



Stykkishólmur



**NÝTT DEILSKIPULAG
FYRIR ÍBÚÐBYGGÐ, FRÍSTUNDAFYGGÐ OG
VERSLUN OG ÞJÓNUSTU
Í VIGRAHOLTI**

Tillaga í vinnslu

Greinaragerð með skipulags- og byggingarskilmálum

dags. 04.06.2024

ARKÍS
arkitektar

Efnisyfirlit

1 Inngangur	4
1.1 Staðhættir	4
1.2 Skipulagsleg staða – aðalskipulag	4
1.3 Minjaskráning.....	4
1.4 Gögn deiliskipulags	4
1.5 Samráð	4
2 Deiliskipulag	5
2.1 Lóðir	5
2.2 Byggingarreitir	5
2.3 Samgöngur	6
2.4 Veitur.....	6
2.5 Grisjun á birkikjarri/skógi mótvægisáðgerðir.....	7
2.6 Náttúruvernd – votlendi	7
2.7 Varðveisla minja.....	7
3 Almennir skilmálar	8
3.1 Almennt.....	8
4 Sérákvæði.....	8
4.1 Verslun og þjónusta VP-1, VP-2 og VP-3	8
4.2 Íbúðabyggð ÍB-1	9
4.3 Frístundabyggð F-1.....	9
4.4 Spennistöð	9
5 Umhverfisáhrif	10

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

1 Inngangur

1.1 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er staðsett á norðanverðu Snæfellsnesi milli Hofstaðavogs og Álftafjarðar. Svæðið afmarkast af Vigrafirði til norðurs og austurs. Til suðurs og vesturs afmarkast svæðið af jörðinni Saurum, Saurum 7, 6, 3 og Arnarstöðum.

Fjörur í Álftafirði og Vigrafirði eru á náttúruminjaskrá og er lýst svo: *Miklar og frjósamar leirur og þangfjörur. Mikil umferð farfugla.* Berggrunnur á deiliskipulagssvæðinu er að mestu leiti blágrýti. Landið er tiltölulega flatt með hjöllum en rís hæst í um 20 m.ys. við Sauravatn. Mýrlendisflákar eru á svæðinu en samkvæmt vefsja náttúrufræðistofnunar er ekkert mýrlendi á svæðinu sem nýtur verndar samkv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr.60/2013

1.2 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins (Helgafellssveit 2012-2024) er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði, frístundabyggð og efnisnámur. Á landbúnaðarlandi er heimild fyrir fjórum íbúðarhúsum og þremur frístundahúsum samkvæmt kafla 4.1. í greinargerð aðalskipulags. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi þessu kallar á breytingu á aðalskipulagi sem auglýst verður samhliða deiliskipulagi.

1.3 Minjaskráning

Innan skipulagssvæðisins er að finna friðlýstar fornminjar. Um er að ræða tóft nefnd Gruflunaust.

Gruflunaust. Í hinu forna Þingskálanesi, sem nú er kallað Sauranes, er fornt naust, sem enn er kallað Gruflunaust. Það er við lítinn vog, er gengur vestan í Sauranes) úr Vigrafirði, gegnt Orustunesi. Þessi litli vogur beygist til suðurs, er naustið í botni hans. Það er grafið inn í bakkann og hlaðið upp, hleðslan er farin að síga inn í naustið en lögun þess sést þó glögg.

Innarlega á Sauranesi, á grashól hjá vog einum, eru tóftir margar, 6 tals, en allar litlar og sumar óglöggvar. Þær eru hver út frá annari. Sér fyrir dyrum á milli sumra þeirra. Tóftirnar eru flestar um 2gr. á lengd og 1,5 m á breidd (Árbók Hins íslenska fornleifafélags, 40. Árg. 1927 bls. 32)

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum.

Deiliskipulagsuppráttur 2.01 dags. 04.06.2024

Skýringaruppráttur 2.02 dags. 04.06.2024

Greinargerð og skilmálar dags. 04.06.2024

Umhverfisskýrsla dags. 04.06.2024

1.5 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingatíma deiliskipulagsins verður haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulagið eru eftirfarandi aðilar.

