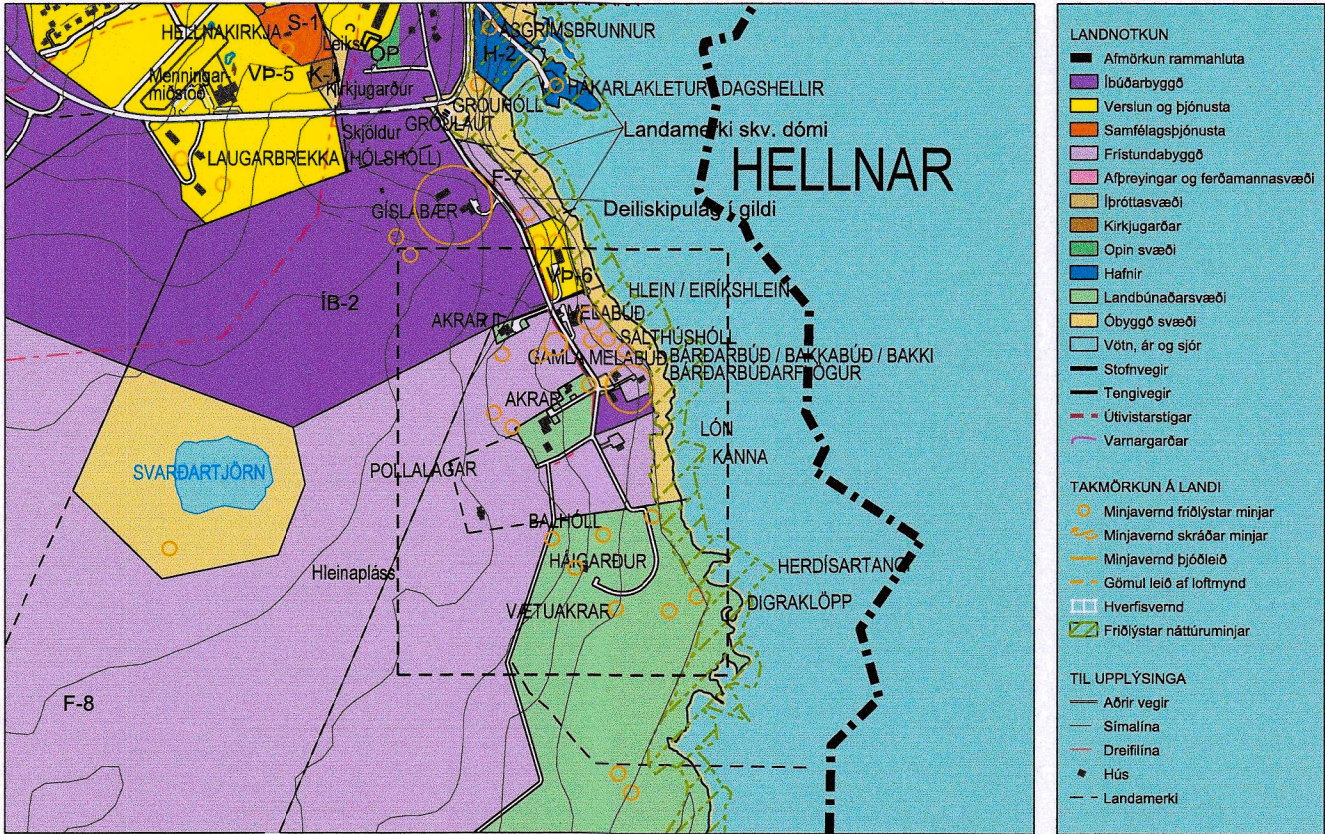




Úr gildandi aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031, rammahluti Hellna 1 : 10.000



Deiliskipulag fyrir breytingu 1 : 2.000

Breyting deiliskipulags frístundahúsa að Hellnum, Snæfellsbæ.

Yfirlit: Deiliskipulag fyrir Melabúð, Veruflöt, Búðarbrunn, Bálhól og tvö hús á Þórdísarflöt var staðfest 2010. Breyting á deiliskipulagi vegna breyttrar aðkomu að Þórdísarflöt var staðfest 2013.

Breyting nú: Gerð var breyting árið 2015 vegna vegslóða sem lagður var að Nesi sem öðlaðist ekki gildi. Því er unnið að frágangi hennar nú. Breyting er fölgín í að breyta lóðarmörkum Þórdísarflatar, Bálhóls og Búðarbrunn að vegslóðanum og þar verður kvöð um aðkomu að Nesi. Auk þess er afmörkun byggingarreita er breytt á Búðarbrunni og Bálhóli.

Breytingar á skilmálum eru skáletraðar, en að öðru leyti eru skilmálar óbreyttir:

Að Hellnum er gert ráð fyrir uppbyggingu frístundahúsa á Melabúð, Veruflöt, Búðarbrunni, Bálhóli og tveimur húsum á Þórdísarflöt. **Fyrir breytingu stóð:** „Í aðalskipulagi Arnarstapa og Hellna er eftir breytingu gert ráð fyrir frístundahúsum á þeim lóðum sem deiliskipulagið tekur til og er deiliskipulag í samræmi við breytt aðalskipulag af svæðinu.“ **Eftir breytingu stendur:** Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir frístundabyggð á svæði sem deiliskipulagið tekur til.

