



HÓLAR 5A

SKIPULAGSLÝSING VEGNA

breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar
2012-2024 og nýs deiliskipulags

26.05.2024



Innihald

1	LÝSING Á TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI OG NÝJU DEILISKIPULAGI	1
2	TENGL BREYTINGAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR.....	2
2.1	Landsskipulagsstefna.....	2
2.2	Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2025.....	2
2.3	Aðalskipulag	2
3	STAÐBUNDNIR ÞÆTTIR.....	3
4	ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMHVERFI.....	3
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ.....	3

1 LÝSING Á TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI OG NÝJU DEILISKIPULAGI

Skipulagslýsing þessi vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012- 2024, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Stykkishólms þann 24. apríl 2024 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

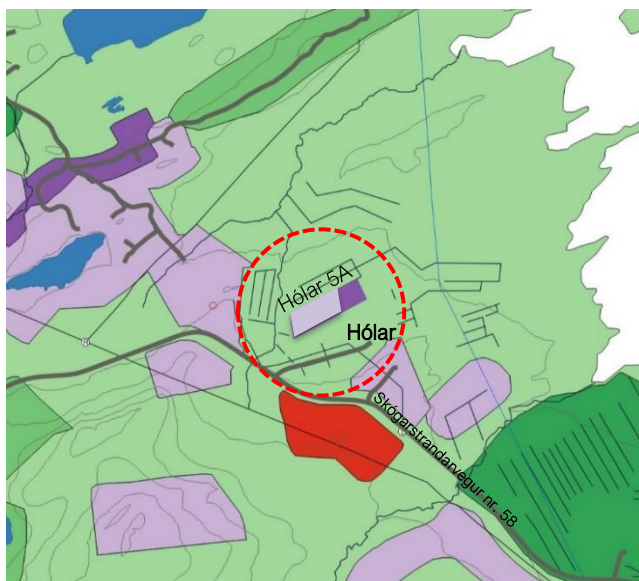
Eigendur lóðarinnar óska eftir að breyta lóðinni úr landbúnaðarsvæði í frístunda-og íbúðarsvæði. Breyting þessi er í samræmi við annað sem er að gerast á stóru svæði í kringum Hóla 5A í Helgafellssveit austan Stykkishólmsveggar/norðan Skógastrandarveggar, þ.e að landnokin er að breytast í íbúðar, frístunda og verslunar-og þjónustusvæði.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting tekur til lóðar sem er 3,2 ha svæðis sem var stofnuð úr landi Hóla og felst í breytingu á landbúnaðsvæði í 1,9 ha frístundasvæði og 1,3 ha íbúðasvæði. Samhliða fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður unnið nýtt deiliskipulag fyrir Hóla 5a.

Lóðin Hólar 5A liggur norð-vestan við húsakost jarðarinnar Hóla. Lóðin er skilgreind sem landbúnaðarland en stór hluti Hóla 5A þykir ekki góður til ræktunar þar sem klöpp stendur víða uppúr landinu. Á Hólum 5A er fyrirhugað að reisa 3 frístundahús allt að 140 m² hvert hús og 1 einbýlishús allt að 250 m² að stærð. Í deiliskipulagi fyrir svæðið verður gert ráð fyrir 4 lóðum.

Undirritað samkomulag liggur fyrir á milli eigenda Hóla og Hóla 5A um aðgengi að Hólum 5A í gegnum land Hóla.

Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.



Skýringar

- | | |
|---|---|
| Landbúnaðarsvæði | Háspennulína 19 kV Rarik |
| Opin svæði S Skógrækt | Tengivegir |
| Skógrækt (ekki samningar) og landgræðslusvæði | Minjarvernd - Friðlýstar fornleifar sjá töflu nr. 7 |
| Skógrækt samningar við Vesturlandsskóga | Fornar þjóðleiðir - göngu- og reiðleiðir |
| Íbúðarbyggð | Tún |
| Frístundabyggð | Aðal íbúðarhús (Bæjarstæði) á jörð |
| Verslunar- og þjónustusvæði | (Lögbýli ekki í ábúð) |

2 TENGSL BREYTINGAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvæðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðháttum. Í stefnu stjórnvalda er einnig lögð áhersla á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis. Í stefnunni er einnig kveðið á um að skipulagsáætlanir taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að uppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Hönnun og staðsetning húsa á Hólum 5A mun taka mið af landslagi og staðháttum. Nánari útfærsla húsanna, hvað varðar form og liti, verður skilgreind frekar í deiliskipulaginu.

