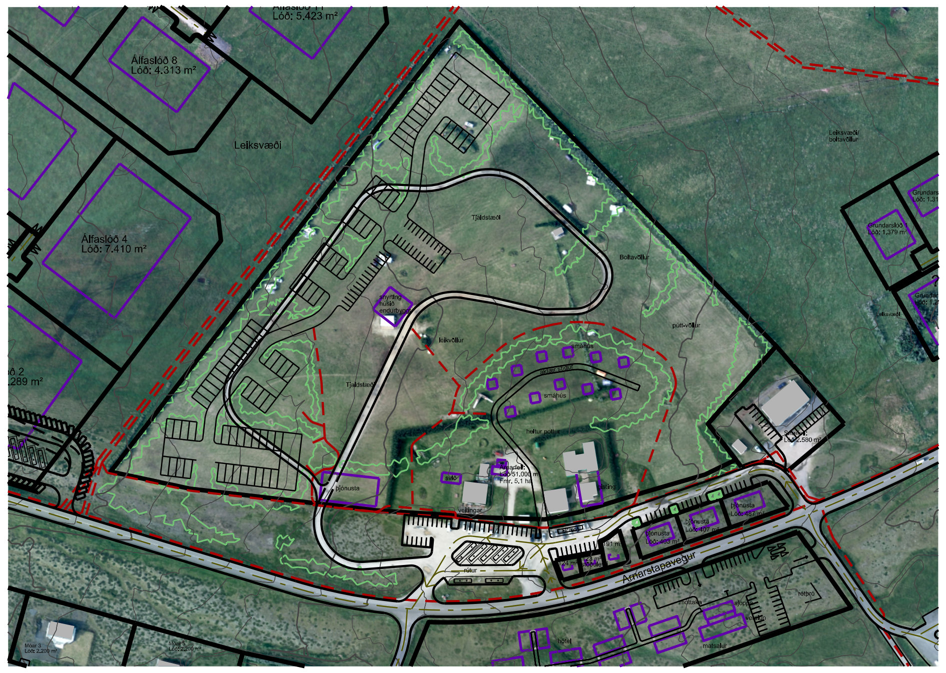
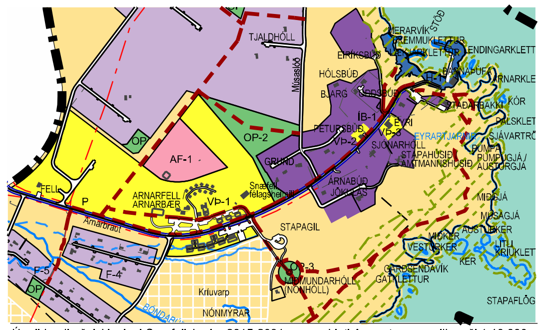


