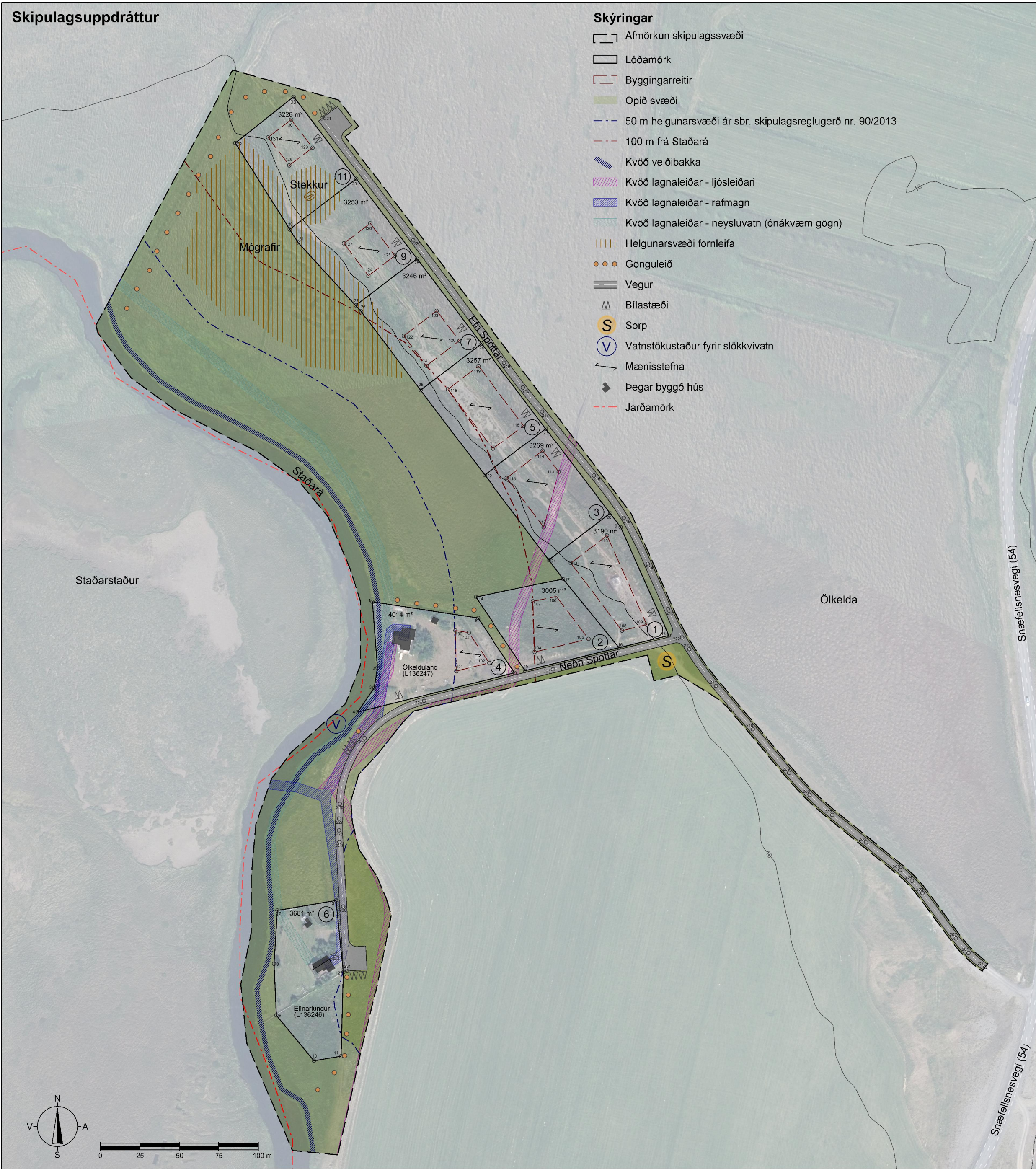




HNITASKRÁ - ÍSNET93											
Lóðamörk											
Hnit	X	Y		Hnit	X	Y		Hnit	X	Y	
1	310827.012	486686.079		26	310819.890	486869.396		117	310903.073	486782.603	
2	310830.187	486644.484		27	310816.416	486873.191		118	310874.581	486820.329	
3	310828.138	486631.711		28	310855.148	486902.601		119	310893.916	486835.010	
4	310817.687	486616.441		29	310916.882	486952.955		120	310881.821	486850.938	
5	310916.833	486641.223		30	310774.914	486921.128		121	310861.042	486835.160	
6	310893.626	486675.813		31	310780.092	486912.885		122	310846.796	486854.023	
7	310767.111	486491.230		32	310740.588	486975.769		123	310867.526	486869.764	
8	310765.034	486457.640		33	310777.384	487005.013		124	310824.519	486891.900	
9	310766.493	486424.840		Byggingarreitur				125	310841.136	486904.518	
10	310790.169	486396.208		Hnit	X	Y		126	310825.645	486924.919	
11	310807.261	486399.099		100	310879.262	486667.908		127	310809.028	486912.301	
12	310808.652	486452.305		101	310879.863	486642.290		128	310774.650	486961.721	
13	310804.110	486497.489		102	310900.598	486647.472		129	310789.271	486972.822	
14	310892.264	486869.061		103	310887.767	486666.598		130	310775.847	486990.500	
15	310923.477	486642.537		104	310929.590	486654.333		131	310761.227	486979.399	
16	310982.785	486657.086		105	310963.497	486662.651		Miðlína vegar			
17	310947.477	486700.456		106	310943.307	486689.385		Hnit	X	Y	
18	311014.258	486664.807		107	310928.447	486686.318		200	311213.959	486455.601	
19	310983.854	486733.101		108	310984.643	486667.838		201	311203.360	486464.469	
20	310977.202	486741.862		109	311000.257	486671.669		202	311195.422	486473.649	
21	310938.437	486712.426		110	310975.256	486727.828		203	311174.320	486502.163	
22	310897.892	486766.112		111	310952.428	486710.494		204	311167.787	486509.913	
