



# STÓRI KAMBUR Í SNÆFELLSBÆ

## Deiliskipulag fyrir ferðarþjónustu



### **GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI**

**dags. 12. júlí 2023**

---



LANDMÓTUN.

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2023 og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2023.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2023 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2023.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2023.

---

F.h. Snæfellsbæjar

## Efnisyfirlit

1. Forsendur og skilmálar .....	4
1.1 Skipulagssvæðið og viðfangsefni .....	4
1.2 Forsendur úr aðalskipulagi .....	4
1.3 Minjar .....	4
1.4 Staðhættir .....	4
1.5. Skipulagsgögn og kortagrunnar .....	5
1.6. Skilmálar .....	5
2. Auglýsing og afgreiðsla .....	7
2.1 Auglýsingatími .....	7
2.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu .....	7
3. Heimildaskrá .....	8

# 1. FORSENDUR OG SKILMÁLAR

---

## 1.1 Viðfangsefni og skipulagssvæðið

Þetta deiliskipulag er gert fyrir frístundabyggð á jörðinni Stóri-Kambur í Snæfellsbæ. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 er frístundabyggð (F-28) skilgreind innan jarðarinnar. Fyrst var byrjað að vinna við deiliskipulag þetta árið 1999 og skipulagslýsing gerð árið 2015 en það öðlaðist aldrei gildi. Á jörðinni hefur verið rekin ferðaþjónusta þar sem boðið er upp á gistingu og hestaferðir. Deiliskipulagssvæðið tekur til þess hluta jarðarinnar þar sem mannvirki og uppbygging í tengslum við ferðaþjónustu á sér stað og er samtals 10,3 ha. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að uppfylla lögformleg skilyrði fyrir skipulags- og byggingarleyfum.

## 1.2 Forsendur úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031

Í aðalskipulagi kemur fram í stefnumörkun frístundabyggðar í dreifbýli: „*Gera skal grein fyrir landnotkun frístundasvæða í aðalskipulagi ef þar eru tvö frístunahús saman eða fleiri hús saman í þyrpingu. Ganga skal frá deiliskipulagi ef á jörð verða alls 3 frístunahús eða fleirir, án tillits til þess hvort þau standa stök eða í þyrpingu. Á landbúnaðarjörðum má reisa allt að 3 stakstæð frístunahús án þess að sýnt sé svæði fyrir frístundabyggð á aðalskipulagi. Ávallt skal fella frístundabyggð vel að landi og við uppbyggingu skal vernda hraun, votlendi o.fl. í samræmi við 61. grein laga um náttúruvernd. Við alla uppbyggingu skal hlífa ræktuðu landi og góðu ræktunarlandi*“.

Einnig kemur fram: „*F-28: Stóri-Kambur, stærð svæðis 61.000 m<sup>2</sup>. Deiliskipulag var gert fyrir allt að 12 hús, ljúka þarf frágangi deiliskipulags*“.

## 1.3 Minjar

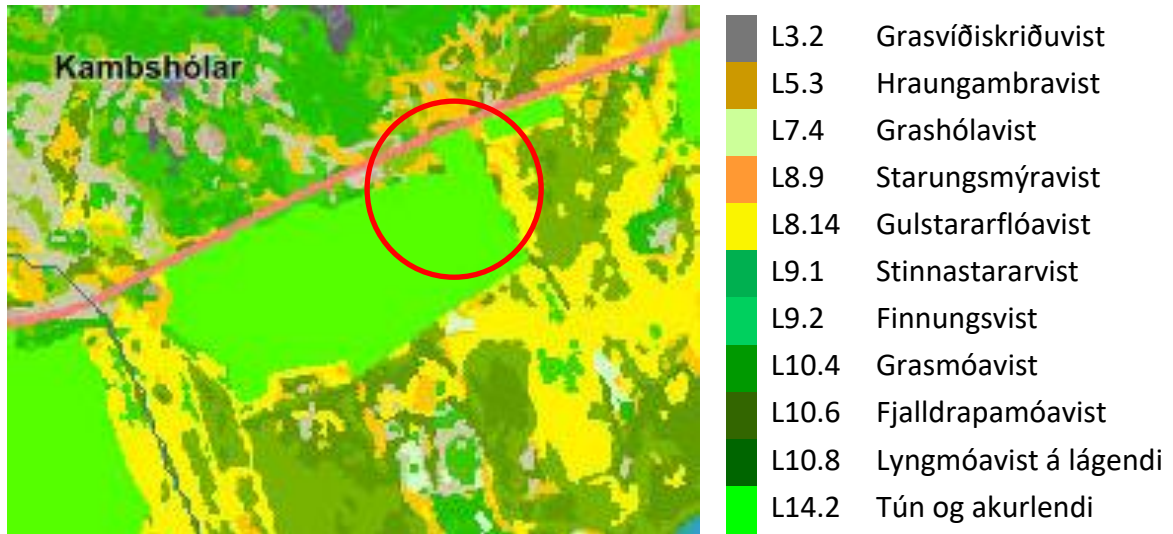
Þjóðleið lá frá Stóra-Kambi um Kambsskarð vestan við Hest og norður um Fróðárdal til Ólafsvíkur. Þar er styðst að fara yfir Snæfellsnesið, 1 km í beinni loftlínu eða um tveggja tíma gangur. Við lækjarfarveg ofan bæjarstæðisins er hlaðinn rétt og í brekkunni handan við lækinn mótur fyrir hlöðnum torfveggjum í náttúruhága sem þar var nýttur áður fyrr. Samsíða þjóðvegi liggur jarðstrengur og þverar fjallendið.

## 1.4 Staðhættir

**Legg og jarðfræði.** Landið liggur frá sjávarmáli við Breiðuvík upp í rúmlega 672 m y.s. á vatnaskilum á Hesti. Frá norðri til suðurs er landið rúmlega 4 km langt en rúmlega 1 km á breidd ofan þjóðvegur og 0,7 km neðan þjóðvegur. Efst í landi Stóra-Kambis við Hest er berggrunnurinn eldri grágrýtis myndunin en í hlíðunum kemur fram fagurlitað líparít. Í hlíðunum hefur verið strandlína við ísaldarlokin svo þar fyrir neðan einkennist jarðgrunnurinn af sjávarseti með yfirliggjandi mýrarjarðvegi.

**Gróðurfar.** Ofan þjóðvegur næst veginum er mýrlendi (mýrarstör/stinnastör og mýrelfting) þar fyrir ofan er graslendi og lynggróður en eftir því sem ofar dregur minnkar gróðurþekjan. Í fyrstu er bersvæðisgróður einkennandi og því næst tekur við gróðurlaust fjalllendið. Neðan þjóðvegur, næst bæjarstæðinu, eru ræktuð tún og byggakur. Þar fyrir sunnan er votlendissvæði, sem nær niður undir lónið að undanskildum ræktuðu túni við Langholt og þurrara graslendi og þursaskeggsmói upp frá því. Votlendið skiptist í þurrari hluta eða hálfdeigju með grösum og störum að austanverðu en blautar mýrlendi með mýrastör,

stinnastör og gulstör að vestanverðu. Milli Hraunlandarífs og votlendisins er um hálf kílómetra breitt en grunnt sjávarlón með þéttum sandbotni. Gróðurfar er sýnt á skýringaruppdrætti samkvæmt gögnum frá Náttúrufræðistofnun en nær ekki yfir fjalllendið.



(Mynd 1 Vistgerðarkort. Rauður hringur sýnir staðsetningu Stóra-Kambs)

**Veðurfar.** Næsta veðurathugunarstöð við Stóra-Kamb er á Arnarstapa en þar er úrkomusamt árið um kring. Samanburður á meðalhita á Arnarstapa og á Stykkishólmi sýnir að á Arnarstapa er að jafnaði mildara þ.e. heitara árið um kring. Á sunnanverðu Snæfellsnesi eru suðlægar áttir yfirleitt hæggar og votviðrasamar. Norðanátt er mjög hvöss og er talað um “stóra norðan”, þá rjúka vötn og vindur verður svo mikill meðfram fjallgarðinum, að oft verður tjón á mannvirkjum. Norðaustanátt getur snúist í “stóra norðan” en norðvestlægar áttir eru hæggar. Almenn lagar vindur sig eftir að lengdarstefnu fjalla þannig að vestan- og austan vindar fylgja Snæfellsnesfjallgarðinum.

**Skógrækt.** Ofan við bæjarstæðið er tilraunareitur þar sem ýmsar trjáplöntur hafa verið gróðursettar á undanförunum árum. Þar má nefna rússalerki, jörvavíði, sitkavíði og hreggstaðavíði þar sem vöxtur hefur mælst 50-60 sm á ári. Aðrar tegundir eru alaskaaspir, álmur, brekkuvíðir, reklavíðir, víðja og einir.