Deiliskipulag fyrir breytingu, mælikvarði 1 : 2.000



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

LANDNOTKUN

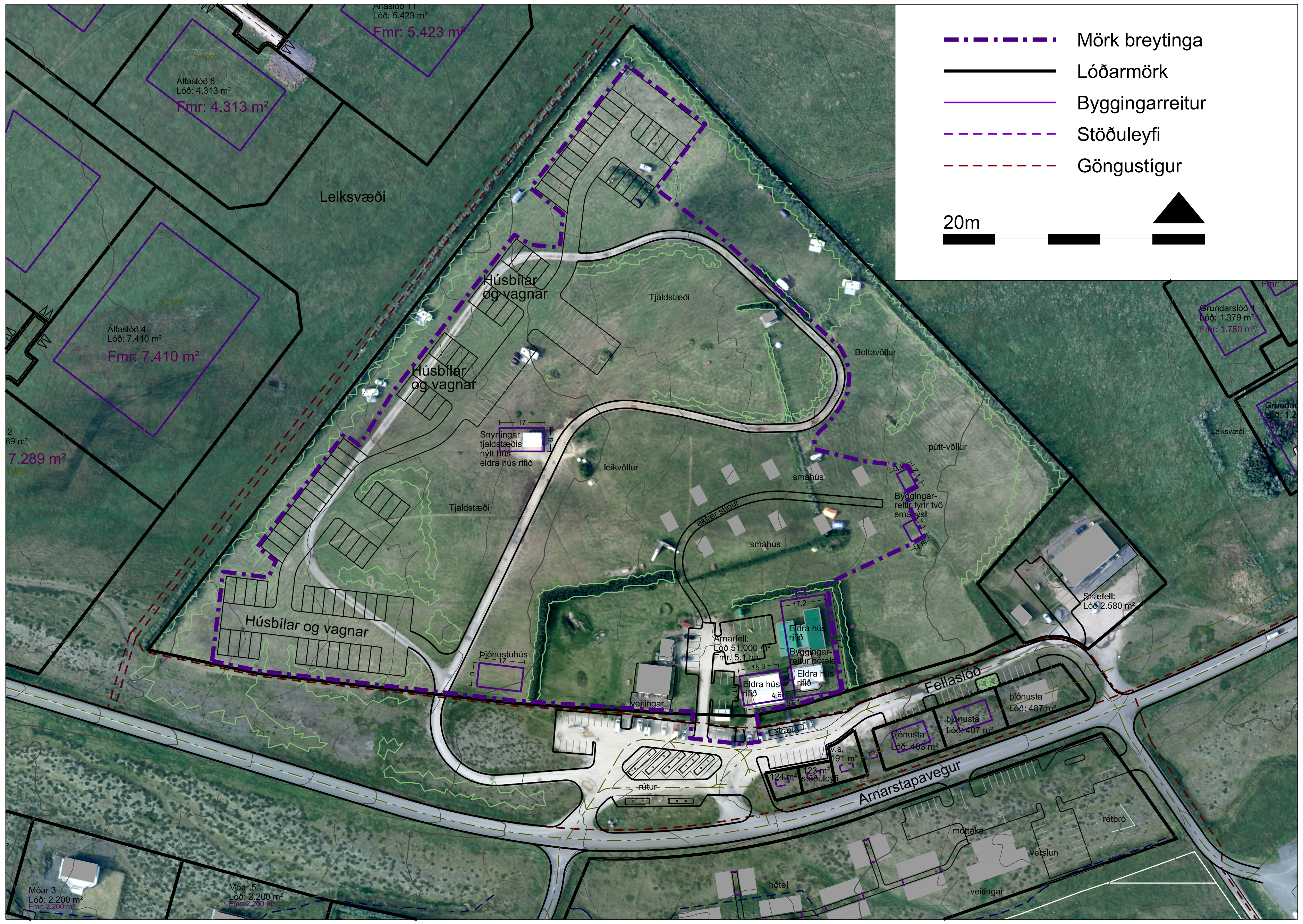
- Afmörkun rammahluta
- Íbúðarbyggð
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Frístundabyggð
- Afþreyingar og ferðamannasvæði
- Íþróttasvæði
- Kirkjugarðar
- Opin svæði
- Hafnir
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Vötn, ár og sjór
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Útivistarstígar
- Varnargarðar

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 eftir breytingu, mælikvarði 1 : 1.000

Arnarfell á Arnarstapa, Snæfellsbæ.

Gerð var breyting á deiliskipulagi ferðaþjónustu á Arnarfelli í desember 2007 og öðlaðist það gildi snemma árs 2008. Gert var deiliskipulag fyrir ferðaþjónustu sunnan Arnarstapavegar sem var samþykkt í apríl 2016. Það náði norður fyrir veg og olli breytingu á syðsta hluta deiliskipulags Arnarfells frá 2007, en engu var breytt varðandi skilmála fyrir lóð Arnarfells. Snemma árs 2018 var auglýst breyting deiliskipulags á lóð Arnarfells. Sú breyting hefur í för með sér breytingu skipulagsskilmála og byggingarskilmála fyrir lóð Arnarfells, en skipulags- og byggingarskilmálar fyrir þjónustulóðir milli suður lóðarmarka Arnarfells og Arnarbrautar verða óbreyttir. Gerðar voru breytingar eftir auglýsingu vegna fram kominna athugasemda. Ekki náðist að auglýsa breytingu deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda innan tilskilins frests. Breyting deiliskipulags þessa er því hér með auglýst aftur samkvæmt 1. málsgrein 41. gr skipulagslaga.

