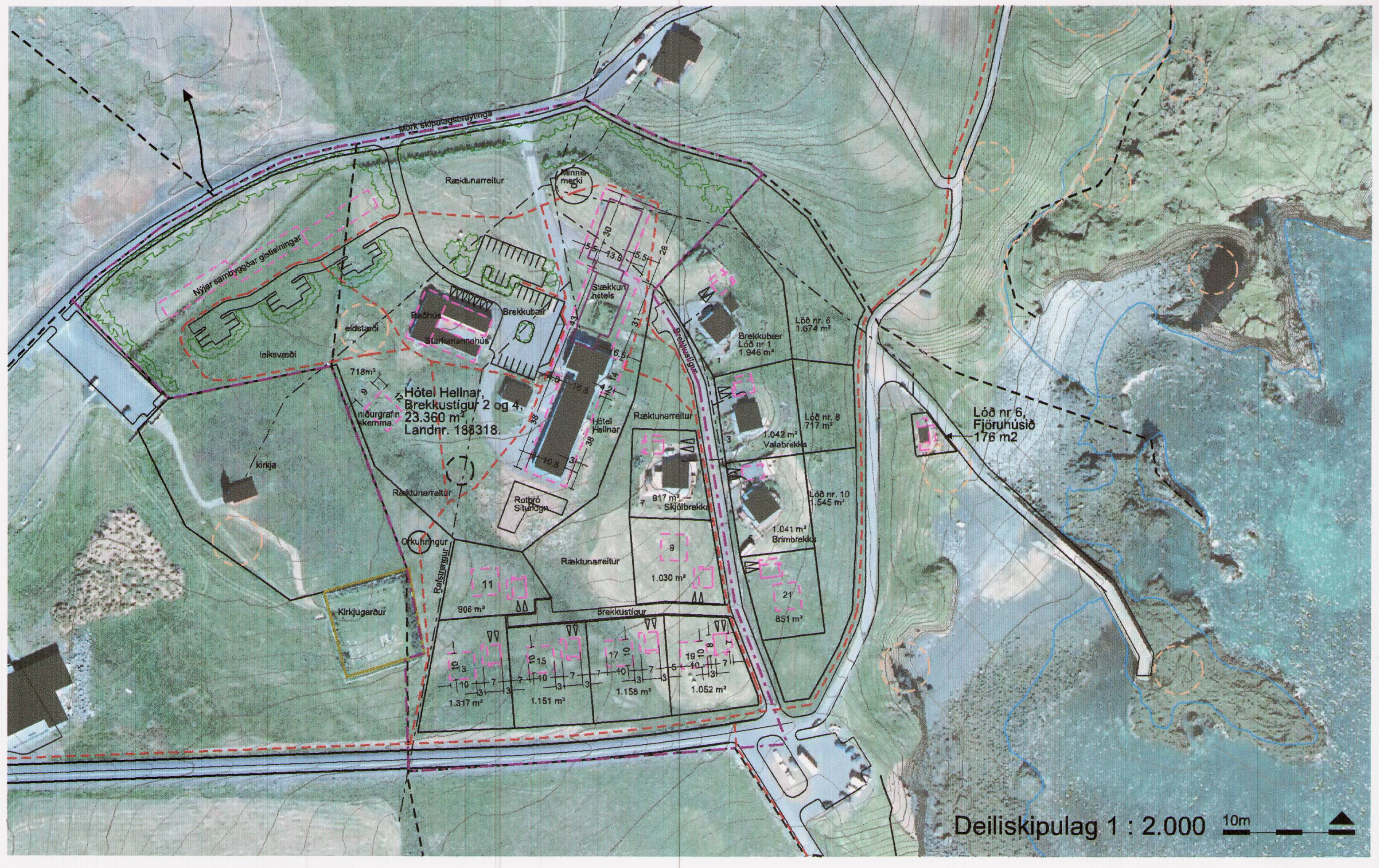
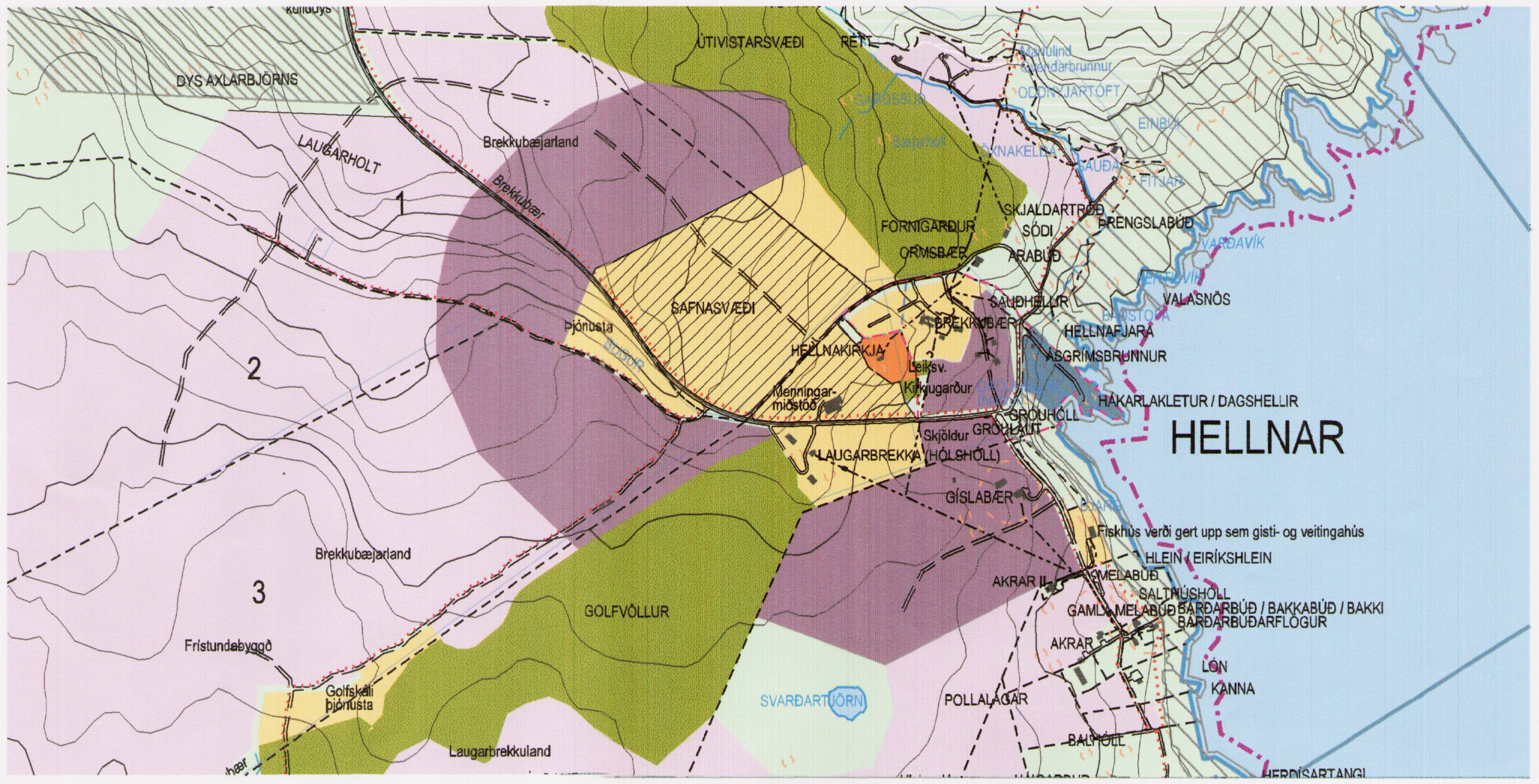
Deiliskipulag fyrir breytingu 1 : 2.000

