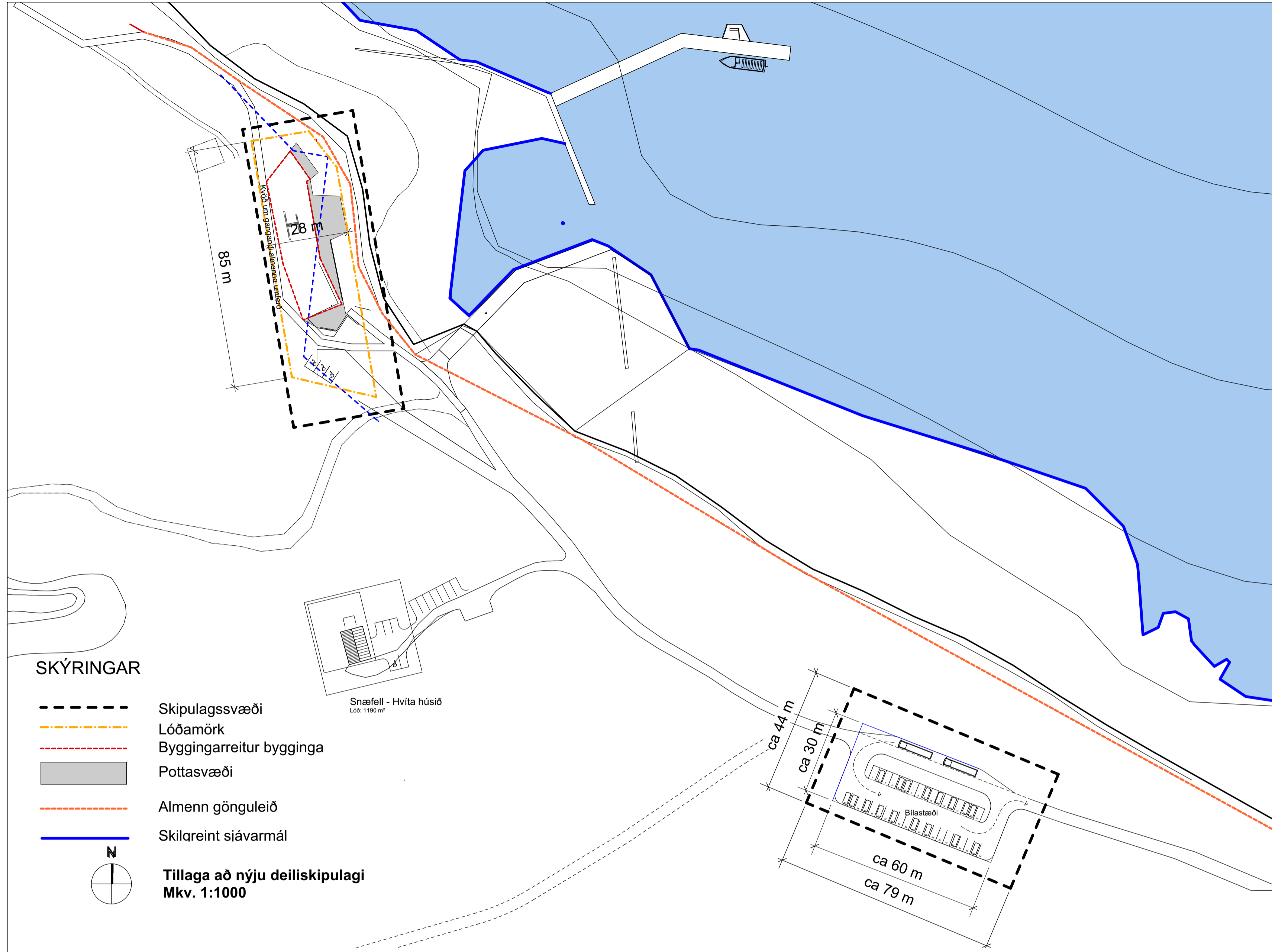


KROSSAVÍKURBÖÐIN Hellissandi, Snæfellsbæ - Deiliskipulag



GREINARGERÐ

Almennt Forsendur

Forsvarsmenn östfnaðs hlutafélags um baðstað í Krossavík lagðu inn erindi til Snæfellsbæjar með bréfi dags. 20.2.2022 um að fá úthlutað lóð við Krossavík undir starfsemi ferðabjónustu. Félagið hyggst reisa og reka baðstað í Krossavík. Þann 3. mars 2022 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar að breyta aðalskipulagi og gera nýtt deiliskipulag fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði í Krossavík í samræmi við erindið.

