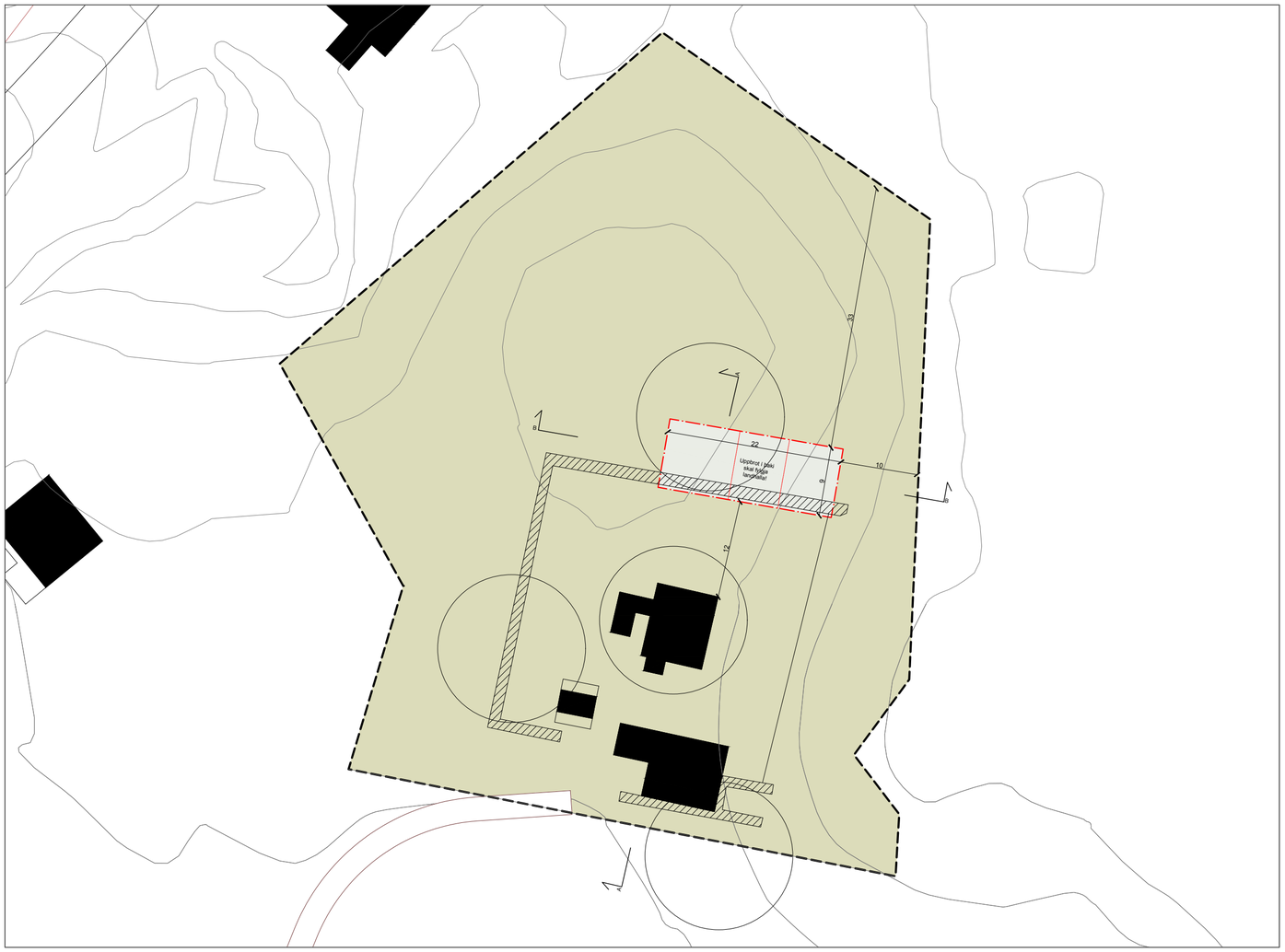
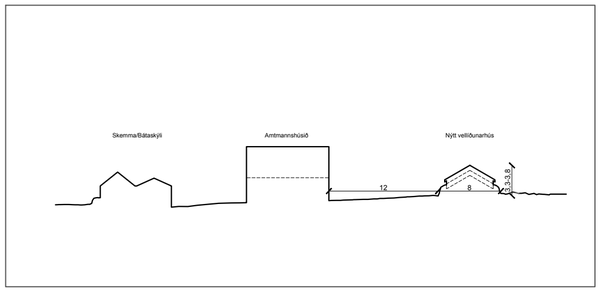
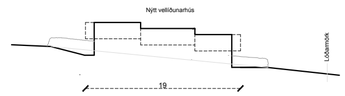
Nýtt deiliskipulag, Amtmannshús, Arnarstapa



