



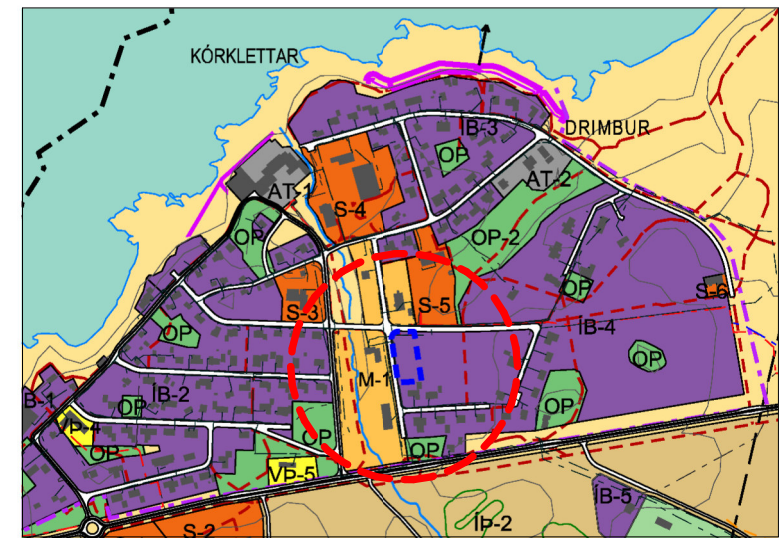
Núverandi skipulag

mkv 1:1000



Tillaga að deiliskipulagi

mkv 1:1000



Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Snæfellsbæjar 2015-2031 með síðari breytingum

Skýringar

- Núverandi hús
- Friðað opið svæði
- Fyrirhugaðar viðbyggingar
- Gata
- Höskuldará
- Bílastæði
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Líkleg byggingaráform
- Mörk deiliskipulags

GREINARGERÐ.
Tillagan í hnotskurn.
 Tillagan nær til lóðanna nr. 7A og 9 við Klettsbúð sem eru í aðalskipulagi bæjarins á skilgreindu miðsvæði með ætlaða hámarks nýtingarlutfalli 0,8. Í tillögunni felst að lóðirnar eru sameinaðar í eina lóð. Heimilt verður, samkvæmt tillögunni, að hækka núverandi hótélbyggingu um eina hæð þannig að hún verði þrjár hæðir í stað tveggja svo og að byggja við hana til norðurs tveggja hæða viðbyggingu. Þá er miðað við að matsalur verði stækkaður með viðbyggingu til suðvesturs. Í hótélinu fullbyggðu, er áætlað að verði alls 92 gístrímyr fyrir um 200 hótélgesti. Tillagan mun styrkja félagsleg áhrif í bæjarfélaginu og bæta til muna grundvöll fyrir verslun og þjónustu á svæðinu öllu.

Aðalskipulag.
 Í Aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031, samþykkt í sveitarstjórn 11. apríl 2018 og staðfest 20. júní 2018 og með síðari breytingum í Aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2023, samþykkt í sveitarstjórn 3. júní 2021 og staðfest 11. ágúst 2021 kemur m.a. fram, að á miðsvæðum eins og auðkennt er á þéttbýlisuppdrætti fyrir Hellissand, verði helstu vaxtarbroddar í verslun og þjónustu, ferðaþjónustu og samfélagsþjónustu í bæjarfélaginu. Fram kemur að á miðsvæðinu sé heimilt að gera ráð fyrir allt að 3ja hæða húsum og nýtingarlutfall lóða geti verið allt að 0,8. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur jafnframt fram að ef til stendur að reisa 3ja hæða hús á svæðinu skuli þau vera með lágu eða lítt hallandi þaki.

Miðsvæði Hellissands, samkvæmt aðalskipulagi bæjarins, liggur beggja vegna götunar Klettsbúðar alls 22.000 m². Innan svæðisins eru m.a. bæjarskrifstofur Snæfellsbæjar, verslun- og þjónusta ásamt hótél. Lóðirnar Klettsbúð 7A og 9 eru innan miðsvæðisins.

