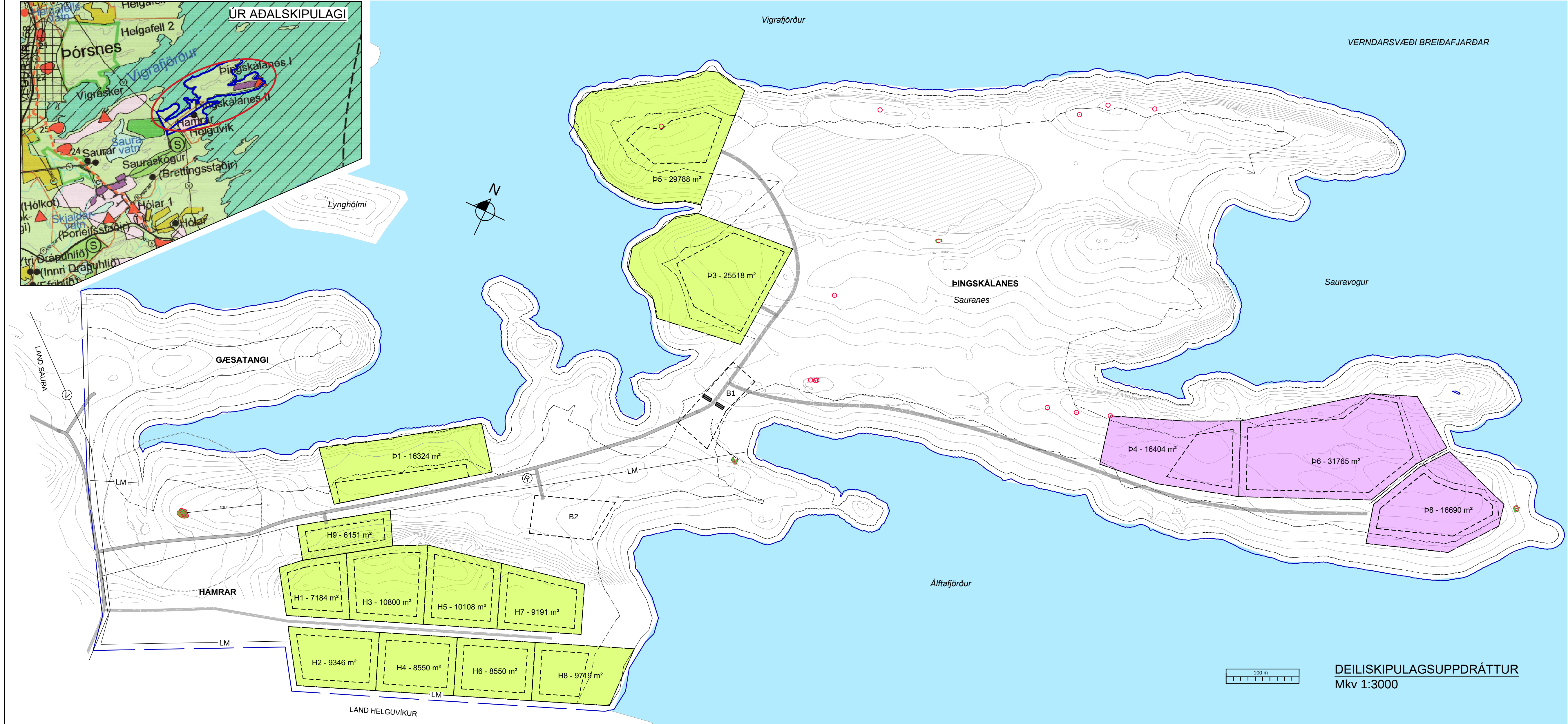
