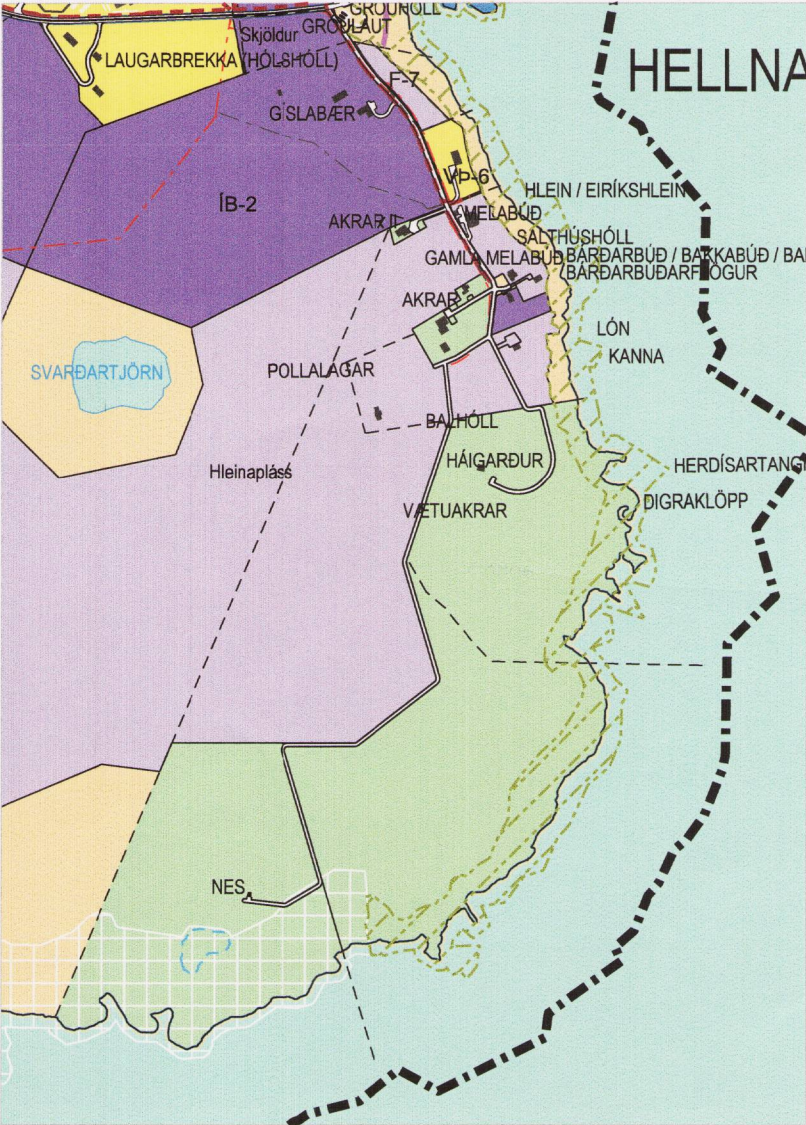




- LANDNOTKUN
- Afmörkun rammahluta
 - Íbúðarbyggð
 - Verslun og þjónusta
 - Samfélagsþjónusta
 - Fristundabyggð
 - Afþreyingar og ferðamannasvæði
 - Íþróttasvæði
 - Kirkjugarðar
 - Opin svæði
 - Hafnir
 - Landbúnaðarsvæði
 - Óbyggð svæði
 - Vötn, ár og sjór
 - Stofnvegir
 - Tengivegir
 - Útivistarstígar
 - Varnargarðar

- TAKMÖRKUN Á LANDI
- Minjavernd friðlýstar minjar
 - Minjavernd skráðar minjar
 - Minjavernd þjóðleið
 - Gömul leið af loftmynd
 - Hverfisvernd
 - Friðlýstar náttúruminjar

- TIL UPPLÝSINGA
- Aðrir vegir
 - Símalína
 - Dreifilína
 - Hús
 - Landamerki

Gerð er óveruleg breyting deiliskipulags að Nesi á Hellnum í Snæfellsbæ. Breytingin tekur eingöngu til hámarkshæðar húsa í byggingarskilmálum.

Deiliskipulag smábýlis að Nesi, Hellnum, Snæfellsbæ.