Tildrög deiliskipulagsvinnunnar

Í Snæfellsbæ er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir vaxandi ferðamannastraumi á komandi árum. Baðstaðir í íslenski náttúru hafa notið stóruvinnu vinsælda á liðnum árum. Ekki er slikum baðstöðum fyrir að fara í Snæfellsbæ, en sundlaugar eru í Ólafsvík og á Lýsuholi. Krossavík er lítil vik austast á Hellissandi. Aðkoma að svæðinu er um Útnesveg og afleggjara frá honum til vesturs að Snæfelli. Umhverfi og aðstæður í Krossavík mótast af hafnarmannvirkjum sem voru um áráraðir aðalhafnaraðstaða fyrir útgerð á Hellissandi og voru notuð fram á 8. áratug 20. aldar.

Hlutur aðalskipulags Snæfellsbæjar, sem tekur til þessa svæðis, er breytt með hliðsjón af þessum áformum. Deiliskipulag þetta er unnið og meðhöndlað samhlíða aðalskipulagsbreytingunni.

Ekki deiliskipulag er gildandi af svæðinu svo um er að ræða nýtt deiliskipulag. Deiliskipulagsvinnan er unnin að frumkvæði forsvarsmanna baðstaðar í Krossavík með eflingu ferðabjónustu og afþreyingu íbúa í sveitarfélaginu að markmiði. Með deiliskipulagsgerðinni er stutt við uppbyggingu hellsutengdrar ferðabjónustu í nálægð við Þjóðgarðinn Snæfellsjökul, auk þess sem íbúar sveitarfélagsins njóta aukins framboðs afþreyingar.

Með baðstað við ströndina verði komið til móts við almennan og vaxandi áhuga á baðstöðum. Svæðið hentar einkar vel fyrir baðstað, þar sem slík starfsemi stýður við verndun hafnarmannvirkja í Krossavík, en þau mynda skjól og góða afmörkun við fyrirhugaðan baðstað. Auk þess verði mis heitir og kaldir pottar á svæðinu. Frá öllu svæðinu er stórfenglegt útsýni til Snæfellsjökuls, út á Breiðfjörð og inn eftir Snæfellsnesi norðanverðu.

Megin markmið með gerð deiliskipulagsins er að afmarka lóð og byggingareit fyrir baðstaðinn auk þess að koma fyrir bilastæðum austan við bóðin.

Lýsing, dags. 27.4.2022 var kynnt á almennum fundi 18.8.2022. Í lýsingu breytinga aðalskipulags og nýs deiliskipulags var gert ráð fyrir að bóðin væru í fjöruborði og þess getið að sótt yrði um undanþágu frá 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð varðandi fjarlægð frá sjó. Í kjölfar ábendinga í kjölfar lýsingar var ákveðið að færa bóðin þannig að fjarlægð að sjó yrði að mestu utan 50 m línu. Sækja þarf um undanþágu vegna þess að hluti bygginga er innan 50 m frá sjó.

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti með greinargerð. Umhverfismat áætlaða fylgir sem sér greinargerð með breytingu aðal- og deiliskipulags.

Skipulagssvæðið

Breyting aðalskipulags tekur eingöngu til þéttbýlisuppdráttar Hellissands og Rífs og umfjöllun um reit AF-2 bætist í greinargerð. Breytingin á aðalskipulagsuppdrætti felst að bætt er inn nýju svæði fyrir afþreyingar og ferðamannasvæði þar sem fyrirhugað er að gera baðstað. Skipulagssvæði bygginga er um 0,5 ha að stærð og afmarkast af sjávarbakka ofan fjöru til norðurs og nær suður yfir núverandi gönguleið. Lóð innan skipulagssvæðis er um 2.500 m². Skipulagssvæðið er tvö; annars vegar svæði umhverfis byggingarnar og hins vegar svæði fyrir bilastæði um 200-250 m austan bygginga sunnan vegarslóða að Krossavík. Aðkoma að bóðum frá bilastæðum er í meginatriðum fyrir gangandi, þó þjónustuumferð og umferð hreyfihamlaðra ásamt bilastæðum fyrir hreyfihamlaða verði heimil við byggingar.

Allt land innan skipulagssvæðisins er eign sveitarfélags.