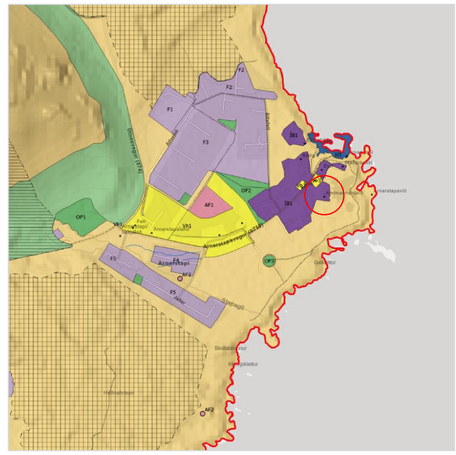
1:500 - Nýtt deiliskipulag



1:500 - Snið AA í gegnum þann hluta vellíðunarhúss sem stendur hæst í landi.
Ath. mælingar m.v. byggingarreit



1:500 - Snið BB í gegnum vellíðunarhús.
Ath. mælingar m.v. byggingarreit



Hluti aðalskipulags Snæfellsnes 2015-2031

Skýringar:

- Núverandi lóðamörk
- Götur
- Nýr byggingarreitur vellíðunarhúss, ystu mörk
- Núverandi byggingar
- Núverandi hlaðnir veggir
- Fornleifar

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

Staðgreinir: 1045365
Landeignanr: 136262

Almennt um svæðið og forsendur

Amtmannshúsið er friðlýst hús sem var byggt á tímabilinu 1774–1787 á Arnarstapa. Hönnuður hússins er ókunnur.
Húsið var flutt að Vogi á Mýrum 1849. Tekið niður árið 1983 til viðgerðar og reist aftur á Arnarstapa 1985–1986. Það var að hluta í vörslu Þjóðminjasafns Íslands 1986–1993.
Húsið var tekið á fornleifaskrá 10. nóvember 1986 en lagaheimild skortir sbr. II. og IV. kafla þjóðminjalaga nr. 52/1969.
Húsið var friðað 1. janúar 1990 samkvæmt aldursákvæði 1. mgr. 36. gr. þjóðminjalaga nr. 88/1989, og síðar skv. lögum um menningarminjar 80/2012.
Amtmannshúsið er einlyft timburhús með risþaki og miðjukvisti við framhlið og með anddyri og baðhús við norðurhlið. Nærri húsinu er hjallur, bátaskýli, skemma og vinnustofa.

Nýtt deiliskipulag

Með nýju deiliskipulagi er skilgreindur byggingarreitur undir vellíðunarhús sem mun hýsa slökunarrými, þurrgufu, heitan pott og verandir. Vellíðunarhúsið skal rýma við útlit núverandi húsa á lóðinni, klætt dökkri viðarklæðningu, með mænisþaki sem stallast niður með landslaginu. Útveggir skulu klæddir að hluta til með hlöðnu grjóti líkt og núverandi veggir á lóðinni.
Breytingar innan lóðar taka eingöngu til uppbyggingu vellíðunarhúss og svæðis í kringum það. Ekki verður um neinn rekstur að ræða og engin starfsemi sem krefst starfsleyfis enda er vellíðunarhúsið til einkanota

Leyfilegt byggingarmagn

Leyfilegt er að byggja alls 130m2 A+B rými. A rými má þó ekki vera stærra en 80m2.
Hámarks mænishæð skal ekki vera meiri en hæð upp í neðri brún risglugga á norðurgafli Amtmannshúss.

Minjar

Á lóðinni eru skráðar fornminjar, merktar á uppdrætti.
2016, 2017 og 2022 fór fram fornleifauppgröftur norðan við Amtmannshúsið þar sem fyrirhugað vellíðunarhús á að rísa (sjá Dr Kevin Martin 2023. Skýrsla um fornleifarannsókn á Arnarstapa á Snæfellsnesi (201607-0020) 2022 Season. Research Excavations. Hvanneyri.) Svæðið var ekki fullgrafið, en ef á að fara út í framkvæmdir á svæðinu þarf að fullgrafa það, þ.e. grafa niður í óhreyft, til að fullvissa sig um að minjum verði ekki raskað.
Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sjá nánar í 24. gr. um lög um menningarminjar - Áður ókunnar fornminjar.

