



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI HELGAFELLSSVEITAR 2012-2024

&

NÝTT DEILISKIPULAG

FYRIR

**ÍBÚÐARBYGGÐ, FRÍSTUNDABYGGÐ OG
VERSLUN OG ÞJÓNUSTU
Í LANDI SAURA 9 (VIGRAHOLTS VIÐ VIGRAFJÖRD)**

2. nóvember 2023

SKIPULAGSLÝSING

ARKÍŚ
arkitektar



Breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar & nýtt deiliskipulag vegna frístundabyggðar og verslunar og þjónustu á Saurum 9 (Vigraholti við Vigrafjörð)

Athugasemdir og ábendingar við lýsingu

Skipulagslýsing þessi er kynnt á Skipulagsgátt (www.skipulagsgatt.is) mál nr. 794/2023 aðalskipulagsbreyting og mál nr. 795/2023 nýtt deiliskipulag), heimasíðu sveitarfélagsins (www.stykkisholmur.is) og vikublaðinu Skessuhorni.

Allir sem óska, getið komið á framfæri skriflegum athugasemdum og/eða ábendingum við þessa skipulagslýsingu og skulu þær berast til skipulagsfulltrúa Sveitarfélagsins Stykkishólms með því að:

- i. hlaða þeim upp í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar (www.skipulagsgatt.is) mál nr. 794/2023 (breyting á aðalskipulagi) og nr. 795/2023 (deiliskipulag),
- ii. senda tölvupóst á netfangið skipulag@stykkisholmur.is eða
- iii. senda með bréfpósti á: Skipulagsfulltrúi, Ráðhúsi, Hafnargötu 3, 340 Stykkishólmi.

Athugasemdir og ábendingar verða hafðar til hliðsjónar við vinnu á breytingu á aðalskipulagi og gerð deiliskipulagstillögu. Sjá nánar um samráð og málsmeðferð tillögunnar í kafla 5.

Opinn kynningarfundur vegna skipulagslýsingarinnar verður haldinn í Amtbókasafninu í Stykkishólmi miðvikudaginn 22. nóvember 2023 kl. 17-18.

Athugasemdafrestur er til og með 5. desember 2023.

1 Aðdragandi og tilgangur

Hér er lögð fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024, í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og nýtt deiliskipulag, í samræmi við 1. mgr. 40 gr. sömu laga, vegna fyrirhugaðrar frístundabyggðar, íbúðarbyggðar og verslunar og þjónustu í landi Saura 9 (hér eftir kallað Vigraholt).

Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 4.2 og 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Stykkishólms samþykkti á fundi sínum þann 19. júní 2023 að leggja til við bæjarstjórn að landeiganda yrði heimilað að vinna tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012 – 2024, sem geri ráð fyrir ofangreindum breytingum á skipulagi. Bæjarstjórn samþykkti afgreiðslu skipulagsnefndar þann 29. júní 2023.

Þessi sameiginlega lýsing er fyrsta skrefið í skipulagsferlinu. Með skipulagslýsingunni er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að fyrirhugaðri skipulagsvinnu.



Vinna og ráðgjöf við breytingu á aðalskipulagi verður í höndum Arkís arkitekta fyrir hönd sveitarfélagsins.

Vinna og ráðgjöf við gerð deiliskipulags verður í höndum Arkís arkitekta fyrir hönd framkvæmdaraðila.

2 Helstu forsendur

Áætluð stærð deiliskipulagssvæðisins er 134,5 ha. Nafni svæðisins verður breytt úr Saurar 9 í Vigraholt við Vigrafjörð. Gert ráð fyrir að þar muni rísa allt að 33 frístundahús, allt að 10 íbúðarhús og hótél með baðlóni, veitingahúsi og handversks brugghúsi. Hótélherbergin verða frístandandi smáhýsi á þjónustusvæði hótelsins. Tillagan gerir einnig ráð fyrir að heimilt verði að byggja gestahús á lóðum frístundahúsa og íbúðarhúsa. Hámarks byggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu er áætlað 21.500 m².

Í gildandi aðalskipulagi er heimild fyrir byggingu 93 sumarhúsa á 62,4 ha svæði. Í skipulagsbreytingunni verður svæðið fyrir frístundabyggðina stækkað en frístundahúsum fækkað í 33. Í skipulagsbreytingunni verða einnig afmörkuð sérstök svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu.

