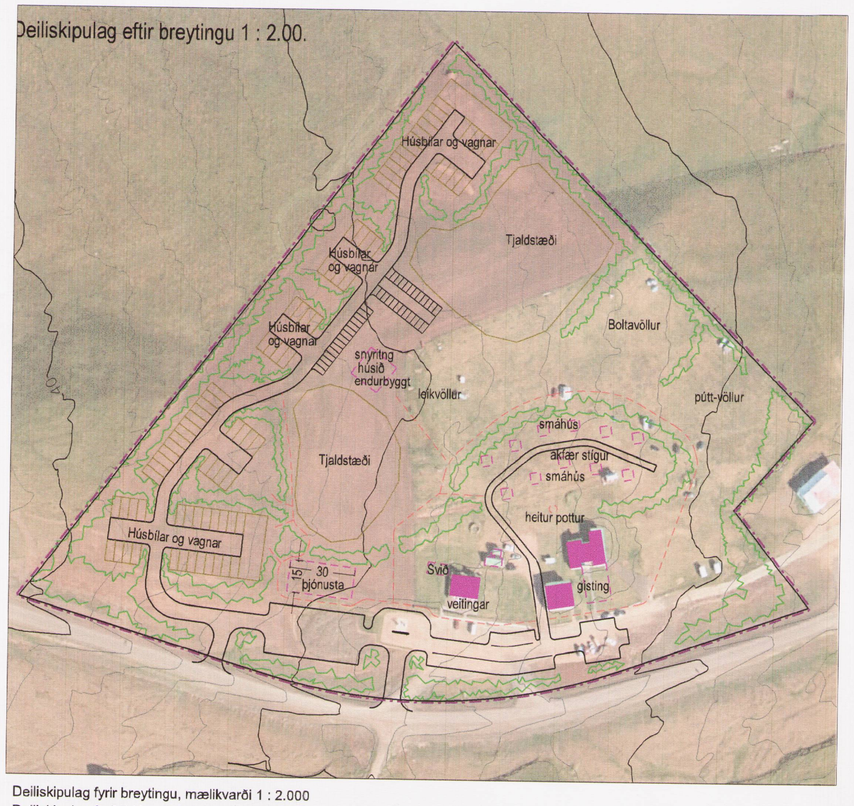


Deiliskipulag fyrir breytingu, mælikvarði 1 : 2.000
Deiliskipulag ferðaþjónustu að Arnarfelli á Arnarstapa, samþykkt/staðfest 06.03.2008

Skipulagsskilmálar með breytingu og stækkun deiliskipulagssvæðis fyrir ferðaþjónustu að Arnarfelli á Arnarstapa, Snæfellsbæ.

Eftir auglýsingu eru gerðar lagfæringar og breytingar vegna fram kominna athugasemda og eru þær skáletraðar og með þykku letri.

Að Arnarstapa er þegar ferðaþjónusta og í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á verslunar og þjónustusvæði sem deiliskipulag þetta tekur til. ***Áður var gert deiliskipulag fyrir ferðaþjónustu að Arnarfelli og tekur auglýst deiliskipulag til hluta þess svæðis auk lóðar Snæfells. Áður var deiliskipulag ferðaþjónustu að Arnarfelli á Arnarstapa samþykkt/staðfest 06.03.2008. Breyting tekur til syðsta hluta eldra deiliskipulagssvæðis og stækkar um lóð Snæfells. Húsi sem hefur verið reist norðan Arnarfells, utan byggingarreits, er bætt á uppdrátt.*** Deiliskipulagið er í samræmi við stefnumótun í aðalskipulagi og var því ekki gengið frá lýsingu.

Umferð ferðalanga hefur aukist mikið á liðnum árum og er enn gert ráð fyrir fjölgun þeirra. Nú þegar er brýn þörf fyrir aukið framboð verslunar og þjónustu og einnig vantar uppbyggingu á matstöðum og snyrtiaðstöðu. Því hafa bæjaryfirvöld ákveðið að bregðast við og leita leiða til að stýra ferðamannastraumi í æskilegan farveg.

Austarlega á deiliskipulagssvæðinu eru þrjár litlar lóðir. Þar er t.d. gert ráð fyrir veitingasölu og verslun. Vestast á svæðinu eru þrjár mjög litlar lóðir þar sem gert er ráð fyrir söluvögnum á stöðuleyfi yfir sumarmánuðina.

