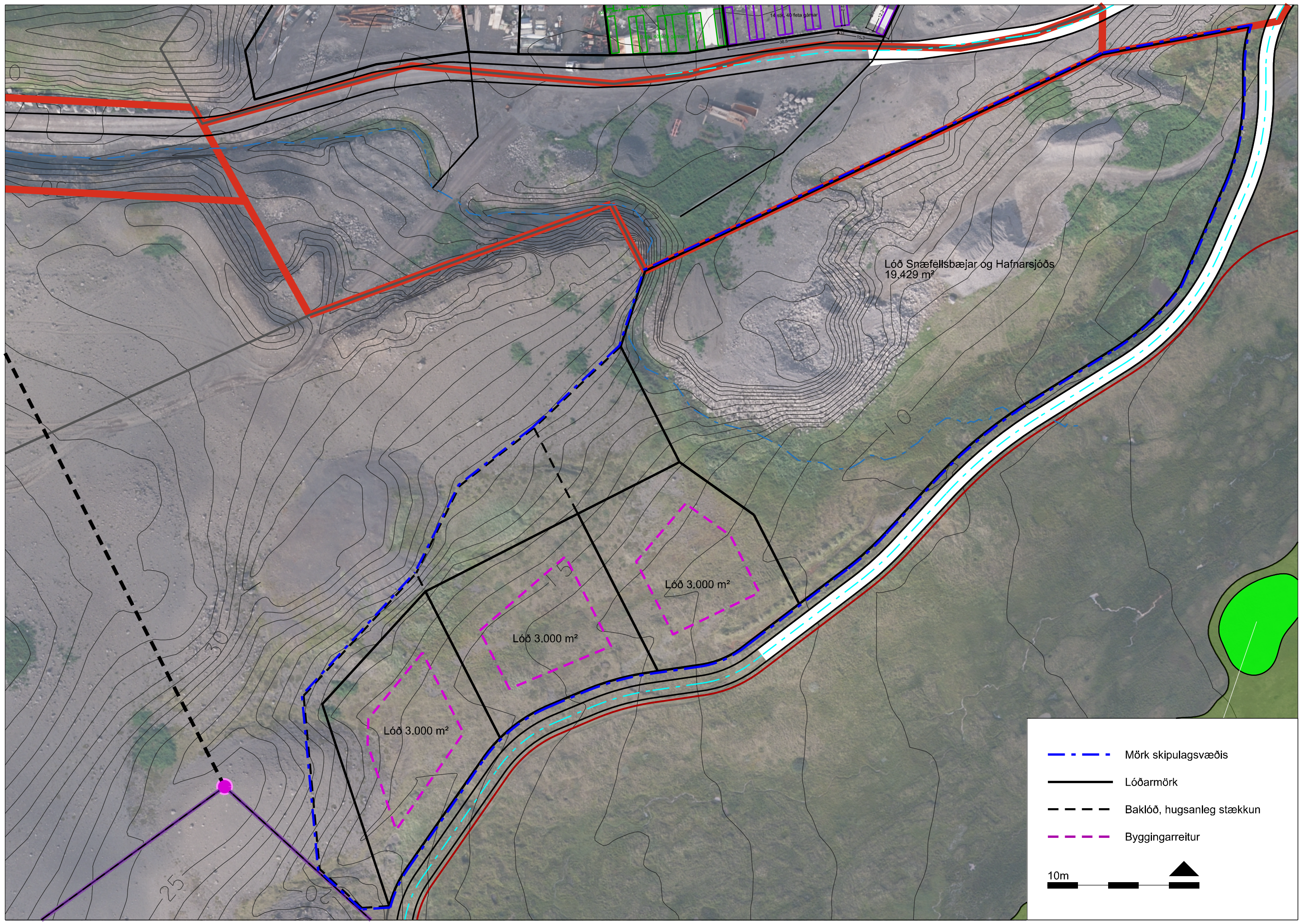

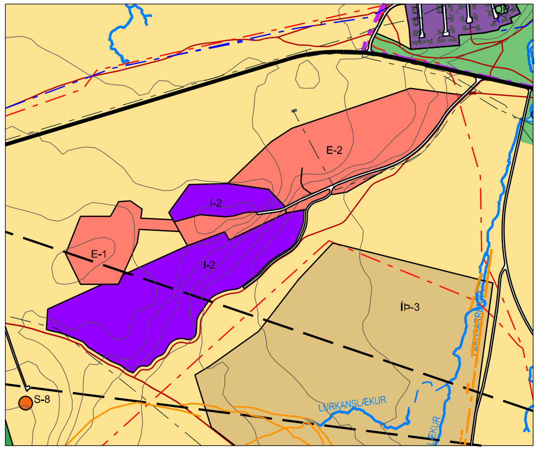

Úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031, 1 : 10.000

LANDNOTKUN

- Afmörkun þéttbýlisuppdráttar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Athafnasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Afþreyingar og ferðamannasvæði
- Íþróttasvæði
- Kirkjugarðar
- Opin svæði
- Flugvellir
- Hafnir
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar og landgræðslusvæði
- Óbyggð svæði

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Göngu- og útivistarleiðir
- Varnargarðar
- Fráveita
- Vaxtarmörk þéttbýls

TIL UPPLÝSINGA

- Dreiflína 19 kv
- Stofnlögn vatns
- Símalína
- Flotbryggja
- Aðrir vegir
- Hús

TAKMÖRKUN Á LANDI

- Minjavernd, skráðar minjar
- Öryggissvæði flugvallar
- Friðlýstar minjar/þjóðgarður

Deiliskipulag - mælikvarði 1 : 1.000

Deiliskipulagstillaga fyrir iðnaðarsvæði, Rifi, Snæfellsbæ

Skipulagsskilmálar

Deiliskipulag þetta er gert fyrir svæði snæfellsbæjar/hafnarsjóðs Snæfellsbæjar og þrjár iðnaðarlóðir á svæði I-2 í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 í Rifi. Svæðið er í samræmi við stefnu um iðnaðarsvæði í aðalskipulagi og er því ekki gerð lýsing vegna deiliskipulags þessa.

Í almennri stefnu um iðnaðarsvæði í greinargerð aðalskipulags kemur fram: *Í aðalskipulaginu er mótuð stefna um að bæjarfélagið verði áfram án mengandi stóriðju og starfsemi sem getur ógnað hreinleikaímynd svæðisins.*