Við hönnun bygginga og mannvirkja á skipulagssvæðinu verður leitast við að fella þau sem best að landslagi, náttúru og staðhættum og leggja landeigendur áherslu á að gera sögu landsvæðisins hátt undir höfði.

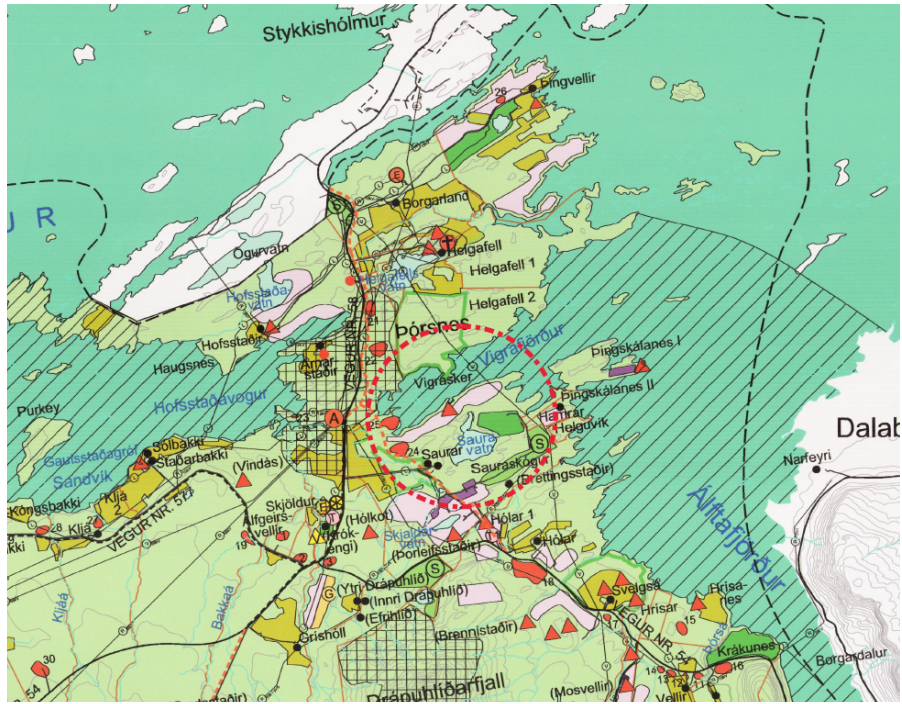
Í tillögu að skipulagsbreytingu er einnig gert ráð fyrir nýrri aðkomuleið frá Stykkishólmsvegi nr. 58. Vegtengingin verður við Vogaskeið fyrir botni Vigrafjarðar eftir gamla Skógarstrandarveginum, sem í dag er skilgreindur sem „forn þjóðleið-göngu- og reiðleið“. Með skipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að göngu- og reiðleiðin verði samsíða aðkomuleiðinni. Gert hefur verið þinglýst samkomulag við landeigendur Arnarstaða og Vegagerðina um vegtengingu þessa.

2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið afmarkast af Vigrafirði til norðurs og austurs og jörðunum/jarðarskikunum Saurum (L-136954), Saurum-sumarhús (L-136956), Saurum-skógrækt (L-136955), Saurum 7 (L-234670), Saurum 6 (L-232812), Saurum 3 (L-232809), Norðurási (L-197113), Gæsatanga (L-226251) og Arnarstöðum (L-136922). Afmörkun svæðisins nær utan um lóðir, vegi og stíga (sjá myndir 2:1 og 2:2).



Breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar & nýtt deiliskipulag vegna frístundabyggðar og verslunar og þjónustu á Saurum 9 (Vigraholti við Vigrafjörð)



Mynd 2:1 Yfirlitsmynd af sveitarfélagsupprætti sem sýnir hvar breytingin nær til.



Mynd 2:2 Áætluð staðsetning deiliskipulagssvæðis merkt með rauðri línu



2.3 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Í tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 er gert ráð fyrir nýjum reitum á Vigraholti fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu en auk þess verður reitur fyrir frístundabyggð stækkaður (bleikur litur á aðalskipulagsupprætti).

