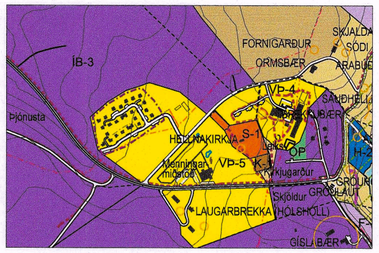
Deiliskipulag 1. áfanga Hellisvalla fyrir breytingu. 1 : 1.000



Úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031, Arnarstapi Hellnar. 1 : 10.000

LANDNOTKUN
- Afmörkun rammahluta
- Íbúðarbyggð
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Frístundabyggð
- 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

Deiliskipulag 1. áfanga Hellisvalla eftir breytingu. 1 : 1.000

10 m

- Mörk skipulagssvæðis
- Einkalóðir
- Byggingarreitur

Breyting á deiliskipulagi Hellisvalla, Hellnum, Snæfellsbæ.

Árið 2005 var samþykkt deiliskipulag fyrir fyrsta áfanga Hellisvalla á Hellnum, unnið af Verkfræðistofu Hauks Ásgeirssonar. Þar kom fram að á svæðinu verði reist hús fyrir frístundanotkun og fasta búsetu. Breyting á deiliskipulaginu unnin af Húsum og skipulagi árið 2009 var samþykkt í Bæjarstjórn Snæfellsbæjar í mars 2010 og staðfest í apríl 2010. Svæðið er á náttúruminjaskrá nr. 223, utanvert Snæfellsnes. Nýbyggingar verða í beinum tengslum við núverandi byggð og valda óverulegum áhrifum á umhverfi. Ekki er talið að ný hús hafi neikvæð áhrif á verndargildi svæðisins í heild, því aðeins er um staðbundin áhrif að ræða.

Árið 2011 var sótt um breytingu á deiliskipulaginu og gert ráð fyrir að fjölga um 8 lóðir í þyrpingunni. Í fyrsta áfanga voru 17 lóðir á svæðinu, en aðeins ein þeirra er óbyggð og áhugi er á frekari uppbyggingu. Tillagan frá 2011 var samþykkt með fyrirvara um vatnsöflun, svo auglýsingu tillögunnar var frestað. Bæjaryfirvöld Snæfellsbæjar hyggjast koma að vatnsveitumálum á Hellnum og því er tillagan tekin til afgreiðslu nú.

Aðalskipulag:

Deiliskipulagið er á reit VÞ-5 í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 og í greinargerð er getið um lóðirnar 8: „VÞ-5: Á reitnum er „norska þorpið" að vestan, en þar er gert ráð fyrir blöndun íbúðarhúsa, frístundahúsa og ferðaþjónustu. Þar eru 8 lausar lóðir í jaðri þyrpingarinnar og gætu á sumum þeirra risið heils árs íbúðarhús. Fyrirhugað er að reisa allt að 70 herbergja hótel á reitnum og tengja það núverandi húsakosti. Auk þess er gert ráð fyrir möguleika á hóteli neðan við norsku húsin. Stærð svæðis 90.000 m^2. *Við gerð deiliskipulags vegna áframhaldandi uppbyggingar verði haldið í lágreist og fíngert yfirbragð."*

Varðandi vatnsveitu á Hellnum er eftirfarandi stefnumörkun í aðalskipulagi: *Til bráðabirgða verði leyst úr brýnni vatnsþörf með safntönkum ef um frekari uppbyggingu verður að ræða á svæðinu, til að tryggja að ávallt sé til nóg vatn ef eldsvoði verður.*

Unnið er að framtíðar lausn varðandi vatnsöflun til nýrra notenda á Hellnum og kemur Snæfellsbær að þeirri vinnu. Áhersla er lögð á sjálfrennandi vatnsveitu. Einnig hefur verið metin hentug staðsetning borholu ofan þjóðvegar ef þar þarf að afla vatns með borun og er gerð grein fyrir henni á dreifbýlisuppdrætti.

