

Skipulagsskilmálar fristundabyggðar á Arnarstapa.

Á Arnarstapa er gert ráð fyrir fristundabyggð í Fellslandi og á túnnum norðan og austan Fellslands. Aðkoma að svæðinu er frá Músaslóð að austur hluta svæðisins, frá Sólvaslóð að nyrsta hluta svæðisins og frá Álfaslóð að vestari hluta svæðisins. Byggðin myndar þyrpingar með þremur til sex lóðum í hverri þyrpingu. Botnlangar eru að hverri þyrpingu og verði minnst tvö blástæði á hverri lóð. Gert er ráð fyrir að úthluta fyrst lóðum í norðvestur horni svæðisins og leitast við að úthluta öllum lóðum í hverri þyrpingu áður hæfst er handa við þá næstu.

Litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum og timbur tónað í viðarlitum. Útíslýsing verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum. Ekki er heimilt að setja upp hraóllutanka við hús. Meðferð á opnum aldri er ekki heimil nema í þar til gerðum tækjum. Kalt vatn verður úr vatnsveitu Snæfellsbæjar á Arnarstapa. Vatn er tekið úr hlóðinni ofan Útnesvegjar. Gerðar hafa verið úrbætur á vatnsveitunni. Þar er gnægð af góðu vatni.

Snæfellsbær skilar lóðum með heimæðum að lóðarmörkum, en leigutaki standi straum af kostnaði við eigin heimæðar frá lóðarmörkum að húsum. Við byggðina verði rotrbró / rotrbrær af viðurkenndri gerð og sér Snæfellsbær um þá framkvæmd. Frá rotrbró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798-1999 og leiðbeiningarriti nr 3 / 2004. Snæfellsbær sér um hreinsun rotrbróa.

Sorþhroða verði á vegum Snæfellsbæjar. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu. Vatnstökustaður fyrir slökkvibíl er úr brunahana sem er við Arnarbraut.

Svæðinu hallar lítilsháttar til sjávar (til austurs). Ef um trjárækt verður að ræða verði eingöngu notaðar tegundir úr náttúrulegri íslenskrí flóru (birki, reynir og víðir). Við gróðursetningu skal leitast við að forðast útsýnisskerðingu. Heimilt er að reisa allt að 1 m háar skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs.

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar.

Á svæðinu eru húsabyrpingar með fjórum til átta lóðum. Á lóðum eru byggingarreitir 10 m frá norðlægum lóðarmörkum en 20 m frá suðlægum lóðarmörkum. Leitast er við að hafa alls staðar minnst 30 m milli húsa.

Á hverri lóð má reisa allt að 120 m² hús. Heimilt er að reisa aðalhús og aukahús (gestahús, baðhús) og má brúttó gólfkotur alls verða 120 m². Ef um aukahús er að ræða skal það vera í tengslum við verönd aðalhúss og skal hafa sama þakhalla og mænisstefnu og aðalhús. Við verönd má reisa allt að 1.8 m háa skjólvegi.

Gólfkotar verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis ef um timburgólf er að ræða en allt að 0.2 m yfir landi ef gólf er steypt. Fella skal hús að landi þannig að hvergi verði meira en 0.5 m undir frambrún á verönd.

Á húsum má gera ráð fyrir mænispaki eða lítt hallandi þökum. Ef um mænispök er að ræða skal þakhalli vera 35 - 40° og mænisstefna í samræmi við hús sýnt á Músaslóð 10 á deiliskipulaguppdætti. Við útbúnað langvegga verði hæsta leyfilega hæð 2.7m yfir aðalgólf og hæsti punktur þaks verði ekki hærra en 5.7m yfir aðalgólf. Ef um aukahús er að ræða verði það minnst 0.3 m lægra en aðalhús.

Gerð verði afstöðumynd af hverri lóð þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu húsa innan byggingarreita og útfærslu blástæða.



Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttan loftmyndagrunn frá Ísgraf ehf og Loftmyndum ehf. Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. lögum nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 09.12.2004.

Deiliskipulag fristundabyggðar á Arnarstapa í Snæfellsbæ 1 : 2.000. Sjá meðfylgjandi aðalskipulagsbreytingu í mælikvarða 1 : 10.000.

HÚS OG SKIPULAG, BOLHOLT 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, husogskipulag@islandia.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.I. kt.080654-4219
Br. 05.07.2004 vegna athugasemda Skipulagsstofnunar. Byggingarreitir færðir frá Útnesvegi, texta breytt. Hinn 03.08.04 fækkun lóða, stækkun opins svæðis vegna athugasemda.