23	310936.517	486795.442		112	310935.314	486733.154		205	311160.326	486516.773	
24	310895.832	486849.021		113	310944.744	486768.071		206	311138.893	486534.111	
25	310857.347	486819.798		114	310934.600	486781.430		207	311117.459	486551.449	
				115	310911.883	486764.180		208	311103.306	486564.052	
				116	310922.506	486797.358		209	311090.410	486577.939	

1 Almennar upplýsingar
1.1 Staðhættir
Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Ölkeldu í Snæfellsbæ er innan frístundabyggðar F4 og að hluta á landbúnaðarsvæði skv. Aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Svæðið afmarkast af Staðará að vestan, skurði að norðan og tímum að austan og sunnan. Deiliskipulagið tekur til 9,2 ha svæðis, á því eru nú þegar stofnaðar tvær lóðir Ölkelduland (L 136247) sem er 4014 m² að stærð og Ölkelduland Elnarlundur (L136246) sem er 3681 m² að stærð og standa frístundahús á þeim báðum. Frístundalóðirnar eru allar staðsettar innan frístundabyggðar F4.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins
Markmið deiliskipulagsins er að skapa skýrann ramma utan um uppbyggingu á svæðinu. Tryggja að byggðin falli sem best að umhverfinu og skerði ekki aðgengi að Staðará þar sem stunduð er veiði. Áætlað er að skipuleggja 7 frístundalóðir til viðbótar við þær tvær sem þegar eru. Aðkomuvegur liggur nú þegar að svæðinu, hann verður framlengdur í norðvestur átt, meðfram malarhygg sem áætlað er að reisa frístundahúsin á.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir
Överuleg breyting var gerð á Aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 og tók hún gildi 07.06.2023. Í þeirri breytingu var svæði frístundabyggðar F4 stækkað úr 1,8 ha í 4 ha og skilmálm breytt. Þar kveður á um að lóðir skulu ekki vera minni en 3000 m², en hús skulu hafa aðgang að opnu svæði í kring. Nýtingarhlutfall má vera allt að 0,04.

