

## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.1 Staðhættir

Deiliskipulag þetta er gert fyrir hluta jarðarinnar Gíslabæjar á Hellnum. Ferðamönnum hefur fjölgað mikið á Snæfellsnesi eftir stofnun þjóðgarðsins Snæfellsjökuls. Þörf er fyrir hótélbúðir og smáhlýsi á Snæfellsnesi sem geta rúnað fjölskyldur og minni hópa þar sem þeir eru ferðast saman. Lýsing vegna fyrirhugðrar aðalskipulagsbreytingar var kynnt fyrir hagsmunaaðilum og umsagnarstjórn. Vegna ástundanna hagsmunaaðila er í tillofu að breytingu aðalskipulags og deiliskipulagsþróðu þessar ný aðeins gert ráð fyrir allt að 1.000 fermetra byggingarmagn á reit neðan vegar. Með minnkuðu byggingarmagn er nú gert ráð fyrir að neðan vegar verði hótélbúðir, með lágmarks veitingaþjónustu. Ofan vegar er gert ráð fyrir allt að 8 smáhlýsum og verði hvert hús allt að 40 fermetrar að stærð. Aðalskipulagsvæðinu heilla landi líl suðvesturs og þaðan er stórbrotið útsýni til sjávar og fjögr fjallsins. Lögð er áhersla á að hönnun bygginga og annarra framkvæmda verði vönduð og lögð áhersla á að fella nýbyggingar neðan vegar að mælikvarða húsa á svæðinu. Byggingar verði vistvænar, vatn af þökum fall inn í blágrænar ofanvatnslausnir og sýnd verði fylfista tilfittsemi við umhverfið.

### 1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Á Gíslabæ á Hellnum er löng hefð fyrir rektis ferðaþjónustu. Ferðaþjónustaðili keypti jörðina með það að markmiði að byggja þar upp aukna ferðaþjónustu. Eiginlegu landbúnaður hefur lagst af á jörðinni og er mikilvægt að stuðla að áframhaldandi umhúð og notkun jarðarinnar til að halda í staðarana Helna.

### 1.3 Fyrirliggjandi áætlanir

**Aðalskipulag**  
Í Aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 er heimilt að gera upp gamalt hús neðan vegar og reka þar kaffihús, veitingastað eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. Einnig er heimilt að reisa þar hús fyrir starfsmannabúðir vegna ferðaþjónustu, en ekki eru ákvaði um heildar byggingarmagn á reitnum. Ofan vegar er heimiluð íbúðarbyggð (IB-2). Um er að ræða lágresta byggð á einni hæð. Stefna aðalskipulags er að haldið verði í fyrirbyggðar og nýbyggingar lagðar sig að núverandi byggð hvað varðar stærð og form.

Landeigandi Gíslabæjar hóf ferlið með fyrirsögu til sveitarfélagsins vegna verslunar- og þjónustuvæðis neðan Hellnavegar (5730). Tekið var vel í að þar yrði allt að 1.200 fermetra hótél eða gistiþjónusta miðað við að nýingartíðfalli á lögð verði lágt, eða um 0,25. Síðar óskaði landeigandi eftir stækun svæðis fyrir verslun og þjónustu, þannig að einn yrði svigrúm fyrir uppbyggingu ofan vegar. Það kallar á breytingu aðalskipulags. Í breytingu aðalskipulags sem auglýst er samhlöð þessu deiliskipulagi er sveið ofan vegar breytt í íbúðarbyggð (IB-2) verslunar- og þjónustuvæði (VÞ-6). Stefna aðalskipulags breyttist á þann veg að heimilt verði að gera upp eða endurbýggja gamalt hús og má það vera tveggja hæða og ná sömu hæð og manishæð núverandi húss. Auk þess er heimilt að reisa nýbyggingu á tveimur hæðum þannig að byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 m<sup>2</sup> og byggingarreitir verði á nýrri hluta framkvæmdasvæðis. Stærð svæðis neðan vegar er óbreytt eða 4.800 m<sup>2</sup> og þar verði nýingartíðfall því allt að 0,21. Á reitnum má reka hótél, veitingaþjónustu eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 m<sup>2</sup> smáhlýsi vegna ferðaþjónustu. Heildarstærð svæðis VÞ-6 verður 35.000 m<sup>2</sup> eða 3,5 ha. Mikilvægt er að endurbótum/endurbýggingu núverandi húss verði hraðað, því það starfar nú þegar hættis af því.