Helstu breytingar á uppdrætti:

- Áður var gert ráð fyrir 11 smáhýsum, en nú er gert ráð fyrir að þau verði allt að 13.
- Byggingarreitir þriggja húsa eru sameinaðir í einn byggingarreit fyrir hótelbyggingu á tveimur hæðum. Þrjú eldri hús verða rifin/fjarlægð, Arnarfell sem er orðið lélegt, Sólfell sem er dæmt ónýtt og þriðja húsið er færanlegt bráðabirgðahús og verður flutt. Nýr byggingarreitur sameinar fótspor þessara þriggja húsa og er óskað eftir að byggja eitt hús sem myndi heildstætt yfirbragð á reitnum.
- Byggingarreit fyrir þjónustuhús er breytt lítillega.
- Lögun á byggingarreit fyrir snyrtingu tjaldsvæðis er breytt, en fyrirhugað er að reisa nýtt hús í stað núverandi húss.
- Umferðarskipulagi á lóðinni er breytt innan lóðar og bílastæði eru löguð að breyttri aðkomu að sunnan. Gert er ráð fyrir 21 nýju bílastæði innan lóðar við hótelið, en auk þess eru bílastæði á landi Snæfellsbæjar sunnan lóðarinnar.

Skipulagsskilmálar fyrir lóð Arnarfells, Arnarstapa.
Lóð Arnarfells er 5.1 ha að stærð. Þar hefur verið veitingaþjónusta og gistiþjónusta um all margra ára skeið. Nú eru fyrirhugaðar framkvæmdir til að styrkja heils árs rekstur á svæðinu vegna vaxandi ferðamennsku árið um kring. Lögð er áhersla á að styrkja heildar yfirbragð á lóðinni og leyfa húsi með torfþaki að mynda andstæðu við yfirbragð nýrra bygginga.

Arnarfell og gistihús eru í bágbornu ásigkomulagi og þar er nú gistirými fyrir 48 gesti. Fyrirhugað er að fjarlægja þau og reisa í staðinn hótel á tveimur hæðum fyrir samtals 82 gesti. Þegar hafa verið reist 11 smáhýsi norðan Arnarfells og fyrirhugað er að reisa 2 hús sömu gerðar til viðbótar og þar verður alls gistirými fyrir 26 gesti. Reist verður nýtt hús fyrir salernis- og hreinlætisaðstöðu við tjaldstæði. Auk þess er byggingarreitur fyrir þjónustuhús syðst á tjaldstæði, þar sem gera má ráð fyrir verslun eða „sjoppu“ og snyrtingum.

Tún eru nú þegar nýtt sem tjaldstæði, en unnin verða stæði fyrir húsbíla og vagna og komið verður upp raftenglum. Gert er ráð fyrir að afmarka svæði með gróðri og halda áfram plöntun skjólmyndandi belta. Ekki skal planta framandi tegundum og gæta skal þess að nota lágvaxinn gróður, svo hann skyggi ekki á stórfenglegt útsýni.

Byggðin tengist vatnsveitu Arnarstapa, en vatnsbólið verður girt af á vegum Snæfellsbæjar. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 er vatnsverndarsvæði vatnsbólsins skilgreint. Snæfellsbær annast tengingu við vatnsveitu á kostnað lóðarhafa. Þegar hugað verður að uppbyggingu hótelsins verður lögð vatnsveita frá Smálækjarhlíð í samræmi við stefnumótun í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031. Byggðin er tengd við rotþró á vegum Snæfellsbæjar. Þegar hótelið verður reist verður gerð ný rotþró handan Arnarstapavegar nærri nýlegri rotþró sem þar er. Stærð og frágangur rotþróar verði í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit UST nr. 3/2004. Bæjarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi geri samning við gámafélag varðandi sorphirðu. Ekki er heimilt að losa sorp frá atvinnustarfsemi í gám sveitarfélagsins fyrir heimilssorp.

Við gerð aðalskipulags Snæfellsbæjar fyrir Arnarstapa og Hellna 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.