1.4 Minjar
Við gerð aðskipulagsbreytingarinnar á svæðinu var haft samband við Minjavörð Vesturlands. Hann skráði töft/stekk á norðvestanverðu svæðinu og mögrafir á milli fyrirhugaðra frístundalóða og Staðarár. Þessar mögrafir eru á landbúnaðarlandi og innan skipulagssvæðisins. Fornleifar eru friðaðar og allt rask á 15 m helgunarsvæði umhverfis töftina því óheimilt. Fleiri fornleifar eru ekki þekktar á svæðinu en samantar 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskóðun 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."*

1.5 Vernd
Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands, Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi (NÍ, 2019) finnast þó nokkrar vistgerðir á svæðinu og hafa þær mis hátt verndargildi. Gulstaráflaovist sem hefur mjög hátt verndargildi, hún finnst einkum meðfram ám og vötnum og einkennist af steinefnariku jarðvatni, þykkum og basískum jarðvegi. Tjarnastaraflaovist hefur einnig mjög hátt verndargildi, einkennist af bláum flóum þar sem vaxa td. tjarnastór og klíðfir. Jarðvegur er þykkur, kolefnisrikur og basískur. Starungsmýravist hefur mjög hátt verndargildi, einkennist af þýðu mýrlandi, þar sem vaxa mýrarstór og aðrar votlendistegundir. Aðrar vistgerðir á svæðinu eru lyngmáavist, stinnastaravist, fjalldrapamávist og grasmáavist sem hafa miðlungs til hátt verndargildi. Vistgerðakortíð er unnið í mælikvarðanum 1:25000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun en er haft til hljóðjónar.

Staðará rennur vestan við svæðið. Áin er talin ein af betri sjóbirtingsám landsins en einnig er eitthvað um lax. Veiðitímabili í ánni er frá 20. júní til 20. september. Ekki má hindra umferð meðfram ánni sbr. 26. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, en þar stendur: „Óheimilt er að selja niður girðingu á vatns-, ár- eða sjávarbakka þannig að hindri umferð gangandi manna. Ef mannvirki hindrar för um bakka skal sem skjótt og skjótt fyrir göngustíg kringum mannvirkið og að bakkanum aftur. Þegar girða þarf yfir forma þjóðleið eða skipulagðan göngustíg, þjóðleiða- eða ríðstíg skal sé sem girði hafa þar hlið á girðingu. Heimilt er að hafa göngustíga í stað hliðs þegar girt er yfir skipulagðan göngustíg.“ Lóð Neðri Spotta 4, Ölkeldulands nær alveg niður að ánni og því er sett kvóð um aðgengi meðfram ánni á þeirri lóð. Enn fremur kunna framkvæmdir í eða við veiðivatni, allt að 100 metrum frá bakka þess, að vera háðar leyfi Fiskistofnu sbr. 33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsvæði og varðar það ákvæði laganna sömu lóð byggingarheimildir hennar.

1.6 Veðurfar og náttúruvá
Engin hættu er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hlöðsjón af legu helstu skjálftabelta. Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands, er norðaustanátt ríkjandi á svæðinu.

2 Skipulagsskilmálar

2.1 Aðkoma og samgöngur
Aðkoma að svæðinu er af Snæfellsnesveg (54) og um aðkomuveg að frístundabyggðinni. Vegir skulu vera 4,5 m breiðir og vegna brunavarna þola 20 tonna öxulþunga allt árið og snúningsplan skal vera við enda aðkomavegar. Bílastæði skulu vera innan lóða en nákvæm útfærsla þeirra skal sýnd á byggingarleyfistekningu.

2.2 Gróður
Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Stærri trjárn skal velja stað svo þau varpi ekki skugga á hús/pall nágranna eða hindri útsýni. Óheimilt er að gróðursetja plöntur innan skipulagssvæðis sem eiga ekki uppruna sinn í íslensku plöntflórinni að teknu tilliti til votlendis í nágrenninu. Plöntur sem heimilt er að gróðursetja innan skipulagssvæðis eru t.d. birkir, ilmreynir, gulvíðir, grávíðir, loðvíðir og íslenskur einir.

