Greinargerð

Gerð er breyting á deiliskipulagi fyrir frístundalóðir við Sölvaslóð á Arnarstapa. Eftir breytingu verður heimilt nýtingarhlutfall á lóðum allt að 0.04 en var áður 0.03 miðað við brúttó gólfflöt. Þetta hefur í för með sér breytingu á skilmálum þessum, en uppdráttur verður óbreyttur. Texti sem breytist eða bætist við er skáletraður.

Árið 1998 var unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir frístundalóðir að Sölvaslóð. Í desember 2009 var gengið frá breytingu deiliskipulagsins og var sú breyting auglýst. Við yfirferð Skipulagsstofnunar að loknu auglýsingaferli kom í ljós að farist ***hafði*** fyrir að auglýsa deiliskipulagið frá 1998 í B deild stjórnartíðina og öðlaðist það því aldrei staðfestingu. ***Árið 2010 var*** því ***staðfest*** nýtt deiliskipulag fyrir svæðið og vikið *var* óverulega frá eldri deiliskipulagstillögu, kvöð um lóðarhafafélag ***var*** felld út og stærðartakmörkum varðandi brúttó gólfflöt og heildarrúmmál húss og geymslu / gestahúss ***var*** breytt á stærstu lóðum á svæðinu. Lóðarmörk eru löguð að vegum, stærðir lóða eru óbreyttar en lóðarmörk hliðrast í sumum tilfellum vegna hliðrunar gatna. Byggingarreitir eru óbreyttir. Svæðið er þegar fullbyggt í samræmi við tillögu að deiliskipulagi frá 1998. ***Uppdráttur með deiliskipulagi frá 2010 er óbreyttur, en breyting sú sem hér er kynnnt felst í að svigrúm á lóðum er aukið með því að hækka nýtingarhlutfall á lóðum.***

Eftirfarandi texti í glindandi deiliskipulagi fellur út; Í eldri tillögu var gert ráð fyrir að á öllum lóðum mætti reisa hús allt að 80 m^2, þar með talin aðalhæð, rishæð og geymsla (heildarrúmmál allt að 300 m^3). Á minni lóðum á svæðinu verða þau ákvæði óbreytt. Á stærri lóðum er heimilt að reisa stærri hús þannig að nýtingarhlutfall á lóð verði allt að 0.03 í samræmi við aðalskipulag Snæfellsbæjar, Arnarstapi / Hellnar dagsett í nóvember 2002. Þar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu frístundabyggðar og þar kemur fram að nýtingahlutfall á frístundalóðum má verða allt að 0.03. Það samsvarar því að á 3.000 m^2 lóð má reisa allt að 90 m^2 hús. Nú er því gefið aukið svigrúm varðandi stærðir húsa á stærri lóðum.

Eftir breytingu standi*: Nýtingarhlutfall á lóð verði hvergi hærra en 0.04 miðað við brúttó gólfflöt á lóð. Það er í samræmi við aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, en þar kemur fram að nýtingahlutfall á frístundalóðum má verða allt að 0.04 á Arnarstapa. Á minnstu lóðum, sem eru rúmlega 2.500 m^2 má brúttó byggingarmagn því verða um 100 m^2, á stærstu lóðinni á svæðinu gæti brúttó byggingarmagn orðið allt að 154 fermetrar.*

Skipulagsskilmálar frístundahúsa við Sölvaslóð, Arnarstapa

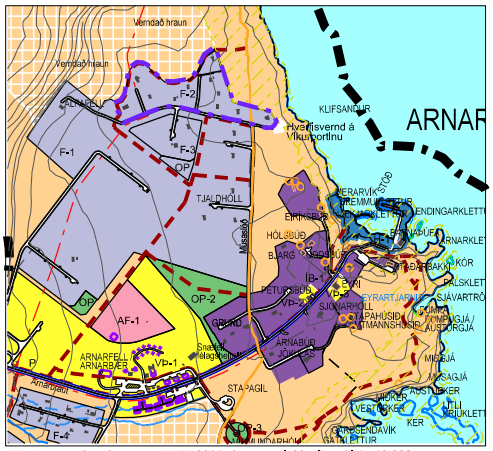
Að Arnarstapa er gert ráð fyrir 11 frístundahúsalóðum neðan hraunjaðars norðan þéttbýlis. Lóðirnar eru 2.500-3.900 m^2 að stærð. Aðkoma er um veg að Arnarstapa og húsagötur að húsum verði lagðar frá núverandi vegi. Á hverri lóð verði tvö bílastæði við aðkomuveg. Svæðið verður friðað fyrir skepnum. Að norðanverðu eru lóðarmörk 2.5 m sunnan hraunjaðarsins og þar verði gönguleið milli hraunjaðars og lóðarmarka. Girðingar á lóðamörkum og innan lóða verði aðeins reistar sem skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs og verði allt að 100 cm háar. Litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum (t.d koksgrátt, svart, svarbrúnt) og timbur tónað í viðarlitum. Útilýsing við bústaði verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum.

