

Deiliskipulagstillaga, 1:1.000

Deiliskipulagstillaga á reit verslunar og þjónustu á jörðinni Gíslabæ, Hellnum, Snæfellsbæ

Deiliskipulag þetta er gert fyrir hluta jarðarinnar Gíslabæjar á Hellnum og er unnið fyrir landeiganda á hans kostnað eins og venja er um einkaland í dreifbýli Snæfellsbæjar. Ekki er gerð lýsing vegna deiliskipulagsins, enda er það í fullu samræmi við auglýsta breytingu aðalskipulags.

Ströndin við Arnarstapa og Hellna er fríðlýst og annað land jarðarinnar er á svæði nr. 223 á skrá yfir náttúruminjar og skal því hafa samráð við Umhverfisstofnun varðandi allar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu. Deiliskráning vegna formínja hefur farið fram og við gerð deiliskipulags þessa er tekið tillit til skráðra minja og haft samráð við Minjavörð Vesturlands.

Á Gíslabæ á Hellnum er löng hefð fyrir rekstri ferðapjónustu. Ferðapjónustaaðili keypti jörðina með það að markmiði að byggja þar upp aukna ferðapjónustu. Eiginlegur landbúnaður hefur lagst af á jörðinni og er mikilvægt að stuðla að áframhaldandi umhirðu og notkun jarðarinnar til að halda í staðaranda Hellna.

Ferðamönnum hefur fjölgað mikið á Snæfellsnesi eftir stofnun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls. Þörf er fyrir hótélíbúðir og smáhýsi á Snæfellsnesi sem geta rúmað fjölskyldur og minni hópa þar sem fleiri en tveir ferðast saman. Landeigandi Gíslabæjar hóf ferlið með fyrirsögn til bæjaryfirvalda Snæfellsbæjar vegna verslunar- og þjónustusvæðis neðan götu. Tekið var vel í að þar yrði allt að 1.200 fermetra hótél eða gistinguþjónusta miðað við að nýtingarhlutfall á lögð verði lágt, eða um 0.25. Síðar óskaði landeigandi eftir stækkun svæðis fyrir verslun og þjónustu, þannig að einnig yrði svigrúm fyrir uppbyggingu ofan vegar. Sú breyting kallar á breytingu aðalskipulags og er deiliskipulagstillaga þessi auglýst samhlíða breytingu aðalskipulags.

Í gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar er heimilt að gera gamalt hús neðan vegar upp og reka þar kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. Einnig er heimilt að reisa þar hús fyrir starfsmannaíbúðir vegna ferðapjónustu, en ekki eru ákvaði um heildar byggingarmagn á reitnum.

Lýsing vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar var kynnt fyrir hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum. Vegna athugasemda hagsmunaaðila er í tillögu að breytingu aðalskipulags og deiliskipulagstillögu þessari nú aðeins gert ráð fyrir allt að 1.000 fermetra byggingarmagni á reit neðan vegar. Með minnkuðu byggingarmagni er nú gert ráð fyrir að neðan vegar verði hótélíbúðir, með lágmarks veitingapjónustu. Ofan vegar er gert ráð fyrir allt að 8 smáhýsum og verði hvert hús allt að 40 fermetrar að stærð. Einnig verði þar áfram ferðapjónusta og starfsmannaíbúðir í núverandi húsakosti.

Skipulags- og byggingarskilmálar, drög

Á deiliskipulagssvæðinu hallar landi til suðvesturs og þaðan er stórbrotið útsýni til sjávar og fögur fjallasyn. Lögd er áhersla á að hönnun bygginga og annarra framkvæmda verði vönduð og lögd áhersla á að fella nýbyggingar neðan vegar að mælikvæða húsa á svæðinu. Byggingar verði vistvænar, vatn af þökum falli inn í blágrænar ofanvatnslausnir og sýnd verði fyllsta tillitssemi við umhverfi.

Vegna ábendingar sem kom fram þegar lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var kynnt, er gert ráð fyrir að neðan vegar verði allt að 16 hótélíbúðir og einu bílastæði fyrir hverja íbúð verði komið fyrir á reitnum neðan vegar. Með því móti er unnið gegn umferð gangandi yfir veginn. Fyrirhugað framkvæmdasvæði ofan vegar verður eingöngu tengt við heimtröð Gíslabæjar með akfærum göngustíg, svo umferðarþungi og ónáði annarra íbúa/dvalargesta á Hellnum verði lágmarkaður.

