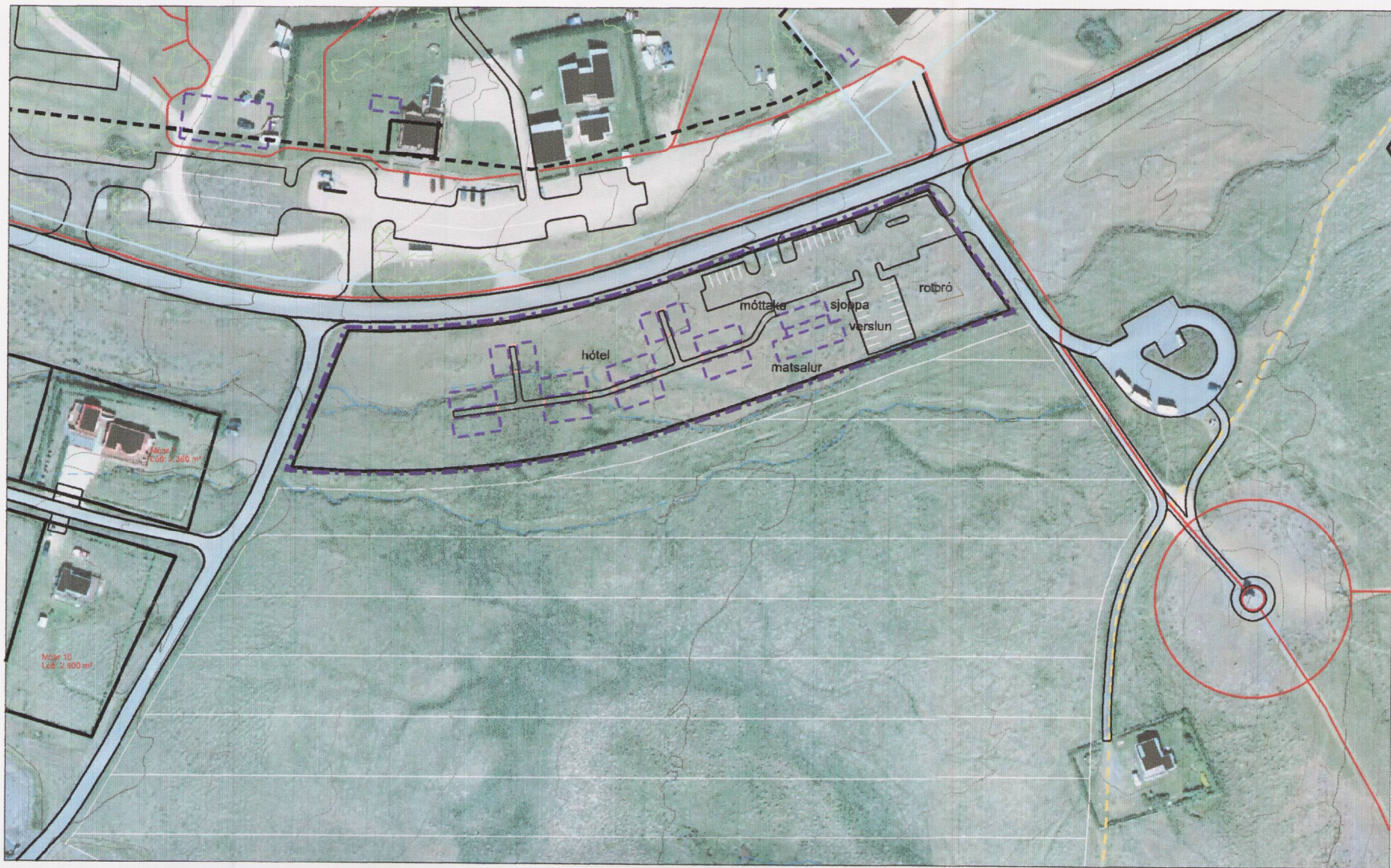