Frístundahúsin tengist vatnsveitu Arnarstapa, en þar er gnægð af góðu vatni. Snæfellsbær annaðist tengingu við vatnsveitu á kostnað lóðarhafa. **Fyrir breytingu stóð:** Eigendur hafa komið fyrir og tengt rotþrær samkvæmt ákvæðum byggingareglugerðar nr. 29/1979, heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990 og mengunarvarnareglugerðar nr. 389/1990 á eigin kostnað, að undangenginni úttekt bæjarverkfræðings og skoðun heilbrigðisfulltrúa. **Eftir breytingu standi:** ***Byggðin er tengd við rotþró á vegum Snæfellsbæjar og verði stærð og frágangur rotþróar í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit UST nr. 3/2004. Bæjarfélagið sér um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa.*** Eigendur hirði sorp og komi því á gámastað sem Snæfellsbær annast. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu. Ekki er heimilt að setja upp hráolíutanka við hús. Meðferð á opnum eldi er ekki heimil nema í þar til gerðum tækjum. Sameiginlegt leiksvæði fyrir yngstu börnin verði búið sandkassa og rólu, en að öðru leyti verði leiksvæði á opnum svæðum í ósnortinni náttúru.

LANDNOTKUN
- Afmörkun rammahluta
- Íbúðarbyggð
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Frístundabyggð
- Afþreyingar og ferðamannasv
- Þróttasvæði
- 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
- Simalína
- Dreifilína
- Hús
- Landamerki



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031, Arnarstapi. Mælikvarði 1 : 10.000

Byggingarskilmálar

Fyrir breytingu stóð: Á lóðum sem eru minni en 2.650 m^2 má reisa hús allt að 80 m^2 brúttó gólffleti (heildarrúmmál allt að 300 m^3), þar með talin aðalhæð, rishæð og geymsla. Á lóðum sem eru stærri en 2.650 m^2 er heimilt að reisa hús sem gefur nýtingarhlutfall á lóð allt að 0.03. Rúmmál verði aldrei meira en 3.75 sinnum brúttó gólffleitur viðkomandi húss.
Eftir breytingu standi: ***Nýtingarhlutfall á lóðum má verða allt að 0.04 miðað við brúttó gólfflatarmál. Viðbyggingar eða viðbótar hús við Sölvaslóð verði lágreist og taki mið af núverandi byggð varðandi þakform og hæðir. Það er mjög mikilvægt að ef um aukið byggingarmagn verður að ræða verði hönnun vönduð og felld vel að því sem þegar er byggt á lóðum og haldið verði í fingert yfirbragð. Ekkert rask verði utan byggingarreita.***

Gert er ráð fyrir að húsin verði úr timbri og þau verði klædd timbri. Gólfkóti verði allt að 40 cm yfir landi hússtæðis sé um timburgólf að ræða en allt að 20 cm yfir landi ef um steinsteypt gólf er að ræða. Húsin verði með mænisþaki og mænisstefna verði því sem næst norður / suður í samræmi við deiliskipulag, svo gaflar húsanna snúa að þéttbýlinu á Arnarstapa. Mænisstefna þriggja vestustu húsanna verði samræmd og einnig mænisstefna þeirra átta austan leiksvæðis. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 540 cm yfir aðalgólfi. Við útbrún langveggja verði hæsta leyfilega hæð 260 cm yfir aðalgólfi. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Þakhalli verði 35-40°. Byggingarreitir á þremur vestustu lóðunum eru málsettir á alla vegu. Á átta lóðum austan leiksvæðis eru byggingar-reitir 10 m innan lóðarmarka á alla vegu, svo minnsta hugsanlega fjarlægð milli húsa er 20 m.

Ef reistar verða stakstæðar geymslur eða gestahús, verði þau í tengslum við verönd og með sama þakhalla og mænisstefnu og aðalhús. Langhlið aukahúss verði samsíða langhlið aðalhúss, svo gaflar beggja snúi að þéttbýlinu. Hámarksstærð aukahúss verði allt að 30 m^2 og hæsta leyfilega hæð við útbrún langveggja verði minnst 0.2 m lægri en hæð langveggja aðalhúss.

Gert var lóðarblað af hverri lóð, þegar byggt var á viðkomandi lóð og var það hluti af lóðarsamningi. Þar var gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreits, gólfkóta aðalgólfs, rotþró, legu heimtaugar, gróðri og tveimur bílastæðum við veg. Ef um viðbyggingar verður að ræða skal ganga frá breyttu lóðarblaði sem sýnir staðsetningu viðbygginga innan byggingarreits auk þeirra upplýsinga sem voru á upphaflegu lóðarblaði.