Unnið á upprétan loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf

Lágsþennulagín

Við alla hönnun bygginga verði haft í huga stórbrotið útsýni til sjávar og Snæfellsjökuls. Leitast er við að staðsetja byggingarreiti þannig að hús skuggi sem minnst á útsýni annarra húsa á svæðinu. Byggt verði með viðstænum byggingaraðferðum og stuðlað að jafnvægi í vatnsbúskap með torfþökum og blágrænum ofanvatnslausnum. Ekki skal planta neinum trjágróðri eða framandi tegundum vegna nálægðar við fríðlýsta strönd. Ekkert rask verði utan framkvæmdareits nema vegna veltengingar niður á reitinn.

Komin er ný vatnsveita fyrir Arnarstapa og unnið er að lagningu nýrrar vatnslagnar frá henni til Arnarstapa. Vatnsveitan gæti einnig annað Hellnum, ef vilji er fyrir því og því er gert ráð fyrir að framtíðar vatnsveita Hellna verði lögd þaðan. Melabúð og Gíslabær eiga í einkavatnsveitu sem þjónar Hellnum nú og munu nota hana þar til lögd verður ný vatnslögn frá Arnarstapa. Ef kemur að uppbyggingu og notkun nýrra mannvirkja á landi Gíslabæjar, áður en ný vatnsveita verður lögd, verði grafinn niður vatntankur fyrir slökkvivatn og miðlun vatns á kostnað landeiganda, þannig að vatni verði safnað að næturlagi til að tryggja neysluvatn næsta dags og ávallt tryggt nægjanlegt slökkvivatn.

Lögd verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður. Fyrir neðan veg, þar sem hreinsunarkrafa skólps er há, verður komið fyrir Graf Klaro E skólphreinsistöð, sem er sömu tegundar og við Mývatn. Hreinsigetan er yfir 99% og fer hreinsunin fram með lífrænum hætti. Afköst eru 27.600 lítrar á sólarhring miðað við 64 íbúa og notkunarstuðul 2,0. Heildar graftrarmál er 6m x 25m og er mesta djúpt 2,25m frá botni tanks og upp að botni innrennisslórs. Burðargeta rotþróar miðast við að hún verði undir bílastæðum. Fyrir ofan veg verður komið fyrir Graf Anaerobix hreinsivirki með síu, algerlega lífrænt og óháð rafmagni. Við útrennsli inni í tanknum er tunna sem í eru plastkubbar með stórum fleti í netpokum sem grípa léttar svifagnir á leiðinni út. Þessi aðferð er 2ja þrepa og skilar yfir 90% hreinsun. Vel útloftuð siturgöng aftan við rotþróna skilar svo þriðja þrepinu. Afköst eru 14.800 lítrar á sólarhring miðað við 32 íbúa og notkunarstuðul 2,0. Heildar graftrarmál er 2,5m x 20m og er mesta djúpt 2,25m frá botni tanks og upp að botni innrennisslórs.

Deiliskipulagið tekur til tveggja reita:

Framkvæmdareitur neðan vegar er takamarkaður af 15 m frá miðlinu vegar, helgunarsvæði minja norðan reitsins, 50 m frá strönd (strandlína yfirfarir af Landmælingum Íslands) og 10 m frá aðlægri lögð sunnan reitsins. Innan þessa reits voru nokkrir kostir metnir og niðurstaðan er að núverandi hús, sem er metið ónýtt, verði endurbýgt og þakformi breytt þannig að það verði tveggja hæða með lítt hallandi þaki og þak verði ekki hærra en núverandi mænishæð hússins. Nýbyggingu er beint á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis til að valda sem minnstum umhverfisáhrifum og taka sem mest tillit til núverandi byggðar. Innan byggingarreits verði tveggja hæða hús sem falli þannig að landi að gólf neðri hæðar verði í sambærilegri hæð og gólf núverndi húss og gólf efri hæðar verði ekki hærra en hæð vegar ofan við byggingarreit. Eldra húsið er tæplega 200 m² og verði heildar byggingarmagn þess allt að 400 m² og hámarks hæð þaks sú sama og núverandi mænishæð. Nýbygging verði á tveimur hæðum og þakhæð allt að 7.2 m yfir neðra gólf. Stærð nýbyggingar tekur mið af stærð húss á endurbýggingarreit þannig að bríttóflatar mál á reitnum verði alls allt að 1.000 m². Byggingarreitur nýbyggingar er rýmri en heimilt byggingarmagn, til að hafa svigrúm til að brjóta húsið upp og fella það af fingerðri byggð á svæðinu. Lögd er áhersla á að hönnun verði vönduð, efnisval verði vistvænt, þök verði klædd torfi og frárennsli tengt blágrænum ofanvatnslausnum (vatn sameinast ofanvatni).