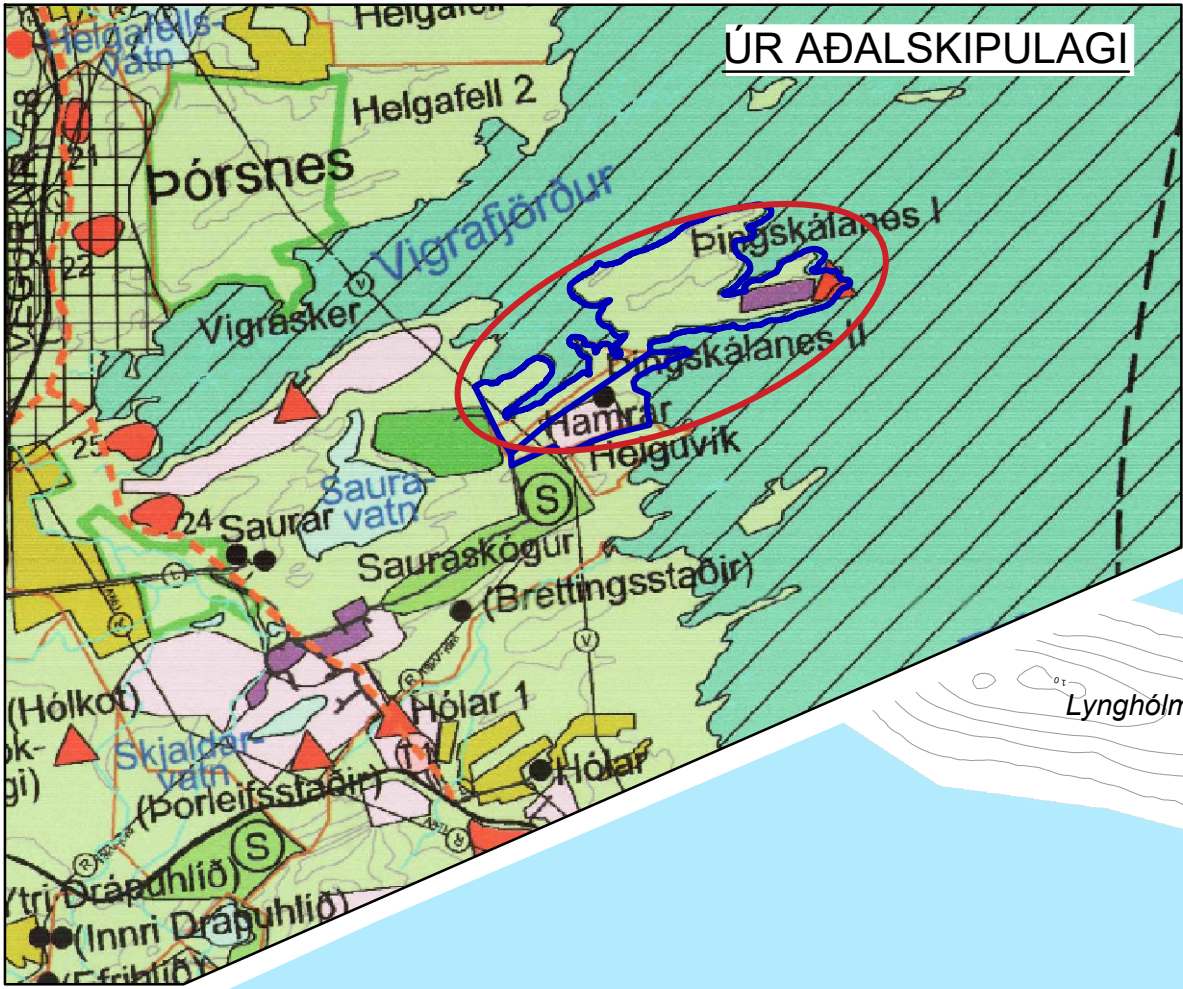




Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 13.12.2023 til og með 26.01.2024 var samþykkt í bæjarsjórn sveitarfélagsins Stykkishólms
þann 29. febrúar 2024

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LM
- LANDAMERKI
- LÖÐAMÖRK
- BYGGINGAREITIR
- 50 METRA LÍNA FRÁ SJÓ
- VEGIR
- GÖNGUSTÍGAR
- VATNSVEITA (stofnloðn)
- SPENNISTÖÐ
- NUVERANDI HÚS
- AUKENNI OG STÆRÐ LÖÐAR
- TÖFTIR (Minjar)
- VÖRÐUR (Minjar)
- IBÚÐALÖÐIR
- FRISTUNDAÖÐIR
- VOTLENDI

LÖÐIR			
Auðkenni	Staðfang	Stærð (m²)	
p1	Pingskálanes 1	16324	Fristundalóð
H9	Pingskálanes 2	6151	Fristundalóð
p3	Pingskálanes 3	25518	Fristundalóð
p4	Pingskálanes 4	16404	Íbúðarlóð
p6	Pingskálanes 5	29788	Fristundalóð
p8	Pingskálanes 6	31765	Íbúðarlóð
p8	Pingskálanes 8	16690	Íbúðarlóð
H1	Hamrar 1	7184	Fristundalóð
H2	Hamrar 2	9346	Fristundalóð
H3	Hamrar 3	10800	Fristundalóð
H4	Hamrar 4	8550	Fristundalóð
H5	Hamrar 5	10108	Fristundalóð
H6	Hamrar 6	8550	Fristundalóð
H7	Hamrar 7	9191	Fristundalóð
H8	Hamrar 8	9719	Fristundalóð

BYGGINGAREITIR LÖGBÝLIS		
Auðkenni	Stærð (m²)	
B1	4733	
B2	5271	

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til Þingskálness Lnr. L226239 (Sauranes), Gæsatanga Lnr. L226251 og Hamra Lnr. L218176 í sveitarfélaginu Stykkishólmi (áður Helgafellssveit). Landspildur þessar eru upprunalega úr landi Saura og hafa verið stofnaðar með fyrirliggjandi hnitsetum löðablóðum. Samanlagt stærð skipulagssvæðisins er 86,1 hektarar. Land þetta liggur við sunnanverðan Breiðafjörð, norðan við Sauraskóg og aðskilur Álfartjóð að austanverðu og Vigráfjörð að vestanverðu. Aðliggjandi lendur á suðurmörkum eru lönd Helguvíkur og Saura.

Hér er um að ræða íbúðabygð á Þingskálanesi og fristundabygð á Hömrum. Auk þess lóðir fyrir fristundahús á landbúnaðarlendi og heimild til uppbyggingar lögbýlis. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Þingskálanes er vogsstöð klettans sem gengur út úr norðanverðu Snæfellsnesi og aðskilur Álfartjóð og Vigráfjörð. Fjörur í Álfartjóð og Vigráfjörð eru á náttúrunniðskrá og er lýst svo: *Miklar og fjóssamar leirur og bangfjörur. Mikil umferð ferðinga. Berggrunnur nessins er súrt gosberg sem talið er eldra en 11.000 ára og standa klettabelti víða upp úr. Hæst rís landið á norðanverðu Sauranesi í um 32 m/s, á Sauranesi sunnanverðu um 18 m/s og um 40 m/s á Hömrum. Myrlent er innst á nesinu og inn úr vogum en jarðvegur þynnist eftir því sem utan dregur og eftir því sem landið hækkar. Utan myrlendis er afar stutt ofan á berggrunninn eða jökulröðning frá lokum ísaldar. Birkjarkjær þekur hluta svæðisins innanlega á Þingskálanesi og í landi Hamra og Gæsatangi má heita birki vaxinn. Gróðurfar er annars mest mosavaxinn lyngmói.*

Landið liggur að Breiðafirði en um hann gilda lög um verndun Breiðafjarðar (54/1995) og verndaráætlun fyrir Breiðafjörð útgefin af Breiðafjarðarméðf (2014). Ekki er að finna jarðmyndanir eða vísikerfi sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd (60/2013) aðrar en fjörur. Vottendi innan svæðisins eru utan byggingareita og aðkomuvega. Í samræmi við eðli og umfang framkvæmda skal aflaga leyfis skipulags- og/öðr byggingarfulltrúa sveitarfélagsins.

AÐKOMA OG VEGIR:

Aðkoma að svæðinu er af Saurvegi nr. 5770. Um Birkilund og svo um það bil tveggja kílómetra leið eftir Langási um Sauraskóg. Endurbætur vegarinn um Langáss verða gerðar í nánú samráði við landeigendur og leigutaka þess svæðis. Vegir innan svæðisins verða aðlagðir landslagi. Vegir verða hannaðir samkvæmt leiðbeiningum vegagerðarinnar n.ú. vegtegund D með einni 4m akreign og útskotum til að mælast. Vegir verða hannaðir samkvæmt kröfum í reglugerð um Héraðsvegi (744/2010). Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tónna oxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan skal vera við enda götu. Gera skal ráð fyrir 1 m trjágróðurlausu belti meðfram vegum.