Núverandi staða.
 Ekki er til deiliskipulag af svæðinu og verður því unnið nýtt deiliskipulag af svæðinu. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af götunni Klettsbúð til austurs, Útnesvegi til suðurs, bökkum Höskuldará til vesturs og lóðarinnar Klettsbúðar 7 til norðurs. Nánar tiltekið nær deiliskipulagið til lóðanna nr. 7A og 9 við Klettsbúð eins og að ofan greinir.

Lóðin Klettsbúð 7A, alls 1.228 m², er óbyggð.

Á lóðinni nr. 9 við Klettsbúð, sem er 3.168 m², stendur tveggja hæða hótélbygging reist árið 2000 úr forsteyptum einingum. Byggingin er alls um 906 m² að samanlögðum gölfleti. Í hótélinu eru 20 herbergi með 40 gístrímyr ásamt eldhúsi, veitingasal og öðrum þjónusturýmum. Nýtingarlutfall lóðarinnar er 0,28.

Bilastæði á lóðu eru að hluta ófrágengin.

Í apríl 2003 voru samþykktar af bæjaryfirvöldum aðalteikningar þar sem gert er ráð fyrir að hækka hótélbygginguna um eina hæð þannig að hún verði þrjár hæðir í stað tveggja hæða með 16 nýjum herbergjum fyrir 32 gesti. Heildar byggingarmagn á lóðinni samkvæmt aðalteikningunum hefi orðið um 1,375 m³. Ekkert varð úr framkvæmdum samkvæmt framangreindum byggingaráformum.

Tillaga að deiliskipulagi.
 Í þessari tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðirnar nr. 7A og 9 við Klettsbúð verði sameinaðar þannig að til verði 4,396 m² lóð. Þá er í tillögunni miðað við að hækka núverandi byggingu um eina hæð sbr. samþykktina frá 2003 og fjallað er um hér að ofan. Byggingin er því áætluð þrjár hæðir í stað tveggja hæða, þak verði lítt hallandi og hámarks hæð þaks verði 10,0 m miðað við aðkomuhæð en lyftuturn verði allt að 11,0 m yfir aðkomuhæð. Grunnflötur hótelsins er um 450 m² og því yrðu til 16 ný gístrímyr í þrjú hæðinni. Eftir hækkun núverandi hótélbyggingar, þá yrðu 36 gístrímyr í byggingunni fyrir alls 72 gesti auk veitingasalar, eldhúss, móttöku og annarra þjónusturýma sem eru á fyrstu hæð hússins.

Í tillögunni er jafnframt gert ráð fyrir nýjum byggingarreit norðan við núverandi hótélbyggingu, sem er áætlaður 2.050 m² að samanlögðum gölfleti, á tveimur hæðum fyrir um allt að 60 ný gístrímyr. Í hótélinu fullbyggðu eru því áætluð 92 gístrímyr fyrir tæplega 200 gesti. Hámarks hæð viðbyggingarinnar er áætluð 7,5 miðað við aðkomuhæð.

Að auki er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir að stækka veitingasal hótelsins, sem er á fyrstu hæð, um 110 m² til suðvesturs. Áætlað er að veitingasalur hótelsins, eftir stækkun, verði líðlega 200 m² og komi til að rúma um 150 gesti í sæti.

Aðkoma að lóð frá Klettsbúð er óbreytt. Miðað við 1 bilastæði á hverja 100 m² í hótélbyggingu er bilastæðapörfin á lóð áætluð 35 stæði. Samanlagður bilastæðafjöldi nýbyggingar og eldra húss samkvæmt deiliskipulaginu er miðað við 35 bilastæði þar með talin tvö rútustæði og fyrirkomulag bilastæða kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Bilastæði hreyfihallaðra skulu vera sérstaklega merkt á yfirborði og einnig með lóðréttu skilti. Þau skulu vera sem næst aðalinnangangi byggingarinnar og ekki fjar en u.þ.b. 25 m. Hindrunarlaus leið skal vera frá bilastæðum hreyfihallaðra að inngöngum bygginga. Gera skal ráð fyrir mögulegum rafhléðustengingum á bilastæðum. Jafnframt skal gera ráð fyrir hljóstæðum á lóð.