### Deiliskipulag

Allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í breytingu aðalskipulags sem verður auglýst samhlöð deiliskipulaginu og því ekki þörf á lýsingu deiliskipulags. Deiliskipulag þetta er í samræmi við breytingu aðalskipulags.

### 1.4 Fornminjar

Búð er að vinna deiliskráningu fornminja á svæðinu. Samkvæmt henni er enginn minjarstaður skráður innan skipulagsvæðis. Minjar eru í nálagu við skipulagsvæðið og er lokið tilli til 15 m helgunarsvæðis þeirra. Komi óskráðar minjar í ljós skal hafa í huga að allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar (80/2012) segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án talar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma veltvangskömun svo skera megi úr um eðli og vaxandi fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldið og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegri lýfi Minjastofnunar löndar.“ Heimild: Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi, Hvanneyri (2021), Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate.

### 1.5 Náttúruvinnjaskrá

Deiliskipulagsvæðið er á svæði nr. 223 á náttúruvinnjaskrá, þ.e. Snæfellsnes vestan Fróðaráheilar utan ræktaðs lands og þéttbýlis. Um er að ræða fjölbreytt landslag, frá fjörum til óstu landa Snæfellsjökuls. Eldstöðvar og hvan frá notima. Fjölsítt útivistarsvæði. Sveið neðan vegar liggur að frjólýsti strönd sbr. auglýsingu nr. 284/1988 í B-deld Stjórnartíðinda. Um er að ræða ströndina við Stapa og Helna í Snæfellsbæ. Því verða allar framkvæmdir háðar samráði við Umhverfisstofnun. Lögð er áhersla á verndun hins stórfréttu umhverfis á Hellnum. Ströndin er frjólýst og hefur mikið vemdargildi. Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fylfista tilfittsemi.

### 1.6 Fjarlægð frá sjó

Á Hellnum er ekki um eiginlegt þéttbýli að ræða og gildir því gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er varðar fjarlægð bygginga frá sjó utan þéttbýlis. Fjarlægð skal vera að lágmarki 50 m frá sjó. Á skipulagsupprætti er stórstrámsfarsa skilgreind og er í samræmi við skilgreiningu stórstrámsfarsa í aðalskipulagi Snæfellsbæjar. Nýjar byggingar verða ekki heimlaðar innan 50 m frá stórstrámsföru, en heimilt verður að endurbýggja hús á sama grunni (sjá byggingarreit hótelsbúða I).

## 2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 2.1 Samgöngur

Skipulagsvæðið tengist Útnesveg (574) um Hellnaveg (5730). Hellnavegur er héraðsvegur og á skipulagsupprætti er 15 m veghláttun sýnd. Engin mannvirkni verða innan veghelgunarsvæðis, nema að gert er ráð fyrir útivistarstígg meðfram vegi samaber aðalskipulagi.

Vegna ábendingar sem kom fram þegar lýsing aðalskipulagsbreytingar var kynnt, er gert ráð fyrir að neðan vegar verði allt að 16 hótélbúðir og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Með því mót er unnið gegn umferð gangandi yfir veginn.

Fyrirhugað framkvæmdasvæði ofan vegar verður eingöngu tengt við heimtöð Gíslabæjar með akterum göngustígg, svo umferðarþungi og ógnæð annarra íbúðarvæðinga á Hellnum verði lágmarkaður. Átta smáhlýsi verða tengt saman með akterum göngustígg með einestöflu. Aðeins er gert ráð fyrir einu samhlöð bílastæði meðfram aktera göngustíggnum fyrir hvert hús, til að koma í veg fyrir sýsahættu sem fylgir því að bílar þurfi að bakka. Göngustígnum liggur utan helgunarsvæðis skráðra minja og skapar fallega gönguleið nærri minjunum.

