



Úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031, 1 : 10.000. IB-4 hefur verið stækkað.

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
 - Öbyggs svæði
 - Vötn, ár og sjór
 - Stofnvegir
 - Tengivegir
 - Göngu- og útivistarleiðir
 - Varnargarðar
 - Fráveita
 - Vaxtarmörk þéttbýlis
- TIL UPPLÝSINGA**
- Dreifilína 19 kv
 - Stofnlögn vatns
 - Simalína
 - Flotbyggja
 - Aðrir vegir
 - Hús
- TAKMÖRKUN Á LANDI**
- Minjavern, skráðar minjar
 - Öryggssvæði flugvallar
 - Friðlýstar minjar/þjóðgarður

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarsjórn Snæfellsbæjar

dagsetning _____

undirskrift _____

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

dagsetning _____

Skipulagsskilmálar raðhúsa á reit fyrir íbúðarbyggð á Hellissandi, Snæfellsbæ

Deiliskipulag þetta er gert fyrir hluta íbúðarsvæðis IB-04 í aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031 á Hellissandi, en IB-04 var stækkað og miðsvæði M-1 minnkað með óverulegri breytingu aðalskipulags. Lýsing var kynnt vegna deiliskipulags þessa með athugasemdfrestri til 29. júlí 2021 og bárust engar athugasemdir eða ábendingar vegna þess.

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

Þar er eftirfarandi umfjöllun um svæði IB-4: Byggð á Selhóli, beggja vegna við Snæfellsás og svæði sunnan Snæfellsáss 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 deiliskipulagð.*

Á deiliskipulagssvæðinu er fyrirhugað að reisa fjögur einnar hæðar raðhús, hvert með þremur íbúðum. Vegna þessara áforma var gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi Snæfellsbæjar, þar sem hluta af miðsvæði M-1 var breytt í íbúðarsvæði og við það stækkaði IB-4. Erfitt er að fá íbúðarhúsnæði á svæðinu vegna húsnæðiseklu. Fyrirhugað er að íbúðir í miðjuhúsi verði frekar litlar en stærri íbúðir í endahúsum.

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 byggingarreitir sem er næst garðinum er tæplega 10 m frá honum.

Ekki er vitað um aðrar fornminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum en 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.

Byggingarskilmálar

Fyrirhugað er að reisa fjögur þriggja íbúða raðhús á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarstærðir miðjuhúsa eru 214-231 m² og á þeim mega hús verða allt að 90 fermetrar að brúttó gólfleti. Lóðarstærðir endahúsa eru 437-544 m² og á þeim mega hús verða allt að 140 fermetrar að brúttó gólfleti. Byggingarreitir eru það rúmír að mögulegt er að reisa glerskála sunnan húsa og þeir verði hluti af brúttó gólfleti á viðkomandi lóð.

Byggingarsvæði er lægra en aðlæg svæði og auk þess er hæðardrag austan svæðisins. Við hæðarafsetningu er heimilt að fylla undir hús, svo hæð gólfkóta taki mið af götuhæðum og gólfkóta aðlægra húsa. Gólfkóti verði um 0.2 m yfir gangstétt/götu. Húsin verði með lítt hallandi þaki, mænispaki eða einhalla þaki þar sem suður veggur verði hærrí en norður veggur. Þakhalli verði 14-18° ef um mænispök verður að ræða og minni ef þök verða einhalla. Hæð útveggja frá aðalgólfri verði allt að 3.3 m, ef um mænispök verður að ræða verði mænishæð allt að 4.8 m, 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 gnað af göðu vatni. Æskilegt er að hugað verði að vistvænum lausnum varðandi orkunotkun, t.d. með varmaskiptum eða sólarcellum.

Umhverfismat áætlunar

Yfirlit: Deiliskipulagssvæðið 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 er á vegum Snæfellsbæjar.

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

Tillaga til auglýsingar 21.10.2021.

Deiliskipulag íbúðarsvæðis á Hellissandi, Snæfellsbæ

1 : 500 og 1 : 10.000

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 8947040, husk@husk.is
 Hildgunnur Haraldsdóttir F.A.L. kt. 080654-4219
 Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari
 Dagsetning: 16.08.2021