- Breiðafjarðarnefnd
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun,
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Minjastofnun

2 Deiliskipulag

Viðfangsefndi deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Lögð er áhersla á mannvirki á lóðum falli sem best að landslagi og kostur er. Efnisval sé umhverfisvænt og tóni við jarðliti umhverfisins.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru:

- Að landgæði svæðisins verði nýtt undir aðlaðandi hótél með baðlóni og veitingaaðstöðu auk handverksbrugghúss, frístundabyggð og heilsárshús.
- Að jarðrask verði sem minnst.
- Að opin svæði myndi gott aðgengi út í náttúruna og meðfram strandlengjunni.

2.1 Lóðir

Í Skipulagstillögunni eru 33 frístundahúsalóðir, lóðir fyrir hótél og verslun og þjónustu og 10 lóðir fyrir heilsárshús. Lóðirnar eru breytilegar að stærð frá um 7.414m² -142.638 m². Hver lóð hefur sitt eigið lóðanúmer, oddatölur vinstramegin og sléttar tölur hægra megin þegar farið er inn í götu.

Byggingarreitir eru staðsettar í a.m.k. 50 m fjarlægð frá strandlínu Vigrafjarðar og strandlínu Sauravatns.

Strandlínur sjós og vatns verða óraskaðar.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar er skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Við staðsetningu húsa á lóðum verði lögð áhersla á að húsum verði komið fyrir þannig að þau falli vel að landinu og þau verði lítt áberandi. Einnig skal horft til þess að rask á votlendi og viðkvæmum vistgerðum verði lágmarkað.

Brunahönnun:

Við hönnun hótels og baðlóns skal taka mið af aðgengi að slökkvivatni og þeim búnaði og viðbragðstíma sem slökkvilið sveitarfélagsins ræður yfir.

Skipta skal byggðinni upp í brunahólf, aðskilin með vegi eða stígum til brunavarna, þannig að aldrei séu fleirri en 7 samliggjandi lóðir til að minnka brunahættu.

Gera skal ráð fyrir rafbílahleðslu á hverri lóð og við hótelið í samræmi við reglugerðir.

Svæðið verður girt að með fjárheldri girðingu frá aðliggjandi jörðum. Ekki er gert ráð fyrir að girða lóðir af innan deiliskipulagssvæðisins. Umferð gangandi verður óheft með vatnsbakkanum, sbr. gr.5.3.2.14 í skipulagsreglugerðinni nr. 90/2013 en þar segir: „við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó“.

Heimilt verður að setja upp skilti sem varðar starfsemina á svæðinu. Skiltið skal uppfylla lög um náttúruvernd nr. 60/2013 og vera skv. reglugerð nr. 941/2011 um auglýsingar meðfram vegum.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Byggingareitir eru rúmir, til að hægt sé að leggja byggingar þannig innan lóðar að markmið

deiliskipulagsins ná fram að ganga að byggingarnar falli vel inní landið og lármarkað sé að innkikk sé á milli húsa. Fjarlægð frá lóðamörkum er hvergi minni en 10m.

2.3 Samgöngur

Aðkomur að svæðinu er frá Stykkishólmsvegi. Vegir innan svæðisins verða aðlagðir landslagi. Vegir verða hannaðir samkvæmt leiðbeiningum vegagerðarinnar n.t.t. vegtegund D með einni 4 m akrein og útskotum til að mætast. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring. Gera skal ráð fyrir 1 m tjágróðurlausu belti meðfram vegum.

2.4 Veitur

Skipulagssvæðið tengist kaldvatnsveitu Veitna (áður Orkuveita Reykjavíkur). Stofnlögn sem liggur frá lind sem er merkt inn á skipulagsupprátt í samræmi við upplýsingar af vefsíðu.

Heitt vatn, stefnt er að því að mannvirki innan deiliskipulagsins tengist hitaveitukerfi Veitna

Tengin við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnets.

Ljósleiðari verður lagður að hverju húsi.

Stofnlagnir verða lagðar með vegum og stígum að lóðamörkum.

