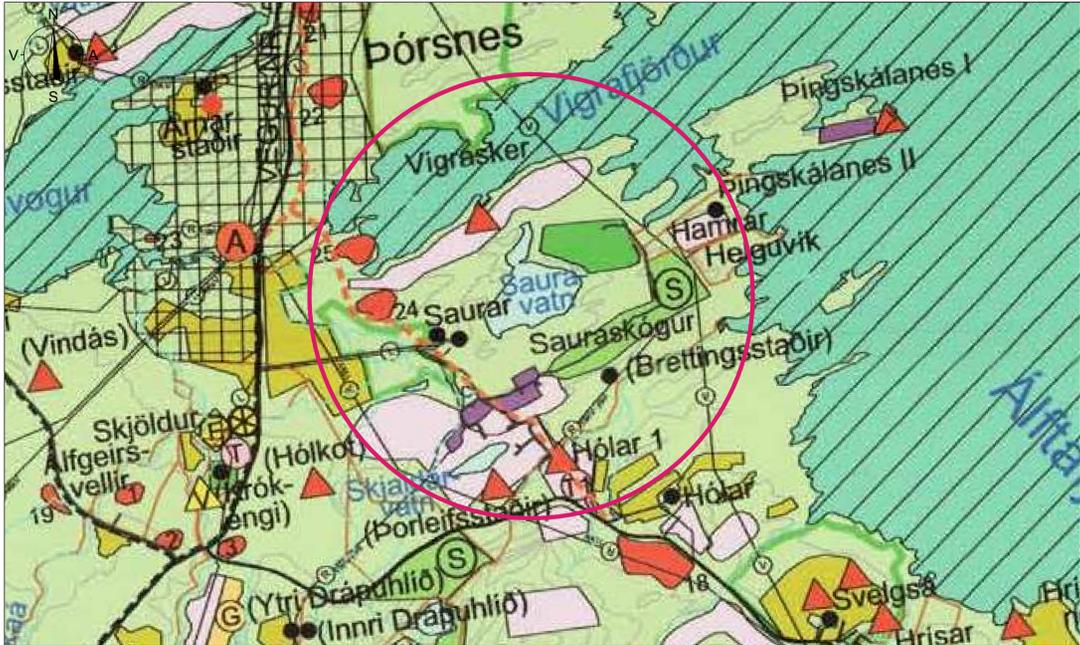


BREYTING Á LANDNOTKUN Í LANDI SAURA 9 - VIGRAHOLTS



Samþykkt Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012 - 2024. Sveitarfélagsuppdráttur fyrir breytingu, mkv. 1:25.000

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 felst í breytingu á landnotkun og afmörkun landnotkunarrita á Saurum 9 (Vigraholti) í Helgafellssveit í Sveitarfélaginu Stykkishólmi.

Vigraholt er samtals um 133,4 ha að stærð og tekur breytingin til 63 ha. Skipulagssvæðið er staðsett á norðanverðu Snæfellsnesi milli Hofstaðavoggs og Álftafjarðar. Svæðið afmarkast af Vigrafirði til norðurs og austurs og jörðinni Saurum, Saurum 7, 6, 3 og Arnarstöðum til suðurs og vesturs. Aðkomu að svæðinu verður frá Stykkishólmsvegi við Vogsbótan (stofnvegur 58) um Skógarstrandarveg (gömul þjóðleið) og Sauravegi (hérásvegur 5770). Vigraholt er nánast ósnortíð og einkennist af litt grónum melum, lágum ásum, mjárfákum, móm og lagvöxnu birkkjörri. Landið er tiltölulega flátt en ris hæst við Sauravatni eða um 20 m.y.s. Landið er í dag óskipt.

Aðalskipulagsbreyting

Núverandi landnotkun svæðisins: 62,9 ha landbúnaðarsvæði (L), 62,4 ha frístundabyggð (F) og 8,1 ha efnistöku- efnislosunarsvæði (E).

Frístundabyggð

Vegna frekari uppbyggingar ferðabjónustu á svæðinu er talin vera þörf á að stækka núverandi frístundabyggð um 26,4 ha og verður svæðið því 88,8 ha eftir breytingu. Áhersla er lögð á að fækka og stækka lóðum í þeim tilgangi að lágmarka rask á kjörri og votlendi. Aðalskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir fækkan lóða á skipulagssvæðinu úr 93 í 33 sem leiðir af sér minna rask og minni ágang fólks á náttúru svæðisins.