SAMRÆMI VIB LANDSKIPULAGSSSTEFNU:

Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðabýjunstu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafnframt: *Skipulag sveitarfélags mátt af því að stjórna og styrkja samfélag vöðamandi byggðarlags ... Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annari staðbundinni atvinnustarfsemi ...*

Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands er til uppbyggingar á minni háttar staðbundinni atvinnustarfsemi innan lögbýlis, búðarsvæðum og fristundahúsum. Skipulagið styrkir samfélagið með framboði á íbúðar- og fristundalóðum og eukur möguleika á upplifun og útivist innan svæðisins án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar eða gott ræktunarland.

SAMRÆMI VIB SVÆÐISSKIPULAG SNÆFELLSNESS:

Skipulag þetta fellur vel að svæðisskipulagi þar sem áhersla er lögð á að unnið sé út frá sérkennum svæðisins við mótn umhverfis og byggðar, þróun atvinnustarfsemi og uppbyggingu þekkingar, málum og markaðssetningu.

SAMRÆMI VIB AÐALSKIPULAG:

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins (Helgafellssveit 2012-2024) er norðurliti nessins tilgreindur sem Þingskálanes 1 og suðurlitið sem Þingskálanes 11. Landið er á þessum skilum auk Gæsatanga og hluta af landi Hamra er til landbúnaðarlendi. Á landbúnaðarlendi er heimild fyrir fjörum íbúðarhúsum og þremur fristundahúsum samkvæmt kafla 4.1 í greinargerð aðalskipulags. Einnig er í Þingskálanesi í afmarkað svæði undir íbúðarbyggð. Land Hamra er að stærstum hluta skilgreint sem fristundabygð. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að heimildum aðalskipulagsins. Skilmálar um íbúðarbyggð eru birtir í greinargerð aðalskipulags í kafla 4.2, skilmálar um fristundabygð eru birtir í kafla 4.3.

UMHVERFISSKÝRSLA:

Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 líkt og aðrar skipulagsáætlanir. Ekki er um að ræða tilkynningarlykta framkvæmd samkvæmt 1. viðauka laganna, stór- líð a. grein 2 um glidissvið laganna. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem stuðlað er að fjölgun íbúa og gesta og aukinni þjónustutækninu á svæðinu samfara því. Skipulag svæðisins ræskar ekki sérstæðum jarðmyndum, gróðri, dýralífi eða minjum. Áhrif uppbyggingar á gróðurfar og dýralíf er óhjákvæmlegt en reynt verður að lágmarka það eins og kostur er með skilmálum um frágang gróðurþekju og umgang svæðisins á varplitna fugla. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif. Leitast verður við að byggingar falli vel að landslagi og sömi sér vel í náttúrulegu umhverfi Breiðafjarðar og Snæfellsness.

VEITUR:

Skipulagssvæðið tengist kaldvatnsveitu Veitna (áður Orkuveita Reykjavíkur). Stofnloðn sem liggur frá virkjunni lind í landi Jarðarinnar Hrísa og að Stykkishólmi liggur um suðurmörk svæðisins og er merkt inn á skipulagsupprátt í samræmi við upplýsingar af vefsjá.

Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarík/Landsnets. Rafmagn hefur verið lagt inn á svæðið.

Stofnlagirn verða lagðar með vegum að löðamörkum.

Frárænnisli skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitu nr. 798/1999 með síðari breytingum. Leitast skal við að hafa fleiri en eitt hús um hverja rotró ef hægt er að koma því við. Vanda skal sérstaklega til hönnunar og frágangs siturlagna vegna náteigjar við fjörur. Bera skal hönnun fráveitu undir byggingarfulltrúa sveitarfélagsins og heilbrigðisefniti Vesturlands áður en framkvæmdir hefjast. Heilbrigðisefniti Vesturlands hefur eftirlit með losun rotróa.

Hitaveita er ekki til staða. Notast verður við rafmagn eða varmaðeulur við upphitun húsa og neysluvatns.

ÞJÓNUSTA:

Síðkvilið og eldvannareitir eru staðsett á Stykkishólmi í um 12 km fjarlægð. Vegir þola 20 tónna oxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan skal vera við enda götu. Gera skal ráð fyrir 1 m trjágróðurlausu belti meðfram vegum. Við flokkun og ásetningu sorps ber að fylgja reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Næsti gámanvillur sveitarfélagsins er staðsettur á Skildi í um fjögurra kílómetra fjarlægð.

Skólaakstur, snjómokstur og tæming rotróa er á vegum sveitarfélagsins samkvæmt samþykktum þar að lötiðni hverju sinni.

