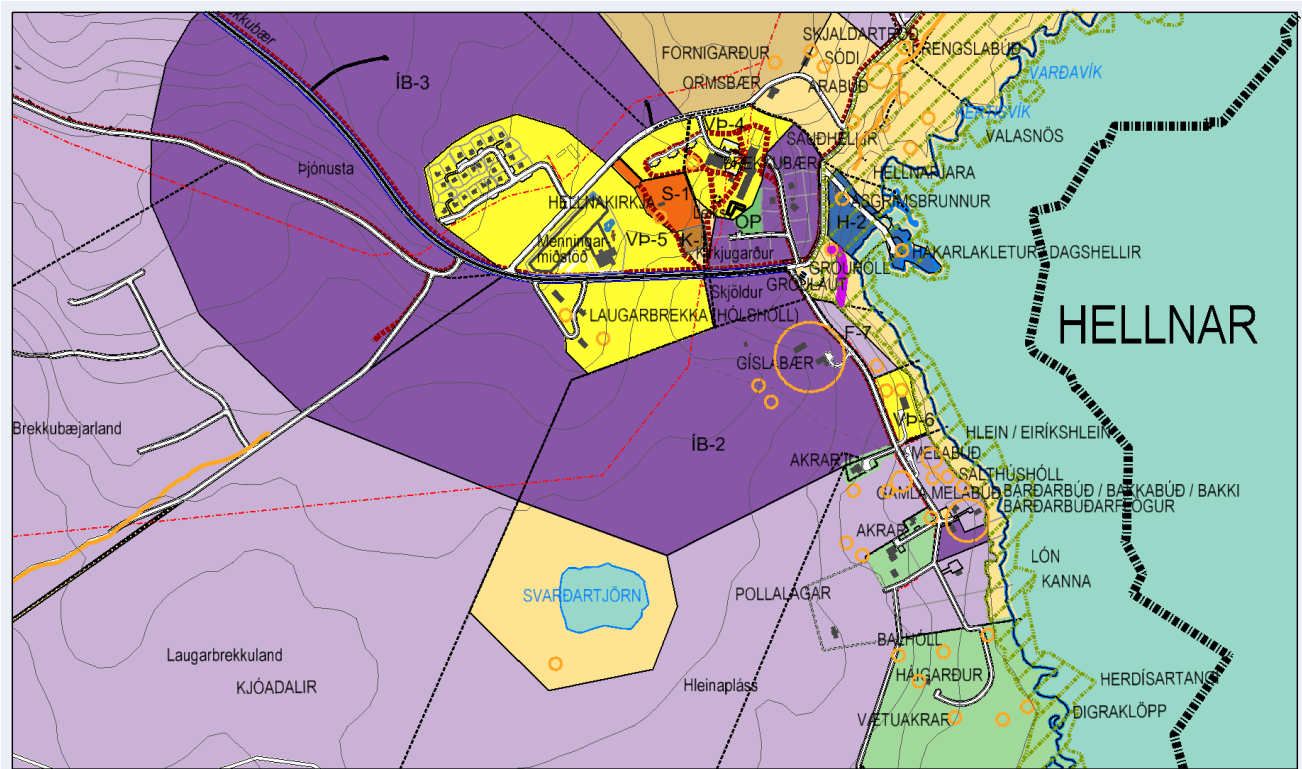
Landeigandi Gíslabæjar hefur þegar sent fyrirspurn til bæjaryfirvalda Snæfellsbæjar vegna verslunar- og þjónustusvæðis neðan götu. Tekið var vel í að þar verði allt að 1.200 fermetra hótel eða gistiþjónusta miðað við að nýtingarhlutfall á lóð verði lágt, eða um 0.25. Lóðarhafi Melabúðar 1 hefur þegar óskað eftir að fá hús sitt skráð sem íbúðarhús, með það í huga að hafa þar heils árs búsetu.

Forsendur í lands- og aðalskipulagi:

Breyting sú sem hér er gerð hefur lítil áhrif, en stuðlar að jafnvægi íbúðarbyggðar og er það í takt við stefnu í Landsskipulagi. Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er lögð áhersla á að vinna að fólksfjölgun og stuðla að velsæld íbúa og uppbyggingu. Þar er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðapjónustu á Arnarstapa og Hellnum, ekki síst vegna legu á jaðarsvæði við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul.

Í aðalskipulaginu var gert ráð fyrir verslun og þjónustu á þeim hluta Gíslabæjar sem liggur næst sjó og friðlýstri strönd og eftir breytingu verði svæði verslunar og þjónustu stækkað og verði einnig ofan vegar. Á lóð Melabúðar er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir frístundabyggð, en landnotkun lóðarinnar verði breytt í íbúðarhúsalóð.