Íbúðarbyggð

Jafnframt er fyrirhuguð að afmarka nýtt 18,1 ha svæði fyrir íbúðarbyggð (ÍB).

Verslun og þjónusta

Einnig er afmarkað nýtt 26,5 ha svæði fyrir verslun og þjónustusvæði (VP). Landnotkun fyrir efnistöku er felld úr gildi. Heimilað verður í skilmálum verslunar og þjónustusvæðis að taka efni í vegi úr svæði sem áður vara skilgreint sem efnistökusvæði.

Skilmálatafla fyrir breytingu:

Tafla 22 stærð og staðsetning svæða undir Frístundabyggð.				
Jörð	Fjöldi	Heildarstærð svæða svæðis(ha)	Stærð byggingasvæðis(ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	1	62,4	46,8	93

Skilmálatafla eftir breytingu:

Tafla 22 stærð og staðsetning svæða undir Frístundabyggð.				
Jörð	Fjöldi svæða	Heildarstærð svæðis(ha)	Stærð byggingasvæðis(ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	1	88,8	88,8	33

Skilmálatafla felld úr gildi:

Tafla 24 yfirlit yfir efnistökusvæði í Helgafellssveit.					
Jörð	Náma	Eingarhald (þús. m²)	Gerð	Aætlað efnismagn	Notkun
Saurar	25	Einkaeign	Grjót	20	Einkanot/sala
Saurar	24	Einkaeign	Grót	20	Einkanot/sala

Skilmálatafla eftir breytingu:

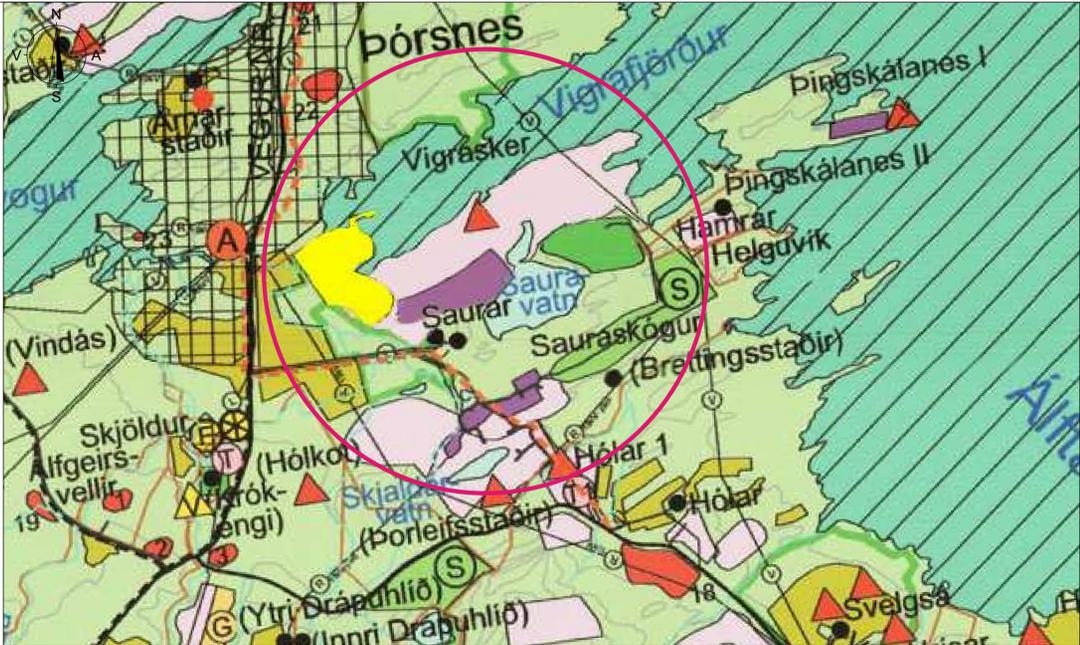
Tafla stærð og staðsetning svæða undir Verslun og þjónusut				
Jörð	Fjöldi svæða svæðis(ha)	Heildarstærð byggingasvæðis(ha)	Stærð lóða	Hámarksfjöldi
Saurar	1	26,5	26,5	3