Nes er rúmlega 9,8 ha skíki úr landi Bárðarbúðar á Hellnum. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu tómstundabýlis og er það í samræmi við landnotkun í aðalskipulagi Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellnar, en þar er gert ráð fyrir landbúnaðarnotum á svæðinu. Því er ekki gerð lýsing vegna deiliskipulagisins. Gert er ráð fyrir að reisa íbúðarhús og úthús og stunda sem sjálfbærastan búskap og rækta matvæli. Skikinn liggur að strönd sem nýtur hverfisverndar og skal forðast allt óþarfa rask utan húsgrunna og aðkomuslóða. Ekki verði neitt rask sjávarmegin við mörk skipulagssvæðis. Skikinn er að mestu graslendur og skal forðast ræktun framandi trjátegunda sem geta dreift sér um svæðið. Aðkoma að reitnum er frá Hellnum í jaðri Akralands, í samræmi við kvöð um aðkomu. Innan lóðar er núverandi slóð nýtt sem aðkoma að framkvæmdasvæði til að forðast rask á öröskuðu landi. Gert er ráð fyrir að byggingarefni verði flutt á staðinn á frosinni jörð.

Ströndin nýtur hverfisverndar og er lögð áhersla á vandaða hönnun og skal vanda allan frágang. Ekki verði nein mannvirki utan byggingarreits og aðkomuslóða. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni. Ekki er heimilt að reisa girðingar eða nein mannvirki sunnan 50 m helgunarlínu frá strönd, til að tryggja aðgengi gangandi meðfram sjó. Borað verður eftir köldu vatni á hápunkti rétt norðan byggingarreits. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Lóðarhafar standi straum af kostnaði við vatnsöflun. Koma skal fyrir rotþró af viðurkenndri gerð minnst 10 m frá lóðarmörkum og hafa fullt samráð við heilbrigðiseftirlit Vesturlands varðandi allan frágang. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti UST nr. 3/2004. Sveitarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi sjái um að safna sorpi og komi því í sorggám. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu.

„Ekki má vera með framkvæmdir þar sem minjar sjást á yfirborði, hvort sem það eru stekkir, töftir, girðingar, eða sel svo dæmi séu tekin. Allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 9. grein þjóðminjalagalaga nr. 107/2001, og samkvæmt 10. grein má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar, spillja, granda né breyta þeim, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins.“ Við gerð aðalskipulags Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellnar fór fram aðalskráning og engar minjar eru skráðar á skikanum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar.

Innan byggingarreits er gert ráð fyrir að reisa allt að 200 m² íbúðarhús og allt að 180 m² úthús. Vegna nálægðar við strandsvæði sem nýtur hverfisverndar, eru gerðar strangar kröfur til vandaðrar hönnunar húsa og skal vanda allan frágang. Ekkert rask verði utan framkvæmdasvæða / byggingarreita. Hús verði felld vel að landi.

Húsin verði lágreist, með allt að 14° þakhalla, en einnig er heimilt að þau verði með lítt hallandi þökum. **Fyrir breytingu stóð:** Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 5.2 m yfir aðalgólfi. **Eftir breytingu standi:** Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 6.5 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Gólfkóti verði ekki ofar en 0.4 m yfir landi.

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

Áhrif áætlunar.

Áhrif áætlunar eru staðbundin. Uppbygging tómstundabýlis hefur óveruleg áhrif á félagslega samsetningu á Hellnum, en gæti aðeins aukið eftirspurn eftir þjónustu á svæðinu. Vegna nálægðar við friðaða strönd er lögð áhersla á vandaða hönnun, góðan frágang og að byggð verði lágreist og felld vel að landi. Ekkert óþarfa rask verði utan húsgrunna og plöntun framandi trjáa er bönnuð. Við uppbyggingu verður leitað sem sjálfbærastra lausna.

Deiliskipulag 1 : 2.000

- Mörk skipulagsvæðis
- Landamerki
- Byggingarreitur



Deiliskipulag þetta sem hefur verið grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar

dagsetning
undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning

Nes á Hellnum, Snæfellsbæ, óveruleg breyting deiliskipulags.

1 : 2.000 og 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
Sverrir Ásgeirsson hönnuður FVI
19.04.2012. texta og aðkomu breytt vegna aths. Minjavarðar Vesturlands.

Dagsetning: 26.09.2017.
Hildigunnur Haraldsdóttir