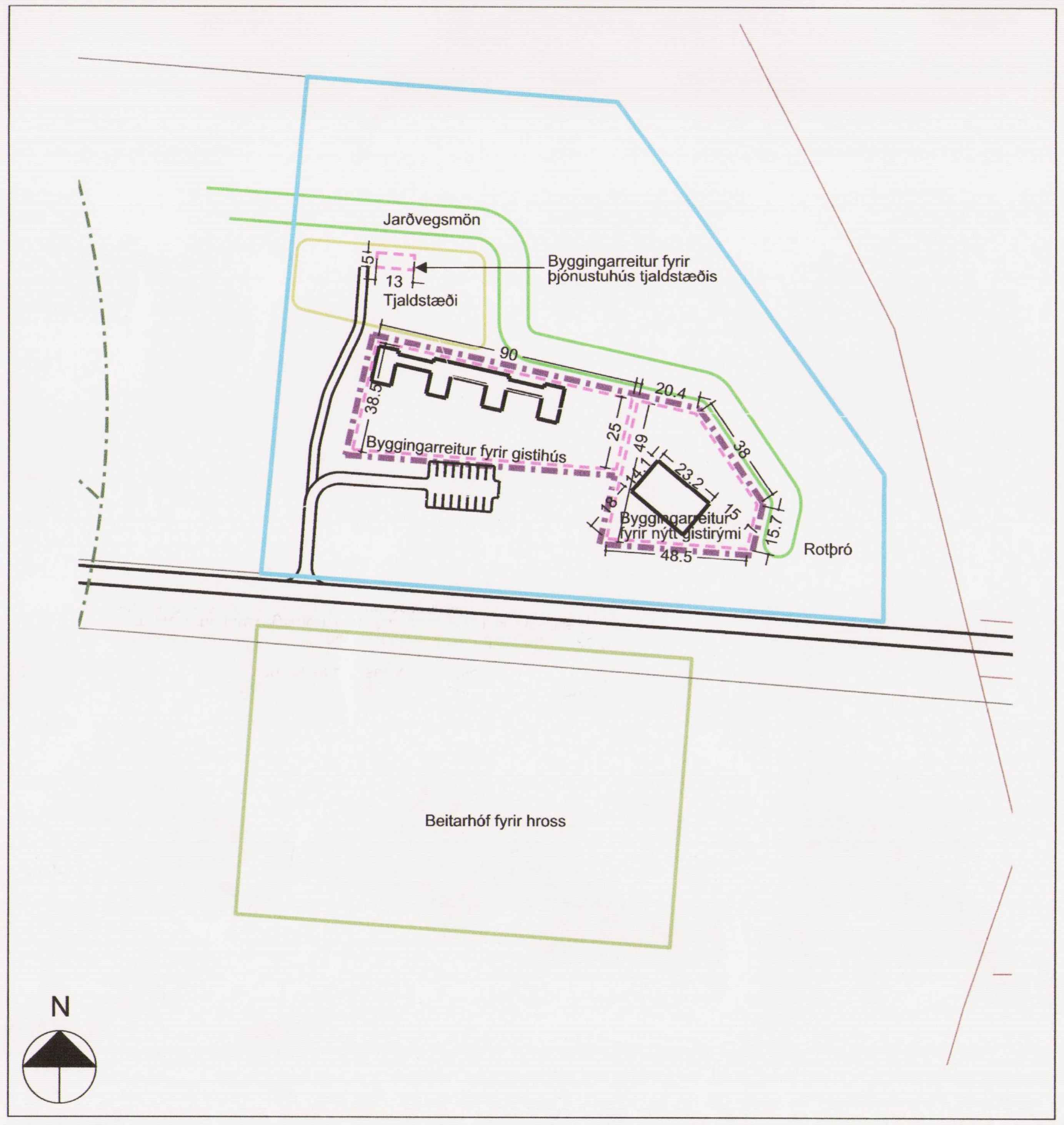
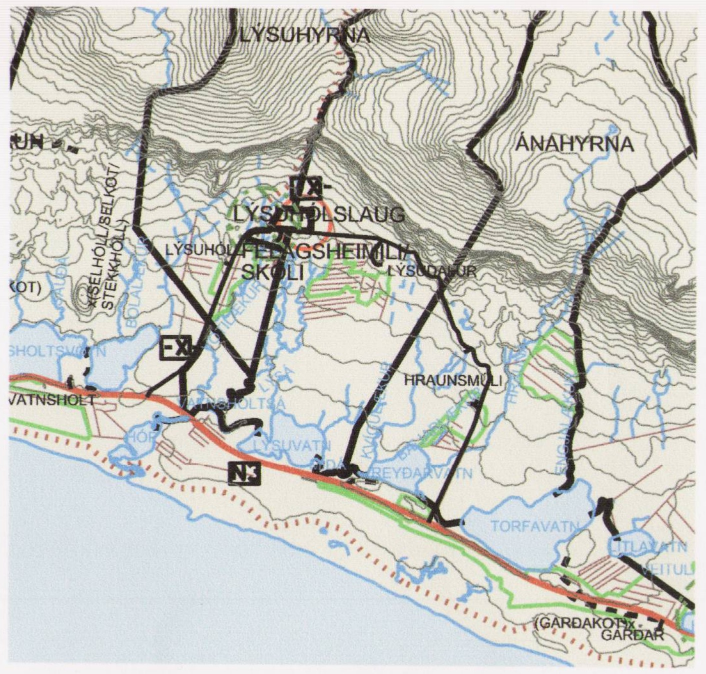