2.4 Tillaga að nýju deiliskipulagi

Í tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Vigraholt verða íbúðarbyggðin, frístundabyggðin og verslun og þjónusta útfærð nánar með skipulagsskilmálum í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, 12. gr. sömu laga og ákvæði skipulagsreglugerðar þ.m.t. lóðir og notkun þeirra, byggingarreiti, byggðamynstur þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og/eða framkvæmdaleyfa.

Eins og að ofan segir, þá verður í deiliskipulagstillögunni gert ráð fyrir allt að 33 frístundahúsum og allt að 10 íbúðarhúsum á sérafmörkuðum lóðum. Heimilt verður að byggja gestahús á lóðum frístundahúsa og íbúðarhúsa. Tillagan gerir einnig ráð fyrir hóteli með frístandandi hótélherbergjum/smáhúsum, baðlóni, veitingahúsi og handversks brugghúsi. Hámarks byggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu er áætlað 21.500 m².

Við hönnun bygginga og mannvirkja á skipulagssvæðinu verður leitast við að fella þau sem best að landslagi, náttúru, sögu svæðisins og staðhættum almennt.

3 Staðhættir og umhverfi

Deiliskipulagssvæðið er staðsett á Vigraholti við Vigrafjörð í um 7 km fjarlægð frá miðbæ Stykkishólms.

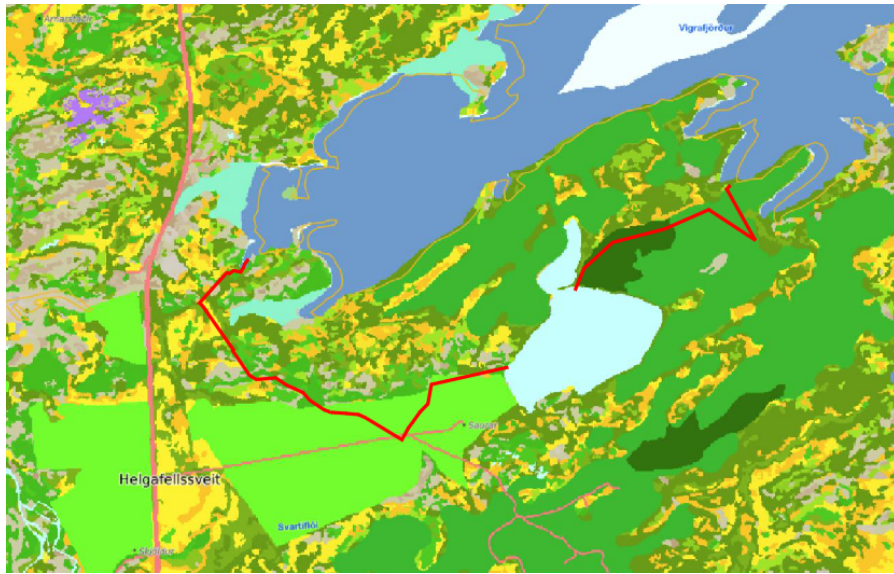
3.1 Landslag og gróðurfar

Umrætt svæði eru mest klappir og mólendi sem vaxið er birkiskógi að hluta. Lítil hluti svæðisins er tún eða ræktarland.

Á svæðinu er einnig að finna graslendi, mólendi, moslendi og mýrlandi. Ekkert votlendi sem nýtur verndar er á svæðinu. Samkvæmt Vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru eftirfarandi vistgerðir á skipulagssvæðinu: tjarnarstararflóavist, starungamýrarvist, lyngmóavist, mosamóavist, finnungsvist, sinnastararvist, hraungambrauvist, starmóavist, mosamóavist og sjávarfitjungavist (sjá mynd 3:1).