Frárennsli skal uppfylla ítrustu kröfur um fráveitu- og hreinsibúnað (ítarlegri en tveggja þrepa skv. umsögn Heilbrigðiseftirliti vesturlands), vöktun og mótvægisáðgerðir komi til bilana og/eða skyndimengunar í fráveitukerfi bygginga og/eða svæða utanhúss. Þar sem um er að ræða sérstaklega viðkvæmt svæði við Vigráfjörð sem er á verndarsvæð Breiðafjarðar skal við veitingu byggingar- og/eða framkvæmdarleyfis leggja sérstaka áherslu á að fráveitu- og heilbrigðismál séu með þeim hætti að ekki stafi af þeim hættu á mengun. Fráveita frá hóteli og baðlóni skal leitt í hreinsivirki og leitast skal við að tengja saman og sameina fráveitur á milli íbúða- og frístundahúsa þar sem því verður við komið. Allt frárennsli á svæðinu verður meðhöndlað miðað við ýtrustu kröfur. Skólp verður hreinsað í hreinsistöðvum og afrennsli frá bílastæðum við hótél og baðlón mun fara í gegnum olíuskilju. Frárennsli frá eldhúsi veitingastaðar fari í forhreinsun í fitugildru. Öll fráveita skal vera skv. Reglugerð um fráveitu og skólp og í samráði við heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Frárennsli 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 rotþró ef hægt er að koma því við. Vanda skal sérstaklega til hönnunar og frágangs siturlagna vegna nálægðar við fjörur. Stefna skal að því að rotþrær séu hreinsistöðvar. Bera skal hönnun fráveitu undir byggingarfulltrúa sveitarfélagsins og heilbrigðiseftirlit Vesturlands áður en framkvæmdir hefjast. Heilbrigðiseftirlit Vesturlands hefur eftirlit með losun rotþróa.

Hitaveita er ekki til staðar, en stefnt er að því að tengjast hitaveitu Veitna.

Þjónusta

Slökkvilið og eldvarnareftirlit er staðsett í Stykkishólmi í um 10 km fjarlægð, Vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan skal vera við enda götu. Gera skal ráð fyrir 1 m tjágróðurlausu belti meðfram vegum.

Við flokkun og staðsetningu sorps bera að fylgja reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Næsti gámavöllur sveitarfélagsins er staðsettur á Skildi í um 2-3 km fjarlægð.

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

2.5 Grisjun á birkikjarri/skógi mótvægisgerðir

Sérstök áhersla er lögð á að raski á kjarri verði haldið í lágmarki. Taka skal mið af því að sumar lóðir eru kjarri vaxnar. Staðsetja skal byggingar á lóð með þeim hætti að rask á birkiskógi verði sem minnst. Ekki má fella tré fyrir utan nauðsynlega grisjun og til þess að koma fyrir byggingum og nauðsynlegum innviðum. Birkiskógurinn er um 58 ha að stærð og nær inn á u.þ.b 32 lóðir. Þar sem því er við komið munu tré um og yfir 2 metra sem þurfa að víkja af svæðinu verða tekin upp og þeim plantað á öðrum stað í eða við skóginn. Þær mótvægisgerðir verða að skógi verður plantað í land Vigrholts í jafn stórt svæði og þarf að ryðja vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Haft verður samband við Land og skóg á síðari stigum vegna mótvægisgerða.

2.6 Náttúruvernd – votlendi

Innan skipulagssvæðisins er þó nokkuð mýrlendi. Lítt raskað votlendi stærra en 20.000 m² nýtur verndar s.b. 61. Gr. náttúruverndarlaga. Við staðsetningu bygginga verður reynt að forðast röskun mýrarfláka og við uppbyggingu verður tekið sérstakt tillit til votlendis og reynt að forðast röskun þess nema brýna nauðsyni beri til. Tekið verður mið af fuglalífi svæðisins við uppbyggingu á svæðinu. Forðast verður að fara í jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan varptíma stendur til að draga úr áhrifum á fuglalíf.