**Vernd.** Skipulagssvæðið er á náttúruminjaskrá og fellur það undir Snæfellsnes vestan Fróðárheiðar utan ræktaðs lands og þéttbýlis. Svæðið er einnig í nágrenni við friðlönd, bæði Búðarhraun og Þjóðgarðinn Snæfellsjökull.

## 1.5. Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf. Uppdrættir eru annars vegar deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 (A2) sem sýnir uppbyggingarsvæðið og hins vegar skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:2000 (A2) sem sýnir aðliggjandi svæði.

## 1.6. Skilmálar

**1.6.1 Aðkoma, vegir og bílastæði.** Útnesvegur (vegur nr. 574) liggur þvert í gegnum jörðina og verður aðkoma á tveimur stöðum út frá honum (sjá uppdrátt nr D01).

Akfært verður að hverjum bústað með aðföng og vegna öryggismála. Bílastæði verða á sameiginlegu svæði og fylgja 3,5 bílastæði hverjum bústað. Fyrir tjaldvagna verða bílastæði

við hvert stæði og en fyrir tjaldgesti verða 11 bílastæði. Við aðkomu að mótöku og íbúðum verða 9 bílastæði og 8 við þjónustuhús.

**1.6.2 Gönguleiðir.** Núverandi slóðar og gamlar þjóðleiðir verða nýttar sem gönguleiðir um jörðina. Eftirfarandi eru helstu gönguleiðir út frá bæjarstæðinu (sjá uppdrátt nr. S01):

1. Gönguleið til norðurs eftir gamallri þjóðleið um Kambsskarð, Hest og um fjallendið að Ólafsvík. Annarsvegar er sýnd leið skv. aðalskipulagi og er þar skilgreind sem gömul þjóðleið, göngu- og reiðleið og hins vegar leið eftir núverandi línuvegi.
2. Gönguleið eftir gamla þjóðveginum við fjallsrætur eftir endilangri jörðinni til austurs.
3. Gönguleið um túnslóða til suður að Miðhúsavatni og yfir sjávarlón að Hraunlandarifi að Breiðuvík. Þar sem farið er yfir sjávarlónið er þessi leið ekki fyrir alla og kallar á að farið sé varlega og með réttum fótbúnaði. Þegar stórstreymt er og suðlæggar áttir á vetrum flæðir yfir Kóngsengið og þá er þessi leið ófær.
4. Gönguleið sunnan við Miðhúsavatn milli Litlakambs og Miðhúsa. Þessi leið er sýnd í aðalskipulagi fyrir Snæfellsbæ og er þar skilgreind sem gömul þjóðleið, göngu- og reiðleið.

### 1.6.3 Tjaldsvæði og tjaldvagnar

Svæði fyrir tjöld og tjaldvagna eru sunnan við útihúsin. Gert er ráð fyrir sérstökum stæðum fyrir tjaldvagna og bíla, samtals tólf 100 m<sup>2</sup> stæðum auk sameiginlegrar aðstöðu. Tjaldsvæði verða á einni flöt með aðgreindum bílastæðum. Hreinlætisaðstaða fyrir tjaldvagna- og tjaldsvæðisgesti verður í þjónustuhúsinu þar sem verða salerni og sturtur. Þar verður auk þess sameiginleg aðstaða m.a. möguleiki á að þurrka tjöld og tjaldvagna. Sunnan við þetta svæði er stækkunarmöguleiki sem verður nýttur þegar ásókn er meiri.

### 1.6.4 Núverandi byggingar

Núverandi byggingar verða nýttar á eftirfarandi hátt:

(E1) Einbýlishús: Á jarðhæð íbúðarhússins er gisting fyrir fjóra með eldunaraðstöðu. Núverandi bygging eru um 260 m<sup>2</sup>, leyfilegt byggingarmagn er 300 m<sup>2</sup> og er staðsetning frjáls innan byggingarreits.

(A1) Útihús: Fjánhús, fjós og hlaða og skemma sem var reist fyrir fiskverkun. Í fiskverkunarskemmu verður m.a. salerni og sturtur fyrir tjaldvagna- og tjaldsvæðisgesti og aðstaða til að þurrka tjöld og tjaldvagna. Núverandi byggingar eru um 540 m<sup>2</sup>, leyfilegt byggingarmagn er 600 m<sup>2</sup> og er staðsetning frjáls innan byggingarreits.