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 og VP-6 stækkar að sama skapi. ÍB-2 mun stækka sem nemur landnotkunarreit Melabúðar 1 og svæði F-8 fyrir frístundabyggð minnkar að sama skapi.



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar fyrir breytingu

Mkv. 1 : 10.000

Texti í greinargerð með aðalskipulagi mun breytast:

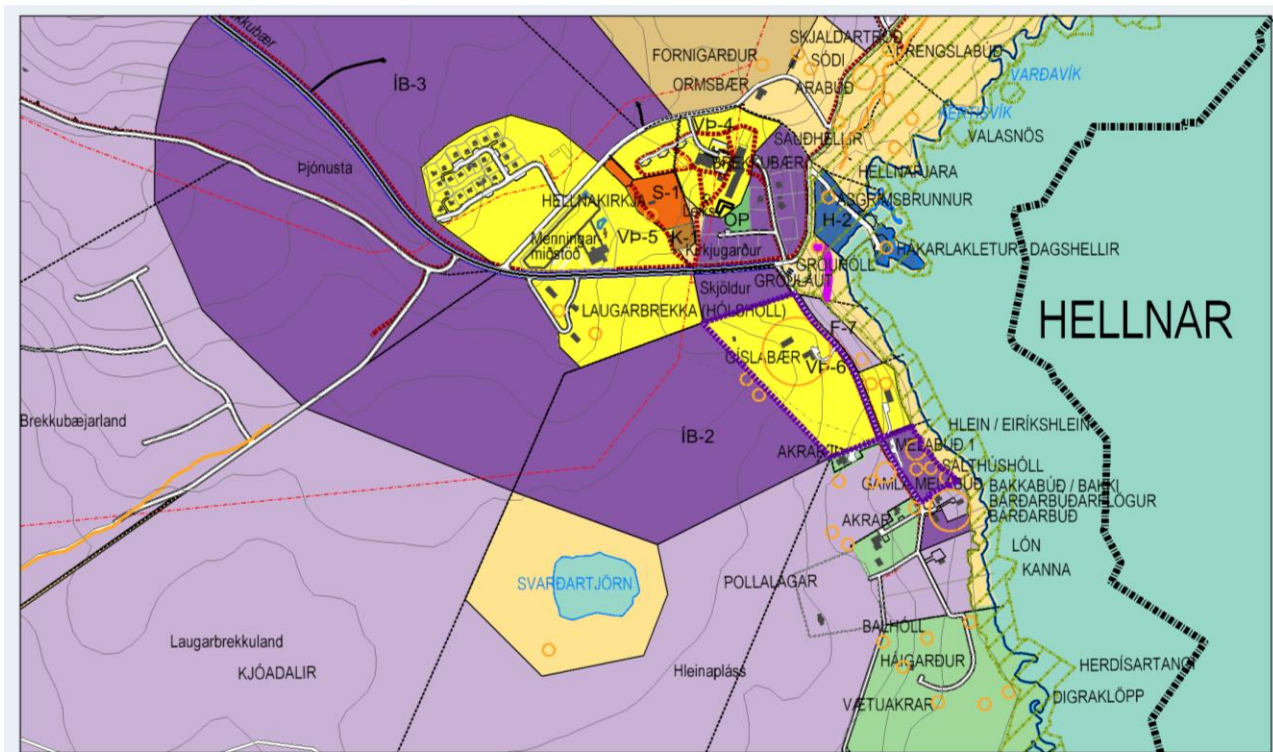
Fyrir breytingu stendur: ÍB-2. Á Hellnum eru heils árs hús nyrst á íbúðarsvæði við Brekkustíg. Þar eru 7 óbyggðar lóðir sem gætu fullnægt þörfum fyrir íbúðarhúsnæði um all langt skeið. Í gildi er deiliskipulag sem tryggir heildstætt yfirbragð á reitnum. *Suður af þeirri byggð er gert ráð fyrir all stóru svæði fyrir íbúðarbyggð í landi Gíslabæjar. Stærð svæðis 154.000 m² (15.4 ha).*

Eftir breytingu standi: 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 íbúðarhúsalóð á Melabúð 1 og Bárðarbúð. Stærð svæðis 131.000 m² (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 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 byggja upp verslunar- og þjónustusvæði nærri Hellnaskirkju, en þar er nú þegar kominn vísir að slíkrar 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 Hellnaskirkju, en þar er nú þegar kominn vísir að slíkri starfsemi. **Svæðið** þjóni fyrirhugaðri íbúðar- og frístundabyggð sem gert er ráð fyrir að þróist á svæðinu og auknum fjölda ferðamanna. **Einnig er svæði fyrir verslun og þjónustu í landi Gíslabæjar, þar sem fyrirhugað er að reisa lítið hótél og smáhýsi.**