2.3 Opíð svæði
Samantar skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal utan þéttbýlis, ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám og sjó en 50 m. Því er 50 metra helgunarsvæði Staðarár skilgreint á uppdraetti. Annað svæði utan lóða og vegsvæðis er skilgreint sem opíð svæði og skal þar halda raski í lágmarki til verndar vistkerfum á svæðinu. Þó er leyfilegt að ganga um svæðið og leggja nýjar lagirn, setja upp götuskápa og spennistöð fyrir rafmagn í jaðri þess. **Veiðibakki**, árþakki Staðarár er skilgreindur sem veiðisvæði þar sem veiði er stunduð í ánni, bakkin skal ávallt vera aðgengilegur veiðifólki. Veiðibakkin er innan lóðar á Neðri Spottum 4, Ölkeldulandi. Kvóð er á lóðinni um aðgengi að ánni. **Bílastæði** eru á þremur stóðum, sem eru fyrir veiðifolk og aðra gesti. **Göngustigar** er skilgreindir að árþakka Staðarár á fjórum stóðum.

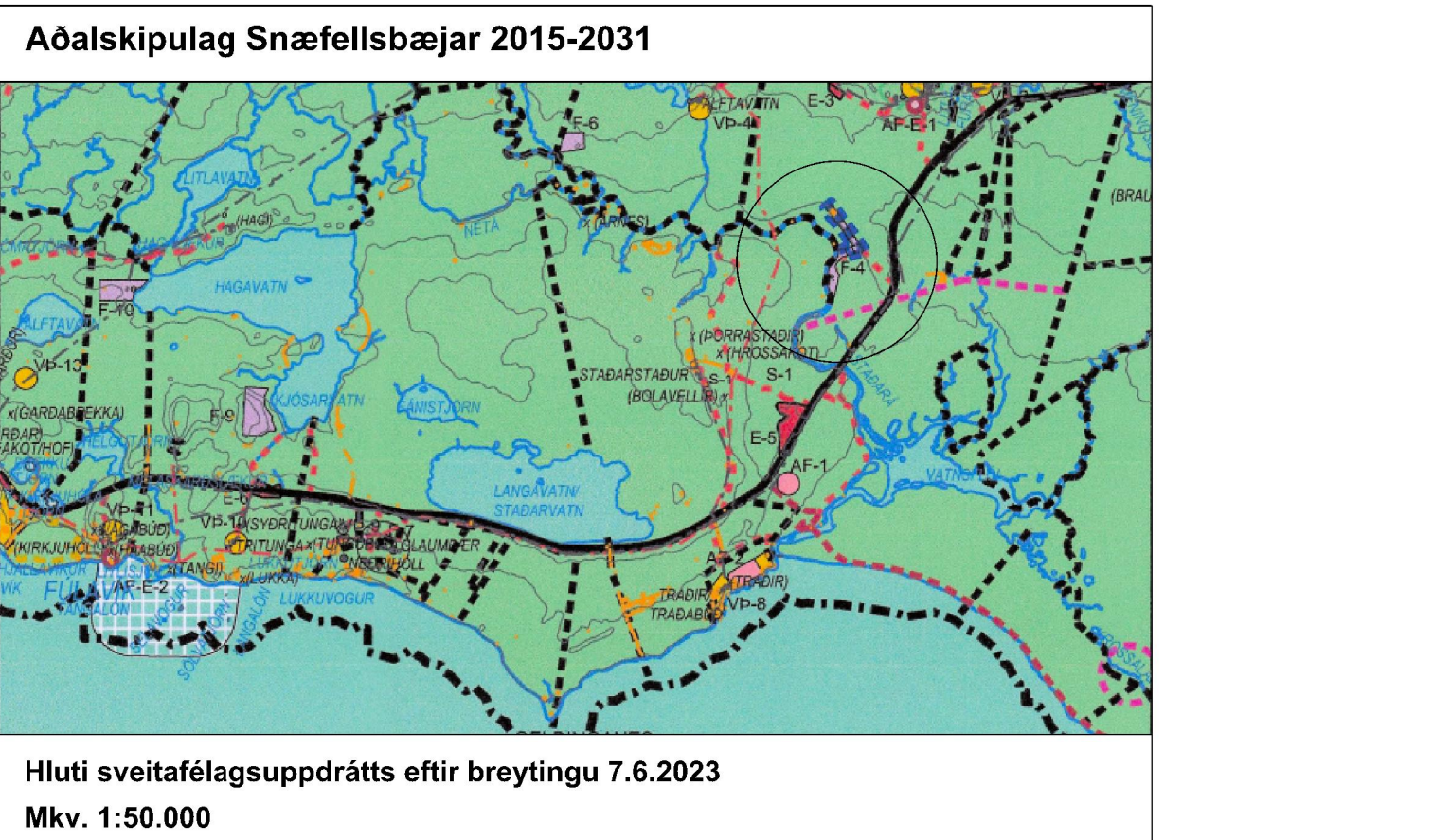
2.4 Veitur, sörp og öryggismál
Neysluvatn kemur úr vatnsbóli í eigu landeiganda. Kvóð er á lagnaleið neysluvatns um aðgengi til viðhalds og endurnýjunar. **Hitaveita** er ekki til staðar. **Rafmagn** er fengið frá dreifikerfi RARIK. Kvóð er um lagnaleið fyrir háspennu-, stofn- og heimaugar á vegsvæði. Spennustöðvum og götuskápum má koma fyrir á vegsvæði eða í jaðra opinna svæða. **Fráveita** skal lögð í fráveitukerfi, lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Aðkoma hreinsibíla á fráveitukerfi skal vera aðgengileg. Fráveitukerfi ásamt siturlögn skal vera amk. 10 metra frá lóðamörkum og sýnd á byggingarleyfistekningu. Gerð og staðsetning fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Óheimilt er að losa hættuleg efni og/öðra hættulegan úrgang á svæðinu. Gangi skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitir og skólp nr. 788/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþar og siturlagnir (2004). **Ljósleiðari**, kvóð er á lagnaleið ljósleiðara um aðgengi að honum til viðhalds og endurnýjunar. **Blágrannar ofanvatnslausnir** skulu vera innan skipulagssvæðis eins og kostur er. Þar sem um er að ræða frístundabyggð er ekki mikið um ógegndræpt yfirborð og ekki þörf á sveltgjum eða yfirfallstjórnum. Regnvatn af húsbókum, affall húsa og vatn úr heitum pottum sem hefur verið kælt skal leitt út á lóð á gegndræpt yfirborð. Óheimilt er að leða regnvatn í rotþrö. **Sörp**, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. **Slökkvistarf**, vatn til slökkvistarfs kemur úr Staðará.