Þó Landsskipulagsstefnan leggi áherslu á að stuðlað sé að vexti í þéttbýli, þá veitir hún eðlilegt svigrúm til uppbyggingar íbúða í dreifbýli, sem styðji við nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Annað leiðarljós Landsskipulagsstefnunnar er að styðja „samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“. Með fyrirhugaðri breytingu verður samkeppnishæfni sveitarfélagsins styrkt með því að auka möguleika á varanlegri búsetu innan sveitarfélags í dreifbýli fyrir þá sem það kjósa.

2.2 Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2025

Markmið fyrirhugaðra skipulagsbreytinga er í samræmi við eftirfarandi áherslur í Svæðisskipulagi Snæfellsness en þar segir m.a. :

U1 Að byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best.

U13 Að mótun umhverfis og mannvirkjagerðar sé vönduð og taki mið af og styrki sérkenni og staðaranda Snæfellsness og að umgengni sé snyrtileg.

U22 Staðarandi Snæfellsness styrkist við umhverfismótun og mannvirkjagerð, en hann einkennist af fjölbreytileika og andstæðum í landslagi og byggð og sterkum tengslum við sjóinn og söguna, allt frá landnámi.

2.3 Aðalskipulag

Svæðið sem fyrirhuguð breyting nær til er samtals 3,2 ha að stærð og skiptist í: 1,3 ha íbúðasvæði og 1,9 ha frístundasvæði en allt svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Fyrirhuguð breyting hefur lítil sem engin áhrif á skilgreint landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi þar sem svæðið henta illa til ræktunar, en mætir m.a áherslum í kafla 4.2 um fjölgun íbúa og kafla 4.3 varðandi staðsetningu frístundabyggða.

3 STAÐBUNDNIR ÞÆTTIR

Samkvæmt loftmynd og vettvagnsskoðun á landinu sést að norðurhluti Hóla 5A getur nýst sem ræktarland og verður hægt að nýta það áfram sem slíkt eftir aðalskipulagsbreytingu. Langstærstur hluti landsins hentar ekki til ræktunar sökum mikillar klappar í landinu. Á svæðinu er tún og órækt. Engin tré eru á svæðinu.

4 ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMHVERFI

Talið er að breytingin muni hafa lítil áhrif á umhverfið þar sem enginn gróður er á svæðinu. Fyrirhugað breyting er gerð í fullri sátt við eigendur Hóla og liggur fyrir samkomulag við þá um aðgegni að Hólum 5A í gegnum land þeirra. Innan svæðanna eru ekki skráðar fornminjar. Ekki eru fyrirhugaðar neinar framkvæmdir sem falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Apríl-júní	Skipulagslýsing <i>Verður auglýst í Skipulagsgátt, Skessuhorni og á heimasíðu sveitarfélagsins</i> <i>Leitað verður umsagnar hjá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Náttúrustofu Vesturlands, Brunavörnum Stykkishólms og nágrennis, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands og lóðarhöfum aðliggjandi lóða .</i> <i>Skipulagslýsingin verður kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum sbr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.</i>
Júní-ágúst	Vinnslutillögur aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags <i>Vinnslutillögurnar lagðar fyrir skipulagsnefnd, bæjarráð og bæjarstjórn til afgreiðslu og kynntar á vinnslustigi í samræmi við skipulagslög (2. mgr. 30 gr. og 3. mgr. 40 gr.) og skipulagsreglugerð (gr. 4.6.1 og 5.6.1)</i> <i>Tillögurnar sendar til yfirferðar Skipulagsstofnunar.</i>
júlí-ágúst	Auglýst tillaga <i>Aðalskipulagsbreyting auglýst í samræmi við 31. og 41 gr. Samtímis skal óskað eftir umsögnum lögboðinna umsagnaraðila.</i>
ágúst - sept	Gildistaka <i>Afstaða tekin til athugasemda og tillögurnar teknar til afgreiðslu í bæjarstjórn sbr. 32 gr. og 41. gr. Tillögurnar sendar til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Gildistaka auglýst í b-deild Stjórnartíðinda sbr. 1. mgr. 36. gr.</i>