



Aðalskipulag Rífs eftir breytingu 1 : 20.000.

Skipulags- og byggingarskilmálar Rífshafnar í Snæfellsbæ.

Lagt er fram deiliskipulag Rífshafnar, en ekki hefur áður verið gengið frá deiliskipulagi af svæðinu. Lóðir vestan Hafnargötu í Rífi eru að miklu leyti fullbyggðar, en þar eru sýndir viðbyggingarreitir á deiliskipulagsupprætti á þeim lóðum sem ekki eru fullnýttar. Í deiliskipulagi Rífshafnar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu á sjálfu hafnarsvæðinu austan Hafnargötu. Þar er bæði um nýjar lóðir að ræða og viðbyggingarreitir á þegar byggðum lóðum sem ekki eru fullnýttar. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall á svæðinu í heild verði um 0,7, en byggingarnefnd getur heimilað að nýtingarhlutfall á einstökum lóðum verði allt að 1,0.

Flestar lóðir vestan Hafnargötu eru fullbyggðar. Á Norðurgarði 2-14 er aðeins lóð nr. 2 óbyggð og á öðrum lóðum er nýtingarhlutfall um 0,6 þrátt fyrir lóðarstækkun. Þar er aðeins gert ráð fyrir litlum léttum viðbyggingum sunnan við húsin.

Á Norðurgarði 1-7 er fullbyggt og á Hafnargötu 2, 4, 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 er gert ráð fyrir viðbyggingarreitum. Á lóðum nr. 12 og 14 við Hafnargötu eru m.a. líbúðir. Þar eru sýndir viðbyggingarreitir. Varðandi frekari uppbyggingu á lóðunum skal ekki gera ráð fyrir líbúðum, en lóðirnar eru ætlaðar fyrir verslun og þjónustu.

Hafnargata 28 er ætluð fyrir verslun, þjónustu og opinberar stofnanir. Þar verði lögð áhersla á vandaða hönnun og útsýnistengsl frá byggingu til tjarnar og jökuls.

Fáeinir lóðir austan Hafnargötu eru þegar byggðar, en á þeim öllum er gert ráð fyrir viðbyggingarreitum sem gefi nýtingarhlutfall allt að 0,7 nema á Melnesi 1 sem er fullbyggð. Á nýjum lóðum eru skilgreindir byggingarreitir og víða er gefinn möguleiki á að gera útbyggingar (brotin lína) sem tengja byggingar tveggja lóða saman. Á nýrsta lóðunum er annars vegar gert ráð fyrir björgunarsveit á lóð nr. 1 við Hafnargötu. Hins vegar er lóð nr. 3 við Hafnargötu ætluð fyrir olutanka og verði allur frágangur í samráði við Heilbrigðisstíflit Vesturlands og Umhverfisstofnun. Í innri höfninni er gert ráð fyrir flotryggjum fyrir smábáta.

Á lóð sem ætluð er fyrir vatnsverksmiðju er annars vegar gert ráð fyrir allt að 12 m háum verksmiðjuhúsum og hins vegar allt að 10 m háu skrifstofuhúsi. Lögð verði áhersla á vandaða hönnun og útsýnistengsl frá skrifstofubyggingu til tjarnar og jökuls.

Almennt verði hæsta leyfilega hæð yfir aðalgólf 10 m á heildregnum byggingarreitum og mega hús innan þeirra verða allt að þriggja hæða. Útbyggingar innan byggingarreitna með brotinni línu verði almennt einni hæð lægri en aðalhús. Meginhús vatnsverksmiðju má verða allt að 12 m hátt. Þar skal planta gróðri milli Útnesvegur og verksmiðjuhúss til að draga sjónrænt úr stærð vatnsverksmiðju. Þök verði um 15° mænispök eða lítt hallandi. Hæsti punktur þaks fari ekki upp fyrir uppgætnar hámarkshæðir.

Almennt skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 fermetra á athafna- og hafnarsvæði. Þar sem gert er ráð fyrir verslun, þjónustu og opinberum stofnunum verði gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 fermetra húss. Við vatnsverksmiðju skal gera ráð fyrir snúningsplássi fyrir rútur og fjórum rútustæðum vegna fuglaskoðunar og hugsanlegra skoðunarferða um vatnsverksmiðjuna. Einnig verði minnst eitt bílastæði á hvern starfsmann á hverri vakt (allt að 30 menn á hverri vakt) auk um 20 stæða fyrir skrifstofubyggingar. Þetta kallar á um 50 bílastæði en sýnd er lausn með allt að 80 stæðum. Byggingarnefnd getur samþykkt frávik frá viðmiðandi bílastæðafjölda ef sýnt er fram á að fyrirhuguð starfssemi á lóð kalli á breytingar frá viðmiði deiliskipulags þessa. Sýnd eru dæmi um útfærslu bílastæða á fáeinum lóðum, en gera skal grein fyrir byggingum innan byggingarreitna og bílastæðum á afstöðumynd með byggingarnefndartekningum. Ganga þarf frá lóðum og bílastæðum eigi síðar en ári eftir að hús er fokið. Lögð er áhersla á að gengið verði frá lóðum og bifreiðastæðum á fullbyggðum lóðum sem enn eru ófrágengnar.

Allur frágangur verði vandaður og unnið að feqrun umhverfis á hafnarsvæðinu, bæði á þegar byggðum lóðum og nýjum. Gámar skulu ekki standa á lóðum til langframa.

Almennt sorp er hirt á vegum sveitarfélagsins. Sorpi sem fer til flokkunar, verði komið í sorpgáma sveitarfélagsins jöfnum höndum. Ekki verði um neina söfnun slíks sorps að ræða á svæðinu.

- Skýringar**
- Mörk skipulagssvæðis
 - Núverandi lóð
 - Ný lóð
 - Byggingarreitir
 - - - - - Viðbyggingarreitir
 - - - - - Vatnslögn

Deiliskipulag 1 : 2.000 10m

Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttn loftmyndagrunn frá Isgraf ehf og Loftmyndum ehf. Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. lögum nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 23.7.2006

Deiliskipulag hafnarsvæðis í Rífi, Snæfellsbæ. Mkv. 1 : 2.000.

HÚS OG SKIPULAG, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, Sími 511 1099, husogskipulag@simnet.is Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt.080654-4219 Hildigunnur Haraldsd. Dags. 11.05.2006.