Um iðnaðarsvæði I-2 stendur: I-2: Iðnaðarsvæði við Höfða. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir iðnaðarsvæði sem verði m.a. í efnisnámu ofan vegar við Hólsbreið og Höfða. Iðnaðarsvæðið er samofið efnistökusvæði E-2, sem verði fullnýtt og síðan breytist landnotkun hluta efnistökusvæðis í iðnaðarsvæði. Gert er ráð fyrir að flytja steypustöðina á iðnaðarsvæði I-2 í gryfju þegar efnistöku lýkur. Stærð svæðis er 134.000 m^2 (13.4 ha).
Stefnumörkun um iðnaðarsvæði í Rifi: *Við Rif er lögð áhersla á að iðnaðar- og efnistökusvæðin nái ekki út fyrir kambana og nýta skal stalla í landi þannig að byggingar á iðnaðarsvæði verði lítt sýnilegar í umhverfinu. Gæta þarf að útsýni frá Ingjaldshóli og ásýnd þangað, við uppbyggingu svæðisins.*

Á deiliskipulagssvæðinu er um 19.400 m^2 lóð fyrir Snæfellsbæ og Hafnarsjóð, þar sem fer fram vinnsla á jarðefnum úr námum í Rifi. Einnig eru fyrirhugaðar þrjár um 3.000 m^2 lóðir. Afmarkað er svæði fyrir hugsanlega stækkun með brotinni línu utan lóða, en sækja þarf sérstaklega um ef þörf er á stækkun og gera grein fyrir hvernig svæðið verður fellt að lóðinni. Gert er ráð fyrir að steypustöð verði á lóð næst svæði Snæfellsbæjar og Hafnarsjóðs, en hún er nú við Melnes á hafnarsvæði í Rifi í nálægð við matvælaframleiðslu.