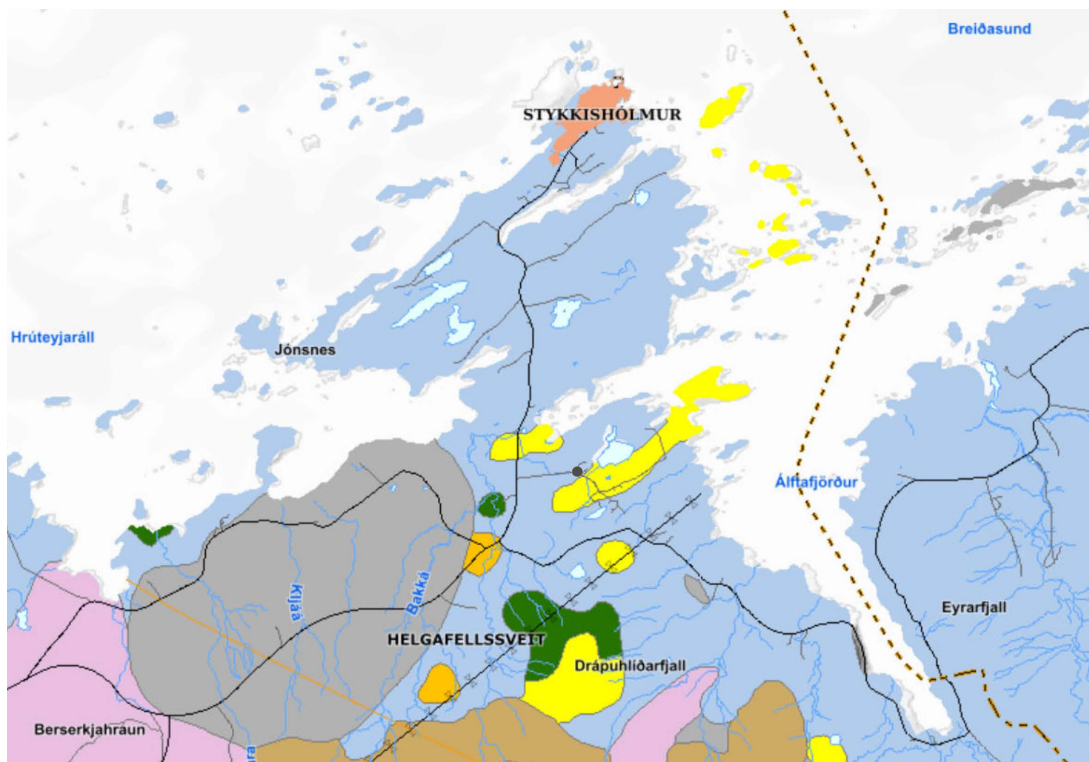
Breyting á Aðalskipulagi Helgafellssveitar & nýtt deiliskipulag vegna frístundabyggðar og verslunar og þjónustu á Saurum 9 (Vigraholti við Vigrafjörð)



Mynd 3:1 Skjáskot af vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.

3.2 Jarðfræði

Samkvæmt jarðfræðikortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands er bergrunnur á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði að mestu leiti blágrýti, líkt og algengast er á Íslandi (sjá skjáskot úr jarðfræðikortasjánni á mynd 3:2. Vefsíjan er aðgengileg hér: <https://www.ni.is/midlun/utgafa/kort/jardfraedikort>).





Blágrýti, eldra en 3,3 milljón ára - Extrusive rocks with intercalated sediments, older than 3.3 m.y.



Súrt gosberg, eldra en 11.000 ára - Silicic extrusives, older than 11 000 years



Mynd 3:2 Skjáskot af jarðfræðikortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands. Vefsíðna má nálgast á jardfraedikort.ni.is.

3.3 Efnistaka

Efni í vegi og undir byggingar verður sótt úr efnistökusvæði í landi Saura 9, í samræmi við 2. mgr. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sem að mestu leyti er á byggingarreit þjónustukjarnans. Jafnframt er gert er ráð fyrir nýtingu efnis sem fellur til úr grunni bygginganna til uppbyggingar vega á svæðinu. Gætt verður að því að ummerki eftir efnistöku verði sem minnst.

3.4 Landslagsflokkun

Samkvæmt grófri landslagsflokkun fyrir Ísland tilheyrir svæðið landslagsflokknum „Byggð strandlengja með inndölum“ (flokkur nr. 7.3).

Norðurströnd Snæfellsness. Land nær frá sjó upp í um 200 m hæð yfir sjávarmáli. Nokkur stök fjöll standa þó hærra, hæstu í um 500 til 600 m hæð yfir sjávarmáli. Firðir og víkur einkenna strandlengjuna og meðfram ströndinni eru leirur. Úti fyrir ströndinni eru eyjar og sker. Inn af ströndinni ganga grunnir dalir. Yfirborð lands er að mestu mólendi eða mosi. Brattar hlíðar fjalla eru lítt grónar skriður eða klettur. Eftir dalbotnum renna smærri ár og lækir til sjávar og við ströndina er eitthvað af vötnum. Nokkrir þéttbýlisstaðir eru við ströndina og er Stykkishólmur þeirra fjölmennastur. Við Grundarfjörð stendur fjallið Kirkjufell. Sérkennileg afgerandi lögun fjallsins og umhverfi þess dregur að fjölda ferðamanna.²

Helstu sjónrænu eiginleikar svæðisins:

- Langar sjónlengdir út á sjó, stuttar inn til lands vegna fjalla
- Sjónræn fjölbreytni hvað varðar landform og áferð yfirborðs

² Efla; Land Use Consultants. (2020). *Landslag á Íslandi. Flokkun og kortlagning landslagsgerða á landsvísu*. Skipulagsstofnun.

