

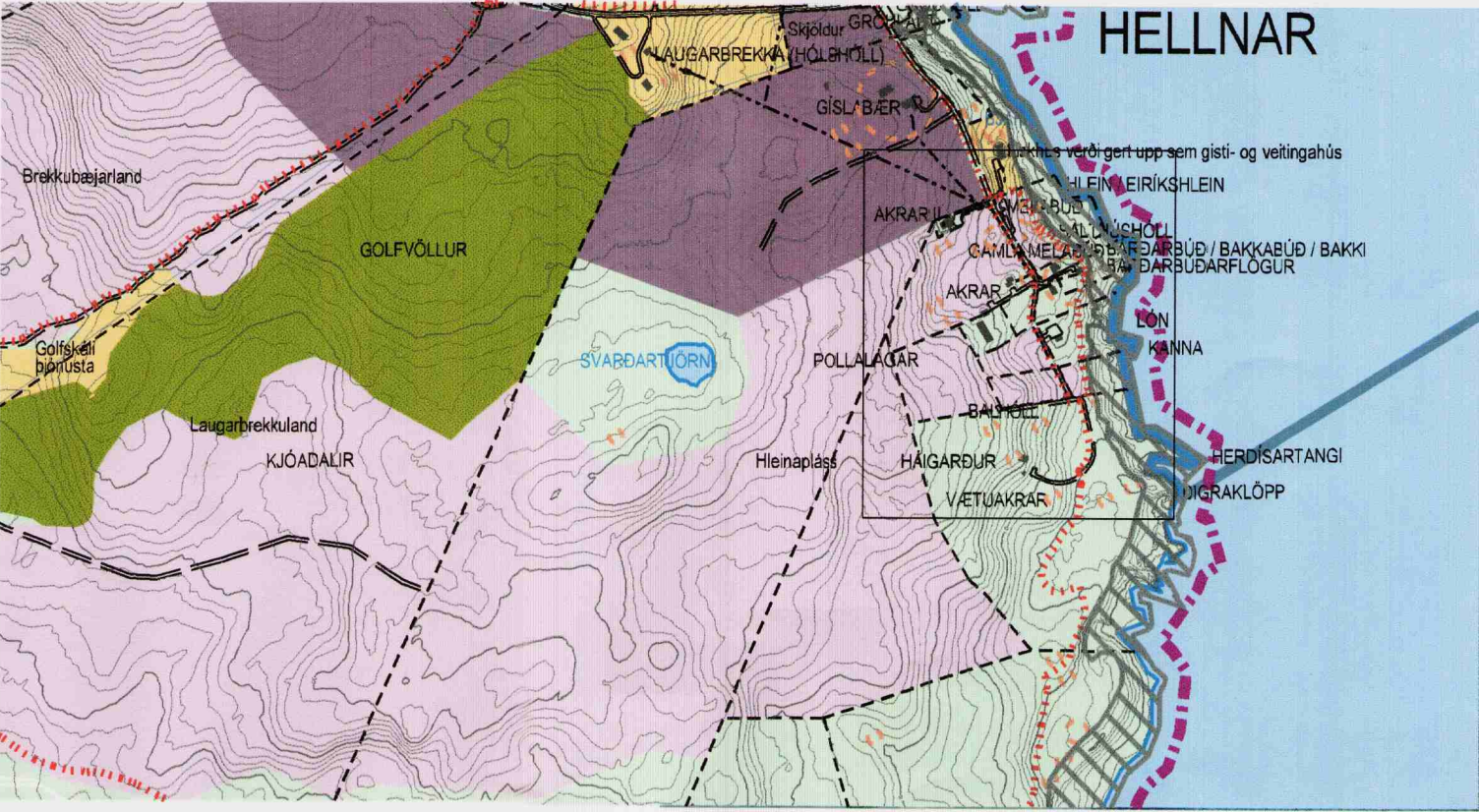


Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttan loftmyndagrunn frá Hnit ehf. Öll hnit eru í Ísn 93.

Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu vegna fram kominna athugasemda:

- Fyrirhuguðu vegstæði er hliðrað fjær sjó og texta breytt.
- Byggingarreit á Veruflöt er hliðrað fjær sjó.
- Lóðarstærðir Bálhóls, Búðarbrunnis og Veruflatar breytast.
- Hámarksstærð húsa á Bálhóli og Búðarbrunni minnkuð, sjá texta.
- Leiðbeinandi skilmálar um torf felldir út.
- Texta um vatnsveitu, fráveitu og vegstæði breytt.
- Mörkum deiliskipulagssvæðis að sjó breytt og texta um gróður, girðingar og gönguleið bætt inn vegna athugasemda UST (feb. 2010).
- Rotþróm og borholu bætt inn á uppdrátt vegna athugasemda Skipulagsstofnunar í júlí 2010.

Leiðréting á uppdrætti: Fyllingu bætt í núverandi kjallaraeymslu á Melabúð 1.



Úr aðalskipulagi Hellna eftir breytingu. 1 : 10.000.

Deiliskipulag frístundahúsa að Hellnum, Snæfellsbæ.