Lóðirnar liggja við eða nærri strönd sem er friðuð og skal forðast allt óþarfa risk utan húsgrunna. Ekki verði neitt risk sjávarmegin við byggingarreiti Melabúðar og Veruflatar. Lóðir eru stórar og hámarks nýtingarhlutfall verði allt að 0.03 í samræmi við aðalskipulag. Svæðið eru grasi vaxnir balar og er óheimilt að rækta framandi tegundir á svæðinu í samræmi við 10. gr reglugerðar nr. 583/2000. Vegstæði að Háagarði/Vætuökrum verði hliðrað án tillits til uppbyggingar þar. Þangað til gildir núverandi kvöð um aðkomu.

Ströndin er friðlýst og er lögð áhersla á vandaða hönnun og skal vanda allan frágang. Ekki verði neinar útbyggingar út fyrir byggingarreiti. Tryggja skal aðgengi gangandi meðfram ströndinni. Mörk skipulagsins eru við 50 m helgunarlínu frá strönd. Ekki er heimilt að reisa girðingar utan deiliskipulagssvæðisins til að tryggja gangandi aðgengi meðfram sjó.



Deiliskipulag eftir breytingu 1 : 2.000

Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttan loftmyndagrunn frá Samsýn ehf. Öll hnit eru í Ísn 93.

Melabúð 1 tengist einkavatnsveitu á staðnum **Fyrir breytingu stóð:** „en borað verður eftir köldu vatni á Þórdísarflöt fyrir aðrar lóðir“. **Eftir breytingu stendur:** „Unnið er að framtíðar lausn varðandi vatnsöflun til nýrra notenda á Hellnum og kemur Snæfellsbær að þeirri vinnu. Einnig er heimilt að bora eftir vatni á lóðum til eigin nota.“ Vatn skal uppýlla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Lóðarhafar standi straum af kostnaði við eigin heimæðar að húsum. Koma skal fyrir rotbróm af víðurkenndri gerð minnst 10 m frá lóðarmörkum og hafa fullt samráð við heilbrigðiseftirlit Vesturlands. 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. Á Þórdísarflöt verður þró fyrir tvo byggingarreiti á lóðinni. Á Veruflöt verður þró fyrir Bálhól, Búðarbrunn og Veruflöt. **Fyrir breytingu stóð:** „Á lóð Melabúðar I eru ófullkomnar þrær aðlægra húsa. Þar skal ganga frá sameiginlegri þró fyrir Akra, Akra I, Bakkabúð og Melabúð I.“ **Eftir breytingu stendur:** „Þegar hefur verið gengið frá rotþró fyrir Melabúð I, Bakka, Bakkabúð og Akra I og munu Akra leysa rotþró á sinni lóð, en eru nú með bráðabirgðalausn.“ Lóðarhafar sjái um að safna sorpi og komi því í sorpgám. Ekki verði um neina urðun að ræða á lóðunum.

Við gerð aðalskipulags Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellnar fór fram aðalskráning og eru fornminjar sjávar megin við fyrirhugaða byggingu á Melabúð. Því er byggingarreitur langur og grannur til að vernda gamla bátalægið. Ekki er kunnugt um fornminjar nærri öðrum byggingarreitum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar.

Alls staðar eru minnst 20 m milli byggingarreita. Við hönnun húsa verði haft í huga að frá byggingarreitum er stórbrotið útsýni til sjávar og jökuls. Innan byggingarreita má reisa einnar hæðar frístundahús allt 120 m² á Þórdísarflöt, allt að 110 m² á Bálhóli og Búðarbrunni, á Veruflöt má reisa allt að 70 m² hús og Melabúð I allt að 90 m² hús. Vegna nálægðar við friðlýst strandsvæði eru gerðar strangar kröfur til vandaðrar hönnunar húsa og skal vanda allan frágang. Ekkert risk verði utan framkvæmdasvæða / byggingarreita. Hús verði felld vel að landi.

Æskilegt er að húsinn verði með lítt hallandi þökum. Einnig er heimilt að hafa hallandi þak með allt að 14° þakhalla ef hús er langt og mjótt. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 4.2 m yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Gólfkóti verði ekki ofar en 0.2 m yfir landi.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja á lóðum. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreits og tveimur bílastæðum fyrir hvert hús.

Áhrif áætlunar eru staðbundin. Uppbygging frístundahúsa 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 risk verði utan húsgrunna og plöntun framandi trjáa er bönnuð.

Breyting á uppdrætti: Lóðarmörkum Þórdísarflatar, Búðarbrunn og Bálhóls er breytt þannig að lóðir liggja saman við vegslóða að Nesi. Þar er sett kvöð um aðkomu að Nesi. Einnig er sett kvöð um aðkomu að Háagarði á veg neðan Búðarbrunn og Bálhóls. Afmörkun byggingarreita er breytt á Búðarbrunni og Bálhóli.

Í gildandi deiliskipulagi var ekki fjallað um umhverfisáhrif áætlunar. Eftirfarandi texta er bætt við:

„Umhverfisáhrif áætlunar.

Umhverfisáhrif áætlunar eru staðbundin. Við allar framkvæmdir skal gæta fyllstu tillitssemi við umhverfið og hafa í huga að lóðirnar liggja að eða nærri friðaðri strönd. Húsin verði felld vel að landi, þau verði lágreist og vanda skal hönnun og frágang. Óheimilt er að planta framandi plöntum og allt risk utan grunna er óheimilt. Þannig verði tryggt óbreytt yfirbragð næst ströndinni.“

Með gildistöku þessa uppdráttar falla eldri deiliskipulagsuppdrættir frá 2010 og breyting frá 2013 úr gildi.

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

dagsetning
undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning

Breyting deiliskipulags frístundahúsa á Hellnum, Snæfellsbæ

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
Selma Björk Reynisdóttir tækniteknari
Dagsetning: 11.04.2018