2.7 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1 er einn minjastaður innan skipulagssvæðisins. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verk skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins og 14. Gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, en þar segir:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.l.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verk skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvor verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

3 Almennir skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi

3.1 Almennt

- Umferð gangandi er öllum heimil meðfram sjó, vatni og lækjum í samræmi við almannarétt. Óheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt.
- Ekki er heimilt að byggja nær strandlínu/vatnsbakka en 50 m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er óheimil nema þær er falla undir 6. gr. Laga um vernd Breiðafjarðar (54/1995). Þess skal gætt við allar framkvæmdir á svæðinu að lífríki í fjörum spillist ekki á nokkurn hátt.
- Byggingarreitir eru í öllum til fellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó/vatni og 10 metra fjarlægð eða meira frá lóðamörkum samliggjandi lóða. Á uppdrætti er dregin lína 50 metra frá sjó/vatnsbakka.
- Hæðasetning húsa skal taka mið af landhæð innan byggingarreits. 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. Lagmarks hæð á gólfum húsa í hæðakerfi svæðisins er í kóta 5. Lágmarks hæð á landi næst húsum er í kóta 4,8 m.
- Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Staðsetning húsa er sýnd til skýringa á skýringaruppdrætti en er ekki bindandi. Staðföng lóða er skilgreind á uppdrætti.
- 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 náttúrulega birkiskóg (kjarr) er að ræða. Staðsetja skal byggingar á lóð með þeim hætti að rask á birkiskógi verði sem minnst. Ekki má fella tré fyrir utan nauðsynlega grisjun og til þess að koma fyrir byggingum og nauðsynlegum innviðum.
- 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, dúntekja, reki, selveiði, efnistaka og annað) fylgja lögbýli.
- Útilýsing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Sólpar í garðlýsingu skulu vera að hámarki 1,2 m á hæð.

4 Sérákvæði

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu

4.1 Verslun og þjónusta VP-1, VP-2 og VP-3

- Á svæði sem er afmarkað sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi er heimilt að stofna þrjár verslunar- og þjónustulóðir.
- Innan lóðar sem merkt er VP 1 er heimilt að byggja 4.900 m² byggingu fyrir hótél með heilsulind og veitingahúsi auk handverksbrugghúss.
- Heimilt er að byggja gistihýsi áverslun og þjónustulóðum. Á lóð VP-2 er heimilt að byggja 6 gistihýsi að hámarki 80 m² að stærð. Á lóð VP-3 er heimilt að byggja 20 gistihýsi að hámarki 80 m² að stærð.
- Heimilt er að hús verði á 1-3 hæðum.
- Hámarkshæð húss á lóð VP-1 er 16 m.
- Hámarkshæð gistihýsa á lóðum VP-2 og VP-3 eru 5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

4.2 Íbúðabyggð ÍB-1

- Á svæði sem er afmarkað sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi er heimilt að stofna 10 íbúðarlóðir fyrir heilsárshús.
- Innan lóða sem merktar eru ÍB-1 er heimilt að byggja 400 m² íbúðarhús auk tveggja fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m² samanlagt.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskúr, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um íbúðabyggð.
- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag bíður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð miðað við gólf aðalhæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa er mest 4.5 m miðað við gólf aðalhæðar.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki 2 bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja íbúðarhúsin út í skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Öll söfnun lausafármuna innan lóða s.s. gáma og óskráðra ökutæka sé óheimil.

4.3 Frístundabyggð F-1

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp frístundabyggð á svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð í aðalskipulagi, um 92,1 hektarar að stærð.
- Heimild er til stofnunar 33 frístundalóða.
- Innan hvernar lóðar sem merkt er F-1 heimilt að byggja 250 m² frístundahús auk tveggja fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m², nema að Vigranesi, 6, 8, 9, 10, 11 og 12 er hámarksstærð á fylgihúsum 150 m².
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskúr, 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 bíður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð miðað við gólf aðalhæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa miðað við gólf aðalhæðar er mest 4.5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja frístundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Öll söfnun lausafármuna innan lóða s.s. gáma og óskráðra ökutæka sé óheimil.

4.4 Spennistöð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús á einni hæð að grunnfleti allt að 6 m². Hámarkshæð húss skal vera 3,5 m.5

5 Umhverfisáhrif

Landeigandi skal leitast sérstaklega við að lámörka truflun og /eða neikvæð áhrif sem starfsemi hótels, baðlóns og íbúðar og frístundabyggð kann að hafa á fugla, fiska og annað lífríki í á og við Vigrafjörð sem tilheyrir verndarsvæði Breiðafjarðar. Lögbundnir umsagnaraðilar skulu leggja mat á þennan þátt við meðferð starfsleyfisumsóknar.

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Annars er vísað í Umhverfisskýrslu vegna nýs deiliskipulags og breytingar á aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024