Landslag og náttúruvar

Skipulagssvæðið er flattent og einkennist af fjörunni og bakka hennar norðan við skipulagssvæðið. Sunnan við skipulagssvæðið er flóðasvæði, Kópafjörð, sem fær vatn sitt í flóðum, en er annars þurr. Lóð er áhersla á verndun hennar, en þar er mikilvægt svæði fyrir fæðuöflun fugla.

Gróður. Gróðurfar á skipulagssvæðinu var rannsakað og kortlagt og samsvarar mjög vel við lýsingu Náttúrufræðistofnunar Íslands á tveimur vistgerðum; Strandsandarvist og Sjávarfítjavist.

Fuglalíf. Engar eiginlegar rannsóknir liggja fyrir varðandi fuglalíf á svæðinu. Vetrartalningar hafa farið fram á skipulagssvæðinu, en það talið mikilvægt til fæðuöflunar fugla árið um kring. Í tengslum við breytingu aðal- og deiliskipulags er gert umhverfismat áætlaða þar sem betur er gerð grein fyrir náttúru, gróðri og fuglalífi.

Minjar

Vegna gerðar aðalskipulags Snæfellsbæjar var unnin aðalskráning forminja á Hellissandi og Rífi, en frágangi gagna var ekki lokið. Haft var samband við Minjavörð Vesturlands áður en vinna við þetta deiliskipulag hófst. Ekki er vitað um forminjar á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum. Komi 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. Metið verður hvort gerð hins nýja deiliskipulags kallar á nánari skráningu. Ekki eru nein hús á svæðinu, svo ekki verður gerð húskönnun.

Veitur

Neysluvatn. Byggingar verða tengdar vatnsveitu Snæfellsbæjar. Vatnsbólin eru sunnan/ofan byggðarinnar á Rífi/Hellissandi og þar er gnægd af góðu vatni. Koma skal fyrir brunahana áður en mannvirki á deiliskipulagsvæðinu verða tekin í notkun.

Heitt vatn. Gert ráð fyrir að nota varmskipta til að stuðla að sem sjálfbærustu lausnum. Gert er ráð fyrir að tækjábúnaður verði felldur inn í byggingar.

Rafmagn. RARIK mun sjá svæðinu fyrir rafmagn um jarðstreng frá dreifistöð á Hellissandi.

Fráveita. Byggingar verða tengdar við fráveitu með að lágmarki tveggja þrepa hreinsun s.s. rotþró og siturlögn eða hreinsistöð. Frágangur, stærð og gerð fráveitu verði í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og gildandi reglugerð um fráveitur og skölp sem og leiðbeiningar Umhverfisstofnar um fráveitur. Blágarannar ofanvatslausnir verði fyrir þök og aðra fasta fleti.

Lýsing. Lýsing mannvirkja skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum og truflun utan skipulagssvæðisins.

Kvæðir. Kvæðir er á skipulagsvæðinu um almenna gönguleið uppi á bakka sjávarmegin við mannvirki, án þess að þar sé lagður göngustígur.

Efnistaka. Efnistaka verður úr námum Snæfellsbæjar sem gerð er grein fyrir í gildandi aðalskipulagi og er frágangi fylgt eftir af Bæjaryfirvöldum í samráði við Umhverfisstofnun.

Deiliskipulag

Uppbygging á svæðinu felur í sér byggingu baðhúsa og bygginga tengdum þeim. Þar er um að ræða búningasðstöðu, aðstöðu til gufubaða og mismunandi gerðir potta með heitu og köldu vatni

Hönnun

Lóð er rík áhersla á mikilvægi þess að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný mannvirki verði í háum gæðaflokki. Öll hönnun skal unnin af menntuðum fagmönnum. Gæta skal sérstaklega að rask vegna framkvæmda verði sem minnst og gengið þannig frá umhverfi að þeim loknum að hin náttúrulega ástýnd svæðis verði sem líkust því sem nú er.

Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð skulu unnin fyrir lóðina og bilastæði. Þar komi fram stærð lóðar, hæðir bygginga, byggingarmagn og byggingarreitir. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits. Einnig verði gert hæðar og mæliblað fyrir bilastæði, en þau verði felld vel að landi þannig að þau verði á svæði þar sem gróður er ekki viðkvæmur og raski ekki hrauni.

Byggingarreitir

Byggingarreitir er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti með brotinu línu. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits. Byggingareitir útsvæða er sýndur með ljósgráum lit.