Náttúruvernd

Deiliskipulagssvæðið er á C-hluta náttúruminjaskrár, svæði 223 – utanvert Snæfellsness og rétt við tjörn sem nýtur verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd (60/2013). Um slík svæði gildir skipulagsreglugerð nr 90/2013, gr. 5.3.2.14.
Á loftmyndum af svæðinu frá árinu 1959 er engin tjörn og því ljóst að hún hefur ekki alltaf verið til staðar. Fyrir nokkrum áratugum var farið í að fylla í skurði og hleypa vatni inn á svæðið þar sem tjörnin hefur síðan vaxið. Í kjölfarið hefur fuglalíf, gróður og vistkerfi styrkts. Stærð tjarnarinnar, og þá útmörk hennar, ræðst af því vatnsmagni sem rennur í hana í takt við árstíð. Samkvæmt skipulagsreglugerð 90/2013 kemur fram í gr. 5.3.2.14. að gæta skuli þess að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Einnig að utan þéttbýlis skuli ekki reisa mannvirki nær vötum, ám eða sjó en 50 m.
Núverandi hús á lóðinni, þ.m.t. Amtmansshúsið, er innan við þá 50 metra sem skilgreindir eru í skipulagsreglugerð. Fyrirhugað vellíðunarhús er innan lóðar Amtmannshússins og verður rúmum 30 metrum frá ytri mörkum tjarnarinnar þegar það er sem mest í henni. Vellíðunarhúsið mun ekki hafa áhrif á aðgengi að tjörninni eða landnýtingu þar í kring, enda er byggingin innan lóðar. Aðkoma og aðgengi að vellíðunarhúsinu er um lóðina sem tilheyrir Amtmantshúsinu. Umferð að því verður takmörkuð
Mótvægisaðgerðir sem snúa að því að tryggja að ofanvatn geti runnið áfram í jarðvegi og leitað í tjörnina felast m.a. í því að vatn sem fellur á þak vellíðunarhússins skili sér í út í lóðina. Undirstöður undir vellíðunarhúsið verði með þeim hætti að það raski ekki jarðvegi meira en nauðsynlegt er og hindri auk þess ekki það vatnsrennsli sem kann að vera innan lóðarinnar. Umhverfis fyrirhugað mannvirki verði áfram gegndræpt yfirborð og það vatn sem fellur mun áfram geta leitað í tjörnina.
Á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar er vistgerð bugðupunkts innan deiliskipulagssvæðisins sem er með hátt verndargildi ásamt gulstaraflóavist sem er með mjög hátt verndargildi í nágreninnu. Reynist þessar vistgerðir vera innan framkvæmdasvæðis skal gera gera ráðstafanir og græða þær innan lóðarinnar.
Ströndin við Stapa og Hellna er friðland og hluti af mikilvægu fuglasvæði. Mikilvægt er að tryggja að ekki verði truflun á varptíma fugla, frá 15. apríl – 15. Júlí. Umferð og framkvæmdir í nálægð við svæðið verði því takmörkuð á varptíma til að vernda bæði fuglalíf og gróður.

Fráveita

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerðir þar um. Huga þarf vel að því að allt vatn sem fellur til frá vellíðunarhúsi skili sér í lokaða fráveitu. Gerð verður frekari grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu á aðaluppdráttum, þegar upplýsingar um núverandi fyrirkomulag liggja fyrir og nauðsynlegum fornleifarannsóknum lokið.

Umferð, bílastæði og göngustígar

Bílstæði skulu staðsett innan lóðar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

_____

Blaðastærð:	A2
Mælikvarði.:	1:500
Dagsetning:	24.10.2025
Blað:	**1 af 2**
Breytt:	Uppdrætti og greinagerð hefur verið breytt í samræmi við athugasemdir sem bárust á tíma auglýsingar.

KRADS
Skólavörðustígur 16, 2.hæð
Kt. 420519-0600
sími: 534 03 20 - Email: krads@krads.is

Kristján Eggertsson, kt.: 150873-5769
Kristján Örn Kjartansson, kt.: 040176-4979

Hönnunarstjóri:
Kristján Eggertsson, kt.: 150873-5769
Email: kristjan@krads.is
Sími: 664 03 20