3 Byggingarskilmálar

3.1.1 Byggingarreitir
Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitir. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús og eitt aukahús. Auka hús mega þjóna sem geymsla, svefnhúsi, gufubæ og/öðra garðhús. Blískýli eru ekki leyfleg. Aukahús skal standa nærri frístundahúsi. Taka skal byggingarmagn aukahúss með í heildarbyggingarmagn lóðar. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum er tíu metrar sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Á lóð Neðri Spotta 6 (Elnarlundur) er ekki skilgreindur byggingarreitur þar sem lóðin er innan 50 m frá Staðará. Engar byggingarheimildir eru á þeirri lóð en heimilt er að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir. Á lóð Neðri Spotta 4 er skilgreindur byggingarreitur ofan við 50 m helgunarsvæði Staðará, en á lóðinni er þegar byggð hús sem stendur nær ánni en 50 m, en þar er óheimilt að bæta við byggingarmagnin en heimilt er að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir.

3.1.2 Húsbyggingar
3.1.2.1 Frístundahús
Byggingarmagn er samkvæmt nýtingarhlutfalli 0,04 eða að hámarki 140 m². **Byggingaræfni** skal vera timbur að eins miklu leiti og kostur er. **Veggþæð** er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita að skurðlinu vegggrindar að utan við efri brún spennu. **Salarþæð** er að hámarki 5 m, mælt frá botnflæti að útfleti þaks. **Þakgerð** er mænispak og/eða einhalla þak. Þakhalli skal vera á bilinu 3-45°. **Mænisstefna** er sýnd á skipulagsuppdraetti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu. **Litaval** skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið. **Lýsing** skal miða að því að lýsa úrvegi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgrafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útlýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

3.1.2.2 Aukahús
Byggingarmagn er að hámarki 40 m². **Byggingaræfni** skal vera timbur að eins miklu leiti og kostur er. **Veggþæð** er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita að skurðlinu vegggrindar að utan við efri brún spennu. **Salarþæð** er að hámarki 4,5 m, mælt frá botnflæti að útfleti þaks. **Þakgerð** er mænispak og/eða einhalla þak. Þakhalli skal vera á bilinu 3-45°. **Mænisstefna** er sýnd á skipulagsuppdraetti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu.