Lítið er um iðnaðarlóðir í Snæfellsbæ og verður úthlutun lóða því ekki staðfest fyrr en teikningar af fyrirhuguðum mannvirkjum og önnur gögn sem þarf til að öðlast byggingarleyfi hafa verið samþykkt. Ef síðar verður þörf fyrir stækkun lóða, skal sækja um stækkun allt að brotinni línu. Ef um stækkun verður að ræða, verði uppbygging felld inn í landið og gólfkóti verði sá sami og á aðalgólfi í aðalbyggingu.

Iðnaðarsvæðið er á hrjóstrugu svæði og ekki er vitað um fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum. 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.

Byggingarskilmálar

Byggingarreitir á lóðum eru um 900 m^2 að stærð og heimilt nýtingarhlutfall á lóðum má verða allt að 0.6 sem gefur allt að 1.800 m^2 brúttó gólfflöt á lóð. Fella skal hús vel að landi, þannig að aðalgólf verði ekki hærra en 0.2 m yfir landhæð við aðkomuhlið frá vegi. Hámarkshæð hæsta punkts þaks verði allt að 8.4 m yfir aðalgólfi og heimilt er að hafa þak lítt hallandi eða mænisþak með um 14° halla. Heildar rúmmál á lóð má verða allt að 7.560 m^3 og geta hús verið einnar hæðar með hárri lofthæð, með einni venjulegri og annarri frekar hárri hæð eða að hluta til þriggja hæða og að hluta til einnar hæðar. Heimilt er að sækja um að takmörkuð mannvirki verði allt að 10 m há, t.d. síló á lóð steypustövar, en slík mannvirki eru háð samþykki umhverfis- og skipulagsnefndar. Hafa skal í huga við hönnun, efnisval og val byggingaraðferða að húsin verði sterk og svigrúm nægjanlegt til að rúma breytilega starfsemi ef eignarhald húsa breytist.

Við allar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu skal hafa í huga nálægð við golfvöll. Tryggja skal fallega ásýnd þaðan, með vönduðum frágangi allra mannvirkja og jarðvegsmön, skjólveggjum eða öðrum samræmdum útfærslum á lóðarmörkum. Gerð er krafa um snyrtimennsku og góða umgengni á svæðinu. Verði vikið frá því getur það valdið innköllun lóðar. Við alla hönnun skal hafa í huga að ásýnd á Ingjaldshólskirkju verði ekki raskað.

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

Umhverfismat áætlunar

Yfirlit: Deiliskipulagssvæðið er hluti af þéttbýlisuppdrætti í Rifi og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að beina uppbyggingu fyrir grófan iðnað þangað. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er mótuð stefna um að bæjarfélagið verði áfram án mengandi stóriðju og starfsemi sem getur ógnað hreinleikaímynd svæðisins. Ef sótt verður um fyrir framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum skal tilkynna/meta þær og skal niðurstaða liggja fyrir áður en tekin verður endanleg afstaða til hugsanlegrar úthlutunar.

Gert er ráð fyrir að umhverfisáhrif verði staðbundin að mestu, en við alla hönnun skal hafa í huga nálægð við golfvöll og meta áhrif á ásýnd þaðan og tempra hugsanlegt fok þangað frá iðnaðarsvæði með jarðvegsmönum og/eða annarri skermun sem skipulags- og byggingaryfirvöld Snæfellsbæjar samþykkja. Slík mannvirki verði samræmd á svæðinu.

Lögð verði áhersla á að útfærsla og yfirbragð mannvirkja verði snyrtilegt og útfærslur þannig að umhverfisáhrif verði að mestu staðbundin og ekki til ama frá öðrum svæðum.

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

Tillaga

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Rifi, 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: 16.08.2021
Br. 20.08.2021 "núverandi" steypustöð "við Melnes" bætt inn vegna aths.