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnumörkun aðalskipulags og er því ekki gerð lýsing vegna þess.

Breytingar á uppdrætti:

- Átta nýjar lóðir verði við Kjarvalströð. Útlínum lóðar nr. 18 er breytt og önnur lóðarmerki eru einfölduð og löguð að framkvæmdum á staðnum. Ekki hefur verið gengið frá breyttum lóðarmörkum í Þjóðskrá eftir breytingu deiliskipulags sem var samþykkt árið 2010.
- Bílastæðum er breytt og þeim er fjölgað. Bílastæði fyrir eldri og nýjar lóðir eru í göturýminu á sambærilegan hátt og fyrir breytingu. Gert ráð fyrir um 1.5 stæði á hvert hús.
- Byggingarreitir eru 8x10m.
- Nýjar lóðir eru sambærilegar að stærð og eldri lóðir. Lögð er áhersla á að halda í smágert yfirbragð.
- Nýtingarhlutfall má verða allt að 0.4 á lóðum og lögð er áhersla á að halda í fíngert yfirbragð á reitnum.

Greinargerð með breytingum:

Vegna fyrri breytinga, sem hafa haft í för með sér breytingar greinargerðar, eru gildandi ákvæði sameinuð og er settur inn texti fyrir breytingu og eftir breytingu, svo ekki þurfi að leita skilmála á mörgum uppdráttum:

Greinagerð: Deiliskipulag 1. áfanga þorps Hellisvalla

Um er að ræða deiliskipulag á svæði úr landi Hellisvalla ehf. Gert er ráð fyrir að reist verði hús á svæðinu fyrir frístundahús. **Fyrir breytingu stóð:** *„Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag sem gert var í mars 2005, t.d. hvað varðar landnotkun og nýtingarhlutfall."* **Setningin falli út.**

- ### Almennt um skipulagssvæðið

Fyrir breytingu stóð: *„Hið deiliskipulagða svæði er 1. áfangi að fyrirhuguðu þorpi sem reist verður í landi Hellis ehf".* **Eftir breytingu standi** ***„Hið deiliskipulagða svæði er 1. áfangi að fyrirhuguðu þorpi sem reist verður í landi Brekkubæjar".***

Fyrir breytingu stóð: *„Ráðgert er að reisa 17 hús á árinu 2005."* **Eftir breytingu standi:** ***„Gert er ráð fyrir að reisa alls 25 hús í þyrpingunni."***

Svæðið er grasi gróið, flatlent auðvelt yfirferðar og til mannvirkjagerðar þar sem stutt er niður á gott burðarhæft efni. Vegtenging við svæðið verður um tengingu við þjóðveg að Hellnum.

Fyrir breytingu stóð: *Hið deiliskipulagða svæði er 11.181 m^2 eignarland. Þar verða 17 eignarlóðir húsa sem eru um 200 – 400 m^2 að stærð.*

Eftir breytingu standi: ***Hið deiliskipulagða svæði er um 15.000 m^2 eignarland. Þar verða 25 eignarlóðir húsa sem eru um 220 til 520 m^2 að stærð.***

Svæðið að öðru leyti verður sameignarland og verða vegir, stígar, leiksvæði og önnur opin svæði rekin sameiginlega af húsfélagi. Rotþró og siturlögn hefur verið komið fyrir austan svæðis fyrsta áfanga í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Allur frágangur og umhirða verði í samráði við Heilbrigðisfulltrúa.

Markmið deiliskipulagsins er að skapa þorpstilfinningu þegar í fyrsta áfanga með tiltölulega þéttri byggð smáhýsa. Lögð er áhersla á að halda umhverfisáhrifum í lágmarki m.a. með því að takmarka jarðrask og hreinsun fráveituvatns í lífrænni hreinsistöð.