Framkvæmdasvæði ofan vegar takmarkast af helgunarsvæðum skráðra minja. Fyrirhugað er að reisa 8 smáhýsi og verði þau tengd með akfærum göngustíg. Aðeins er gert ráð fyrir einu samsíða bílastæði fyrir hvert hús, til að koma í veg fyrir slyshættu sem fylgir því að bílar þurfi að bakka. Göngustígurinn liggur innan við helgunarsvæði skráðra minja og skapar fallega gönguleið nærri minjunum.

Heimilt er að reisa allt að 8 smáhýsi og hvert hús má vera allt að 40 m² að stærð. Byggingarreitur er rýmri, til að unnt sé að fella hússtæði sem best að landi og útsýni. Húsin verði einnar hæðar og gólfkóti allt að 40 cm yfir landi ef gólf er úr timbri, en allt að 20 cm yfir landhæð ef gólf er steypt. Þök mega vera lítt hallandi eða einhalla. Hæsti punktur þaks við lægri útegg verði ekki hærra en 3.2 og hæsti punktur hallandi þaks ekki hærra en 5.5 m við háhlíð. Þök verði klædd torfi og frárennsli þeirra leyst með blágrænum ofanvatnslausnum.

Kevin Martin fornleifafræðingur hefur gert **deiliskráningu** minja á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og nágrenni vegna gerðar deiliskipulags.

Sjá fylgirit: Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate, Hvanneyri 2021. Ekki er vítað um aðrar fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum en koma fram í deiliskráningu. Komi óskráðar minjar í ljós skal hafa í huga að allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa. Þá skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fylgirit: Húsakönnun á reitnum og í næsta nágrenni, Hús og skipulag ehf, drög.

Umhverfisskýrsla

Yfirlit: Deiliskipulagssvæðið er á svæði nr. 223 á náttúruminjaskrá og svæði neðan vegar liggur nærri fríðlýstri strönd. Því verða allar framkvæmdir háðar samráði við Umhverfisstofnun. Ekki eru fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

Deiliskipulag þetta er auglýst samhlíða breytingu aðalskipulags, en þar er landnotkun á um 3 ha reit ofan vegar á jörð Gíslabæjar breytt úr íbúðarbyggð í verslun og þjónustu og á reit Gíslabæjar neðan vegar er notkun húsa breytt miðað við gildandi aðalskipulag fyrir breytingu. Landeigandi óskaði eftir breytingu með það að markmiði að halda áfram uppbyggingu ferðapjónustu á Gíslabæ, en þar er hefð fyrir ferðapjónustu.

Vegna fyrirspurnar um uppbyggingu hótels á reitnum mótuðu bæjaryfirvöld stranga stefnu um að nýtingarhlutfall á reitnum yrði ekki hærra en 0.25 og að heildar byggingarmagn yrði því allt að 1.200 fermetrar neðan vegar. Vegna fram kominna athugasemda hagsmunaaðila vegna lýsingar á breytingu aðalskipulags og matslýsingar, mátu skipulagsyfirlögd Snæfellsbæjar nokkra uppbyggingarkosti og ákveðið var að draga úr byggingarmagni. Gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar. Auk þess er gert ráð fyrir að ofan vegar megi reisa 8 smáhýsi og hvert þeirra verði allt að 40 fermetra að stærð. Í deiliskipulagi verði gerð krafa um að ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis á reit neðan vegar vegna nálægðar við fríðlýsta strönd.

Lögd er áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður til að trufla ekki lífríki á svæðinu. Fyrir neðan veg, þar sem hreinsunarkrafa skólps er há, verði notuð rotþró sem gefur yfir 99% hreinsigetu og fer hreinsunin fram með lífrænum hætti. Afköst eru miðuð við 64 íbúa og notkunarstuðul 2,0. Burðargeta rotþróar miðast við að hún verði undir bílastæðum. Ofan vegar verði lífrænt hreinsivirki með síu og óháð rafmagni. Við útrennsli inni í tanknum er tunna með ríur sem grípur léttar svifagnir á leiðinni út. Þessi aðferð er 2ja þrepa og skilar yfir 90% hreinsun. Vel útloftuð siturlögn aftan við rotþróna skilar þriðja þrepinu. Afköst eru miðuð við 32 íbúa og notkunarstuðul 2,0.