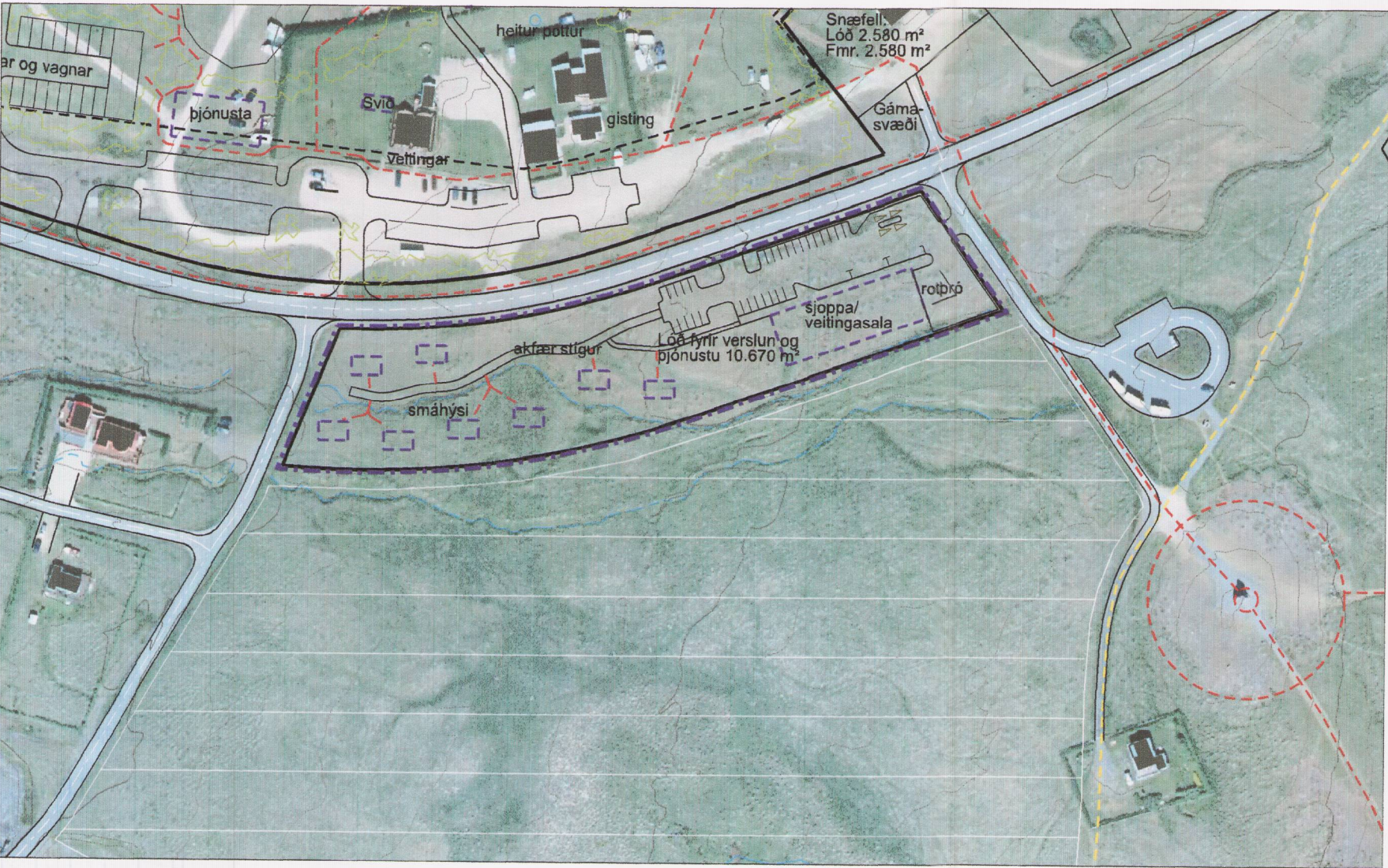