Skilmálatafla eftir breytingu:

Tafla stærð og staðsetning svæða undir Íbúðabyggð				
Jörð	Fjöldi svæða svæðis(ha)	Heildarstærð byggingasvæðis(ha)	Stærð lóða	Hámarksfjöldi
Saurar	1	18,1	18,1	10

Fyrirhuguð uppbygging fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætлана nr. 111/2021 og verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillaganna í greinargerð með deiliskipulagstillögunni. Skipulagsstofnun tekur ákvörðun hvort framkvæmdin skuli háð mati á umhverfisáhrifum samkvæmt lögunum.

AÐALSKIPULAGSBREYTING, SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR HELGAFELLSSVEIT



Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012 - 2024. Sveitarfélagsuppdráttur eftir breytingu, mkv. 1:25.000

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulag

Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við kafla 2.1 sjálfbær byggð í dreifbýli í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 : „Skipulag landnotkunar stýðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðarbrún í þéttbýli og dreifbýli. Markmið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginarkna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttri þjónustu og baðið upp á þau lífsgeð sem nútímamafélag gerir kröfur um.“

Svæðisskipulag Snæfellsness

Skipulagstillagan samrýmist vel leiðarljósum svæðisskipulags Snæfellsness sem eru

Gott samfélag

Markaðssetning

Sjálfbær þróun

Samkeppnisforskot

Öryggi og virkni íbúa.

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga er í samræmi við markmið um.

STYRKING STAÐARANDA OG UPPBYGGING VÖRUMERKIS

Svæðisskipulagsáætlunin miðar að því að styrkja staðaranda Snæfellsness. Hún yfir undir það að unnið sé út frá sérkennum svæðisins við mótn umhverfis og byggðar, þróun atvinnustarfsemi og uppbyggingu þekkingar, við miðlun og markaðssetningu. Með því er stuðlað að því að Snæfellsnes verði sterkt vörumerki.

BÚSETUSKILYRÐI OG ATVINNULÍF

Markmið U1 : Byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best um leið og hún er áhugaverð fyrir ferðamenn.

Markmið U1.3: Marka í aðalskipulagi, stefnu um byggð í sveitum sem tekur mið af möguleikum til fjölbreytts atvinnulífs þar, s.s. búskapar, ferðabjónustu, skógræktar, grannmetisræktunar, smáidnaðar, matvælaframleiðslu, handverks og fjárvinnslu.

Markmið P1: Almenn þekking á umhverfi og sögu Snæfellsness aukist og íbúar og fyrirtæki gripi í auknum mæli þau tækifæri sem búa í svæðinu.

Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024

Í gildandi aðalskipulagi, kafla 4.2 um íbúðarbyggð, er vísað til markmiða hreppsnéfnar varðandi félagsleg markmið og markmið varðandi þjónustu og atvinnu, sem sett eru fram í inngangi.

Félagsleg markmið

- * Stefnt er að því að fjölga fólki með fasta búsetu í sveitarfélaginu til að styrkja hina félagslegu heild.*Stefnt er að því að styrkja félagslíf í sveitarfélaginu og tengsl milli þeirra sem hafa þar fasta búsetu og hinna sem þar hafa aðsetur hluta úr ári.
- * Stefnt er að því að fjölbreytilegri möguleikar fyrir samveru fólks utan sem innan dyra séu fyrir hendi í hreppnum.

Atvinnna

*Stefnt er að því að skapa fjölbreyttari atvinnutækifæri í hreppnum meðal annars með því að nýta sérstöðu hans t.d. í sambandi við menningartengda ferðabjónustu, margvíslega fræðslu og rannsóknir, veiðar og útivist.

*Stefnt er að því að efla ferðabjónustu bænda og handverk af ýmsu tagi.