Umfang: Landnotkun á reit neðan vegar á landi Gíslabæjar er óbreytt og verður áfram verslun og þjónusta. Þar var áður heimilt að reka kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu og reisa starfsmannaíbúðir, en stærðarmörk voru ekki tilgreind. Nú má reka hótél, veitingaþjónustu eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu á reitnum og skilgreind eru stærðarmörk þannig að heildar byggingarmagn á reit neðan vegar verði allt að 1.000 fermetrar, nýtingarhlutfall á reit allt að 0.21. Megin breytingin er breytt landnotkun ofan vegar á landi Gíslabæjar, þar sem landnotkun sem var áður fyrir íbúðarbyggð verði eftir breytingu aðalskipulags verslun og þjónusta á um 3 ha svæði. Það svæði tekur til eldri bygginga á jörðinni (sem eru utan deiliskipulagssvæðis), en í þeim húsum er löng hefð fyrir ferðapjónustu og til svæðis sem er hluti deiliskipulagssvæðis og er ætlað til uppbyggingar 8 allt að 40 fermetra smáhýsa.

Umhverfisþættir: Lögd verði ofur áhersla á að á svæði fyrir verslun og þjónustu neðan vegar verði hönnun bygginga og umhverfis vönduð, byggingar verði felldar vel að landi og ekkert rask verði utan skilgreinds framkvæmdasvæðis. Fraveita gefi yfir 99% hreinsun.

Umhverfismál: Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar liggur að fríðlýstri strönd. Því skal ekkert rask eða mannvirki verða sjávarmegin við byggingar- og framkvæmdareiti. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni.

Umhverfisverndarmarkmið: Lögd er áhersla á verndun hins stórfenglega umhverfis á Hellnum. Ströndin er fríðlýst og hefur mikið verndargildi. Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fyllsta tillitssemi. Þetta á ekki sist við vegna fráveitu, en ganga skal frá rotþró miðað við nálægð friðlands, í samráði við Heilbrigðisefirliti Vesturlands og Umhverfisstofnun.

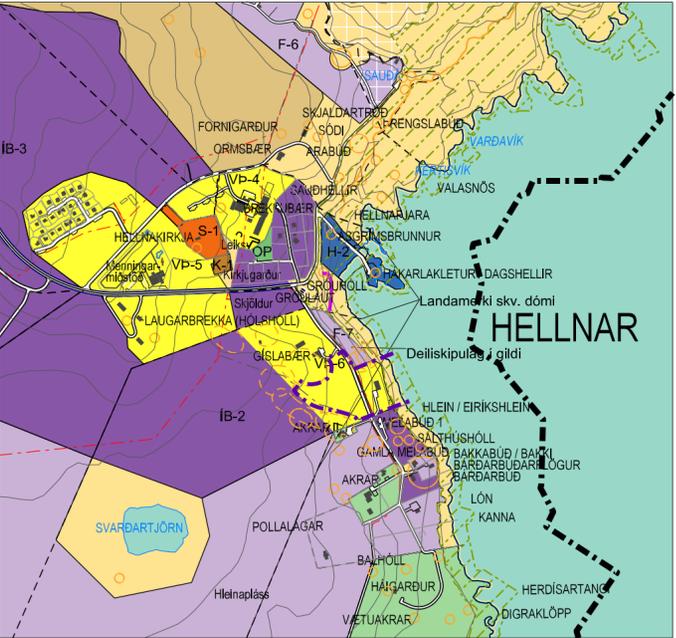
Mat á verulegum umhverfisáhrifum: Ekki er gert ráð fyrir verulegum umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Uppbygging 8 smáhýsa á 3 ha svæði hefur lítil áhrif og væntanlega minni áhrif en ef þar yrði reist íbúðarbyggð í samræmi við gildandi aðalskipulag. Uppbygging á reit Gíslabæjar neðan vegar veldur breytingu á ásynd svæðisins, en með ströngum skilyrðum verði leitast við að lágmarka áhrif á umhverfið með því að fella hús vel að landi. Rekstur hótels eða hótélíbúða á þessum fallega stað gefur almenningi möguleika á að dvelja þar og njóta umhverfisgæða.