Áhrif skipulagsáætlunar

Framkvæmdasvæðið er á náttúruminjaskrá nr. 223, utanvert Snæfellsnes og liggur að hverfisverndarsvæði og friðaðri strönd. Því er mjög mikilvægt að ef um aukið byggingarmagn verður að ræða verði hönnun vönduð og felld vel að umhverfi og því sem þegar er byggt á lóðum. Hús við Sölvaslóð verði lágreist og taki mið af núverandi byggð varðandi þakform og hæðir. Nýbyggingar eða viðbyggingar verði í tengslum við núverandi hús á lóðum og leitast verði við að þær valdi sem minnstum áhrifum á umhverfi. Ekki er gert ráð fyrir að ný hús hafi neikvæð áhrif á verndargildi svæðisins í heild, enda er aðeins um staðbundin umhverfisáhrif að ræða með óverulegri stækkun sumra húsa í hverfinu.Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá umhverfi húsa og forðast rask utan byggingarreita. Óheimilt er að planta framandi trjátegundum á svæðinu, vegna nálægðar við friðaða strönd auk þess sem svæðið er á náttúruminjaskrá.

Uppbygging/stækkun húsa á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika lítillega á svæðinu, en til langs tíma er breytingin óveruleg. Í nýlegu aðalskipulagi 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. Áframhaldandi uppbygging á Arnarstapa er í takt við þá stefnumörkun.

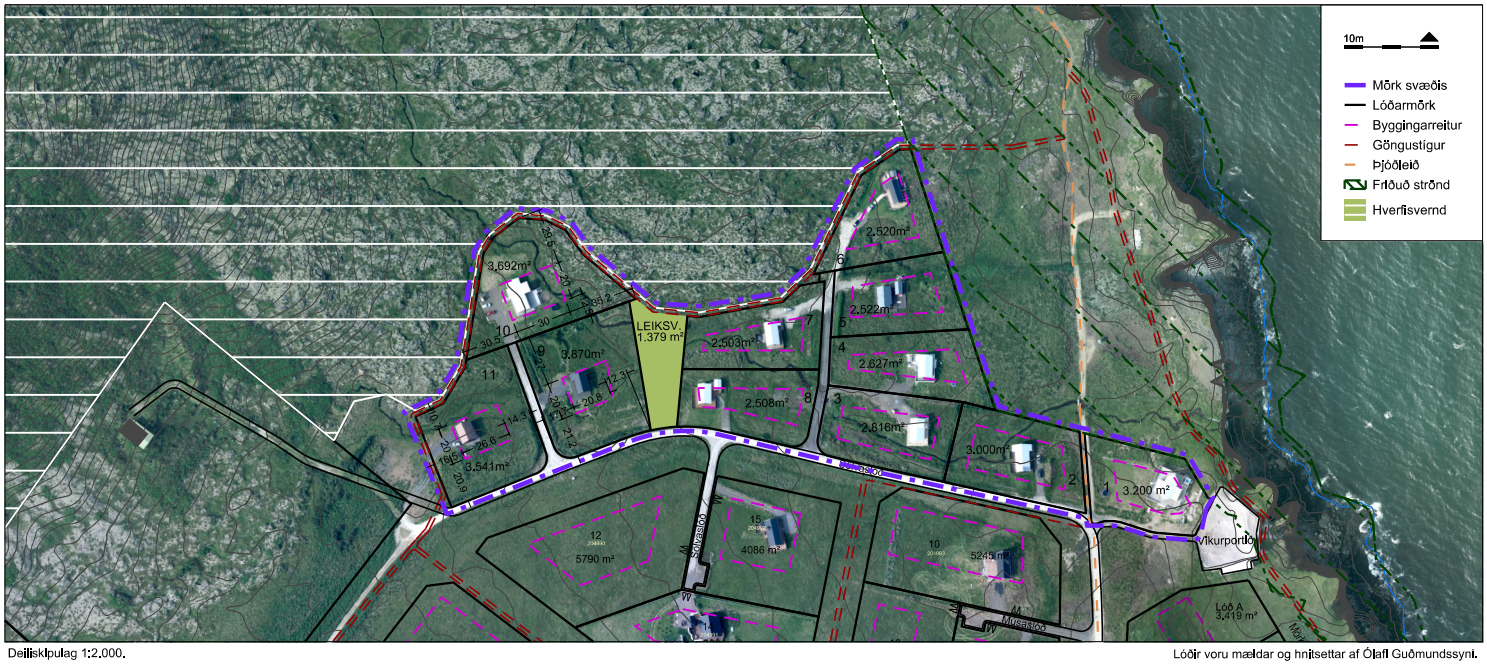
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar

dagsetning

undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning



Deiliskipulag 1:2.000.

Lóðir voru mældar og hnitsettar af Ólafi Guðmundssyni.

Breyting deiliskipulags 11 frístundahúsa við Sölvaslóð, Arnarstapa

Mælikvarði 1 : 2.000 og 1 : 10.000.

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099 og 894 7040, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.I. kt.080654-4219
Selma Björk Reynisdóttir, tækniteiknari

Dags. 14.05.2019.