Aðgengi gangandi meðfram ströndinni er tryggð á þann hátt að hægt er að komast framhjá byggingum beggja vegna og niður að sjávarbrökka.

### 2.2 Nýting á svæði

Á reit neðan vegar má reka íbúðarhótél með allt að 16 íbúðum, heildar fyrir 2-4 gesti eða að hámarki 64 gesti, veitingaþjónustu eða aðra þjónustu sem samrýmist byggð á svæðinu. Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 fermetra smáhlýsi, hvert fyrir 2-4 gesti eða alls allt að 32 gesti. Gert er ráð fyrir að starfsmannabúðar verði í núverandi húskost og að þar búi allt að 8 starfsmenn.

### 2.3 Gróður

Öheimilt er að gróðursetja trjágróði eða framandi tegundum vegna nálægðar við frjólýsta strönd. Græða skal upp öll landsár að lokinni framkvæmd með staðargróð.

### 2.4 Veitur og sopp

**Neysl vatn:** Komin er ný vatnsveita fyrir Arnarstapa og unnið er að lagningu nýrrar vatnslagnar frá henni til Arnarstapa. Vatnslagnin gæti einnig annað Hellnum, ef vilji er fyrir því og því er gert ráð fyrir að framtíðar vatnsveita Helna verði lögð þaðan. Melabúð og Gíslabær eiga í einkavatsnveitu sem þjónar Hellnum nú og munu nota hana þar til lögð verður ný vatnslagn frá Arnarstapa. Eignendur Gíslabæjar hafa áhuga á að tengjast þeirri vatnsveitu. Ef kemur að uppbyggingu og notkun nýrra mannvirkja á landi Gíslabæjar, áður en ný vatnsveita verður lögð, munu eignendur Gíslabæjar bora eftir vatni á jörð sinni eða grata niður vatnastank fyrir slökkvivatn og miðlun vatns á landi sínu. Vatni verði safnað í tankum að næsturlagi til að tryggja neysl vatn næsta dags og ávallt tryggð nægjanlegt slökkvivatn.

**Heitt vatn:** Fengið úr varmadælum, lofti í vatni.

**Rafmagn:** Fengið frá dreifikerfi RARÍK.

**Frávæltu:** Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður. Frávæltukerfi skal vera innan byggingarreit fráveitu. Fyrir neðan veg, þar sem heinsunarkratta skólps er há, verður komið fyrir skólphreinsistöð. Gerðar eru kröfur um að hreinsingin verði 95% og hreinsun fari fram með lífrænum hætti. Afköst miði við 27.600 lítra á sólarhring miðað við 64 íbúa og notkunarsubúð 2,0. Heildar grafframmál fráveitumannvirkis verði 6m x 25m og mesta djúpi 2,25m frá botni tanks og upp að botni innrennsilsstörs. Burðargæta fráveitukerfis miðast við að hún verði undir bílastæðum. Fyrir ofan veg verður komið fyrir hreinsivirkni með síu, sem verður lífrænt og óháð rafmagn. Við útrekni inni í tanknum er tunna sem í eru plastkubbar með stórum flæti í netpokum sem grípa léttar svifagnir á leiðinni út. Þessi aðferð er 2ja þrepa og skal skilar yfir 85% hreinsun. Vel utloftu siturlögn aftan við fráveitukerfið skilar svo þrjú þrepun. Afköst miði við 14.800 lítra á sólarhring miðað við 32 íbúa og notkunarsubúð 2,0. Heildar grafframmál hreinsivirkis verði 2,5m x 20m og mesta djúpi 2,25m frá botni tanks og upp að botni innrennsilsstörs. Ganga skal fráveitu síu, byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skól (798/1999) m.s.br.. Einnig er vísað í leiðbeiningar ÚST um rotþræir og siturlögn (2004).

