



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verð skv. 1. mgr 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s. br. frá til var samþykkt í sveitastjórn sveitarfélagsins Stykkishólms þann \_\_\_\_\_

TILLAGA

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

- SKÝRINGAR: SKIPULAGSMÖRK, LANDAMERKI, LÖÐAMÖRK, BYGGINGAREITIR, 50 METRA LINA FRÁ SJÓ, VEGIR, GÖNGUSTÍGAR, VATNSVEITA (stofnloðn), SPENNISTÖÐ, NÚVERANDI HÚS, AUKENNI OG STÆRÐ LÖÐAR, TÖFTIR (Mjár), VÖRÐUR (Mjár), IBÚDALÖÐIR, FRISTUNDALÖÐIR

LÖÐIR table with columns: Auðkenni, Staðfang, Stærð (m²), Frístundalóð. Lists parcels P1-P8 and H1-H9.

BYGGINGAREITIR LÖGBYLIS table with columns: Auðkenni, Stærð (m²). Lists parcels B1 and B2.

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til Þingskálanes Lnr. L218239 (Sauranes), Gæsatanga Lnr. L226251 og Hamra Lnr. L218176 í sveitarfélaginu Stykkishólmi (áður Helgafellssveit). Landsplidur þessar eru upprunalega úr landi Saura og hafa verið stofnaðar með fyrirgildandi hnitesum löðablöðum. Samanlögð stærð skipulagssvæðisins er 86,1 hektarar.

Hér er um að ræða íbúðabyggð á Þingskálanesi og frístundabyggð á Hömrum. Auk þess lódir fyrir íbúðarhúsa á landbúnaðarlandi og heimild til uppbyggingar lögbýlis. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Þingskálanes er vogskorð klettanes sem gengur út úr norðanverðu Snæfellsnesi og aðskilur Álftafjörð og Vigrafjörð. Fjörur í Álftafirði og Vigrafirði eru á náttúrunjanskrá og er lýst svo: Miklar og fjóðsamar leirur og þangfjörur. Mikil umferð fartúga. Berggrunnur nessesin er sírt gosberg sem talið er eldra en 11.000 ára og standa klettabelti víða upp úr. Hæst ris landið á norðanverðu Sauranesi í um 32 mýs, á Sauranesi sunnanverðu um 18 mýs og um 40 mýs á Hömrum. Myrlent er innst á nesiinu og inn úr vogum en jarðvegur þynnist eftir því sem utar dragur og eftir því sem landið hækkar. Utan myrlentis er afar stutt ofan á berggrunninn eða jökulróðning frá lokum Ísaldar. Birkirkjarr þekur hluta svæðisins innanreiga á Þingskálanesi og í landi Hamra og Gæsatangi má heita birki vakinn. Gróðurfar er annars mest mosavaxinn lynnmoí.

Landið liggur að Breiðafirði en um hann gilda lög um verndun Breiðafjarðar (54/1995) og verndaráætlun fyrir Breiðafjörð útefnin af Breiðafjarðaræfnd (2014). Ekki er að finna jarðmyndanir eða vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd (60/2013) aðrar en fjörur. Völlendi innan svæðisins eru utan byggingareita.

ADKOMA OG VEGIR:

Adkoma að svæðinu er af Saurvegi nr. 5770, um Birkiund og svo um það bil tveggja kílómetra leið eftir Langási um Sauraskóg. Vegir innan svæðisins verða aðlagðir landslagi. Vegir verða hannaðir samkvæmt leiðbeiningum vegagerðarinnar n.l.t. vegteigund D með einni 4m skgrein og útskotum til að mælast. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna oxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan skal vera við enda götu. Gera skal ráð fyrir 1 m trjágróðurlausu belti meðfram vegum.