(A2) Þjónustuhús: Núverandi bygging eru um 100 m<sup>2</sup>, leyfilegt byggingarmagn er 150 m<sup>2</sup> og er staðsetning frjáls innan byggingarreits

(G1) Gistihús: Núverandi bygging er um 80 m<sup>2</sup>, leyfilegt byggingarmagn er 100 m<sup>2</sup> og er staðsetning frjáls innan byggingarreits

### 1.6.5 Gistihús (G1)

Stærð byggingarreita er 200 m<sup>2</sup> og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

Aðalmænisstefna húsa skal vera VSV-ANA og tekur mið af megin mænisstefnu núverandi bygginga á jörðinni og útsýnisáttum að Snæfellsjökli og Breiðuvík.

### Stærð og lögun húsa.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð sumarhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

Hámarksgrunnflötur gistihúsa má vera allt að 100 m<sup>2</sup>. Húsin mega vera ferhyrnd, L-laga eða T-laga.

Hæðarsetning húsa skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki.

Þakform húsa er frjálst en mænishæð skal ekki fara yfir 4,5 m frá aðalgólfi.

Litaval útveggja skal falla vel að umhverfi en að öðru leiti frjálst. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarðlituð.

### **1.6.6 Gróðursetning, jarðvegsmanir og leikvellir**

Við gróðursetningu verður tekið mið af trjáræktartilraunum á jörðinni. Í fyrsta áfanga verður lögð áhersla á gróðursetningu vegna ásýndar og skjólmyndunar, en hafa skal í huga ákvæði í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 þar sem tekið er fram: „*ekki verði ráðist í ræktun skjólbelta meðfram vegur eða ræktun framandi trjátegunda, til að halda í einkenni landslags og umhverfis, tryggja útyni frá þjóðvegum og komast hjá snjósöfnun. Skógrægt er háð skilyrðum, sjá kafla 3.2.10*“.

Uppgröftur vegna vegalagningar og annara jarðvegsframkvæmda verður nýttur til að byggja upp jarðvegsmanir.

Leikvellir með leiktækjum verða við fyrsta og annan áfanga orlofshúsabyggðarinnar og við tjaldvagna- og tjaldsvæði. Spark- og körfuboltavellir verða vestan við orlofshúsabyggðina.

### **1.6.7 Veitur, lagnir og sorphirða**

Samsíða þjóðvegi liggur jarðstrengur og þverar fjallendið.

Helstu lagnir verða lagðar í vegi og stíga og verður sérstakur lagnauppdráttur lagður fyrir byggingarnefnd þegar lagnahönnun er lokið. Neysluvatn er nú tekið úr uppsprettulind í hlíðum Kambs en ætlunin er að bora eftir neysluvatni. Vatnsupptaka vegna brunavarna getur verðið úr Kambslæk. Rafmagn verður fengið með heimtaug frá rafveitu svæðisins.

Frárennsli. Gerðar verðar tvær rotþrær fyrir núverandi byggingar og fyrst og annan áfanga í orlofshúsabyggð. Annars vegar verður rotþró sem þjónar núverandi íbúðarhúsi og orlofshúsum staðsett sunnan við byggðina með síubeði og afrennsli sem tengist núverandi framræsluskurðum. Hins vegar verður rotþró sem þjónar útihúsum og skemmu staðsett austan við skemmuna með síubeði og afrennsli í núverandi framræsluskurði. Frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa.

Sorphirða. Dvalargestir munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gámi á vegum Snæfellsbæjar sem verður staðsettur innan svæðisins. Þangað verður farið með allt viðeigandi sorp í samræmi við reglur um flokkun þess og mögulega endurvinnslu.

## **2. AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA**

### **2.1 Auglýsingatími**

Verður bætt við eftir auglýsingu.

### **2.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu**

Verður bætt við eftir auglýsingu

### 3. HEIMILDASKRÁ

---

1. Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
2. Hildigunnur Haraldsdóttir 1997. Aðalskipulags Snæfellsbæjar
3. Hildigunnur Haraldsdóttir 2015. Aðalskipulag Snæfellsbæjar, Skipulagslýsing.
4. Menningarsjóður 1968. Jarðfræðikort af Íslandi bl.2
5. Náttúrufræðistofnun 1997. Gróðurkort af Snæfellsbæ
6. Landmótun 2000. Tillaga að deiliskipulag orlofshúsasvæðis V.R. á Stóra-Kambi
7. Lög um menningarminjar nr. 80/2012
8. Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021
9. Skipulagslög nr. 123/2010.
10. Skipulagsreglugerð nr.nr. 90/2013