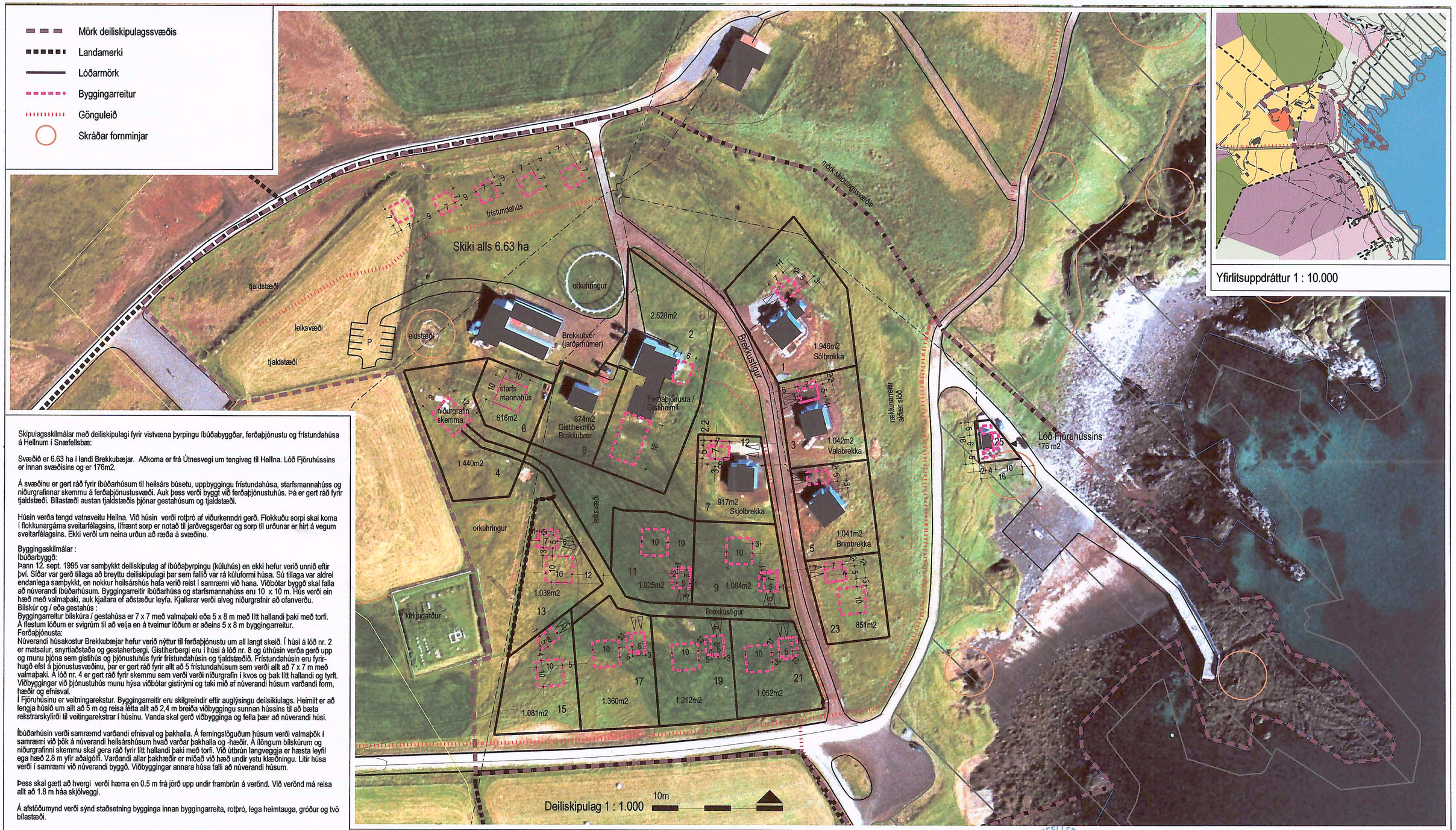
Uppdr. Nr.	Sveitarfélag	Undirnúmer	Dagsetning
5665	3714	17	21.08.2003



Yfirlitsuppdráttur 1 : 10.000

Skipulagsskilmálar með deiliskipulagi fyrir vistvæna þyrpingu íbúðabyggðar, ferðaþjónustu og frístundahúsa á Hellnum í Snæfellsbæ:

Svæðið er 6.63 ha í landi Brekkubæjar. Aðkoma er frá Útnesvegi um tengiveg til Hellna. Lóð Fjöruhússins er innan svæðisins og er 176m2.

Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðarhúsum til heilsárs búsetu, uppbyggingu frístundahúsa, starfsmannahúss og niðurgrafinnar skemmu á ferðaþjónustusvæði. Auk þess verði byggt við ferðaþjónustuhús. Þá er gert ráð fyrir tjaldstæði. Bílastæði austan tjaldstæðis þjónar gestahúsum og tjaldstæði.

Húsin verða tengd vatnsveitu Hellna. Við húsin verði rotþró af viðurkenndri gerð. Flokkuðu sorpi skal koma í flokkunargáma sveitarfélagsins, lífrænt sorp er notað til jarðvegsgerðar og sorp til urðunar er hirt á vegum sveitarfélagsins. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu.

Byggingaskilmálar :
Íbúðarbyggð:
Þann 12. sept. 1995 var samþykkt deiliskipulag af íbúðaþyrpingu (kúluhús) en ekki hefur verið unnið eftir því. Síðar var gerð tillaga að breyttu deiliskipulagi þar sem fallið var rá kúluformi húsa. Sú tillaga var aldrei endanlega samþykkt, en nokkur heilsárshús hafa verið reist í samræmi við hana. Viðbótar byggð skal falla að núverandi íbúðarhúsum. Byggingarreitir íbúðarhúsa og starfsmannahúss eru 10 x 10 m. Hús verði ein hæð með valmaþaki, auk kjallara ef aðstæður leyfa. Kjallarar verði alveg niðurgrafnir að ofanverðu.
Bílskúr og / eða gestahús :
Byggingarreitur bílskúra / gestahúsa er 7 x 7 með valmaþaki eða 5 x 8 m með lítt hallandi þaki með torfi. Á flestum lóðum er svigrúm til að velja en á tveimur lóðum er aðeins 5 x 8 m byggingarreitur.
Ferðaþjónusta:
Núverandi húsakostur Brekkubæjar hefur verið nýttur til ferðaþjónustu um all langt skeið. Í húsi á lóð nr. 2 er matsalur, snyrtiaðstaða og gestaherbergi. Gistiherbergi eru í húsi á lóð nr. 8 og úthúsin verða gerð upp og munu þjóna sem gistihús og þjónustuhús fyrir frístundahúsin og tjaldstæðið. Frístundahúsin eru fyrirhugð efst á þjónustusvæðinu, þar er gert ráð fyrir allt að 5 frístundahúsum sem verði allt að 7 x 7 m með valmaþaki. Á lóð nr. 4 er gert ráð fyrir skemmu sem verði verði niðurgrafin í kvos og þak lítt hallandi og tyrft. Viðbyggingar við þjónustuhús munu hýsa viðbótar gistirými og taki mið af núverandi húsum varðandi form, hæðir og efnisval.
Í Fjöruhúsinu er veitningarekstur. Byggingarreitir eru skilgreindir eftir auglýsingu deilsikiulags. Heimilt er að lengja húsið um allt að 5 m og reisa létta allt að 2,4 m breiða viðbyggingu sunnan hússins til að bæta rekstrarskyliröi til veitingarekstrar í húsinu. Vanda skal gerð viðbygginga og fella þær að núverandi húsi.

Íbúðarhúsin verði samræmd varðandi efnisval og þakhalla. Á ferningslöguðum húsum verði valmaþök í samræmi við þök á núverandi heilsárshúsum hvað varðar þakhalla og -hæðir. Á lílöngum bílskúrum og niðurgrafinni skemmu skal gera ráð fyrir lítt hallandi þaki með torfi. Við útbrún langveggja er hæsta leyfil ega hæð 2.8 m yfir aðalgólfi. Varðandi allar þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Litir húsa verði í samræmi við núverandi byggð. Viðbyggingar annara húsa falli að núverandi húsum.

Þess skal gætt að hvergi verði hærra en 0.5 m frá jörð upp undir frambrún á verönd. Við verönd má reisa allt að 1.8 m háa skjólveggi.

Á afstöðumynd verði sýnd staðsetning bygginga innan byggingarreita, rotþró, lega heimtauga, gróður og tvö bílastæði.

Fornminjar voru skráðar vegna gerðar aðalskipulags Arnarstapa og Hellna. Fyrirhugaðir byggingarreitir eru ekki á eða við þekktar fornminjar. Komið annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Með gildistöku deiliskipulags þessa fellur eldra deiliskipulag sem samþykkt var 12.09.1995 úr gildi ásamt meðfylgjandi skilmálum.

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 21.08.2003

SNÆFELLSBÆR

Deiliskipulag vistvænnar þyrpingar á Hellnum.

HÚS OG SKIPULAG, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, hildo@islandia.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt. 080654-4219
Dags. 10.11.2002.
Br. 05.11.03. v. aths. Skipulagsstofnunar