Í félagslegum markmiðum er Fólksfjöldun þar efst á blaði þó ekki sé nefnd viðmiðunartala. Settar eru fram hugmyndir um ný atvinnutækifæri, t.d. á sviði ferðamennsku og þjónustu við ferðamenn, og hvernig það geti leitt til fjölgunar íbúa.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarsvæði á Innri Kóngsbakka (1 ha), Saurum/Birkilundi (9,6 ha) og á Þingskálanesi (4,4 ha). Samkvæmt skilmálum í kafla 4.1 um íbúðarbyggð, er heimilt að reisa fjögur íbúðarhús og þrjú frístundahús á sér lóðum á jörðum eða jarðarspildum sem eru 10 ha eða stærri án þess að breyta aðalskipulagi (deiliskipulagskilda).

Deiliskipulag

Umrætt svæði hefur ekki verið deiliskipulag áður og er unnið að tillögu að deiliskipulagi samhliða þessari aðalskipulagsbreytingu. Í vinnslutillögu deiliskipulags er á skipulagssvæðinu gert ráð fyrir: íbúðarbyggð með allt að 10 einbýlishúsum (ÍB); frístundabyggð með allt að 33 frístundahúsum (F) og; þremur lóðum fyrir verslun og þjónustu (V) þar sem reist verður hótél með 60 herbergjum auk 25 gistingu í smáhúsum, veitingastað, handverksbruggúsi og baðlóni. Leyfilegur hámarksfjöldi lóða á deiliskipulagssvæðinu eftir breytingu verður 46 lódir í stað 93 lóða fyrir breytingu. Efnistökusvæði 24 og 25 eru felld niður en gert er ráð fyrir efnistöku vegna vegfrákvæmda á skipulagssvæðinu úr fyrirhuguðu framkvæmdasvæði hótels.

Í tillögunni verða settir fram skipulagskilmálar sem lúta að ásynð svæðisins og lögð áhersla á að byggingar, vegir, göngustigar og önnur mannvirki falli vel að landslagi og náttúruferri á svæðinu . Stærð lóða verður frá 10.000-27.000 m². Á hverri lóð verður afmarkaður byggingarreitur og skulu byggingar vera staðsettar innan hans. Hámarksæð bygginga í frístunda- og íbúðabyggð er 7,5 metrar, sem samsvarar 1-2 hæðum. Lágmarksfjarlægð bygginga frá strandlínu og vatnsbakka Sauravatsn verður a.m.k. 50 metrar. Aðgengi almennings meðfram Vigrafirði og Sauravatni verður óbreytt útrá gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging verði áfangaskipt. Stefnt er að því að tengjast hitaveitu Veitna. Leiðað verður samninga við sveitarfélagið um sorphirðu, Veitur um neysluvatn og RARIK um raforku. Ljósleiðari er á svæðinu sem auðveldar fjarvinnu og fjarnám.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Bæjarstjórn samþykkti 29.06.2023 tillögu skipulagsráðs að unnin verði breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 sem gerir ráð fyrir frístundabyggð, íbúðarsvæði og verslun og þjónustu. Þann 2. nóvember 2023 samþykkti Bæjarstjórn að auglýsa skipulagslýsingu.

Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Minjastofnunar, Vegagerðarinnar, Breiðafjarðarnefnd, Slökkviliðs Stykkishólms, RARIK og Veitna. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaradilum. Skipulagsnefnd fjallaði um og tók afstöðu til athugasemda sem komu fram í umsögnum og fór fram á uppfærslur í greinargerð og uppdraetti samkvæmt því. Engar athugasemdir bárust frá íbúum.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögu verða hafaðar til hljóðnar við mótn tillagna. Tillögurnar verða því næst auglýstar samhliða fyrir almenning og sendar umsagnaradilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdam sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillaganna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Bæjarstjórn samþykkti 29.06.2023 tillögu skipulagsráðs að unnin verði breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 sem gerir ráð fyrir frístundabyggð, íbúðarsvæði og verslun og þjónustu. Þann 2. nóvember 2023 samþykkti Bæjarstjórn að auglýsa skipulagslýsingu.

Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Minjastofnunar, Vegagerðarinnar, Breiðafjarðarnefnd, Slökkviliðs Stykkishólms, RARIK og Veitna. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaradilum. Skipulagsnefnd fjallaði um og tók afstöðu til athugasemda sem komu fram í umsögnum og fór fram á uppfærslur í greinargerð og uppdraetti samkvæmt því. Engar athugasemdir bárust frá íbúum.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögu verða hafaðar til hljóðnar við mótn tillagna. Tillögurnar verða því næst auglýstar samhliða fyrir almenning og sendar umsagnaradilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdam sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillaganna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.

SKÝRINGAR :

- LANDNOTKUN:**
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI
 - OPIN SVÆÐI
 - AFREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
 - TJALDSVÆÐI
 - IBRÓTTASVÆÐI
 - SKÓGRÆKT (ekki samningar) og LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
 - SKÓGRÆKT samningar við Vesturlandslöga
 - EFNISTÖKU- EFNISLOSUNARSVÆÐI
 - ÍBÚÐARBYGGÐ
 - FRÍSTUNDBYGGÐ
 - VERSLUNAR- OG ÞJÓNSTUSVÆÐI
 - FÉLAGSHEMILI
 - ÞJÓNSTUHÚS FYRIR VEIÐMENN
 - SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
 - KIRKJA
 - KIRKJUGARÐUR
 - ENDURVARPSSTÓÐ
 - ADVEITUSTÓÐ
 - IGNAÐARSVÆÐI sjá kafla 4.4. í greinargerð
 - LANDARVIRKJUN SÖÐV
 - SVELGARVIRKJUN 655 kv
 - ÖRLYGSSTAÐIR - fyrirhuguð vörkun (staðir óþakkt)
 - KARSTADIR - fyrirhuguð vörkun (staðir óþakkt)

VÖTN, ÁR

LAGNIR / BORHOLUR:

- HÁSPENNULNA 66 kv Landsnet
- HÁSPENNULNA 19 kv Raak
- HÁSPENNUSTRENGUR í þess 19 kv Raak
- LAGSLEIÐARI
- VATNSVEITA
- HITAVEITA
- BORHOLA (HEITT VATN)
- BRUNNARSVÆÐI (KALT NEYSLUVATN)

SAMGÖNGUR:

- STOFNVEGUR
- TENGVEGUR

VERNDARSVÆÐ:

- VERNDARSVÆÐI BREIÐAFJARÐAR skv. lögum nr. 54/1995
- ÖNNUR NÁTTURUVERND
- FRIBLÝST SVÆÐI - JEDARVARP
- VATNSVERND grannsvæði
- HEIFISVERND
- MJAUVERND - FRIBLÝSTAR FORNLEIFAR skv. lög nr. 7

ADRAR MERKINGAR Á KORTI (ekki staðfestar):

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS / MÖRK SVEITARFÉLAGA
- MÖRK JARDA / LÓÐA
- ADRAR VEGUR
- GÖNGU- OG REIÐLEIÐIR meðfram vegum
- FORNAR ÞJÓÐLEIÐIR - GÖNGU- OG REIÐLEIÐIR
- FORNAR ÞJÓÐLEIÐIR - GÖNGULEIÐIR - Bærarkjotta og Skólagata
- TÖN
- ADAL IBUDARHUS (BUEJARSTEDI) A JORD
- LOGBYLI EKKI I ABUDI
- IBYDBYLI AN AFMARKAB LANDSI
- RETT



Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012 - 2024

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2022

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ 2022 með athugasemdafrestri til _____ 2022.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var bit í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

Fylgiskjöl með aðalskipulagsbreytingu:
Umhverfisskýrsla aðal- og deiliskipulags dagsett 05.02.2024
Deiliskipulagsuppdráttur fyrir íbúðabyggð, frístundabyggð og verslun og þjónustu í Vigraholti.
Skýringaruppdráttur fyrir íbúðabyggð, frístundabyggð og verslun og þjónustu í Vigraholti.
Greinargerð og skilmálar fyrir íbúðabyggð, frístundabyggð og verslun og þjónustu í Vigraholti



Stykkishólmsbær
Breyting á landnotkun
í landi Saura 9 (Vigraholt)
Aðalskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Stykkishólmur
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:25.000
Verknumer:	23-045
Dagsetning:	05.02.2024
Útgáfa:	
Tekning:	

Skipulagsáhröfundar:



ARKÍS
arkitektar

Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

Tillaga á vinnslustigi