- ### Samgöngur

Gert er ráð fyrir að vegur inn á hið deiliskipulagða svæði tengist þjóðvegi skammt ofan við Menningarmiðstöð sem þegar er risin. Vegtengingin er auðveld og örugg vegna hæðarlegu lands og flatlendis.

- ### Fyrirhugaðar framkvæmdir

Fyrir breytingu stóð: *Fyrirhugað er að reisa og fullgera 17 hús sumarið 2005. Húsin eru úr timbri reist á steyptum sökklum, ýmist er hæð eða ein og hálf hæð, máluð í líflegum litum. Húsin ásamt sökklum eru gerð úr einingum og er byggingartíminn því skammur. Gengið verður að fullu frá húsunum, lóðinni og öðru umhverfi í þessum áfanga. Geymslur eru sambyggðar við hús.* **Eftir breytingu standi:** ***Þegar hafa verið reist hús á 16 lóðum og fyrirhugað er að reisa hús á 9 lóðum til viðbótar. Húsin eru úr timbri reist á steyptum sökklum og heimilt er að ný hús verði einnar hæðar með portbyggðu risi. Núverandi hús eru í dökkum jarðlitum og taki ný hús mið af litavali þeirra. Geymslur eru sambyggðar við hús.***

- ### Byggingarskilmálar

Fyrir breytingu stóð: *Húsin verða úr timbri með timburklæðningu reist á steyptum sökklum, grunnflötur þeirra er 40m^2 – 55m^2, þakhalli 20° - 35°. Húsin eru bæði einnar og tveggja hæða og hámarkshæð húsanna er 7.0 metrar. Útlit og skipulag húsanna og staðsetning þeirra innan lóðar hefur verið ákveðið sbr. gögn framkvæmdaráðila sem fylgja þessari deiliskipulagstillögu. Húsunum fylgir geymsla sem staðsett er á lóðamörkum og er hámarkshæð hennar 2.5 metrar. Jafnframt er sameiginleg geymsla og opið skýli á miðju svæðinu.* **Eftir breytingu standi:** ***Húsin verði úr timbri með timburklæðningu reist á steyptum sökklum. Grunnflötur húsa má verða allt að 70 m^2 (brúttó gólfflötur beggja hæða allt að 120 m^2). Þakhalli verði 20-35° og taki mið af þakhalla núverandi húsa. Ný hús mega vera einnar hæðar eða ein hæð með portbyggðu risi og hámarkshæð mænis húsanna má verða allt að 7.0 metrar yfir gólfi neðri hæðar. Sýna skal staðsetningu húsa innan byggingarreits á byggingarnefndarteikningum.***

- ### Önnur atriði

Fyrir breytingu stóð:

- Vatn: Sameiginleg vatnsveita fyrir svæðið.
- Fráveita: Sameiginleg fráveita með lífrænni hreinsun. Sameiginleg rotþró er fyrir allt svæðið staðsett austan við Menningarmiðstöðina.
- Rafmagn: Rafmagn frá RARIK.
- Sorphirða: Sveitafélagið annast sorphirðu skv. samkomulagi.
- Allar stofnlagnir eru staðsettar í götum.

Eftir breytingu standi:

- ***Eignarhald: Lóðir eru eignarlóðir. Við allar framkvæmdir verði þess gætt að ekkert óþarfa rask verði utan byggingarreita.***
- ***Vatn:*** **Bæjaryfirvöld hafa þegar hafið viðræður vegna aðkomu Snæfellsbæjar að vatnsveitu fyrir Hellna. Nauðsynlegt er að lausn þess máls liggi fyrir áður en framkvæmdir á nýjum lóðum hefjast.**
- ***Fráveita: Sameiginlegri rotþró með lífrænni hreinsun hefur verið komið fyrir austan Hellnaþorpsins og er hún 12.000 l. Flest hús eru í eigu einstakinga sem nota þau tímabundið sem frístundahús. Því er fert ráð fyrir að nýju húsin tengist núverandi rotþró. Ef notkun breytist og þörf verður fyri stækkun, verði stærð og frágangur rotþróar í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit UST nr. 3/2004.***
- ***skal hafa samráð við HEV.***
- ***Rafmagn: Rafmagn er frá RARIK.***
- ***Sorphirða: Semja þarf við sveitarfélagið eða þjónustuaðila um sorphirðu. Lögð verði áhersla á flokkun sorps og lóðarhafar komi öllu sorpi í gám. Engin urðun er heimil á svæðinu.***
- ***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 enginn, 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.***