Umferðarálag hefur aukist mikið, sérstaklega hefur rútuferðum fjölgað. Ekki er gert ráð fyrir umferð fyrir stærri rútur en að hámarki 50 manna á Arnarstapa. Þegar hefur verið gengið þannig frá bílastæðum við höfnina að þar geta rútur hleypt farþegum út og snúið við án þess að bakka. Þaðan fara farþegar um fallega gönguleið sem endar sunnan deiliskipulagssvæðisins við Bárð Snæfellsás. Farþegar ganga svo að rútustæðum sem verði sunnan lóðar Arnarfells. Bæjaryfirvöld leggja áherslu á stýra ferðamönnum um svæðið, þannig að landið verði ekki fyrir óbætanlegum ágangi. Gert er ráð fyrir skammtímastæðum fyrir rútur og einkabíla á deiliskipulagssvæðinu, en gert er ráð fyrir að útbúa stæði fyrir einkabíla og rútur sem stoppa lengur nærri þjóðvegi.

Frá deiliskipulagssvæðinu er stutt að friðaðri strönd og Hellnahrauni, sem nýtur hverfisverndar. Mikilvægt er að fella byggð vel að landi, hafa hús lágreist og vanda allan frágang á svæðinu. Ekki skal planta framandi gróðri á svæðinu og ekki valda óþarfa raski utan byggingarreits.

Byggðin tengist vatnsveitu Arnarstapa, ***en vatnsbólið verður girt af sumarið 2016 á vegum Snæfellsbæjar. Í aðalskipulagi verða vatnsverndarsvæði vatnsbólsins skilgreind.*** Snæfellsbær annast tengingu við vatnsveitu á kostnað lóðarhafa. Byggðin verði tengd við rotþró á vegum Snæfellsbæjar ***og verði stærð og frágangur rotþróar í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti UST nr. 3/2004.*** Bæjarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi geri samning við gámafélag varðandi sorphirðu. Fyrirtækjum er ekki heimilt að losa sorp í gám sveitarfélagsins, sem er aðeins ætlaður fyrir heimilssorp.

Við gerð aðalskipulags Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellnar fór fram aðalskráning og eru engar skráðar fornminjar á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Ekki er kunnugt um fornminjar þar. Allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 3. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012, og samkvæmt 21. grein má engin, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Komi óskráðar minjar í ljós, skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar.

Byggingarskilmálar.

Heimilt er að reisa einnar hæðar lágreist hús innan byggingarreita. Nýtingarhlutfall á lóðum verði allt að 0.25 og hús því að jafnaði ekki stærri en um 100 m². Lögð verði áhersla á fíngert yfirbragð húsa.

Við hönnun húsa skal hafa í huga stórbrotið útsýni frá svæðinu. Húsin verði felld vel að landi til að tryggja lágreist yfirbragð og aðgengi allra. Hús verði einnar hæðar með lítt hallandi þaki eða risi með halla 14-35°. Hæsta hæð langveggja verði allt að 3.2 m og hæsta mænishæð allt að 4.5 m ef hús eru með mænisþaki. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð frá aðalgólfi og undir ystu klæðningu þaks.

Á þremur litlum stöðulóðum má koma fyrir söluvögnum ef öll skilyrði til starfsleyfis eru uppfyllt. Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar áskilja sér rétt til að setja kröfur um líti og útlit vagna.

Lóðarmörkum Snæfells var breytt eftir auglýsingu vegna athugasemda lóðarhafa. Lóðin verður óbreytt að stærð, lóðarmörk verða meðfram aðkomuvegi að reitnum og lóð stækkar aðeins til suðurs.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu húss innan byggingarreits og öðrum mannvirkjum sem fyrirhugað er að koma fyrir og á lóðum fyrir stöðuleyfi verði sýnd fyrirhuguð staðsetning vagns og útisvæðis. ***Rafstrengur liggur um lóðirnar og verður hann fluttur áður en framkvæmdir hefjast á lóðum.***

Áhrif áætlunar.