Deiliskipulag þetta er unnið á upprétttan loftmyndagrunn frá Hnit ehf. Öll hnit eru í Ísn 93.



Deiliskipulag eftir breytingu 1 : 2.000



Úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar, Hellnar.

Skipulagsskilmálar með breytingu á deiliskipulagi fyrir vistvæna þyrpingu á Hellnum í Snæfellsbæ

Deilisskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst, en tillagan var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda innan 90. daga eins 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 óbreytt.

Aðkoma að svæðinu er frá Útnesvegi um tengiveg til Hellna. Áður hefur verið staðfest deiliskipulag fyrir þyrpinguna í heild, en nú er gert ráð fyrir breytingu á hluta svæðisins. Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest aðalskipulag, en hótelið er á svæði fyrir verslun og þjónustu. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall megi verða allt að 0.8 á slíkum svæðum.

Fækkað er um eina lóð fyrir heilsárs íbúðarhús og lóðarmörkum við Brekkustíg og við niðurgrafna skemmu er breytt. Gert er ráð fyrir að sameina lóðir nr. 2 og 4 við Brekkustíg og verður sameinuð lóð 23.360 m^2. Tvö af úthúsum verði rifin og þar er gert ráð fyrir baðhúsi og starfsmannahúsi. Auk þess er gert ráð fyrir viðbyggingu við hótelið. Gestahúsum nyrst á svæðinu er breytt þannig að nú er gert ráð fyrir sambyggðum gistirýmum sem verða með sér inngangi.

Aðkomu og fyrirkomulagi bílastæða er breytt og tjaldstæði er fellt niður. Gert er ráð fyrir að aðkoma að íbúðarbyggð og hóteli verði aðskilin og lokað á hringakstur um íbúðarhúsagötu.

Gert er ráð fyrir auknu umfangi ræktunarsvæða til að rækta lífræn matvæli til notkunar á hótelinu.

Þegar hefur verið gengið frá vatnsveitu og sameiginlegum rotþróm á svæðinu í samræmi við lög og reglur, í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands.

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

Mörk skipulagssvæðis
Lóðarmörk
Byggingarreitur
Skráðar fornminjar
Gönguleið

Breyting byggingarskilmála :

Byggingarskilmálar íbúðarbyggðar verði óbreyttir.

Byggt hefur verið við Hótel Hellnar í samræmi við eldra deiliskipulag. Nú er gert ráð fyrir fjölgun hótelherbergja norðaustan núverandi húsa. Innan þess byggingarreits er gert ráð fyrir allt að 800 m^2 grunnfleti, sem verði skipt í tvo húskroppa af tillitssemi við smágerða aðlæga byggð. Húsið verði einnar hæðar, en auk þess er heimilt að hafa kjallara þar sem landhæð og aðstæður leyfa. Fella skal húsið vel að landi. Hæsta leyfilega hæð við útbrún langveggja verði allt að 3.3. m frá gólfi 1. hæðar og upp undir efstu klæðningu þaks. Hæsta leyfilega hæð þaks verði allt að 5.3 m.

Gefið er svigrúm til stækkunar miðsvæðs, sem hýsir móttöku og matsal. Auk þess er gert ráð fyrir rýmri byggingarreit við núverandi hótleherbergi og heimilt er að hafa verönd/svalir út frá herbergjum. Húshæðir verði felldar að núverandi húsum.

Gestahús nyrst á svæðinu verði einnar hæðar, skipt upp í 3 einingar, grunnflötur hverrar einingar má verða allt að 200 m^2. Hæsta leyfilega hæð við útbrún langveggja verði allt að 3.3. m frá gólfi 1. hæðar og upp undir efstu klæðningu þaks. Hæsta leyfilega hæð þaks verði allt að 5.3 m.

Þök mega vera lítt hallandi eða lágreist mænisþök/einhalla þök. Verði um hallandi þök að ræða, skal taka mið af þakhalla bygginga á staðnum. Svalir mega skaga allt að 2 m út fyrir byggingarreiti í hótelálmum og allt að 5 m út frá millibyggingu.

Skipulags- og byggingarskilmálar í eldra deiliskipulagi, sem samþykkt var 21.08.2003 gilda að öðru leyti óbreyttir.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 14.02'13 til 02.04'13

var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 4. júlí 2013.

Snæfellsbær bæjarstjóri

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn ________

Deiliskipulag vistvænnar þyrpingar á Hellnum. Breyting. Mælikvarði 1 : 2.000 og 1 : 10.000.

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. kt.080654-4219
Sverrir Ásgeirsson hönnuður FVI

Dags. 09.01.2013.