**Vatn til slökkvistarfa:** Ef kemur að uppbyggingu og notkun nýrra mannvirkja á landi Gíslabæjar, áður en ný vatnsveita verður lögð, verði grafin niður vatnastankur fyrir slökkvivatn og miðlun vatns, þannig að vatni verði safnað að næsturlagi til að tryggja neysl vatn næsta dags og ávallt tryggð nægjanlegt slökkvivatn. Þegar ný vatnsvæli verður lögð verður skóðað hvort að verði settir upp brunanavar, og hvort að þörf er á þeim eða hvort að vatnastankur nægr. Brunanavar skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012) og lög um brunanavar (75/2000).

**Losun og förgun sorps:** Er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Sorggámur verða staðsettir við hótélbúðir og smáhlýsi. Staðsetning sorggáma er sýnd á skipulagsupprætti.

## 3. BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaráðili sækir um byggingarleyfi í samræmi við byggingarreglugerð til byggingarfulltrúa Snæfellsbæjar.

### 3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru hníflestir og eru sýndir á skipulagsupprætti. Hnitin stýjast við landshítakerfi ISNET93. Á hverjum byggingarreit er heimilt að reisa eina byggingu. Skilgreindir er sérstakur byggingarreitir fyrir fráveitukerfi.

### 3.2 Byggingar

Allir hlutar byggingar, þ.m.t. pallar, gróðingar og þök, skulu vera að öllu leiti innan byggingarreit. Við alla hönnun bygginga verði hafi í huga stórbrotið útsýni til sjávar og Snæfellsjökuls. Leitast er við að staðsetja byggingarreit þannig að hús skuggi sem minnst á útsýni annarra húsa á svæðinu. Byggt verði með vistvænum byggingarferðum og stuðlað að jafnvægi í vatnsbúskap og blágrænum ofanvatnslausnum. Byggingarreitir eru að lágmarki 10 m frá löðarmörkum.

### 3.2.1 Hótélbúðir I

Núverandi hús er með óttýtt. Heimilt er að endurbýggja á sama grunni.

**Byggingarmagn** skal vera að hámarki 396 m<sup>2</sup> og vera á tveimur hæðum.

**Gölfkóði** neðri hæðar verði sami eða lægri og gölfkóði núverandi húss. Gölfkóði efri hæðar verði ekki hærrí en hæð vegar ofan við byggingarreit.

**Þakgerð** er frjals, en hæsti punktur þaks verði ekki hærrí en manishæð núverandi húss.

**Efnisval** skal vera vistvænt.

**Litaval** er frjals.

### 3.2.2 Hótélbúðir II

Byggingarreitirinn neðan vegar er takmarkaður af 15 m frá miðlinu vegar, helgunarsvæði minja norðan reitsins og 50 m frá strönd.

**Byggingarmagn** skal vera að hámarki 604 m<sup>2</sup> og vera á tveimur hæðum.

**Gölfkóði** neðri hæðar skal vera í sömu hæð og gölf byggingar á byggingarreit hótélbúðar I. Gölfkóði efri hæðar verði ekki hærrí en hæð vegar ofan við byggingarreit.

**Þakgerð** er frjals, en hæsti punktur þaks verði að hámarki 7,2 m, mælt frá gölfleifi neðri hæðar.

**Efnisval** skal vera vistvænt.

**Litaval** er frjals.

### 3.2.3 Smáhlýsi

Skipulagsvæðið ofan vegar takmarkast af helgunarsvæðum skráðra minja. Fyrirhugað er að reisa þar 8 smáhlýsi. Heimilt er að reisa 1 smáhlýsi á hverjum byggingarreit. Hver byggingarreit er 64 m<sup>2</sup>. Þar sem byggingarreit er rými en stærð smáhlýsi er umtöl eða fella hússtæði sem best að landi og útsýni.

