

Lýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir íbúðarsvæði á Hellissandi



Myndir af fyrirhuguðu framkvæmdasvæði K.J.

Lýsing vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á Hellissandi, Snæfellsbæ

Greinargerð

Í Snæfellsbæ er mikill skortur á íbúðarhúsnæði. Fyrirhugað er að reisa íbúðarhús á hluta íbúðarsvæðis ÍB-04 í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 á Hellissandi og á stækkun ÍB-04 á hluta svæðis sem var M-1. Mikil þörf er fyrir íbúðir og talið er óhætt að minnka miðsvæði þar sem einnig er gert ráð fyrir slíkri starfsemi í Ólafsvík. Ekki er hægt að stækka svæðið til austurs, því þar er hæðardrag og á því túngarður sem ber að vernda. Því hefur verið óskað eftir óverulegri breytingu á aðalskipulagi og er sú umsókn í ferli hjá Skipulagsstofnun. Þar sem fyrirhugað deiliskipulag er ekki í fullu samræmi við núgildandi aðalskipulag, er lýsing þessi kynnt vegna deiliskipulagsins.

Í almennri stefnu um íbúðarbyggð í greinargerð aðalskipulags kemur fram að: *Við uppbyggingu í þegar byggðum hverfum verði nýbyggingar felldar vel að aðlægni byggð hvað varðar gerð, hæð og form nýbygginga. Byggð verði lágreist og skjólmyndandi, 1-2 hæðir á einbýlis-, par- og raðhúsalóðum. Á rað- og parhúsalóðum verði nýtingarhlutfall allt að 0,5.*

Þar er eftirfarandi umfjöllun um svæði ÍB-4: *Byggð á Selhóli, beggja vegna við Snæfellsás og svæði sunnan Snæfellsás og að þjóðvegi. Á svæðinu eru all margar lausar lóðir sem verði byggðar áður en hugað verður að nýjum svæðum.*

Einnig kemur fram: *Ný byggð skal falla vel að grannhúsum varðandi stærðir og form og lögð er áhersla á að nýta lausar lóðir í þegar byggðum hverfum og á svæðum sem þegar hafa verið deiliskipulögð.*

Vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var haft samband við Magnús A. Sigurðsson minjavörð Vesturlands. Hann skráði túngarð sem ber að vernda, en telur að óhætt sé að lóðir nái inn á verndarsvæði hans þar sem lóðirnar liggja mun neðar í landi og þess verði gætt að ekkert rask verði garðmegin við framkvæmdasvæði. Sá byggingarreitur sem er næst garðinum er um 10 m frá honum. Þegar kemur að gerð deiliskipulags nærliggjandi lóða skal gæta þess að byggingarreitir raski ekki garðinum. Ekki er vitað um aðrar fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum en þær sem koma fram í deiliskráningu. Komi óskráðar minjar í ljós skal hafa í huga að allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa. Þá skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fyrirhugaðar byggingar

Fyrirhuguð byggð er í tengslum við núverandi íbúðarbyggð og fellur því vel að notkun á aðlægum lóðum. Á deiliskipulagssvæðinu er fyrirhugað að reisa fjögur einnar hæðar raðhús, hvert með þremur íbúðum. Lóðarstærðir miðjuhúsa eru á bilinu 214-540 m² og á þeim mega hús verða 90 – 140 fermetrar að brúttó gólfleti. Heimilt verði að breyta raðhúsalóð fyrir þrjú hús í tvær einbýlishúsalóðir.

Byggingarsvæði er lægra en aðlæg svæði, sérstaklega hæðardrag sem er austan svæðisins. Við hæðarafsetningu er því heimilt að fylla undir hús, svo hæð gólfkóta taki mið af götuhæðum og gólfkóta aðlægra húsa. Húsin verði með mænispaki, einhalla þaki þar sem suður veggur verði hærri en norður veggur eða með lítt hallandi þaki. Þakhalli verði 14-18° ef um mænispök verður að ræða og minni ef þök verða einhalla eða með lítt hallandi þaki. Hæð langhliða verði allt að 3.2 m frá aðalgólfi og mænishæð allt að 4.8 m ef hús verða með mænispaki, en hæsta hæð suður veggjar verði allt að 5.2 m ef um einhalla þök verður að ræða.

Frá deiliskipulagssvæðinu er stórbrotið útsýni til Snæfellsjökuls milli húsa á svæðinu. Lögð verði áhersla á að hönnun bygginga verði vönduð og leitast verði við að byggja húsin með vistvænum byggingaraðferðum.

Húsin verði tengd fráveitu og vatnsveitu Snæfellsbæjar. Vatnsbólín eru sunnan/ofan byggðarinnar á Hellissandi og þar er gnægð af góðu vatni. Æskilegt er að hugað verði að vistvænum lausnum varðandi orkunotkun, t.d. með varmaskiptum og/eða sólarcellum.

Lýsing umhverfisáhrifa áætlunar

Fyrirhugað framkvæmdasvæði er hluti af þéttbýli á Hellissandi og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að beina uppbyggingu þangað og draga úr þenslu byggðar. Ekki eru fyrirhugaðar neinar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum og gert er ráð fyrir að lág einnar hæðar hús hafi staðbundin og óveruleg umhverfisáhrif. Veitumál eru á vegum Snæfellsbæjar.

Við framkvæmdir verði garði á hæðardrögi austan fyrirhugaðrar byggðar hlíft og skal ekkert rask vera austan framkvæmdasvæðis á lóð sem er næst garðinum, en sú lóð nær inn á verndarsvæði garðsins.

Frumdrög deiliskipulags fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis

