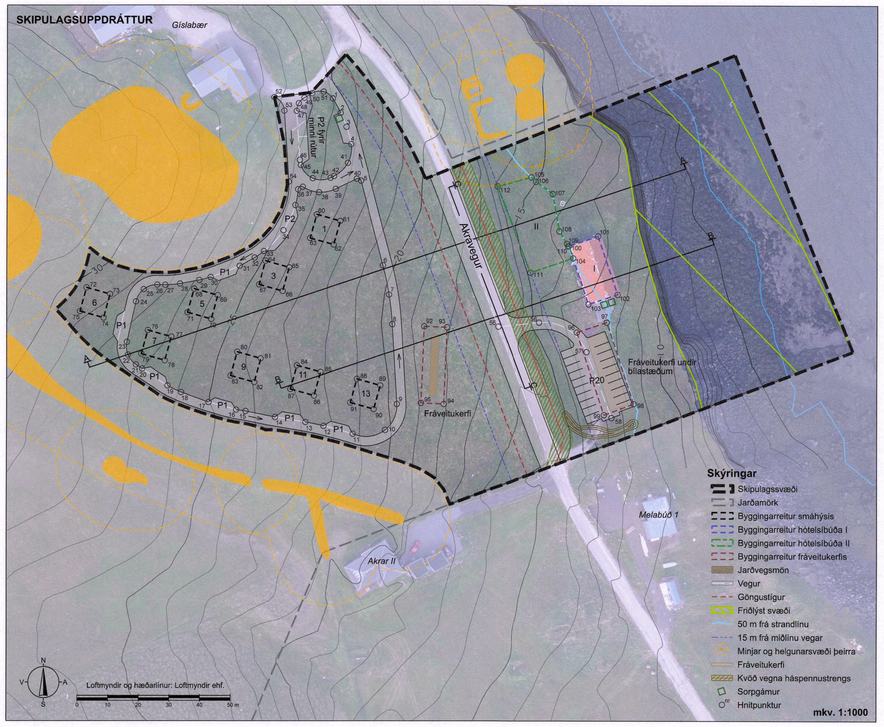
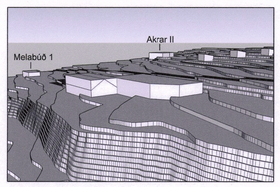
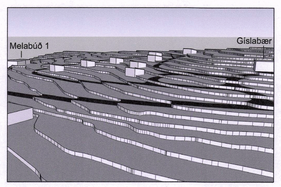
DEILISKIPULAG FERÐAÞJÓNUSTU Á GÍSLABÆ, HELLNUM

SNÆFELLSBÆR

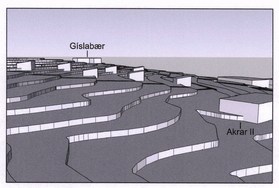




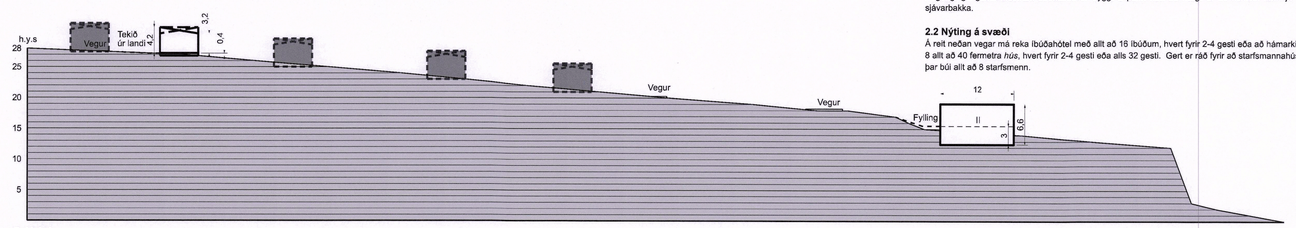
Húsin verða tveggja hæða, séð frá sjó.



Horft til suðvesturs.

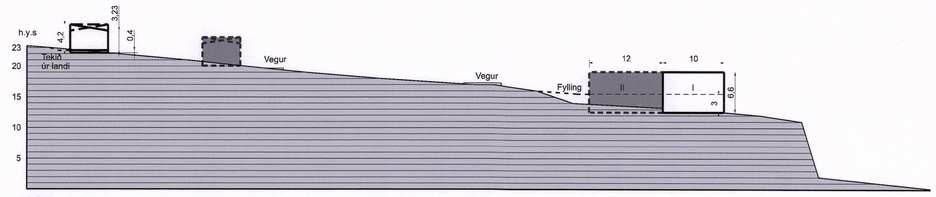


Horft til norðausturs.



Snið A-A
Snið í gegnum hótelbúðir II

mkv. 1:500



Snið B-B
Snið í gegnum hótelbúðir I

mkv. 1:500

Snið C-C
Langsnið með Akravegi

mkv. 1:500

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulag þetta er gert fyrir hluta jarðarinnar Gíslabæ á Hellnum. Ferðamönnum hefur fjölgað mikið á Snæfellsnesi eftir stofnun þjóðgarðsins Snæfellsjökuls. Þörf er fyrir hótelbúðir og *gistiaðstöðu á Snæfellsnesi* sem geta rúmað fjölskyldur og minni hópa þar sem fleiri en tveir ferðast saman. 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 hótelbúðir. Ofan vegar er gert ráð fyrir allt að *8 húsum* og verði hvert hús allt að 40 fermetrar að stærð. Á deiliskipulagssvæðinu hallar landi til *austsuðausturs* og þaðan er stórbrotið útsýni til sjávar og fögur fjallasýn. 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 falli inn í blágrænar ofanvatnslausnir og sýnd verði fyllsta tillitssemi við umhverfið.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

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

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 starfsmannaíbúðir vegna ferðaþjónustu, en ekki eru ákveði um heildar byggingarmagn á reitnum. Ofan vegar er heimiluð íbúðarbyggð (ÍB-2). Um er að ræða lágreista byggð á einni hæð. Stefna aðalskipulags er að haldið verði í yfirbragð byggðar og nýbyggingar lagi sig að núverandi byggð hvað varðar stærðir og form.

Núverandi landeigandi Gíslabæjar hóf ferlíð með fyrirspurn til sveitarfélagsins vegna verslunar- og þjónustusvæðis neðan Akravegar *vegna áhuga á að kaupa jörðina*. Tekið var vel í að þar yrði allt að 1.200 fermetra hótel eða gistiþjónusta miðað við að nýtingarhlutfall á lóð 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. Það kallar á breytingu aðalskipulags. Í breytingu aðalskipulags sem auglýst er samhliða þessu deiliskipulagi er svæði ofan vegar breytt úr Íbúðabyggð (ÍB-2) í verslunar- og þjónustusvæði (Vþ-6). Stefna aðalskipulags breytist á þann veg að neðan vegar verði heimilt að gera upp eða endurbyggja gamalt hús og má það vera tveggja hæða og ná sömu hæð og mænishæð núverandi húss. Auk þess er heimilt að reisa nýbyggingu á tveimur hæðum þannig að byggingarmagn neðan vegar verði allt að 1.000 m² og byggingarreitur verði á nyrðri hluta framkvæmdasvæðis. Stærð svæðis neðan vegar er breytt eða 4.800 m² og þar verði nýtingarhlutfall allt að 0.21. Á reitnum má reka hótelbúðir. Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 m² hús vegna ferðaþjónustu. Heildarstærð svæðis Vþ-6 verður 35.000 m² eða 3.5 ha. Mikilvægt er að endurbótum/endurbyggingu núverandi húss verði hraðað, því það stafar nú þegar hætta af því.

Deiliskipulag

Allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í breytingu aðalskipulags sem verður auglýst samhliða deiliskipulaginu og því ekki þörf á lýsingu deiliskipulags. Deiliskipulag þetta er í samræmi við breytingu aðalskipulags og var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum samanber 3. mgr. 40 gr. sömu laga frá 14.-28. október 2021.

1.4 Fornminjar

Búið er að vinna deiliskráningu fornminja á svæðinu. Samkvæmt henni er enginn minjastaður skráður innan skipulagssvæðis. Minjar eru í nálægð við skipulagssvæðið og er tekið tillit 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 menningarminjar (80/2012) segir: *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."*

Heimild: *Deiliskráning fornleifa á Gíslabæ á Hellnum á Snæfellsnesi*, Hvanneyri (2021), Kevin Martin B.A., M-phil, PhD Candidate.

1.5 Náttúruminjar

Deiliskipulagssvæðið er á svæði nr. 223 á náttúruminjaskrá, þ.e. Snæfellsnes vestan Fróðárheiðar utan reiktaðs lands og þéttbýlis. Um er að ræða fjölbreytilegt landslag, frá fjörum til efstu tinda Snæfellsjökuls. Eldstöðvar og hraun frá nútíma. Fjölsótt útivistarsvæði.

Svæði neðan vegar liggur að friðlýstri strönd sbr. auglýsingu nr. 284/1988 í B-deild Stjórnartíðinda. Um er að ræða ströndina við Stapa og Hellna í Snæfellsbæ. Því verða allar framkvæmdir háðar samráði við Umhverfisstofnun.

Lögð er áhersla á verndun hins stórfenglega umhverfis á Hellnum. Ströndin er friðlýst og hefur mikið verndargildi. Við allar framkvæmdir verði umhverfi sýnd fyllsta tillitssemi.

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 skipulagsuppdrætti er *strandlína í deiliskipulagsgrunni yfirfarin hjá Landmælingum Íslands.* Nýjar byggingar verða ekki heimilaðar innan 50 m frá *strandlínu*, en heimilt verður að endurbyggja hús *á byggingarreit hótelbúða I.*

1.7 Náttúruvá

Norðan við skipulagssvæðið hefur borið á landbroti og rofi á bökkum vegna ágangs sjávar við ströndina. Fenginn var ráðgjafi Oddur Sigurðsson, jarðtæknifræðingur, hjá Geotek til að meta burðargetu bergsins. Vettvangskönnun átti sér stað 5.11.2021. Grafnar voru prufuholur til að meta ástand bergsins. Niðurstöður voru birtar í *minnisblaði* Gíslabær Hellnum – Byggingarhæfi lóðar, dags. 8.11.2021. *Í lokaorðum stendur: „Telur undirritaður líklar sem engar líkur á því að rof í veikum millilögum geti leitt til þess að brot verði í klöppinni og þannig skapað hættu fyrir fyrirhugaðar byggingar." Ef kemur í ljós að þörf verði fyrir varnargarða þegar kemur að framkvæmdum skal breyta hönnun svo komist verði hjá varnargörðum eða vinna tillögur í samvinnu við Umhverfisstofnun og er niðurstaða háð samþykki stofnunarinnar.*

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Samgöngur

Skipulagssvæðið tengist Útnesvegi (574) um Hellnaveg (5730) sem er héraðsvegur um Akraveg. Á skipulagsuppdrætti er 15 m veghelgun sýnd frá Akravegi. Engin mannvirki verða innan vegheilgunarsvæðis, nema að gert er ráð fyrir útivistarstíg meðfram vegi samanber aðalskipulag og jarðvegsmön við vesturenda bílastæðis fyrir hótelbúðir.

Vegna ábendingar sem kom fram þegar lýsing aðalskipulagsbreytingar var kynnt, er gert ráð fyrir að neðan vegar verði allt að 16 hótelbúðir og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð, ásamt bílastæðum fyrir starfsmenn. Með því móti er unnið gegn umferð gangandi yfir veginn, *aðgengi og fjöldi bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012).*

Fyrirhugað framkvæmdasvæði ofan vegar verður eingöngu tengt við heimtröð Gíslabæjar með akfærum göngustíg, svo umferðarþungi og ónæði annarra íbúa/dvalargesta á Hellnum verði lágmarkaður. Átta *hús* verða tengd saman með akfærum göngustíg með einstefnu. Aðeins er gert ráð fyrir einu samsíða bílastæði meðfram akfæra göngustignum fyrir hvert hús, til að koma í veg fyrir slysahættu sem fylgir því að bílar þurfi að bakka, *samsíða bílastæðin geta einnig nýst fyrir hreyfihamlaða, bílastæðin skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012).* Enn fremur er gert ráð fyrir tveimur rútustæðum, fyrir minni rútur, við stíginn. Stígurinn liggur utan helgunarsvæðis skráðra minja og skapar fallega gönguleið nærri minjunum.

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

2.2 Nýting á svæði

Á reit neðan vegar má reka íbúðahótel með allt að 16 íbúðum, hvert fyrir 2-4 gesti eða að hámarki 64 gesti. Ofan vegar er heimilt að reisa 8 allt að 40 fermetra *hús*, hvert fyrir 2-4 gesti eða alls 32 gesti. Gert er ráð fyrir að starfsmannahúsnæði verði í núverandi húsakosti og að þar búi allt að 8 starfsmenn.