Deiliskipulag fyrir breytingu - samþ. í bæjarstjórn Snæfellsbæjar 11.06.2014.
Birt í B-deild Stjórnartíðinda 05.08.2014.

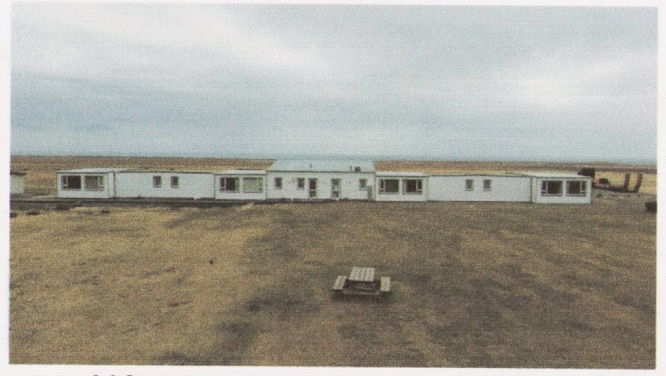
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



Úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar 1995-2015, sveitarfélagsuppdr.

○ Staðsetning skipulagssvæðis

Núverandi ástand - suðurhlíð



Núverandi ástand - norðurhlíð

Greinargerð gildandi deiliskipulags.

Vegna áframhaldandi uppbyggingar ferðaþjónustu í Lýsudal er gert ráð fyrir óverulegri breytingu á deiliskipulagi. Fyrirhugað er að reisa eitt hús í stað fjögurra smáhýsa og þar verða 12 tveggja manna herbergi. Ekki er gert ráð fyrir fleiri gistirýmum en fyrirhuguð voru í smáhúsum. Einnig er gert ráð fyrir að aðalhús stækki lítillega, en sú stækkun leiðir ekki til fjölgunar herbergja.

Útlínur byggingarreits verða óbreyttar. Texti í skilmálum sem breytist er sýndur skáletraður, en að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

Skipulagsskilmálar

Í Lýsudal er stundaður hrossabúskapur og skógrækt. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu bænda, með áherslu á aðstöðu fyrir hestamenn.

Fyrir breytingu stóð: Gert er ráð fyrir uppbyggingu gistihúss og fjögurra smáhúsa vestast á jörðinni og hesthúsi / reiðskemmu og einu frístundahúsi við bæjarhúsin.

Eftir breytingu standi: Gert er ráð fyrir uppbyggingu gistihúss og eins húss með viðbótar gistirými vestast á jörðinni og hústhúsi / reiðskemmu og einu frístundahúsi við bæjarhúsin.

Aðkoma er um veg að Lýsuhóli og byggingarreitir eru tengdir við vegi að Lýsudal. Norðan húsa á vestara svæðinu er gert ráð fyrir jarðvegsmön í framhaldi af mön umhverfis íþróttasvæði. Innan hennar verður trjárækt og veita bæði mön og gróður skjól fyrir norðanátt.

Vatnsveita verður úr borholu úr fjallinu ofan byggðarinnar. Haft verði samráð við heilbigðiseftirlit Vesturlands um útfærslu.

Fyrir breytingu stóð: Rotþró verður annars vegar við gistihúsið og smáhúsin og hins vegar sameiginleg rotþró fyrir hesthús, reiðskemmu, frístundahús og íbúðarhús í Lýsudal.

Eftir breytingu standi: Rotþró verður annars vegar við gistihúsið og hús með viðbótar gistirými og hins vegar sameiginleg rotþró fyrir hesthús, reiðskemmu, frístundahús og íbúðarhús í Lýsudal.

Frá hverri þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3 / 2004. Landeigendur sjái um og kosti hreinsun á rotþró.