Gert verður lóðablað þar sem byggingareitur og aðrir framkvæmdareitir verða hnitsettir í samráði við Umhverfisstofnun.

Byggingarreitir er fyrir bilastæði austan lóðar.

Lóð

Lóð er um 2500 m². Endanleg stærð verður ákveðin á lóðablaði.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðar er um 0,2.

Byggingar

Byggingar skulu vera að hámarki 500 m² brúttó. Þar er gert ráð fyrir þjónustubyggingu á einni hæð, með búningsherbergjum, móttöku- og þjónustusvæði fyrir gesti, aðstöðu starfsfólks, tæknirýmum ofl. Byggingar geta verið ein eða fleiri, samtengdar eða stakstæðar.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð bygginga frá gólfi vera 4,2 m.

Byggingar, þök og veggir skulu klæddir efnum í náttúrulegum tönum.

Böð, laugar og laugasvæði, allt að 1.200 m², skulu vera innan byggingareits útsvæða.

Aðkoma er að austan og þjónustuaðkoma sunnan við hús.

Bilastæði

Gert er ráð fyrir um 40 bilastæðum fyrir fólkabíla og 2 stæðum fyrir langferðabíla. Stærð bilastæða verður um 30 m á breidd og um 60 m að lengd og verður hringakstur um það. Gengið skal frá jöðrum bilastæða þannig að þau falli vel að umhverfi sínu. Bilastæði eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en útfærsla innan þeirra getur breyst við fullnaðarhönnun.

Frá bilastæðum verður gönguleið að baðstaðnum um akfærar göngustíg sem þjónar einnig sem aðkomuvegur fyrir hreyfihamlaða og vörumóttöku. Bilastæði fyrir hreyfihamlaða eru við baðhús og skulu vera amk. 3 talsins.

Gönguleiðir-lóðafrágangur

Vinsæl gönguleið er um þetta svæði. Kvæð er um að almenn gönguleið um fjöru og bakka norðan bygginga verði ekki skert, þó ekki verði lagðir sérstakir göngustigar.

Ganga skal frá lóð á fullnægjandi hátt í lok framkvæmda. Aðkoma að húsi frá megin bilastæði er um akfærar stig að mannvirkjum og verður hann sunnar en núverandi stigur við hús. Lóðarhafi skal sjá um framkvæmdir við stígginn og tengingu hans að núverandi stig beggia vegna mannvirkja.