2.3 Vistgerðir

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands, Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi, er svæðið nánast alfarið skilgreint sem lyngmóavist á láglendi. Vistgerðin hefur hátt verndargild og getur verið allríkulegt fuglalíf og verpa þar meðal annars þúfutittlingur, hrossagaukur, rjúpa, heiðlóa, lóuþræll og spói. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lóuþræll og spói eru ábyrðargerðgundir Íslands skv. Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðakortið er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir deiliskipulagssvæðin í mælikvarðanum 1:1000. Til að lágmarka neikvæð áhrif á búsvæði fugla á skipulagssvæðinu og í nágrenni, skulu *utanhúss* framkvæmdir vera utan varptíma þeirra. *Samkvæmt umsögn Náttúrfræðistofnunar Íslands vegna uppbyggingar á Gíslabæ eru það helst ritubyggðir í björgum sem eru viðkvæmastar fyrir auknu álagi. Því verði ekkert rask sjávarmegin við framkvæmdareit.* Óheimilt er að gróðursetja trjágróður eða framandi tegundir vegna mikilvægis vistgerðarinnar og nálægðar við friðlýsta strönd. Græða skal upp öll landsár að lokinni framkvæmd með staðargróðri.

2.4 Veitur og sorp

Neysluvatn: Unnið er að lagningu vatnsveitu á vegum Snæfellsbæjar frá vatnsbóli í Smálækjarhlíð til Arnarstapa. Vatnsbólið og lögnin geta einnig annað Hellnum og hafa stórir vatnsnotendur á Hellnum lýst áhuga á að tengjast nýrri vatnsveitu frá Arnarstapa til Hellna. Melabúð og Gíslabær eiga í einkavatnsveitu sem þjónar Hellnum og munu við óbreyttar aðstæður nota hana þar til lögð verður ný vatnslögn frá Arnarstapa. *Þegar kemur að framkvæmdum á svæðinu munu eigendur Gíslabæjar bora eftir vatni á eigin landi ef ekki verður komin ný vatnsveita frá Arnarstapa. Gengið verði frá brunahana á Hellnum áður en framkvæmdir hefjast.*

Heitt vatn: Engið úr varmadælum, loft í vatn.

Rafmagn: Engið frá dreifikerfi RARIK. *Sjá kafla 2.5 Kvöð er varðar háspennustreng.*

Fráveita: Lögð verði áhersla á að frágangur vegna fráveitu verði vandaður *og hafa skal samráð við Heilbrigðseftirlit Vesturlands um útfærslu.* Fráveitukerfi skal vera innan bygginarreita fráveitu. Fyrir neðan veg, þar sem hreinsunarkrafa skólps er há, verður komið fyrir *öflugu hreinsikerfi.* Gerðar eru kröfur um að hreinsigetan verði yfir 95% og hreinsun fari fram með lífrænum hætti. Afköst miði við 27.600 lítra á sólarhring miðað við 64 íbúa og notkunarstuðul 2,0. Heildar grafrarmál fráveiturumannvirkis verði 6m x 25m og mesta dýpt 2,25m frá botni tanks og upp að botni innrennslisrörs. Burðargeta fráveitukerfis miðast við að hún verði undir bílastæðum. Fyrir ofan veg verður komið fyrir hreinsivirki með síu, sem verður lífrænt og óháð rafmagni. Við útrennsli inni í tanknum er tunna sem í eru plastkubbar með stórum fleti í netpokum sem gripa léttar svifagnir á leiðinni út. Þessi aðferð er 2ja þrepa og skilar yfir 85% hreinsun. Vel útloftuð siturlögn aftan við fráveitukerfið skilar svo þriðja þrepinu, *en allt rúmast innan afmarkaðs reits á uppdrætti.* Afköst miði við 14.800 lítrar á sólarhring miðað við 32 íbúa og notkunarstuðul 2,0. Heildar grafrarmál hreinsivirkis verði 2,5m x 20m og mesta dýpt 2,25m frá botni tanks og upp að botni innrennslisrörs. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999) m.s.br.. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004).

Vatn til slökkvistarfa: Ef kemur að uppbyggingu og notkun nýrra mannvirkja á landi Gíslabæjar, áður en ný vatnsveita verður lögð, skal ganga frá vatnstökustaði fyrir slökkvilvatn á Hellnum *áður en byggingarleyfi verður gefið út.* Þegar ný vatnsveita verður lögð verður settur upp brunahani á Hellnum. Brunavarnir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012) og lög um brunavarnir (75/2000).