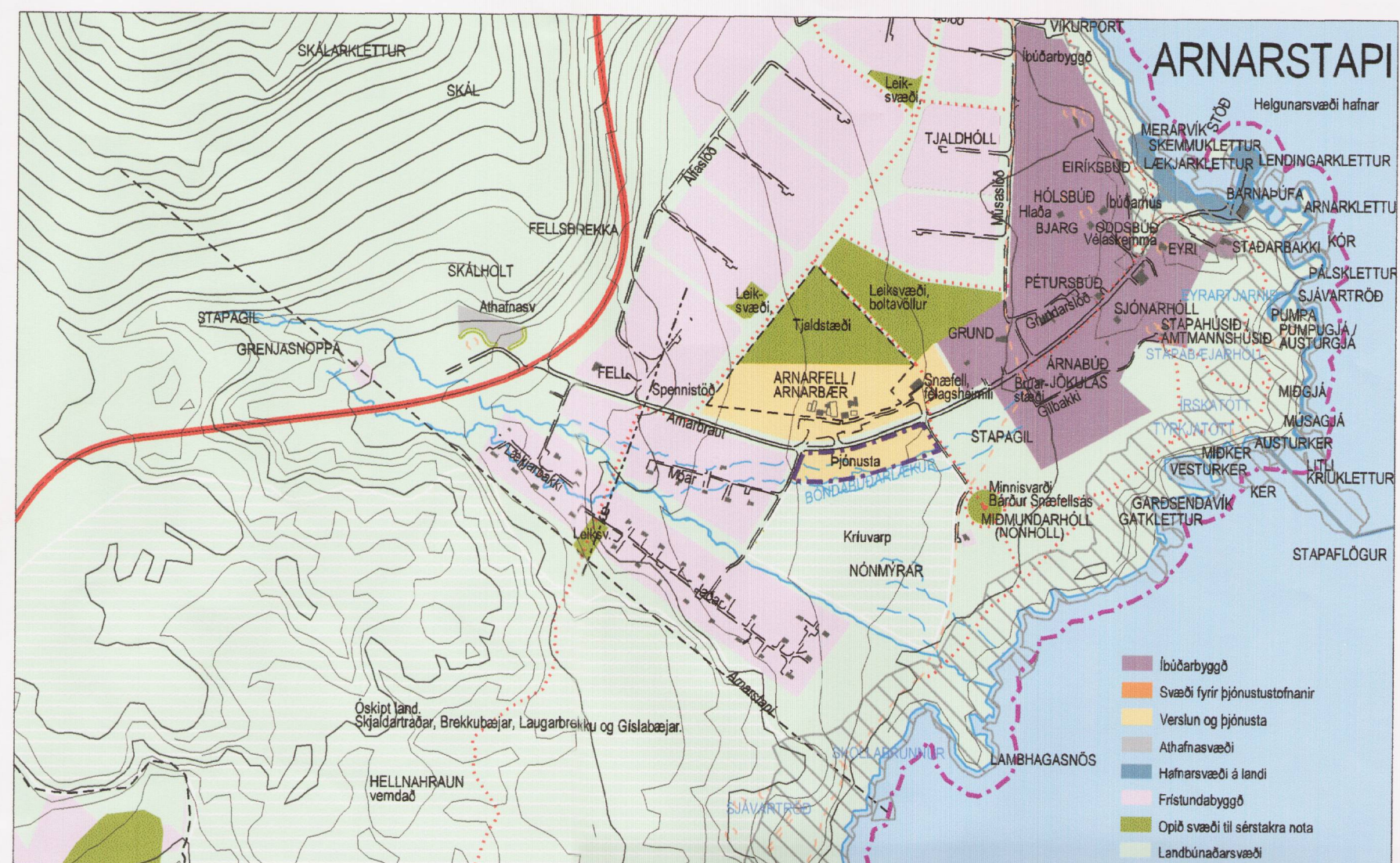


Deiliskipulag eftir breytingu 1:2.000

- 10m
- Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Skráðar fornminjar, þjóðleio
 - Gönguleio



Deiliskipulag fyrir breytingu



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 1995-2015 - Arnarstapi

Skipulagsskilmálar fyrir ferðapjónustu á Arnarstapa, Snæfellsbæ.

Að Arnarstapa er þegar ferðapjónusta og í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir uppbyggingu á þjónustuvæði sem deiliskipulag þetta tekur til. Fyrir breytingu stóð: Fyrirhugað er að koma þar fyrir bensinstöð með þjónustuhúsi þar sem verði veitingasala. Auk þess er gert ráð fyrir átta smáhýsum fyrir ferðalanga. **Eftir breytingu standi:** Gert er ráð fyrir að reisa allt að 12 smáhýsi fyrir allt að 40 hótélherbergi sem tengjast þjónustuhúsi um göngugötu milli húsanna. Fyrirhugað er að koma fyrir bensinstöð í tengslum við þjónustuhúsið, þar verði veitingasala sem nýtist einnig sem morgunverðarsalur og móttaka hótels, sjoppa og verslun. Gert er ráð fyrir 4x2 smáhýsum með fjórum almennum hótélherbergjum og 2x2 smáhýsum með tveimur herbergjum sem henti þórtum hreylihamlaðra og fjölskyldum. Lóðinni hallar lítilega til vesturs.

Lóðin liggur norðan svæðis sem nýtur hverfisverndar vegna kriuvarfs. Stutt er að friðaðri strönd og Hellnahrauni, sem nýtur hverfisverndar. Útsýni er fagurt og mikilvægt er að fella byggð vel að landi, hafa hús lágreist og vanda allan frágang á svæðinu. Ekki skal planta framandi trjategundum á lóðinni.

Húsin tengist vatnsveitu Arnarstapa, en þar er gnægð af góðu vatni. Snæfellsbær annast tengingu við vatnsveitu á kostnað lóðarhafa. Koma skal fyrir rotþró vestast á svæðinu og setja fitugildru við þjónustuhúsið. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3/2004. Rotþró verði á kostnað lóðarhafa að undangenginni óttkt byggingarfulltrúa og skoðun heilbrigðisfulltrúa. Sveitarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi geri samning við gámáfélag varðandi sorphirðu. Fyrirtækjum er ekki heimilt að losa sorpi í gám sveitarfélagsins, sem er aðeins ætlaður fyrir heimilisorp.

