Greinargerð:

Árið 1998 var unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir frístundalóðir að Sölvaslóð. Í desember 2009 var gengið frá breytingu deiliskipulagsins og var sú breyting auglýst. Við yfirferð Skipulagsstofnunar að loknu auglýsingaferli kom í ljós að farist hefur fyrir að auglýsa deiliskipulagið frá 1998 í B deild stjórnartíðina og öðlaðist það því aldrei staðfestingu. Nú er því auglýst nýtt deiliskipulag fyrir svæðið og vikið er óverulega frá eldri deiliskipulagstillögu, kvöð um lóðarhafafélag er felld út, og stærðartakmörkum varðandi brúttó gólfflöt og heildarrúmmál húss og geymslu / gestahúss er breytt á stærstu lóðum á svæðinu. Lóðarmörk eru löguð að vegum, stærðir lóða eru óbreyttar en lóðarmörk hliðrast í sumum tilfellum vegna hliðrunar gatna. Byggingarreitir eru óbreyttir. Svæðið er þegar fullbyggt í samræmi við tillögu að deiliskipulagi frá 1998.

Í eldri tillögu var gert ráð fyrir að á öllum lóðum mætti reisa hús allt að 80 m^2, þar með talin aðalhæð, rishæð og geymsla (heildarrúmmál allt að 300 m^3). Á minni lóðum á svæðinu verða þau ákvæði óbreytt. Á stærri lóðum er heimilt að reisa stærri hús þannig að nýtingarhlutfall á lóð verði allt að 0.03 í samræmi við aðalskipulag Snæfellsbæjar, Arnarstapi / Hellnar dagsett í nóvember 2002. Þar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu frístundabyggðar og þar kemur fram að nýtingahlutfall á frístundalóðum má verða allt að 0.03. Það samsvarar því að á 3.000 m^2 lóð má reisa allt að 90 m^2 hús. Nú er því gefið aukið svigrúm varðandi stærðir húsa á stærri lóðum.

Frístundahús við Arnarstapa, skipulagsskilmálar.

Að Arnarstapa er gert ráð fyrir 11 frístundahúsalóðum neðan hraunjaðars norðan þéttbýlis. Lóðirnar eru 2.500-3.900 m^2 að stærð. Aðkoma er um veg að Arnarstapa og húsagötur að húsum verði lagðar frá núverandi vegi. Á hverri lóð verði tvö bílastæði við aðkomuveg. Svæðið verður friðað fyrir skepnum. Að norðanverðu eru lóðarmörk 2.5 m sunnan hraunjaðarsins og þar verði gönguleið milli hraunjaðars og lóðarmarka. Girðingar á lóðamörkum og innan lóða verði aðeins reistar sem skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs og verði allt að 100 cm háar. Litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum (t.d koksgrátt, svart, svarbrúnt) og timbur tónað í viðarlitum. Útilýsing við bústaði verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum.

Frístundahúsin tengist vatnsveitu Arnarstapa, en þar er gnægð af góðu vatni. Snæfellsbær annaðist tengingu við vatnsveitu á kostnað lóðarhafa. Eigendur hafa komið fyrir og tengt rotþrær samkvæmt ákvæðum byggingareglugerðar nr. 29/1979, heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990 og mengunarvarnarreglugerðar nr. 389/1990 á eigin kostnað, að undangenginni úttekt bæjarverkfræðings og skoðun heilbrigðisfulltrúa. Eigendur hirði sorp og komi því á gámastað sem Snæfellsbær annast. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu. Ekki er heimilt að setja upp hráolíutanka við hús. Meðferð á opnum eldi er ekki heimil nema í þar til gerðum tækjum. Sameiginlegt leiksvæði fyrir yngstu börnin verði búið sandkassa og rólu, en að öðru leyti verði leiksvæði á opnum svæðum í ósnortinni náttúru.