FORNMINJAR:

Innan skipulagssvæðisins er að finna fjölbýlar fornminjar. Er þeim svo lýst: *Smáttíðir sex á grasshöf hjá vog einum innanlega í Sauranesi. Stór. Árd. 1925-1926: 43. Árd. 1927: 32. Skjal undirtekt af Mð 12.05.1928: Þinglýst 11.06.1929. Tóftir þessar eru teiknaðar inn á uppráttinn og 100 metra breitt höfð svæði þar í kring. Tóftirnar eru í um 39 m fjarlægð frá vegi og fjarni fyrirhugaðri uppbyggingu annara mannvirkja.*

Fornleifaskráning fór fram á svæðinu í maí 2023. Fyrir liggur skýrsla um skráningu fornleifa (Ásta Hermannsdóttir 2023/266). Auk frólystra minja fundust þrjár tóftirnaust og 12 vörður eða vörubrot. Minjar þessar eru merktar inn á upprátt. Ekki er heimild að hróla við skráðum minjum eða öðrum sem kunna að finnast á framkvæmdartíma án samráðs við minjavörð Vesturlands. Fornleifum má enginn - hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar - spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands, skv. 21. gr. laga um menningarmínjar (80/2012).

SKILMÁLAR:

Almennt

- Umferð gangandi er öllum heimil meðfram sjó. Óheimil er að hinka slíða umferð á nokkum hátt. Um almennarétt og umferð um landið gilda ákvæði IV kafla Náttúruverndarlaga (60/2013).
- Ekki er heimilt að byggja nær fjörkambi en 50m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er óheimil nema þær er falla undir 6. grein laga um vernd Breiðafjarðar (54/1995). Þess skal gætt við allar framkvæmdir á svæðinu að lífríki í fjörum spillist ekki á nokkum hátt.
- Byggingareitir eru í öllum tilfellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó og 10 metra fjarlægð eða meira frá löðamörkum samliggjandi löða. Á upprátt er dregin lína 50 metra frá sjó.
- Hæðarsetning húsa skal taka mið af landhæð innan byggingareits. Hafa ber í huga að mesti munur flóðs og fjöru getur orðið um 5 m. Leita skal samráðs við Siglingastofnun um hæðarsetningu þeirra húsa er lægst standa. Lágmarks hæð á göflum húsa í hæðakerfi svæðisins er í kóta 4.8 m. Lágmarks hæð á landi næst húsum er í kóta 4.5 m.
- Hús skulu staðsett innan byggingareits. Staðföng löða eru skilgreind hér til hliðar.
- Allt rask sem hlýst af framkvæmdum skal lagðert þannig að vel fari í landslagi og gróðurfari svæðisins. Þar með talið birkiskóg, kjarr, mosa og móa. Þegar við á skal leggja svarlag til hliðar, til nýtingar við frágang löða. Sérstaklega skal vanda umgengni og frágang þar sem um náttúrulegan birkiskóg (kjarr) er að ræða. Þar sem bygging húsa og aðkomuvega rýrir núverandi skóglendi skal gripa til mótvægisáðgerða skv. 3. mgr 19. gr. laga um skóga og skógrækt (33/2019). Mótvægisáðgerðir felast í því að samhverlega miklum skógi og ruddur er verið komið upp annars staðar. Leita skal ráðgjafar hjá Landi og Skógun um umfang slíkra áðgerða.
- Forðast skal af fremsta megni að raska ró fugla á varplitna og halda framkvæmdum í nágrenni við varplóð í lágmarki. Taka skal tillit til laga um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og spendýrum (64/1994).
- Leitast skal við að hús falli vel að landi og sömi sér vel í náttúrulegu umhverfi Breiðafjarðar.
- Um meðferð og flokkun sorps skal farið að reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Hlunnindi sem tilheyra sjávarfjörðum (útbæti, dúnþekja, reki, selveiti, efnistaka og annað) fylgja upprunalandinu.