Áhrif áætlunar

Framkvæmdasvæðið er á náttúruminjaskrá nr. 223, utanvert Snæfellsnes. Umhverfisáhrif af áætlun þessari eru staðbundin. Ferðaþjónusta hefur aukist mikið á Snæfellsnesi á liðnum árum og gert er ráð fyrir áframhaldandi aukningu, m.a. vegna Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls. Því er talið nauðsynlegt að huga að uppbyggingu til að koma til móts við eftirspurn á svæðinu. Hús í Hellnaþorpi verða lágreist og taka mið af núverandi byggð varðandi þakform og hæðir. Fjölgun lóða hefur óverulegáhrif félagslega á Hellnum, en gæti styrkt grundvöll fyrir þjónustu á svæðinu lítillega. Ekkert óþarfa rask verði utan byggingarreita.

Metnir voru tveir kostir, annars vegar að halda óbreyttri stærð Hellnaþorpsins og hins vegar að fjölga lóðum. Talið er æskilegra að fjölga lóðum í 1. áfanga frekar en hefjast handa við að raska nýju svæði til að reisa 2. áfanga, m.a. því þá má nýta vegi og grunnkerfi betur. Nýbyggingar verða í beinum tengslum við núverandi byggð og valda óverulegum áhrifum á umhverfi. Ekki er gert ráð fyrir að ný hús hafi neikvæð áhrif á verndargildi svæðisins í heild, enda er aðeins um staðbundin áhrif að ræða með óverulegri stækkun hverfis.

Fjölgun lóða ýtir undir að landeigandi geti komið að lausn vatnsveitu á Hellnum með bæjaryfirvöldum, til að leysa vatnsmál fyrir nýja notendur vatns á Hellnum til frambúðar.

Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá umhverfi húsa og forðast rask utan framkvæmdasvæðis. Bannað er að planta framandi trjátegundum á svæðinu.

Uppbygging húsa á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika verulega á svæðinu. Til langs tíma er breytingin óveruleg, en hluti húsa gætu hugsanlega nýst sem starfsmannahús vegna hótelrekstursins og þar með yrði stuðlað að heils árs búsetu á svæðinu.

Í drögum að endurskoðun aðalskipulags Snæfellsbæjar er lögð áhersla á vandaða uppbyggingu og að beina ferðamönnum um svæðið án þess að umhverfisgæðum verði ógnað. Í Snæfellsbæ hefur verið lögð áhersla á að uppbyggingu sé að sem mestu leyti beint út fyrir þjóðgarðinn, á Arnarstapa og Hellna á sunnanverðu Snæfellsnesi og á Hellissand, Rif og Ólafsvík á norðanverðu nesinu. Staðsetning Hellnaþorpsins er í samræmi við þá stefnumörkun.

Eftir auglýsingu var bætt inn texta um náttúruverndarsvæði og áhrif tillögu vegna fram kominnar athugasemdar frá Umhverfisstofnun.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi
við ákvæði 1 mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010
var samþykkt í bæjarstjórn Snæfelsbæjar
8 nóvember 2018
dagsetning
undirritun

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning

Breyting deiliskipulags Hellisvalla á Hellnum, Snæfellsbæ

1 : 1.000 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
Selma Björk Reynisdóttir, tækniteiknari
Dagsetning: 30.10.2018.