Losun og fögun sorps: Er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Staðsetning sorpgáma er sýnd á skipulagsuppdrætti.

2.5 Kvöð

Kvöð er á háspennustreng sem liggur meðfram Akravegi. Helgunarsvæði háspennustrengs er 6 metrar, þ.e. 3 metrar beggja vegna lagnar. Svæðið skal vera aðgengilegt til viðhalds strengsins, ef framkvæmdir eru innan kvaðarsvæðis skal haft samráð við RARIK.

3 BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi í samræmi við byggingarreglugerð til byggingarfulltrúa Snæfellsbæjar. *Allar framkvæmdir eru háðar samráði við Umhverfisstofnun, því allt svæðið er á náttúruminjaskrá og neðra svæðið nærri friðlýstri strönd. Ef kemur í ljós að þörf verði fyrir varnargarða þegar hugað verður að framkvæmdum, skal breyta hönnun svo komist verði hjá varnargörðum eða vinna tillögur í samvinnu við og með leyfi stofnunarinnar. Hafa skal samráð við Heilbrigðisefirlit Vesturlands um fráveitu.*

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru hnitfestir og eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi ÍSNET93. Á hverjum byggingarreit er heimilt að reisa eina byggingu. Skilgreindur er sérstakur byggingareitur fyrir fráveitukerfi.

3.2 Byggingar

Allir hlutar byggingar, þ.m.t. pallar, girðingar og þök, skulu vera að öllu leiti innan byggingarreits. Við alla hönnun bygginga verði haft í huga stórbrotið útsýni til sjávar og Snæfellsjökuls *og sýna skal tillitssemi við byggðarmynstur á Hellnum.* Leitast er við að staðsetja byggingarreiti þannig að hús skyggi sem minnst á útsýni annarra húsa á svæðinu. Byggt verði með vistvænum byggingaraðferðum og stuðlað að jafnvægi í vatnsbúskap og blágrænum ofanvatnslausnum. Byggingarreitir eru að lágmarki 10 m frá lóðamörkum.

3.2.1 Hótelbúðir I

Núverandi hús er metið ónýtt. Heimilt er að endurbyggja *hús á sama byggingarreit.*

Byggingarmagn skal vera að hámarki 396 m² og vera á tveimur hæðum.

Gólfkóði neðri hæðar verði sami eða lægri en gólfkóði núverandi húss. Gólfkóði efri hæðar verði ekki hærri en hæð vegar ofan við byggingarreit.

Þak skal vera lítt hallandi, en hæstu punktur þaks verði ekki hærri en mænishæð núverandi húss, sem er 6,6 m, mælt frá gólfi núverandi húss og undir efstu klæðningu sem verður torf. Þak skal klætt torfi og frárennsli þeirra leyst með blágrænum ofanvatnslausnum.

Efnisval skal vera vistvænt.

Litaval skal vera í jarðlitum.

3.2.2 Hótelbúðir II

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

Byggingarmagn skal vera að hámarki 604 m² og vera á tveimur hæðum.

Gólfkóði neðri hæðar skal vera í sömu hæð og gólf byggingar á byggingarreit hótelbúðar I, *en gólfkóði er rúmlega 13 m y.s.* Gólfkóði efri hæðar verði ekki hærri en hæð vegar ofan við byggingarreit. *Byggingarreitur fyrir nýbyggingu næst vegi er rúmur til að unnt verði að brjóta húskropp upp.*

Þak skal vera lítt hallandi, en hæstu punktur þaks verði ekki hærri en mænishæð núverandi húss, sem er 6,6 m, mælt frá gólfi neðri hæðar og undir efstu klæðningu sem verður torf. Þak skal klætt torfi og frárennsli þeirra leyst með blágrænum ofanvatnslausnum.

Efnisval skal vera vistvænt.

Litaval skal vera í jarðlitum.

3.2.3 *Hús fyrir gistingu*

Skipulagssvæðið ofan vegar takmarkast af helgunarsvæðum skráðra minja. Fyrirhugað er að reisa þar 8 *hús, hvert fyrir allt að 4 gesti.* Heimilt er að reisa 1 *hús* á hverjum byggingarreit. Hver byggingarreitur er 64 m². Þar sem byggingarreitur er rýmri en stærð *húss* er unnt að fella hússtæði sem best að landi og útsýni.