Lögbýli

- Innan marka deiliskipulagsins er heimild að byggja upp lögbýlið Þingskálanes.
- Heimilt er að byggja upp bæjarortur þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni auk minni háttar verkstaðisbygginga.
- Afmarkaðir eru tveir byggingareitir, merktir B1 og B2 á upprátt. Á byggingareit B1 hefur verið byggð íbúðarhús (134 m²) og geymsla (116 m²).
- Innan þessara byggingareita er heimild að byggja 600 m² íbúðarhúsnæði og 1000 m² húsnæði tengt rekstri lögbýlis. Heildarbyggingarmagn samtals 1600 m².
- Mænishæð mest 8 metrar, mænissfæna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Ef um búfjárhald verður að ræða skal gríða af beitarlönd.
- Uppbygging mannvirkja sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Íbúðarbyggð

- Á svæði austarlega á Þingskálanesi sem afmarkað er sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi sveitarfélagsins er heimilt að stofna þrjár íbúðarlóðir.
- Innan löða sem merktar eru p4 og p8 er heimilt að byggja allt að 480 m² íbúðarhús auk fylgihúsa.
- Innan löðar sem merkt er p6 er heimilt að byggja allt að 950 m² íbúðarhús auk fylgihúsa.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskur, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um fristundabygð. Fjöldi fylgihúsa allt að fimm og heildar flatarmál þeirra um 430 m².
- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð af landslag bíður upp á slíkt.
- Mænishæð miðað við gólf aðal hæðar mest 7.5 m.
- Mænissfæna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Nýtingarhlutfall löða mest 0.06 og taki stærðir húsa mið af því.
- Heimilt er að leigja íbúðarhúsin út skammtímaleigu til ferðafólks.

Fristundabygð á Hömrum

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp fristundabygð í landi Hamra á svæði sem skilgreint er sem fristundabygð í aðalskipulagi, um 7.9 hektarar að stærð.
- Heimilt er til stofnunar níu fristundalóða.
- Innan hvernar löðar er heimilt að byggja 250 m² fristundahús auk fylgihúsa.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskur, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um fristundabygð. Fjöldi fylgihúsa allt að þrjú og heildar flatarmál þeirra um 100 m².
- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð af landslag bíður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð miðað við gólf aðal hæðar mest 6.5 m.
- Mænissfæna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Nýtingarhlutfall löða mest 0.06 og taki stærðir húsa mið af því.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bílastæðum við hverja löð og séu þau innan löðamarka.
- Heimilt er að leigja fristundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks.

Fristundalóðir á Þingskálanesi

- Innan skipulagsmarka, í landi Þingskálness (landbúnaðarlendi) er heimild til stofnunar þriggja fristundalóða.
- Innan hvernar löðar er heimilt að byggja 250 m² fristundahús á einni hæð auk fylgihúsa.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskur, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um fristundabygð. Fjöldi fylgihúsa allt að fjógur og heildar flatarmál þeirra um 300 m².
- Að öðru leyti gilda um þessar löðir sömu skilmálar og um löðir innan fristundabygðarinnar á Hömrum.

Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt er deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:3000, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstærðir og sveitarfélag Snæfellsness, skipulagsögn nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst 13. desember 2023 með athugasemdarefresi til og með 26. janúar 2024. Eftirfarandi aðilar skiluðu inn umsógnir: Skipulagsstofnun 13.12.23 / Vegagerðin 4.1.24 / Minjastofnun Íslands 15.1.24 / Slökkvilið Stykkishólms 19.1.24 / Heilbrigðiseftirlit Vesturlands 24.1.24 / Rarík 25.1.24 / Umhverfisstofnun 25.1.24 / Land og Skógar 25.1.24 / Skógræktarfélag Stykkishólms 25.1.24 / Náttúrufræðistofnun Íslands 26.1.24 / Breiðafjarðarméðf 26.1.24.

BREYTINGAR - 29.1.24. Að auglýsingatíma loknum: Vottendi afmarkað á upprátt. Minniháttar breytingar á texta greinargerðar og almennum skilmálum þar sem hnykt er á ýmsu í kjölfar ábendinga sem bárust í umsógnunum ofangreindra aðila. Bætt við umfollun um samræmi skipulagsins og deiliskipulagsstærðir og Sveiðisskipulags Snæfellsness. Hafsvæði lítil á upprátt og merkt.

BREYTINGAR - 10.4.24. Vegna athugasemdar frá Skipulagsstofnun: Fjöldi og stærð fylgihúsa skilgreindur nánar.

SVEITARFÉLAGIÐ
STYKKISHÓLMUR
ÞINGSKÁLANES, HAMRAR
OG GÆSATANGI

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:3000 á A1

SIGURDUR U. SIGURÐSSON 290772-4279

01.10.2023 *Sigurður U. Sigurðsson*