Fyrir breytingu stóð: Vernda skal lækjarfarveg á svæðinu, en gera má ráð fyrir fernd sunnan húsa í tengslum við lækinn. **Eftir breytingu standi:** Lækjarfarvegur um svæðið er uppþornaður, en gera skal farveg fyrir hugsanlegt yfirbróðsvatn sem tengist gömlum farvegi sunnan húsanna.

Við gerð aðalskipulags Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellnar fór fram aðalskráning og eru engar skráðar fornminjar á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Fyrir breytingu stóð: Ekki er kunnugt um fornminjar þar, en komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001. **Eftir breytingu standi:** 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, framkvæmdaradili né nokkur annar, spilla, grunda 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.

Rekstur bensinstöðvar skal hlíta ákvæðum laga um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1996 og viðeigandi reglugerðum. Sækja skal um starfsleyfi til heilbrigðisnefndar Vesturlands varðandi reksturinn og fráveitu. Leita skal umsagnar Mannvirkjastofnunar vegna bensinstöðva og er umbúnaður haður samþykki stofnunarinnar. Fara skal eftir leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar (áður Brunnalastofnunar) frá 1993 um brunavarir á bensinstöðvum. Tankar verði neðanjarðar og verða tankar og gildra undir plani.

Byggingarskilmálar.

Fyrir breytingu stóð: Heimilt er að reisa allt að 500 m² þjónustuhús þar sem verði veitingasala og sjoppa. **Eftir breytingu standi:** Heimilt er að reisa allt að 290 m² þjónustuhús þar sem verði móttaka hótels, veitingasala, verslun og sjoppa. Mælt er með að húsið verði brotið upp með hliðsjón af fingerðu yfirbragði byggðar á Arnarstapa. Fyrir breytingu stóð: Smáhýsin verði átta, hvert hús allt að 40 m². **Eftir breytingu standi:** Á svæðinu er heimilt að reisa allt að átta 6 m x 16 m smáhýsi og fjögur 6 m x 10 m smáhýsi sem tengist sameiginlegum göngugötum. Heimilt er að gera létt glerþak yfir göngugötum. Við hönnun húsa skal hafa í huga að útsýni er annars vegar að Stapafelli og hins vegar til sjávar. Fyrir breytingu stóð: Hús verði einnar hæðar með lítt hallandi þaki eða risi með halla 14-25°. **Eftir breytingu standi:** Hús verði einnar hæðar með lítt hallandi þaki eða með halla allt að 14°.

Fyrir breytingu stóð: Hæsti punktur þaks þjónustuhúss má verða allt að 5.0 m yfir aðalgólf ef um risþak er að ræða en allt að 4.2 m ef um lítt hallandi þak er að ræða. **Eftir breytingu standi:** Hæsti punktur þaks þjónustuhúss má verða allt að 4.5 m yfir aðalgólf ef um hallandi þak er að ræða en allt að 3.8 m ef um lítt hallandi þak er að ræða. Smáhýsin mega verða allt að 4.2 m há ef þau eru með risþaki, en allt að 3.2 m ef þau eru með lítt hallandi þaki. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Leitast verði við að fella húsin vel að landi og gólfkóti verði ekki ofar en 0.2 m yfir landi.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarrets, plani og tönkumgildru undir plani. Tankar verði minnst 3 m frá lóðarmörkum.

Áhrif áætlanar.

Fyrirhugaðar framkvæmdir geta haft jákvæð áhrif á atvinnu og afkomu á Arnarstapa. Ferðapjónusta hefur aukist mikið á Snæfellsnesi á liðnum árum og gert er ráð fyrir áframhaldandi aukningu vegna þjóðgarðs. Lögð verði áhersla á að byggð verði lágreist, hús felld vel að landi og vanda skal allan frágang. Reksturinn verði í samræmi við starfsleyfi og fyllista öryggis gætt til að koma í veg fyrir mengun. Bannað er að planta framandi trjategundum á reitnum.

Eftir breytingu bættist við: Með breytingu þessari er leitast við að þetta fyrirhugaða byggð um miðbik lóðar. Þannig verður annars vegar lengra bil milli frístundabyggðar og byggðar á þjónustulóðinni og hins vegar vikur byggð á þjónustulóðinni lengra frá stytta Bárðar Snæfellsáss. Einnig er dregið verulega úr stærð þjónustuhúss, til að tryggja að það falli betur að byggð á svæðinu. Lögð er áhersla á að halda í fingert yfirbragði byggðarinnar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn

5 febrúar 2015

dagsetning

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning

Breyting deiliskipulags bensinstöðvar og ferðapjónustu á Arnarstapa.

Mælikvarði 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.Í. kt. 080654-4219
Dagsetning: 18.11.2014.

Hildigunnur Haraldsdóttir