Aðalskipulag Snæfellsbæjar, Arnarstapi. Mælikvarði 1 : 10.000

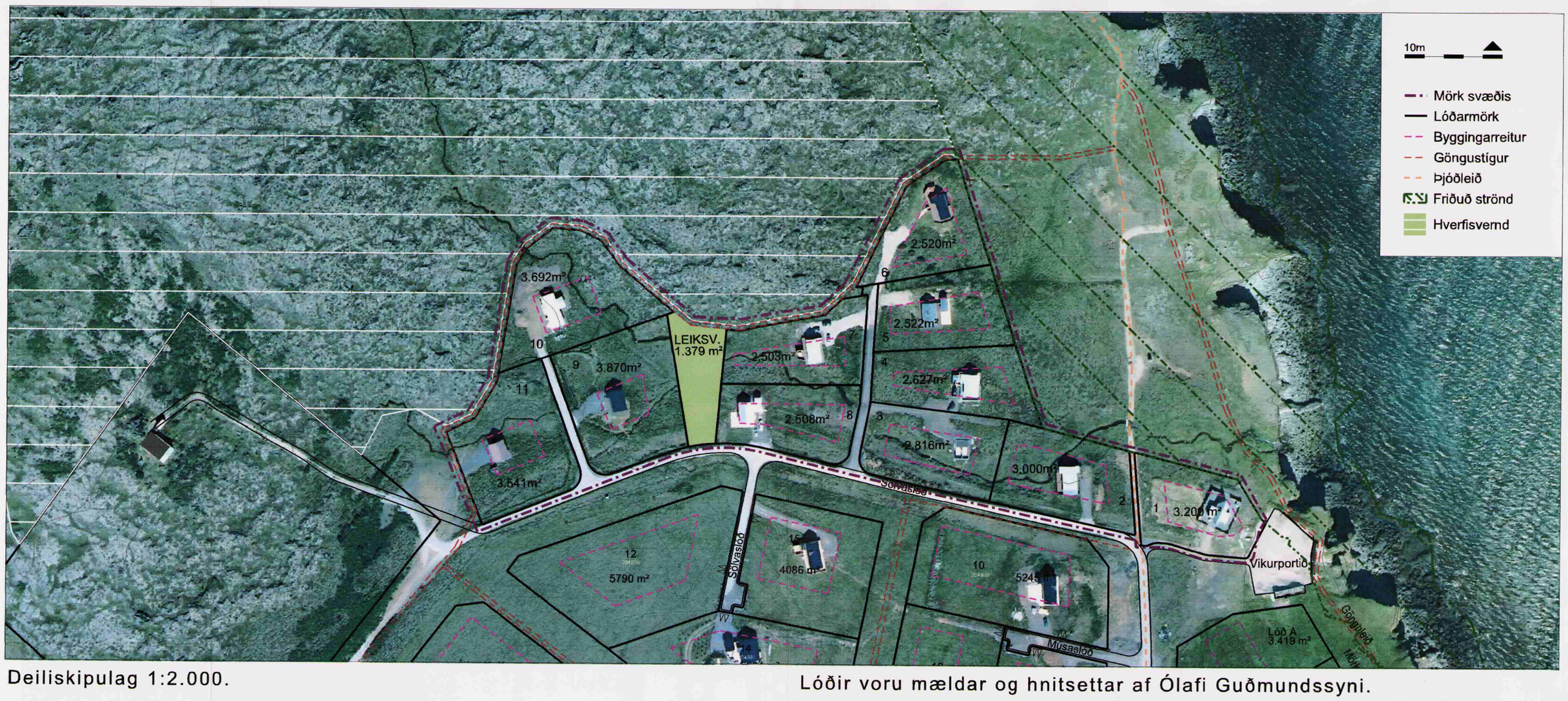
Byggingarskilmálar.

Á lóðum sem eru minni en 2.650 m^2 má reisa hús allt að 80 m^2 brúttó gólffleti (heildarrúmmál allt að 300 m^3), þar með talin aðalhæð, rishæð og geymsla. Á lóðum sem eru stærri en 2.650 m^2 er heimilt að reisa hús sem gefur nýtingarhlutfall á lóð allt að 0.03. Rúmmál verði aldrei meira en 3.75 sinnum brúttó gólfflötur viðkomandi húss.

Gert er ráð fyrir að húsin verði úr timbri og þau verði klædd timbri. Gólfkóti verði allt að 40 cm yfir landi hússtæðis sé um timburgólf að ræða en allt að 20 cm yfir landi ef um steinsteypt gólf er að ræða. Húsin verði með mænisþaki og mænisstefna verði því sem næst norður / suður í samræmi við deiliskipulag, svo gaflar húsanna snúa að þéttbýlinu á Arnarstapa. Mænisstefna þriggja vestustu húsanna verði samræmd og einnig mænisstefna þeirra átta austan leiksvæðis. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 540 cm yfir aðalgólfi. Við útbrún langveggja verði hæsta leyfilega hæð 260 cm yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Þakhalli verði 35-40°. Byggingarreitir á þremur vestustu lóðunum eru málsettir á alla vegu. Á átta lóðum austan leiksvæðis eru byggingar-reitir 10 m innan lóðarmarka á alla vegu, svo minnsta hugsanlega fjarlægð milli húsa er 20 m.

Ef reistar verða stakstæðar geymslur eða gestahús, verði þau í tengslum við verönd og með sama þakhalla og mænisstefnu og aðalhús. Langhlið aukahúss verði samsíða langhlið aðalhúss, svo gaflar beggja snúi að þéttbýlinu. Hámarksstærð aukahúss verði allt að 30 m^2 og hæsta leyfilega hæð við útbrún langveggja verði minnst 0.2 m lægri en hæð langveggja aðalhúss.

Gert var lóðarblað af hverri lóð, þegar byggt var á viðkomandi lóð og var það hluti af lóðarsamningi. Þar var gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreits, gólfkóta aðalgólfs, rotþró, legu heimtaugar, gróðri og tveimur bílastæðum við veg. Ef um viðbyggingar verður að ræða skal ganga frá breyttu lóðarblaði sem sýnir staðsetningu viðbygginga innan byggingarreits auk þeirra upplýsinga sem voru á upphaflegu lóðarblaði.



Deiliskipulag 1:2.000.

Lóðir voru mældar og hnitsettar af Ólafi Guðmundssyni.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. frá 20. maí 2010 til 1. júlí 2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 4. maí 2010.

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn _____

Deiliskipulag 11 frístundahúsa við Sölvaslóð, Arnarstapa. Mælikvarði 1:2.000 og 1:10.000.

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099 og 894 7040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt.080654-4219
Sverrir Ásgeirsson hönnuður FVI

Dags. 30.04.2009.

Eldri deiliskipulagstillaga var dagsett 27.02.1998.
Br. 23. júlí 2010. Texti gerður skýrari vegna fram kominna athugasemda á auglýsingatíma.