Ekki er kunnugt um fornminjar á eða nærri byggingarreitum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar

Við hönnun húsa skal hafa í huga að útsýni til vesturs að Snæfellsjökli er fagurt og auk þess útsýni til sjávar. Æskilegt er að láta opin sameiginleg rými njóta útsýnisins. Heimilt er að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreita. Húsin verði með lítt hallandi þaki eða risi og ef um risþak er að ræða skal taka mið af þakhalla á nálægum byggingum.

Fyrir breytingu stóð: Gistihús verði allt að 400 m² og smáhýsin allt að 60 m² hvert.

Eftir breytingu standi: Gistihús verði allt að 500 m² og eitt hús með viðbótar gistirými allt að 330 m².

Heima við bæinn er heimilt að reisa eitt allt að 90 m² frístundahús og hesthús og reiðskemmu sem verði alls allt að 800 m². Fella skal allar byggingar vel að landi og leitast við að gólfkóti verði ekki ofar en 0.2 m yfir landi.

Hæsti punktur þaks húsa má verða allt að 5.0 m yfir aðalgólfi ef um risþak er að ræða en allt að 4.2 m ef um lítt hallandi þak er að ræða.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja innan byggingarreita. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreita.

Áhrif áætlunar.

Fyrirhugaðar framkvæmdir hafa jákvæð áhrif á atvinnu og afkomu ábúenda. Í Lýsudal er skógrækt og hestbúskapur. Uppbygging aðstöðu sem gefur möguleika á að halda reiðnámskeið og taka á móti hópum hestamanna eykur afkomumöguleika á jörðinni. Einnig skýtur ferðaþjónusta bænda í Lýsudal stoðum undir rekstrarafkomu sundlaugar á Lýsuhóli. Framkvæmdir hafa vart áhrif utan framkvæmdasvæðis nema fyrir þá sem njóta aukinnar þjónustu á ferð sinni um svæðið.

Greinargerð með tillögu að breytingu að deiliskipulagi

Helstu breytingar: Vegna áframhaldandi uppbyggingar ferðaþjónustu í Lýsudal er gert ráð fyrir óverulegri breytingu á deiliskipulagi. Fyrirhugað er að aðalhús megi verða allt að 650 m². Stækkun hússins er vegna stækkunar matsalar, eldhúss o.fl. Í húsunum eru alls 27 herbergi, þar af 16 í gistihúsi/aðalhúsi. Ekki er gert ráð fyrir að stækkunin leiði til fjölgunar herbergja. Stækkun hússins verði innan núverandi byggingarreits.

Texti í skilmálum sem breytist er sýndur skáletraður.

Skipulagsskilmálar: Eru óbreyttir.

Byggingarskilmálar:

Við hönnun húsa skal hafa í huga að útsýni til vesturs að Snæfellsjökli er fagurt og auk þess útsýni til sjávar. Æskilegt er að láta opin sameiginleg rými njóta útsýnisins. Heimilt er að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreita. Húsin verði með lítt hallandi þaki eða risi og ef um risþak er að ræða skal taka mið af nálægum byggingum.

Fyrir breytingu stóð: Gistihús verði allt að 500 m² og eitt hús með viðbótar gistirými allt að 330 m².

Eftir breytingu standi: *Gistihús verði allt að 650 m²* og eitt hús með viðbótar gistirými allt að 330 m.²

Áhrif áætlunar.
Fyrirhugaðar framkvæmdir hafa jákvæð áhrif á atvinnu og afkomu ábúenda. Í Lýsudal er hestabúskapur og uppbygging sem gefur möguleika á að halda reiðnámskeið og taka á móti hópum eykur afkomumöguleika á jörðinni. Einnig skýtur starfssemi í Lýsudal stoðum undir rekstrarafkomu sundlaugar á Lýsuhóli. Framkvæmdir hafa vart áhrif utan framkvæmdasvæðis nema fyrir þá sem njóta aukinnar þjónustu á ferð sinni um svæðið.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Skýringar:

Mörk skipulagssvæðis	▬ · ▬ · ▬
Mörk deiliskipulagsbreytingar	- - - - -
Byggingarreitur	- - - - -
Lóðarmörk	———

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var grenndarkynnt frá 6.10.2017 til 3.11.2017 og samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 2.10.2017

[signature]

SNÆFELLSBÆR BÆJARSTJÓRI

Birt í B-deild Stjórnartíðinda ____________

____

Deiliskipulag 1 : 2.000 10m

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi ferðaþjónustubýlis í Lýsudal, Snæfellsbæ.

Dags. 22. sept. 2017 - Mælikvarði 1 : 2.000

URBAN arkitektar ehf. Austurstræti 18, 101 Reykjavík, s. 517 1070
Guðmundur Gunnarsson arkitekt faí, kt. 160751-2159, gsm. 821 5022

Teiknilist ehf. Ragnhildur Ingólfsdóttir, arkitekt, kt. 260355-4069, gsm. 862 8485