Byggingarmagn skal vera að hámarki 40 m² og vera á einni hæð.

Hæsti punktur þaks verði allt að 4,2 m, mælt frá gólfíleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 3,2 m.

Gólfkóði má vera allt að 40 cm yfir landi ef gólf er úr timbri, en allt að 20 cm yfir landhæð ef gólf er steypt.

þakhalli má vera allt að 14°. Þak skal klætt torfi og frárennsli þeirra leyst með blágrænum ofanvatnslausnum.

Efnisval skal vera vistvænt

Litaval skal vera í jarðlitum.

4 UMHVERFISÁHRIF, *UMHVERFISMATSSKÝRSLA SBR. NÝJU LÖGIN*

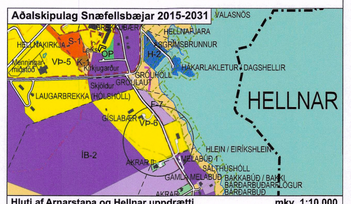
Reitur fyrir verslun og þjónustu neðan vegar liggur að friðlýstri strönd. Því skal ganga frá öllum landsárum að framkvæmd lokinni. Fyrirhuguð uppbygging felur ekki í sér mengandi starfsemi og þar af leiðandi mun hún ekki hafa áhrif á hið friðlýsta svæði skv. 54. gr. laga nr. 60/2013. Uppbygging 8 húsa á 3 ha svæði ofan vegar 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 ásýnd svæðisins, en með stöngum skilyrðum verði leitast við að lágmarka áhrif á umhverfið með því að fella hús vel að landi. Rekstur hótelbúða á þessum fallega stað gefur almenningi möguleika á að dvelja þar og njóta umhverfisgæða. 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 bygginga 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 friðlýsta strönd. Metnir voru nokkrir valkostir varðandi uppbyggingu á reitnum. Niðurstaðan var sú að gera ráð fyrir að við endurbyggingu 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 hústaði það mikill að gólf efri hæðar húss verður ekki hærri 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. Metin voru áhrif vegna breytinga á aðalskipulagi að Hellnum er varðar Gíslabæ. Neðan vegar er landnotkun breytt, en í texta er notkunarmöguleikum breytt úr veitingarekstri, annarri þjónustu og starfsmannahúsnæði, í hótelbúðir. Sett eru ströng skilyrði um hámarks byggingarmagn á reitnum, en slík skilyrði voru ekki í gildandi aðalskipulagi. Einnig er byggingarmagni beint á þann hluta reitsins þar sem bygging veldur mínnstri truflun varðandi ásýnd 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 *hús* og stiga vel að landi og að skráðum minjum. Megin niðurstaða er að mesta breytingin er breytt landnotkun ofan vegar. Fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu falla ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum. *Ef kemur í ljós að þörf verði fyrir varnargarða þegar hugað verður að framkvæmdum, skal breyta hönnun svo komist verði hjá varnargörðum eða vinna tillögur í samvinnu við og með leyfi frá Umhverfisstofnun. Allar framkvæmdir eru háðar samráði við stofnunina, því allt svæðið er á náttúruminjaskrá og neðra svæðið nærri friðlýstri strönd. Hafa skal samráð við Heilbrigðisstofnun Vesturlands um fráveitu.*