Hluti sveitarfélagsuppdráttar eftir breytingu 7.6.2023
Mkv. 1:50.000

Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið. **Lýsing** skal miða að því að lýsa úrvegi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgrafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útlýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

4 Stærð lóða og byggingarmagn
Taflan gerir grein fyrir nýttum byggingarheimildum við gildistöku deiliskipulagsins.

Staðfang	Stærð lóðar	Leyfilegt byggingarmagn, þ.e. nýtingarhlutfall 0.04	Nú þegar veittar byggingarheimildir	Ónýtt byggingarmagn
Neðri spottar 2	3005 m²	120 m²	0 m²	120 m²
Neðri spottar 4	4014 m²	140 m²	112m²	28 m²
Neðri spottar 6	3681 m²	-	60.6 m²	0 m²
Ölkelduland				
Elnarlundur				
Efri spottar 1	3190 m²	128 m²	0 m²	128 m²
Efri spottar 3	3269 m²	131 m²	0 m²	131 m²
Efri spottar 5	3257 m²	130 m²	0 m²	130 m²
Efri spottar 7	3246 m²	130 m²	0 m²	130 m²
Efri spottar 9	3253 m²	130 m²	0 m²	130 m²
Efri spottar 11	3228 m²	129 m²	0 m²	129 m²

5 Umhverfisáhrif
Áhrif á umhverfið verða lítil og staðbundin þar sem svæðið er nú þegar að hluta raskað. Til að lágmarka áhrif gangandi fólks á lífríki svæðisins og bá sérstaklega fuglalíf að þá eru skilgreindar gönguleiðir um svæðið. Samfélagsleg og hagræn áhrif eru jákvæð þar sem uppbygging gerir fólki kleift að staldri við í sveitarfélaginu. Öllu raski vegna framkvæmda skal haldið í lágmarki og lóðarhafa þer skylda til að græða þau landsár sem verða innan tveggja ára frá lok framkvæmda. Ekki eru fyrirhugaðar neinar matsskyldar framkvæmdir á svæðinu og því ekki þörf á sérstakri umhverfismatsskýrslu.

6 Kynning og samráð
Lýsing deiliskipulagsins var samþykkt til auglýsingar í sveitastjóm 9. nóvember 2023. Hún var send lögbundnum umsagnaraðilum og auglýst með athugasemdafrest til 5. janúar 2024. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Veðurstofnu Íslands, Samgöngustofu, Fiskistofu og RARIK. Umsagnir kölluðu ekki á viðbrögð. Gera má ráð fyrir að deiliskipulagstillaga frístundabyggðar í Ölkeldu verði samþykkt í sveitastjóm Snæfellsbæjar í febrúar 2024 og í framhaldinu auglýst og kynnt íbúum. Að auglýsingatíma loknum fer tillagan aftur fyrir sveitastjóm til samþykktar. Hún verður svo send til Skipulagsstofnunnar til yfirferðar, hafi hún ekki gert athugasemd innan þriggja vikna verður tillagan auglýst sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í B-deild Stjórnartíðinda og má reikna með að það verði í apríl 2024.

7 Heimildir
Hús og skipulag ehf. (2018). Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031. Skipulagsstofnun.
<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?Itemid=22636652570146943880>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2018). Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.is/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2021a). Náttúruinjasráð. <https://natturuminjaskra.is/>

Veðurstofu Íslands. (e.d.). Vindatlas. <https://vindatlas.vedur.is/#>.

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitastjóm þann _____ 2024.

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2024.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR Í LANDI ÖLKELDU				
Dagsetning	Mælikvarði	Verkhelti	Skráarheiti	Uppgerður
22.01.2024	1:2000 (A1)	d1378-Ölkelda	d1378-Ölkelda.dgn	MLO