Mótvægisáðerðir: Við uppbyggingu smáhýsa verði byggð tengd akfærum göngustíg sem liggur nærri helgunarsvæði minja og gerir almenningi kleift að ganga nærri minjum og njóta þeirra. Hús verði felld vel að landi og verði einnar hæðar. Á reit neðan vegar var dregið úr fyrirhuguðu byggingarmagni og nýbyggingu beint á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis, til að fella byggingu sem best inn í landslag og hafa hana sem minnst sýnilega í umhverfinu. Vanda skal allan frágang og fella byggð vel að landi.

Valkostir: Reitur neðan vegar á landi Gíslabæjar er viðkvæmt svæði vegna nálægðar við fríðlýsta strönd. Metnir voru nokkrir valkostir varðandi uppbyggingu á reitnum. Niðurstaðan var sú að gera ráð fyrir að við endurbýggingu núverandi húss sem er orðið ónýtt verði húsið tveggja hæða og verði ekki hærra en núverandi mænishæð gamla hússins. Norðar á reitnum verði tveggja hæða nýbygging, en þar er hæðarmunur frá vegi og að hússtæði það mikill að gólf efri hæðar húss verður ekki hærra en gatan ofan hússins. Byggingarreitur nýja hússins er rúmur til að þar verði svigrúm til að brjóta húsið upp til að fella það sem best að mælikvarða staðarins.

Vöktun: Ekki er gert ráð fyrir annarri vöktun á svæðinu af hálfu Snæfellsbæjar en byggingar- og framkvæmdaefirtíli fram að lokaúrekt. Umhverfisstofnun sinnir vöktun friðlands við ströndina og svæðinu að öðru leyti sem svæðis á Náttúruminjaskrá.

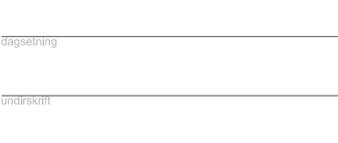
Samantekt: Metin voru áhrif vegna breytinga á aðalskipulagi að Hellnum. Breytt landnotkun að Melabúð 1 hefur breytandi áhrif á umhverfið. Neðan vegar á landi Gíslabæjar er landnotkun óbreytt, en í texta er notkunarmöguleikum núverandi húss sem er orðið ónýtt verði húsið tveggja hæða og verði ekki hærra en núverandi mænishæð gamla hússins. Norðar á reitnum verði tveggja hæða nýbygging, en þar er hæðarmunur frá vegi og að hússtæði það mikill að gólf efri hæðar húss verður ekki hærra en gatan ofan hússins. Byggingarreitur nýja hússins er rúmur til að þar verði svigrúm til að brjóta húsið upp til að fella það sem best að mælikvarða staðarins.



LANDNOTKUN	TAKMÖRKUN Á LANDI
■ Almörkun rammahluta	○ Minjavernd fríðlystar minjar
■ Íbúðarbyggð	○ Minjavernd skráðar minjar
■ Verslun og þjónusta	○ Minjavernd þjóðleió
■ Samfélagsþjónusta	○ Gömul leið af loftmynd
■ Fristundabyggð	○ Hverfisveitur
■ Afþreyingar og ferðamannasvæði	○ Fríðlystar náttúruminjar
■ Íþróttasvæði	
■ Kirkjugarðar	
■ Opin svæði	TIL UPPLÝSINGA
■ Hafnir	— Aðrir vegir
■ Landbúnaðarsvæði	— Smállína
■ Óbyggð svæði	— Dreifilína
■ Vötn, ár og sjór	◆ Hús
■ Stofnvegir	— Landamerki
■ Tengivegir	— Svæði sem er breytt í aðalskipulagi
■ Útivistarstigir	
■ Vamargarðar	

Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031 eftir breytingu Hellnar 1:10.000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarsjórn Snæfellsbæjar



Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórntíðinda hinn



Vinnslutillaga

Deiliskipulagstillaga ferðapjónustu á Gíslabæ, Hellnum

1 : 1.000 og 1 : 10.000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.L. kt. 080654-4219
Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari Dagsetning: 03.04.2021
Breytingar á vinnslustigi: Deiliskráning formínja færð inn á aðalskipulagskort.