Byggingarskilmálar fyrir lóð Arnarfells.
Innan byggingarreits hótels má reisa hús að brúttó gólffleti allt að 1.400 m^2 á tveimur hæðum eða um 700 m^2 á hvorri hæð. Miðað skal við að megin þakhæð taki mið af mænishæð Arnarfells og lögð verði áhersla á að fella húsið vel að landi. Megin hæð þaks verði ekki hærri en 6.4 metrar frá aðalgólfi en má teigja sig upp í allt að 7.8 metra með hallandi þaki yfir móttökusal/lyftu. Einnig er mikilvægt að brjóta húskroppa upp, svo haldið verði í fíngert yfirbragð á svæðinu, sjá skýringarmynd af hótelbyggingu. Bygginguna skal lækka í landi eins og kostur er m.t.t núverandi landhalla og svæði umhverfis bygginguna verð fellt vel að henni. Gólfkóti verði 0.35 m neðar en gólfkóti Arnarfells.

Smáhýsin eru samræmd og heimilt er að reisa tvö ný hús eins og þau sem fyrir eru, en þau eru um 25 m^2. Á byggingarreit húss með snyrtingum fyrir tjaldstæði má reisa tvö allt að allt að 50 m^2 hús og milli þeirra verði yfirbyggt þak. Á byggingarreit fyrir þjónustuhús á tjaldstæði má reisa allt að 150 m^2 hús. Smáhýsin verði felld vel að landi og með sama þakformi og hæð og núverandi hús. Þjónustuhús og salernisaðstaða við tjaldstæði verði felld vel að landi. Þau verði einnar hæðar með lítt hallandi þaki eða hallandi þaki með allt að 15° þakhalla ef hús er langt og mjótt og mænir samsíða langvegg. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 4.5 m yfir aðalgólfi. Varðandi allar þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Gólfkóti verði ekki ofar en 0.2 m yfir landi hússtæðis.

Við gerð allra nýbygginga verði leitast við að samræma efnisnotkun og fella húsin hvert að öðru. Það á við um öll hús nema veitingahúsið, en þar er torfþak og verði haldið í annað yfirbragð en á öðrum húsum á svæðinu. Forðast skal rask utan byggingarreita.

Gerð verði afstöðumynd, þegar fyrirhugað er að byggja á byggingarreitum. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreita.

Áhrif áætlunar á umhverfi.
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 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 þjónusta á Arnarstapa.

Ásýnd á Arnarfell mun breytast vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, en hús sem eru í slæmu ásigkomulagi munu víkja fyrir hóteli með heildstæðu yfirbragði. Metið var hvort unnt yrði að skapa aðlaðandi hótel í núverandi húsum, en það var ekki talið mögulegt, þar sem eitt hús er metið ónýtt, annað lélegt og það þriðja var reist sem færanlegt bráðabirgðahús. Valið var að móta eina nýja byggingu fyrir hótel sem verði tveggja hæða og verður því meira áberandi en núverandi hús. Húsið verður að mestu leyti byggt á þegar röskuðu landi og er fótspor nýbyggingar í hússtæðum þeirra þriggja bygginga sem verða rifnar/fjarlægðar. Mikilvægt er að brjóta húskropp upp af tillitssemi við fíngert yfirbragð á svæðinu. Gert er ráð fyrir að önnur byggð á lóð Arnarfells verði lágreist einnar hæðar og felld vel að landi.

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

Uppbygging hótels á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika verulega á svæðinu. Til langs tíma er gert ráð fyrir heils árs rekstri hótels sem stuðli að búsetu á Arnarstapa árið um kring.

Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 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 fyrirhugaðs hótels á Arnarstapa er í samræmi við þá stefnumörkun.

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

Vegna fram kominna athugasemda voru gerðar breytingar á deiliskipulagstillögu þessari eftir auglýsingu. Breyting deiliskipulags er auglýst aftur, þar sem ekki náðist að auglýsa gildistöku þess í B-deild Stjóranrtíðinda innan tilskilins frests.

Breyting deiliskipulags ferðaþjónustu að Arnarfelli, Arnarstapa

1 : 1.000, 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
Selma Björk Reynisdóttir, tækniteiknari
Dagsetning: 04.12.2018
Dagsetning endurauglýstrar tillögu 05.04.2019