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í breytingu aðalskipulags sem var auglýst samhliða deiliskipulaginu. Bæjarstjórn hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að falla frá lýsingu deiliskipulags. Tillagan var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum samanber 3. mgr. 40 gr. sömu laga frá 14.-28. október 2021. Enn fremur var óskað eftir umsögnum hjá eftirfarandi stofnunum: Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Slökkviliði Snæfellsbæjar, Heilbrigðisefirliti Vesturlands, Svæðisnefnd Svæðisgarðs Snæfellsness, Veðurstofu Íslands og Minjastofnun Íslands. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðisstofnun Vesturlands, Svæðisnefnd Svæðisgarðs Snæfellsness og Veðurstofu Íslands. Athugasemdir bárust einnig frá íbúum og hagsmunaaðilum. Gögn *voru* lagfærð vegna innkominna umsagna og athugasemda *í kynningarferli.* Deiliskipulagstillaga ferðabjónustu á Gíslabæ, Hellnum, *var* tekin fyrir í bæjarstjórn *þann 11. janúar 2022* og samþykkt til auglýsingar með 6 vikna athugasemdafresti sbr. 41. gr. sömu laga. Hún var auglýst með áberandi *hætti frá 20. janúar til 10. mars 2022* og var jafnframt aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.snb.is og í ráðhúsi Snæfellsbæjar. *Brugðist var við athugasemdum er varðar byggingarreit II þannig að hann var aðlagaður að 50 m línu frá strandlínu og Akravegi, en hann var breikkaður úr 5 m í 7 m og göngustígur færður til svo hann verði 5 m frá vegkanti. Breyttur texti í greinargerð frá auglýstri tillögu er skáletraður. Bæjarstjórn samþykkti tillöguna þann 5.5.2022 og tillagan var send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Kafli 2.5 Kvöð var bætur við eftir yfirferðar Skipulagsstofnunar og kafli 2.4 var uppfærður í samræmi við umfjöllun um háspennustreng. Einnig var bætt við kafla 2.1 Samgöngur, um aðgengi og fjölda bílastæða hreyfihamlaðra í samræmi við byggingarreglugerð.* Tillagan verður auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og öðlast þá gildi.

6 LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuþætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).



Hluti af Arnarstapa og Hellnar uppdrætti mkv. 1:10.000

Hnitaskrá - ÍSN93

Vegur

Hnit	X	Y
1	279044.92	480192.81
2	279047.49	480188.10
3	279049.36	480183.57
4	279050.93	480177.92
5	279054.16	480166.02
6	279061.44	480138.50
7	279063.46	480128.98
8	279064.51	480119.30
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	480130.68
26	278987.79	480132.17
27	278990.36	480132.12
28	278995.21	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	279028.90	480149.92
35	279032.79	480158.11
36	279033.64	480163.24
37	279035.18	480164.03
38	279040.47	480162.29
39	279045.94	480163.36
40	279052.76	480166.66
41	279049.84	480171.83
42	279045.38	480167.53
43	279044.20	480166.96
44	279038.40	480166.83
45	279034.49	480171.11
46	279034.17	480172.80
47	279033.12	480188.78
48	279033.81	480191.25
49	279035.64	480193.04
50	279038.20	480194.50
51	279041.90	480195.01
52	279025.85	480193.22
53	279029.09	480188.87
54	279030.63	480165.75
55	279099.06	480118.61
56	279112.32	480119.97
57	279127.87	480110.40
58	279136.04	480088.98

Byggingarreitur

Hnit	X	Y
60	279039.77	480155.09
61	279047.48	480152.94
62	279045.34	480145.23
63	279037.63	480147.38
64	279023.14	480139.97
65	279030.85	480137.83
66	279028.70	480130.12
67	279020.99	480132.26
68	278999.81	480130.86
69	279007.52	480128.72
70	279005.37	480121.01
71	278997.67	480123.16
72	278964.67	480131.25
73	278972.38	480129.11
74	278970.23	480121.40
75	278962.52	480123.54
76	278984.69	480117.39
77	278992.40	480115.25
78	278990.26	480107.54
79	278982.55	480109.69
80	279013.86	480110.32
81	279021.57	480108.18
82	279019.43	480100.47
83	279011.72	480102.61
84	279033.40	480105.92
85	279041.11	480103.78
86	279038.97	480096.07
87	279031.26	480098.22
88	279052.94	480101.53
89	279060.65	480099.39
90	279058.50	480091.68
91	279050.79	480093.82
92	279074.93	480118.66
93	279082.42	480118.34
94	279081.35	480093.36
95	279073.86	480093.68
96	279124.66	480116.76
97	279134.46	480120.03
98	279143.29	480093.55
99	279133.61	480089.92
100	279122.12	480144.91
101	279131.61	480148.07
102	279137.94	480129.10
103	279128.45	480125.93
104	279123.45	480140.92
105	279109.79	480167.27
106	279111.29	480165.81
107	279116.74	480161.83
108	279118.90	480149.70
109	279121.46	480145.62
110	279121.76	480144.79
111	279109.44	480136.25
112	279098.74	480164.28

X = austurhnit Y = norðurhnit
Hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 10 cm greinihæfni

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 5. mai 2022.

SNÆFELLSBÆR
SKIPULAGSNEFND

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. júní 2022.

DEILISKIPULAG FERÐAÞJÓ