Sorp

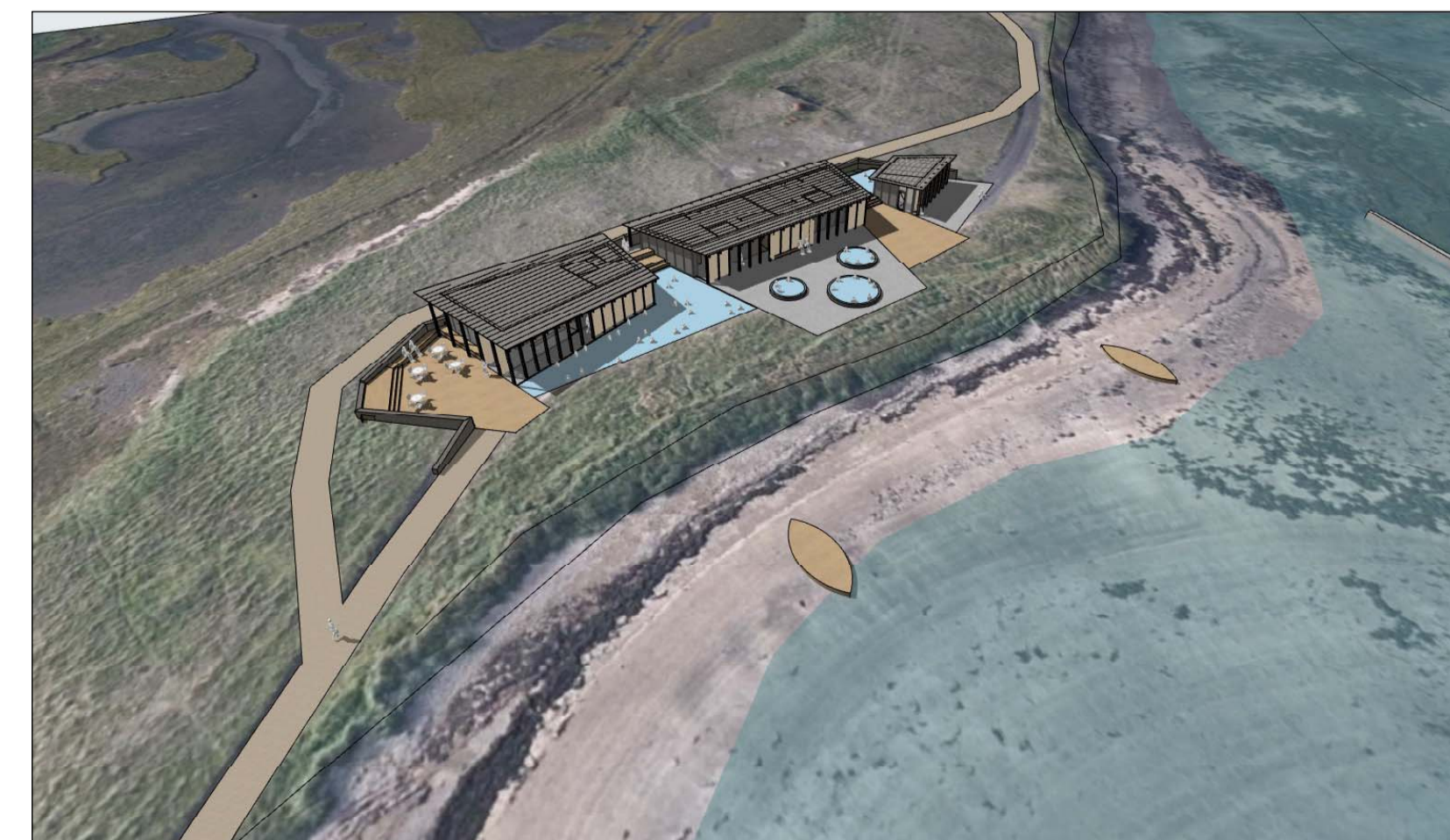
Sorp skal almennt vera skv. kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012, eða skv. reglum sveitarfélags. Aðgangur að sorplátum skal vera greiður, en jafnframt gæta þess að þau séu ekki áberandi.

Umhverfismat áætlaða

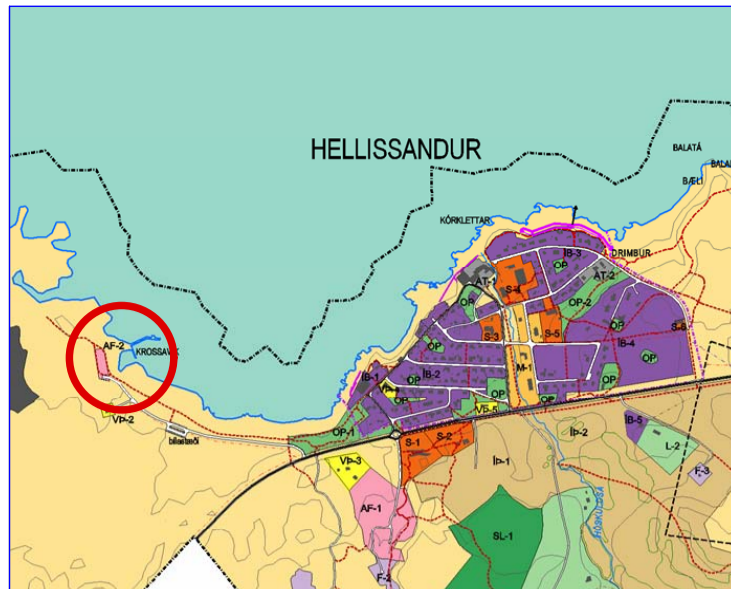
Í tengslum við breytingu aðal- og deiliskipulags er gert umhverfismat áætlaða sem fylgi í sér hefti.



Yfirlitsmynd - horft til suð-austurs



Yfirlitsmynd - horft til suð-vesturs



Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031 breytt dags 4.11.2022

UTGAFA	TEKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF.
GEIRSDÖTTU 19 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
WWW.ASK.IS



VERKEFNI
KROSSAVÍKURBÖÐIN
Deiliskipulag

TEGUND TEKNIINGAR
Deiliskipulagsuppdráttur
MÁL TEKNIINGAR
Deiliskipulag
Greinargerð

VERK NÚM.	AUKENINGU- NÚMÉR TEKNIINGAR	UTGAFA
2204	05-01	