



Deiliskipulag 1 : 1.000

Greinargerð.

Deiliskipulagsbreiting þessi hefur verið auglýst, en tillagan var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda innan 90. daga eins og krafist er í 42. grein skipulagslaða nr. 123/2010. Deiliskipulagstillagan öðlaðist því ekki gildi og er nú auglýst í samræmi við ný skipulagslög, en er að öðru leyti óbreytt.

Árið 2000 var gengið frá tillögu deiliskipulags lóða fyrir einbýlishús og parhús á Selhóli á Hellissandi. Auk þess var afmörkuð lóð fyrir Selhól, en ekki var gengið frá deiliskipulaginu og öölaðist það aldrei gildi. Hér er því um nýtt deiliskipulag að ræða fyrir Selhól og tvær lóðir fyrir einbýlishús við Snæfellsás.

Bæjarstjórn Snæfellsbæjar telur ekki þörf á lýsingu í samræmi við 40. grein skipulagslaga. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Snæfellsbæjar 1995-2015, Hellissandur og Rif hvað varðar landnotkun, en á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Í greinargerð með aðalskipulaginu kom fram í kafla 3.1.1. að í þéttbýli væri lögð áhersla á hagkvæmni í uppbyggingu íbúðahverfa og að auðar lóðir yrðu nýttar við götur sem þegar hafa verið lagðar. Þar var gert ráð fyrir byggingu u.p.b. 30 íbúða á Hellissandi og Rifi á skipulagstímabilinu í hverfum sem þegar var byrjað á. Hámarkshæð og nýtingarhlutfall í deiliskipulagstillöggunni er innan þeirra marka sem gefin voru upp fyrir íbúðarhús með vinnuaðstöðu á viðkvæmu svæði á Hellissandi, í aðalskipulagsbreytingu, sem staðfest var í nóvember 2007.

EKKI ER GERT RÁÐ FYRIR AÐ BREYTA YFIRBRAGÖÐI BYGGÐAR OG SKILMÁLAR VARÐANDI HÚSHÆÐIR TAKA MIÐ AF HÚSUM SEM ÞEGAR ERU Á SVÆÐINU. NÝTINGARHLUTFALL Á SVÆÐINU ER SAMBÆRILEGT Því SEM GERT VAR RÁÐ FYRIR Í DRÖGUM DEILISKIPULAGS FRÁ 2000. VESTAN DEILISKIPULAGSSVÆÐISINS ER AÐAL ÚTIVISTARSVÆÐIÐ Á HELLISSANDI. LÖGÐ ER ÁHERSLA Á AÐ BYGGÐIN VERÐI HÁGREIST Á BRÚNINNÍ OFAN ÚTIVISTARSVÆÐISINS OG SKAL FELLA HÚSIN VEL AÐ LANDI OG NÚVERANDI BYGGÐ.

Þegar eru risin fjögur einbýlishús og eitt parhús við Selhól. Þau eru vönduð og nýleg, en hafa ekki verndargildi út frá byggingarlistrænu sjónarmiði. Íbúðarhúsið Selhóll var reist árið 1900 og því eru hugsanlegar framkvæmdir eða breytingar háuss tilkynningarskyldar til Húsafríðunarnefndar ríkisins í samræmi við 6. gr. laga nr. 104/2001. Húsið er ekki í góðu ástandi. Ef sótt verður um að rífa húsið og heimild veitt fyrir niðurrifi, verði nýtt hús reist innan byggingarreits og í samræmi við skilmála í deiliskipulagi þessu. Við Selhól er gert ráð fyrir sjö einbýlishúsalóum og lóðum fyrir eitt parús. Auk þess er gert ráð fyrir tveimur nýjum lóðum fyrir einbýlishús við Snæfellsás, í Engslum við Eiðhús. Eiðhús er einnar hæðar hús byggt 1965 og hefur ekki varðveislagið, en heimilt er að byggja

Magnús A. Sigurðsson minjavörður Vesturlands mat aöstæður á svæðinu. Norðarlega í lóð nr. 4 við Selhól er jarður. Sækja þarf formlega um leyfi til minjavarðar ef honum verður raskað. Við aðkomu lóða við Snæfellsás eru líklega minjar og eru framkvæmdir á þeim lóðum háðar eftirliti minjavarðar Vesturlands. Komi minjar í ljós í Óðar, skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi þina 20.05.2001.