SAMRÆMI VIÐ ADALSKIPULAG:

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins (Helgafellssveit 2012-2024) er norðurhluti nessesin tilgreindur sem Þingskálanes I og suðurhlutinn sem Þingskálanes II. Landinokum á þessum skilum auk Gæsatanga og hluta af landi Hamra er til landbúnaðarnota. Á landbúnaðarlandi er heimild fyrir fjörum íbúðarhúsum og þremur frístundahúsum samkvæmt kafla 4.1 í greinargerð aðalskipulags. Einnig er í Þingskálanesi í afmarkað svæði undir íbúðarbyggð. Land Hamra er að stærstum hluta skilgreint sem frístundabyggð. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að heimildum aðalskipulagsins. Skilmálar um íbúðarbyggð eru birtir í greinargerð aðalskipulags í kafla 4.2, skilmálar um frístundabyggð eru birtir í kafla 4.3.

UMHVERFISSKÝRSLA:

Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem stuðlað er að fjölgun íbúa og gesta og aukinni þjónustutalvinnu á svæðinu samfara því. Skipulag svæðisins raskar ekki sérstökum jarðmyndunum, gróðri, djárfylli eða minjum. 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 sómi sér vel í náttúrulegu umhverfi Breiðafjarðar og Snæfellsness.

VEITUR:

Skipulagssvæðið tengist kaldvatnsveitu Veitna (áður Orkuveita Reykjavíkur). Stofnloðn sem liggur frá virkjaðri lind í landi jarðarinnar Hrísa og að Stykkishólmi liggur um suðurmörk svæðisins og er merkt inn á skipulagsuppdrátt í samræmi við upplýsingar af vefsíða. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rank/Landsnets. Rafmagn hefur verið lagt inn á svæðið. Stofnleignir verða lagðar með vegum að löðamörkum.

Fránennsi skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 með síðari breytingum. Leitast skal við að hafa fleiri en eitt hús um hverja rotþröð ef hægt er að koma því við. Vandá skal sérstaklega til hönnunar og frágangs siturlagna vegna nálægðar við fjörur. Þera skal hönnun fráveitu undir byggingarfulltrúa sveitarfélagsins og heilbrigðiseftirlit Vesturlands áður en framkvæmdir hefjast. Heilbrigðiseftirlit Vesturlands hefur eftirlit með losun rotþröa. Hitaveita er ekki til staðar. Notast verður við rafmagn eða varmadælur við upphitun húsa og neysluvatns.

ÞJÓNUSTA:

Sjökkið og eldvamareftirlit er staðsett á Stykkishólmi í um 12 km fjarlægð. Vegir þola 20 tonna oxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan skal vera við enda götu. Gera skal ráð fyrir 1 m trjágróðurlausu belti meðfram vegum við flokkun og afsetningu sorps þar að fylgja reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Næsti gámavöllur sveitarfélagsins er staðsett á Skildi í um fjögurra kílómetra fjarlægð.

Skólaakstur, snjóorkustur og tæming rotþröa er á vegum sveitarfélagsins samkvæmt samþykktum þar að lúðandi hverju sinni.

FORMINJAR:

Innan skipulagssvæðisins er að finna fríðlystar forminjar. Er þeim svo lýst: Smátóttir sex á grasshóli hjá vog einum innanreiga í Sauranesi. Sbr. Árb. 1925-1926: 43; Árb. 1927: 32. Skjal undirtekið af MP 12.05.1928. Þinglýst 11.06.1929. Tóftir þessar eru teiknaðar inn á uppdráttinn og 100 metra breitt fríðað svæði þar í kring. Tóftirnar eru í um 39 m fjarlægð frá vegi og fjarni fyrirhugaðri uppbyggingu annara mannvirkja.