**Byggingarmagn** skal vera að hámarki 40 m<sup>2</sup> og vera á einni hæð

**Salarhæð** er að hámarki 5,5 m, mælt frá gölfleifi aðalhäðar.

**Vegghæð** er að hámarki 3,2 m.

**Gölfkóði** má vera allt að 40 cm yfir landi ef gölf er úr timbri, en allt að 20 cm yfir landhæð ef gölf er steypt.

**Þakgerð** er frjals. Þakhalli skal vera í bilinu 10-25'.

**Efnisval** skal vera vistvænt

**Litaval** er frjals.

## 4. UMHVÆRFISÁHRIF

Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar liggur að frjólýsti strönd. Því skal ganga frá öllum landsárum að framkvæmd lökni. Ekki er gert ráð fyrir verslunum umhverfisáhrifum vegna fyrirhugðra framkvæmda. Upptæking 8 smáhlýsi á 3 ha svæði ofan vegar hefur lítil áhrif og væntanlega minni áhrif en ef þar yrði reist íbúðarbyggð í samræmi við gildandi aðalskipulag. Upptæking á reit Gíslabæjar neðan vegar veldur breytingu á ámynd svæðisins, en með ströngum skilyrðum verði leitað við að lágmarka áhrif á umhverfið með því að fella hús vel að landi. Rektur hótels eða hótélbúða á þessum fallega stað gefur almenningi möguleika á að dvelja þar og njóta umhverfisgæða. Við uppbyggingu smáhlýsa verði byggð tengd akterum göngustígg sem liggur nærri helgunarsvæði minja og gerir almenningi kleift að ganga nærri minjum og njóta þeirra. Hús verði feld vel að landi og verði einnar hæðar. Á reit neðan vegar var dregið úr fyrirhuguðu byggingarmagn og nýbyggingu beint á nýrri 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. Reitur neðan vegar á landi Gíslabæjar er viðkvæmt svæði vegna nálægðar við frjólýsta strönd. Meiri voru nokkrir valkostir varðandi uppbyggingu á reitnum. Niðurstaðan var sú að gera ráð fyrir að endurbýggingu núverandi húss sem er orðið ónýt við húsið tveggja hæða og verði ekki hærrí en núverandi manishæð gamla hússins. Norðar á reitnum verði tveggja hæða nýbygging, en þar er hæðarmunur frá vegi og að hússtæði það mikill að gölf efri hæðar húss verður ekki hærrí en gatan ofan hússins. Byggingarreitir nýja hússins er rúmur til að þar verði svigrúm til að brjóta húsið upp til að fella það sem best að mælikvarða staðarins.

Mein voru áhrif vegna breytinga á aðalskipulagi á Hellnum. Breytt landnotkun að Melabúði 1 hefur hverfandi áhrif á umhverfið. Neðan vegar á landi Gíslabæjar er landnotkun óbreytt, en í texta er neikunarmöguleikum breytt úr veitingarekstri, annarrí þjónustu og starfsmannabúðar. Í hótél og aðra þjónustu. Sett eru ströng skilyrði um hámarks byggingarmagn á reitnum, en slíki skilyrði voru ekki í gildandi aðalskipulagi. Einnig er byggingarmagn beint á þann hluta reitsins þar sem bygging veldur minnstri truflun varðandi ámynd á svæðið. Sett eru ströng skilyrði í deiliskipulagi varðandi allan frágang og vandaða hönnun. Ofan vegar er um 3 ha breytt úr svæði fyrir íbúðarbyggð í verslun og þjónustu. Þar verði í deiliskipulagi lögð áhersla á að fella smáhlýsi og stíga vel að landi og að skráðum minjum. Meiri niðurstaða er að mesta breytingin er broytt landnotkun ofan vegar.