Skipulagsskilm ler

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst, en tillagan var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda innan 90. daga ins og krafist er í 42. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillagan öðlaðist því ekki gildi og er nú auglýst í samræmi við ný skipulagslög, en er að öðru leyti óþreytt.

deiliskipulagssvæðinu er annars vegar gert ráð fyrir þyrringu lóða fyrir sjö einbýlishús, þar af er ein lóðin fyrir elhól, auk lóða fyrir eitt parhús. Hluti lóðanna eru þegar byggðar. Hins vegar er gert ráð fyrir tveimur lóðum við næfellsás. Lóðarstærðir koma fram á deiliskipulagsupprætti. Nýtingarhlutfall verði allt að 0.3 á einbýlishúsalóðum og 0.4 á parhúsalóðum. Vegna byggingarskilmála og stærðar lóða, verður nýtingarhlutfall mun greira á flestum einbýlishúsalóðum. Gera skal grein fyrir tveimur bílastæðum á hverri lóð. Húsin verða tengd atnsveitu og fráveitu Hellissands og eru veitur í eigu og umsíu Snaefellsþjóðar.

Vägningarskilmálar

anda skal hönnun og frágang húsa á svæðinu. Ekkert óparfa rask verði utan byggingarreita. Byggingarreitir á þóum eru rúmir og staðsetning húsa innar byggingarreita er frjáls. Meginhús verði innan byggingarreits, en meimilt er að gera ráð fyrir útbyggingum innan viðbyggingarreita. Ef gert er ráð fyrir bílskúrum verði þeir ó með bílskúrum. Einbýlishús mega vera allt að 250 m^2 með bílskúr, en á parhúsalóum má reisa allt að 150 m^2 á hvorri

Úsin verði einnar hæðar með lítt hallandi þökum eða $15-20^\circ$ þakhalla. Ef um mænisþak er að ræða verði þænisstefna meðfram langhlíð byggingarreits. Hæsta leyfilega hæð við útbrún veggja verði 3.2 m og hæsta leyfilega mænishæð allt að 5.0 m. Á húsum með lítt hallandi þaki, er heimilt að lyfta hluta þaks þannig að ildarhæð verði allt að 4.8 m, en slík hækkan verði innregin um minnst 1.2 m frá útbrún húss. Hæðir eru meðaldaðar frá gólfkóta aðalgólfs og undir efstu klæðningu. Gólfkótar verði ekki hærri en 0.3 m afir laðslóðum.

Hverfisáhrif af áætlun þessari eru óveruleg og staðbundin. Húsin verða lágreist og taka mið af núverndi
ggó varðandi þakform og hæðir. Um fáein íbúðarhús er að ræða og hefur bygging þeirra óveruleg áhrif
agslega á Hellissandi, en gæti styrkt grundvöll fyrir þjónustu á svæðinu lítillega. Vegna nálægðar við
vistarsvæði, verði lögð áhersla á vandaða hönnun, góðan frágang og að byggð verði lágreist og felld vel að

Skýringar:

- Mörk svæðis sem skipulag tekur til
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - - Viðbyggingarreitur
 - - Gönguleið
 - Leiksvæði



Mælikvarði 1 : 10 000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið sky. 1. mars 41. ár skipulagslags nr. 122/2010.

frá 14.02.13 til 03.04.13

Samþykkt deiliskipulagsins var eingálfat á 1. júlí 1965 með spá um

Deiliskipulaq fyrir íbúðarhús á og við Selból, Hellissandi, Snaefellsbær

1 : 1,000 or 1 : 10,000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.I. kt. 080654-4219 *Hildig. Hau.*
Sverrir Ásgeirsson hænnuður EYL

Dagsetning: 09.01.2013