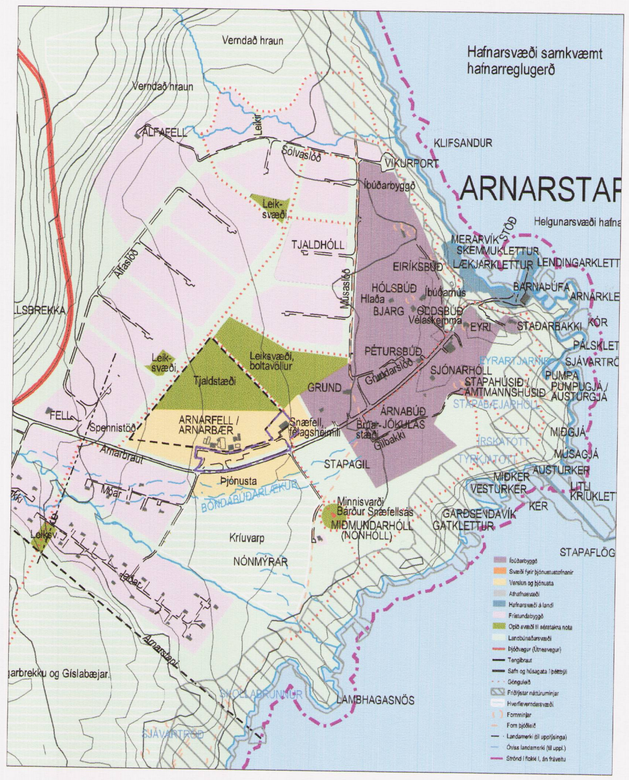
Umhverfisáhrif af áætlun eru staðbundin. Ferðaþjónusta hefur aukist mikið á Snæfellsnesi á liðnum árum og gert er ráð fyrir áframhaldandi aukningu, m.a. vegna þjóðgarðs. Því er talið nauðsynlegt að huga að uppbyggingu til að bæta þjónustu við ferðamenn og geta tekið á móti þeim árið um kring, svo alltaf sé aðgengileg veitingasala og snyrtingar á Arnarstapa.

Ásýnd á svæðið mun breytast vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Gert er ráð fyrir að byggð verði lágreist og felld vel að landi, svo hún hafi sem minnst áhrif á ásýnd Arnarstapa. Áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum eru að hluta til afturkræf, en það á við um söluvagna á stöðuleyfi, en áhrif af húsum eru ekki afturkræf. Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá lóðum og forðast rask utan framkvæmdasvæðis. Bannað er að planta framandi trjátegundum á reitnum.

Uppbygging á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika verulega á svæðinu. Til frambúðar munu framkvæmdir fjölga störfum, en líklegt er að aðeins hluti starfa verði á ársgrundvelli.

Í drögum að endurskoðun aðalskipulags Snæfellsbæjar er lögð áhersla á vandaða uppbyggingu og að beina ferðamönnum um svæðið án þess að umhverfisgæðum verði ógnað. Með deiliskipulagi þessu er leitast við að stýra umferð þannig að ekki hljótist skaði af ágangi.

Í Snæfellsbæ hefur verið lögð áhersla á að uppbyggingu sé að sem mestu leyti beint út fyrir þjóðgarðinn, á Arnarstapa og Hellnar á sunnanverðu Snæfellsnesi og á Hellissand, Rif og Ólafsvík á norðanverðu nesinu. Staðsetning fyrirhugaðrar þjónustu á Arnarstapa er í samræmi við þá stefnumörkun.


Hafnarsvæði samkvæmt hafnarreglugerð
Verndað hraun
Verndað hraun
ALFAFELL
KLIFSANDUR
VIKURPORT
ARNARSTAP
Helgunarsvæði hafna
TJALDHÓLL
EIRÍKSBÚÐ
HÓLSBÚÐ
BJARG
PÉTURSBÚÐ
SJÓNARHÓLL
ÁRNABÚÐ
GRUND
ARNARFELL / ARNARBÆR
Snæfell
STAPAGIL
Þjónusta
Kriuvarp
NÓNMÝRAR
LAMBHAGASNÓS
STAPAFLÓG
MIÐKÓR
VESTURKÓR
AUSTURKÓR
LITLI KRÓKLETT
KÓR
GARÐSENDAVÍK
GATKLETTUR
MIÐGJÁ
MÚSAGJÁ
PÚMPA
PÚMPUGJÁ / AUSTURGJÁ
STAPAHÚSIÐ / AMTMANNSHÚSIÐ
STAPAHÚSIÐ
SJÁVARTRÖÐ
Leikvöllur
Tjaldstæði
Leiksvæði, boltavöllur
Spennistöð
Minnisvarði Bárðar Snæfellsás
MIÐMUNDARHÓLL (NÓNHÓLL)
Arnarbraut
Ásfaðs
Músastígur
Leikvöll
Leikvöll
Leikvöll