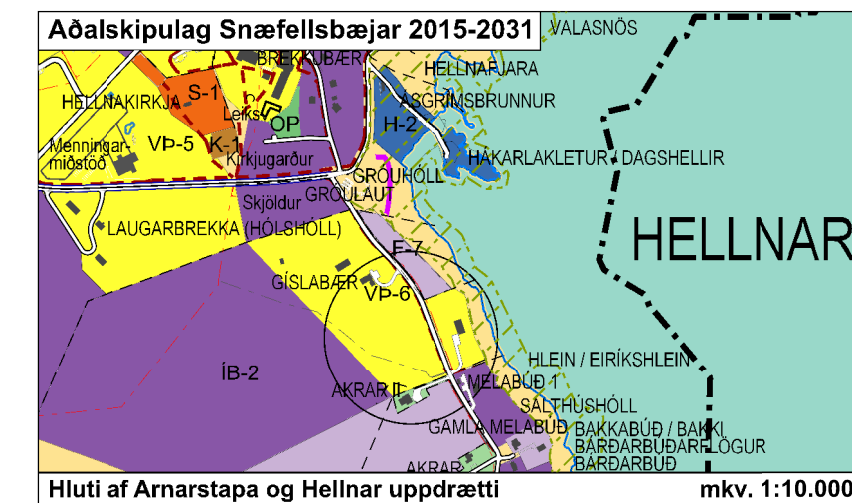
Fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagsvæðinu falla ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

## 5. KYNNING OG SAMRÁÐ

Allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í breytingu aðalskipulags sem verður auglýst samhlöð deiliskipulaginu. Þájarstjórn hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að fella frá lýsingu deiliskipulags. Kynna skal tillofguna fyrir löðum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum samaber 3. mgr. 40 gr. sömu laga. Gert er ráð fyrir að það verði í september/október 2021. Enn fremur verður óskað eftir umsögnum hjá eftirfarandi stofnum: Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Slökkvilið Snæfellsbæjar, Heilbrigðisráðið, Vesturlands- og Minjastofnun Íslands. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillaga ferðaþjónustu á Gíslabæ, Hellnum verður tekin fyrir í þájarstjórn og samþykkt til auglýsingar sbr. 41. gr. sömu laga í október 2021. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst í október/nóvember 2021. Hún mun verða auglýst með áberandi hætti og verður jafnframt aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.sn.is og í ráðhúsi Snæfellsbæjar. Að lokinni auglýsingu og samþykkt þájarstjórnar skal senda tillofguna til umsagnar Skipulagsstofnunar og má gera ráð fyrir að það verði í byrjun árs 2022. Haft Skipulagsstofnun ekki gert afhugasemdir innan þriggja vikna verður tillagan auglýst í B-deld Stjórnartíðinda og öðlast þá gildi. Reikna má með að það verði snemma árs 2022.

## 6. LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), lög um mannvirkni (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuþætti og mengunavarir (71/1988), lög um menningarmínjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skól (798/1999).



## Hnitaskrá - ISN93

Vegur	Hnit	X	Y
1	279039.94	480194.82	
2	279041.78	480189.45	
3	279042.61	480178.53	
4	279043.84	480174.25	
5	279049.82	480162.10	
6	279053.00	480156.18	
7	279061.17	480136.02	
8	279064.78	480114.57	
9	279066.01	480093.35	
10	279062.22	480084.93	
11	279051.60	480083.66	
12	279042.08	480086.27	
13	279036.15	480087.50	
14	279026.25	480089.11	
15	279016.59	480091.05	
16	279013.53	480091.49	
17	279004.50	480093.97	
18	278995.56	480097.20	
19	278991.14	480099.34	
20	278982.83	480104.82	
21	278980.80	480106.18	
22	278978.19	480109.40	
23	278977.86	480113.54	
24	278980.82	480126.71	
25	278983.33	480130.66	
26	278987.79	480132.17	
27	278990.36	480132.12	
28	278995.41	480132.51	
29	279001.52	480133.68	
30	279005.15	480134.65	
31	279014.64	480138.34	
32	279019.53	480140.96	
33	279022.53	480143.11	
34	279029.74	480151.42	
35	279032.72	480156.69	
36	279034.33	480158.63	
37	279043.06	480163.08	
38	279047.53	480164.01	
39	279115.43	480078.61	
40	279126.81	480084.37	
41	279131.57	480089.53	
42	279		