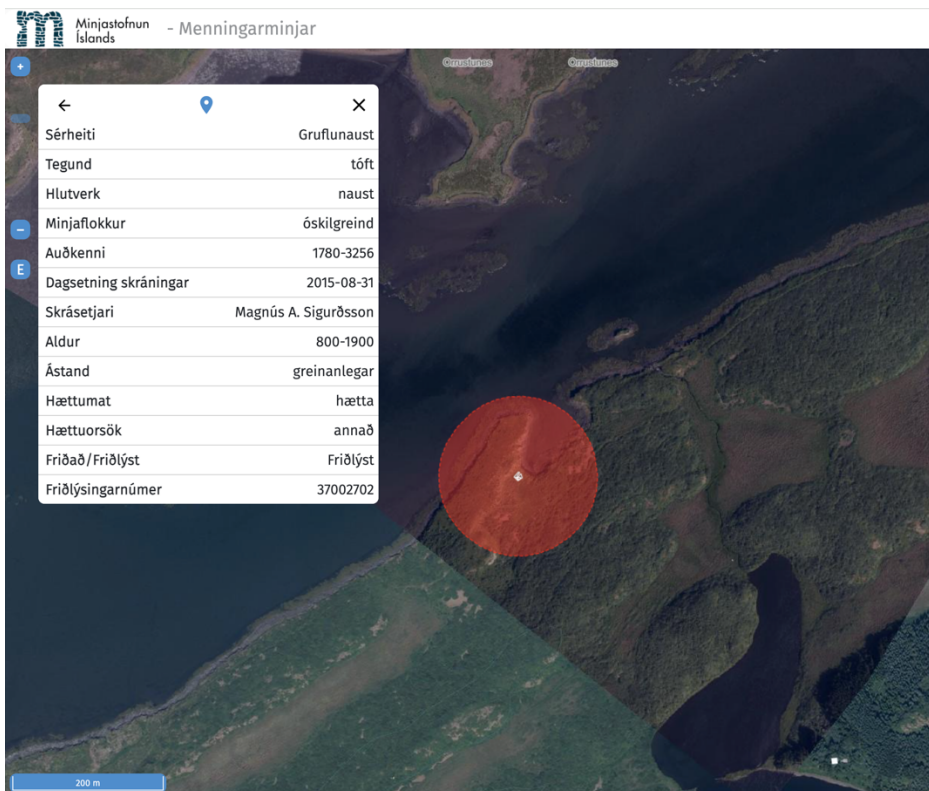
3.5 Verndun og minjar

Vigraholt liggur við Breiðafjörð, sem er friðlýst svæði í flokki IUCN V. Standsvæðið er á Verndaráætlun Breiðafjarðar sbr. lög 54/1995 og merkt sem „önnur náttúruvernd á aðalskipulagsupprætti. Innan skipulagssvæðisins eru



mikilvæg fuglasvæði, sjávarfitjar og leirur sem njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2012 og fjallað er um í gögnum frá Bird Life international. Byggðin verður hvergi nær flæðarmáli Vigrafjarðar og vatnsbakka Sauravatns en 50 m.

Fornminjar á svæðinu hafa verið kortlagðar að hluta til og verða kannaðar frekar í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Á skipulagssvæðinu er friðlýst tóft með 100 metra friðhelgunarsvæði. Ekkert rask verður innan friðhelgunarsvæðisins.