Að Hellnum er gert ráð fyrir uppbyggingu frístundahúsa á Melabúð, Veruflöt, Búðarbrunni, Bálhóli og tveimur húsum á Þórdísarflöt. Í aðalskipulagi Arnarstapa og Hellna er eftir breytingu gert ráð fyrir frístundahúsum á þeim lóðum sem deiliskipulagið tekur til og er deiliskipulag í samræmi við breytt aðalskipulag af svæðinu. Lóðirnar liggja við eða nærri strönd sem er friðuð og skal forðast allt óþarfa rask utan húsgrunna. Ekki verði neitt rask sjávarmegin við byggingarreiði Melabúðar og Veruflatar. Lóðir eru stórar og hámarks nýtingarhlutfall verði allt að 0.03 í samræmi við aðalskipulag. Svæðið eru grasi vaxnir balar og er óheimilt að rækta framandi tegundir á svæðinu í samræmi við 10. gr. reglugerðar nr. 583/2000. Vegstæði að Háagarði / Vætuókrum verði hliðrað ef / þegar kemur að uppbyggingu þar. Þangað til gildir núverandi kvöð um aðkomu.

Ströndin er friðlýst og er lögð áhersla á vandaða hönnun og skal vanda allan frágang. Ekki verði neinar útbyggingar út fyrir byggingarreiði. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni. Mörk skipulagsins eru við 50 m helgunarlínu frá strönd. Ekki er heimilt að reisa girðingar utan deiliskipulagssvæðisins til að tryggja gangandi aðgengi meðfram sjó.

Melabúð 1 tengist einkavatsnaveitu á staðnum, en borað verður eftir köldu vatni á Þórdísarflöt fyrir aðrar lóðir. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Lóðarhafar standi straum af kostnaði við eigin heimæðar að húsum. Koma skal fyrir rotþróm af viðurkenndri gerð minnst 10 m frá lóðarmörkum og hafa fullt samráð við heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti UST nr. 3/2004. Sveitarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa. Á Þórdísarflöt verður þró fyrir tvo byggingarreiði á lóðinni. Á Veruflöt verður þró fyrir Bálhól, Búðarbrunn og Veruflöt. Á lóð Melabúðar I eru ófullkomnar þrær aðlægra húsa. Þar skal ganga frá sameiginlegri þró fyrir Akra, Akra I, Bakkabúð og Melabúð I. Lóðarhafar sjái um að safna sorpi og komi því í sorpgám. Ekki verði um neina urðun að ræða á lóðunum.

Við gerð aðalskipulags Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellnar fór fram aðalskráning og eru fornminjar sjávar megin við fyrirhugaða byggingu á Melabúð. Því er byggingarreitir langur og grannur til að vernda gamla bátalægið. Ekki er kunnugt um fornminjar nærri öðrum byggingarreitum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar.

Alls staðar eru minnst 20 m milli byggingarreiða. Við hönnun húsa verði haft í huga að frá byggingarreitum er stórbrotið útsýni til sjávar og jökuls. Innan byggingarreiða má reisa einnar hæðar frístundahús allt 120 m² á Þórdísarflöt, allt að 110 m² á Bálhóli og Búðarbrunni, á Veruflöt má reisa allt að 70 m² hús og Melabúð1 allt að 90 m² hús. Vegna nálægðar við friðlýst strandsvæði eru gerðar strangar kröfur til vandaðrar hönnunar húsa og skal vanda allan frágang. Ekkert rask verði utan framkvæmdasvæða / byggingarreiða. Hús verði felld vel að landi.

Æskilegt er að húsinn verði með lítt hallandi þökum. Einnig er heimilt að hafa hallandi þak með allt að 14° þakhalla ef hús er langt og mjótt. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 4.2 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Gólfkóti verði ekki ofar en 0.2 m yfir landi.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja á lóðum. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreiðs og tveimur bílastæðum fyrir hvert hús.

Áhrif áætlunar eru staðbundin. Uppbygging frístundahúsa hefur óveruleg áhrif á félagslega samsetningu á Hellnum, en gæti aðeins aukið eftirspurn eftir þjónustu á svæðinu. Vegna nálægðar við friðaða strönd er lögð áhersla á vandaða hönnun, góðan frágang og að byggð verði lágreist og felld vel að landi. Ekkert óþarfa rask verði utan húsgrunna og plöntun framandi trjáa er bönnuð.

Deiliskipulag frístundahúsa á Hellnum. Mælikvarði 1 : 2.000 og 1 : 10.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. frá 13.06.2009 til 24.06.2009 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 30.06.2009. Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnmálalönda hildur.

HÚS OG SKIPULAG ehf. BOLHOLTÍ 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt.080654-4219
Sverrir Ásgeirsson hönnuður F.V.I. Dags. 02.06.2009.
04.06.2009. Byggingarreit á Veruflöt hliðrað í samráði við Siglingastofnun.
Breytt í október 2009 vegna athugasemda á auglýsingartíma.
01.12.2009 leiðrétta texti um veitur vegna athugasemda Heilbrigðiseftirlits Vesturlands.
26.07.2010 rotþróm og borholu/grannsvæði bætt á uppdrátt og texta um veitur breytt v. aths. Skipulagsstofnunar og Heilbrigðiseftirlits Vesturlands.

Hildigunnur Haraldsdóttir.