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Hellnar eftir breytingu

Mkv. 1 : 10.000

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 ferðaþjónustu. 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 gamalt hús og reka þar kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. Auk þess er heimilt að reisa **þar og ofan vegar lítið hótél og/eða smáhýsi vegna ferðaþjónustu. Heildarstærð svæðis 35.000 m² eða 3.5 ha.** *Mikilvægt er að endurbótum núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hættu 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 m² eða 88.6 ha.**

Eftir breytingu standi: Textinn verður óbreyttur nema loka setning: **Stærð svæðis er 880.000 m² eða 88.0 ha.**

Breyting aðalskipulagsuppdráttar: Breyting aðalskipulagsuppdráttar mun eingöngu taka til rammahluta aðalskipulags Arnarstapa og Hellna og greinargerðar. Á uppdrátti verður sýnt gildandi aðalskipulag og aðalskipulag eftir breytingu af því svæði sem breyting tekur til, ásamt næsta nágrenni þess og verða báðir

upprættir í mælikvarða 1:10.000 eins og gildandi uppráttur. Verslunar og þjónustusvæði VP-6 stækkar og nær eftir breytingu upp fyrir veg. Íbúðarsvæði ofan vegar minnkar að sama skapi. Svæði F8 minnkar lítilliga og íbúðarsvæði neðan vegar stækkar vegna Melabúðar 1.

Frekari upplýsingar sem er aflað:

Ekki eru skráðar minjar í aðalskráningu á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar hefur Minjarvörður Vesturlands skráð minjar á svæði næst sjó. Norðan fyrirhugaðs byggingarreits neðan vegar á landi Gíslabæjar eru minjar sem komu ekki fram í aðalskráningu og var byggingarreitur því minnkaður að norðan í samráði við Minjavörð. Komi frekari 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.

Kynningarferli og samráð: Lýsing og matslýsing verði kynntar og samþykktar í umhverfis- og skipulagsnefnd Snæfellsbæjar og í kjölfarið samþykktar af bæjarstjórn Snæfellsbæjar. Þá verða lýsing og matslýsing sendar samráðsaðilum og kynntar fyrir almenningi á upplýsingavef Snæfellsbæjar og með auglýsingu í staðarblaði. Haft verði samráð við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Náttúrufræðistofnun Íslands, RARIK, Samgöngustofu, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands og Vegagerðina.

Í kjölfar kynningar lýsingar og matslýsingar verði unnin tillaga að breytingu aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031 og verði tillagan kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum með áberandi hætti. Eftir samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar og bæjarstjórnar Snæfellsbæjar, verður leitað heimildar Skipulagsstofnunar til að auglýsa tillögu 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.

Matslýsing: Áhrif aðalskipulagsbreytingar á umhverfi verða metin og gerð grein fyrir þeim í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni. Í umhverfisskýrslunni verður fjallað um þá liði sem við á samkvæmt 6. grein laga um umhverfismat áætlana. Gera verður strangar kröfur í aðal- og deiliskipulagi um að byggð verði felld vel að landi, sérstaklega næst friðlýstri strönd og að ekkert rask verði sjávarmegin við byggingarreiti. Ekki skal hamla gangandi umferð sjávarmegin við byggingar.

Deiliskipulag: Fyrirhugað er að vinna deiliskipulag fyrir verslunar- og þjónustusvæði á landi Gíslabæjar og kynna það jafnhliða aðalskipulagsbreytingu þessari. Stefnumörkun Snæfellsbæjar er skýr um að nýtingarhlutfall verði lágt á svæði neðan vegar og lögð er áhersla á að byggð verði lágreist, falli vel að landi og skilmálar verði strangir. Ekkert rask verði utan byggingarreita og forðast skal plöntun trjágróðurs og framandi tegunda vegna nálægðar við friðlýsta strönd. Við gerð deiliskipulags verði bílastæðum verslunar og þjónustu beint á svæði ofan vegar til að forðast rask vegna bílaumferðar neðan vegar. Tryggja skal vernd svæða utan byggingarreita, vanda skal alla hönnun bygginga og frágang, fella hús vel að landi og halda í fíngert yfirbragð.

Gert er ráð fyrir að bílar fyrir hótél á sjávarlóð og fyrir smáhýsi verði ofan vegar. Á lóð neðan vegar verði byggingarmagn allt að 1.200 fermetrar innan byggingarreits. Ofan vegar er gert ráð fyrir 8 byggingarreitum fyrir allt að 40 fermetra smáhýsi. Byggingarreitur neðan götu er takmarkaður af 50 m kvöð frá sjó, minjum og götu/lóðarmörkum. Byggingarreitir eru rýmri en heimilt byggingarmagn innan reita.