Formleifaskráning frá fram á svæðinu í maí 2023. Fyrir liggur skýrsla um skráningu formleifa (Ásta Hermansdóttir 2023/266). Auk fríðlystra minja fundust þrjár tóftirnaust og 12 vorður eða vorubrot. Minjar þessar eru merktar inn á uppdrátt. Ekki er heimilt að trofna við skráðum minjum eða öðrum sem kunna að finnast á framkvæmdartíma án samráðs við minjavörð Vesturlands. Formleifum má enginn - hvorki landeigandi, ábændi, framkvæmdaðili né nokkur annar - spilla, granda eða breyta, hylja, laga, allaga 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. Öheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt. Ekki er heimilt að byggja nær fjörkambi en 50m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er öheimil 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 nokkurn 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 uppdrátti er dregin lína 50 metra frá sjó. Hæðarsætning 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 hæðarsætningu þeirra húsa er lægst standa. Lágmarks hæð á gölfum 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. Staðsætning húsa er sýnd til skýringa á uppdrátti en er ekki bindandi. Staðfang löða eru skilgreind hér til hliðar. Allt rask sem hlýst af framkvæmdum skal lagfært þannig að vel fari í landslagi og gróðurfari svæðisins. Sérstaklega skal vanda umgengni og frágang þar sem um náttúrulegan birkisög (kjarr) er að ræða. Forðast skal af fremsta megni að raska ró fugla á varptíma og halda framkvæmdum í nágrenni við varplönd í lágmarki. Leitast skal við að hús falli vel að landi og sómi sér vel í náttúrulegu umhverfi Breiðafjarðar. Um meðferð og flokkun sorps skal farið að reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Hlunnindi sem tilheyra sjávarjörðum (útræði, dúnleikja, reki, selvél, enfistaka og annað) fylgja lögbýli.

Lögbýli

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp lögbýli Þingskálanes. Heimilt er að byggja upp bæjartorfu þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búkerfi á jörðinni auk minni háttar verkstæðisbygginga. Afmarkaðir eru tveir byggingareitir, merktir B1 og B2 á uppdrátti. Á byggingareit B1 hefur verið byggt íbúðarhús (134 m²) og geymsla (116 m²). Innan þessara byggingareita er heimilt að byggja 600 m² íbúðarhúsnæði og 1000 m² húsnæði tengt rekstri lögbýlis. Heildarbyggingarmagn samtals 1600 m². Mænishæð mest 8 metrar, mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjálst. Ef um búfjárhald verður að ræða skal gríða af betarlönd. 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 480 m² íbúðarhús auk fylgihúsa. Innan löðar sem merkt er P6 er heimilt að byggja 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 íbúðarbyggð. Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag blýur upp á slíkt. Mænishæð miðað við gölf aðalhäðar mest 7.5 m. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjálst. Nýtingarhlutfall löða mest 0.06 og taki stærðir húsa mið af því. Heimilt er að leigja íbúðarhúsin út skammtímaleigu til ferðafólks.

Frístundabyggð

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp frístundabyggð í landi Hamra á svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð í aðalskipulagi, um 7.9 hektarar að stærð. Heimild er til stofnunar níu frístundalóða. Innan hversrar löðar er heimilt að byggja 250 m² frístundahús auk fylgihúsa. Fylgihús geta verið til dæmis bílskur, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um frístundabyggð. Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag blýur upp á slíkt. Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins. Mænishæð miðað við gölf aðalhäðar mest 6.5 m. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjálst. Nýtingarhlutfall löða mest 0.06 og taki stærðir húsa mið af því. Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bílastaðum við hverja löð og séu þau innan löðamarka. Heimilt er að leigja frístundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks.

Frístundalóðir á landbúnaðarlandi

- Innan skipulagsmarka, í landi Þingskálanes er heimild til stofnunar þriggja frístundalóða. Um þessar lóðir gilda sömu skilmálar um lóðir innan frístundabyggðarinnar á Hömrum.

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

UMSAGNARADILAR: Vegagerðin / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Vesturlands / Brunavarnir Stykkishólms / Breiðafjarðaræfnd / Náttúrufræðistofnun Íslands / Umhverfisstofnun / Skipulagsstofnun



SVEITARFÉLAGIÐ STYKKISHÓLMUR ÞINGSKÁLANES, HAMRAR OG GÆSATANGI DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:3000 á A1

01.10.2023 SIGURDUR U. SIGURDSSON