4 Tengsl við aðrar áætlanir og áhrif á umhverfi

4.1 Landsskipulagsstefna

Fjallað verður um tengsl breytinganna á aðalskipulagi við leiðarljós Landsskipulagsstefnu, einkum verður litið til sjálfbærar þróunar í skipulagi og stuðnings við samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Nálga má Landsskipulagsstefnu hér: <https://www.landsskipulag.is/gildandi-stefna/stefnan>



4.2 Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2025

Markmiða svæðisskipulagsins sem varða fyrirhugaða skipulagsbreytingu eru:

- A8 - að nýta sem best tækifæri til atvinnuþróunar sem felast í fjölbreyttu lífríki svæðisins.
- U1 - að byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best um leið og hún er áhugaverð fyrir ferðamenn.
- U13 - að mótun umhverfis og mannvirkjagerðar sé vönduð og taki mið af og styrki sérkenni og staðaranda Snæfellsness og að umgengni sé snyrtileg.

4.3 Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024

Í Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 er svæðið sem um ræðir, Saurar 9 (L-235684), að mestu flokkað sem frístundabyggð og landbúnaðarland. Ennfremur eru nokkur efnistökusvæði á svæðinu og lítið svæði sem skilgreint er sem skógrækt. Í Fasteignaskrá eru Saurar 9 skráð sem 134,5 ha jörð með 1,3 ha ræktunarlandi.

Í gildandi aðalskipulagi er heimild er fyrir 93 frístundalóðum á 62,4 ha svæði. Einnig er heimilt að byggja 4 íbúðarhús og 3 sumarhús á svæðinu án þess að breyta aðalskipulagi. Deiliskipuleggja skal uppbyggingu á jörðum og jarðarskikum sem eru stærri en 10 ha.

Í Helgafellssveit hefur löngum verið stundaður þróttmikill landbúnaður en á síðustu árum hefur töluvert dregið úr starfseminni líkt og annarstaðar á landinu.

5 Umhverfismat

Umhverfisáhrif verða metin samhliða skipulagsgerðinni, í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Greind verða áhrif eftirfarandi umhverfisþátta:

Umhverfisþættir	Matsspurningar
Land: landslag	Mun breytingin leiða til áhrifa á ásýnd lands og landslag?
Lífríki: gróður, vistgerðir, dýralíf	Mun breytingin fela í sér áhrif á lífríki?



Heilsa og öryggi: náttúruvá, slyshætta	Með tilliti til náttúruvá, mun breytingin hafa í för með sér slyshættu og óþægindi fyrir íbúa og gesti?
Menningarminjar	Mun breytingin hafa áhrif á fornminjar?
Sjór, ár og vötn	Mun breyting hafa áhrif á aðgengi almennings að sjó, ám og vötnum?
Samfélag: landnotkun, efnahagur og atvinnulíf	Mun breytingin hafa hagræn áhrif, aðgengi að útivistarsvæðum og/eða ósnortinnar náttúru?

6 Tímaáætlun og samráð við gerð tillögu

6.1 Tækifæri til að hafa áhrif

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsingin verður aðgengileg í ráðhúsi sveitarfélagsins og á heimasíðu þess (<https://www.stykkisholmur.is/>). Lýsingin verður **kynnt á opnum kynningarfundum miðvikudaginn 22. nóvember 2023 í Amtbókasafninu í Stykkishómi**. Kynningin er í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.2.4 og 5.2.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2012.

Hægt er að hafa áhrif á skipulagsvinnuna með því að senda inn athugasemdir og/eða ábendingar við skipulagslýsingu, forkynningu (kynning vinnslutillögu) og auglýsta tillögu (sjá verk- og tímaáætlun hér að neðan).

Þau sem telja sig eiga hagsmuna að gæta geta sent inn skriflegar athugasemdir og/eða ábendingar til skipulagsfulltrúa Stykkishólms með því að:

- hlaða þeim upp í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar (www.skipulagsgatt.is) mál nr. 794/2023 (breyting á aðalskipulagi) og mál nr. 795/2023 (deiliskipulag),
- senda tölvupóst á netfangið skipulag@stykkisholmur.is eða
- senda bréfpóst á: Skipulagsfulltrúi, Ráðhúsi, Hafnargötu 3, 340 Stykkishólmi.

Athugasemdafrestur vegna lýsingarinnar er til og með 5. desember 2023.

Samhliða kynningu á lýsingunni verður leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og eftirfarandi aðila: Umhverfistofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands,



Minjastofnunar Íslands, Vegagerðarinnar, Ferðamálastofu, Breiðafjarðarnefndar, Slökkviliðs Stykkishólms, Veitna og RARIK.

6.2 Áætluð tímalína fyrir skipulagsvinnuna