Núverandi nýtingarlutfall lóðar, miðað við sameiningu lóðanna nr. 7A og 9, er 0,2 (906 m²/4.396 m²) en verður samkvæmt deiliskipulaginu að uppbyggingu lokinni 0,80 (3.516 m²/4.396 m²).

Nota skal vönduð og endangargóð byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn.

Gera skal grein fyrir helsta efnis- og litavali utanhúss á aðaluppdráttum. Í litavali bygginga skal notast við hlylega og náttúrulega lit og efni.

Lóðaruppdráttur, skal sýna frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, stéttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stígakærni bæjarins. Skal lóðaruppdrátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfylltra samhlíða aðalteikningum. Æskilegt er að gangsstéttar innan lóðar séu með snjóbræðslu. Leggja skal ríka áherslu á trjágróður og vandaðan frágang á bílastæði (yfirborð og lýsingu) sérstaklega fyrir framan aðalinnangang og aðkomu. Skilti og merkingar fyrir starfsemi lóðarinnar skulu merkt á aðaluppdrætti. Heimilt er að vera með upplýst skilti.

Þak á þriggja hæða hús skal vera lítt hallandi.

Staðsetning og fyrirkomulag sorpflokkunar og soppgeymslu á lóð skal unnin í nánu samráði við bæjaryfirvöld. Nauðsynlegt er að aðgengi að henni sé gott. Engar þekktar *formínjar* eru á umræddum lóðum sem tillagan nær til. Ef áður óþekktar mínjar finnast við fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu ber að hafa samband við Minjastofnun sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Á lóðunum eru jafnframt engar *náttúrumínjar* á náttúrumínjaskrá sbr. lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana né *hverfisvernd* sbr. skipulagslög nr. 123/2010.

Umhverfismat

Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisáhrif af tillögu þessari verða því óveruleg og staðbundin. Tillagan tekur mið af gildandi aðalskipulagi og eldri samþykktum um hótélbyggingu á lóðinni nr. 9 við Klettsbúð. Tillagan mun styrkja félagsleg áhrif og bæta til muna grundvöll fyrir verslun og þjónustu í bæjarfélaginu.

Hér að neðan er leitað við að gera grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/1010.

Svæðið sem lóðirnar Klettsbúð 7A og 9 eru á samkvæmt gildandi aðalskipulagi bæjarins er skilgreint miðsvæði og fellur landnotkunin að skilgreiningu skipulagslaga nr. 123/2010 og laga nr. 85 frá 2007 og reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Leitað verður við að framkvæmdir á lóð falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsanna mun skv. tillögunni taka mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í. Áhrif á ásynd og yfirbragð bæjarins eru því metin óveruleg en vissulega háð nánari útfærslu.

Fyrirhugaðar breytingar samkvæmt tillögu að deiliskipulagi við Klettsbúð 7A og 9 mun ekki hafa teijandi áhrif á umferð eða sýsnættu á svæðinu og mun notkun þeirra því hafa óveruleg áhrif á heilsu og öryggi. Áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð gístrímyr á svæðinu öllu eru metin jákvæð.

Ekki er vitað um forleifar, menningarmínjar eða önnur menningarverðmæti innan deiliskipulagssvæðisins. Lóðin er innan þéttbýlis og heyrir því ekki undir svæði 223 á náttúrumínjaskrá, en liggur nálægt því svæði og þjóðgarðinum Snæfellsjökli. Lóðin er á nútímahrauni, innan þéttbýlis og á rökstuð svæði en um er að ræða sléttáða byggingarlóð, svo ákvæði í gr. 61 í lögum um náttúruvernd eiga ekki við. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki þess eðlis að þær muni hafa áhrif á verndarsvæðin. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðunum munu því hafa lítil sem engin áhrif á náttúru- og menningarmínjar. Svæðið sem lóðirnar eru á er ekki hverfisverndað skv. skipulagslögum nr. 123/2010 eða innan marka vatnsverndar sbr. samþykkt nr. 555/2015.

Deiliskipulags- og matslýsing var kynnt í Skipulagsgátt frá 8.12.2023-8.01.2024 og bárust 11 umsagnir frá stofnunum, fyrirtækjum og einum íbúa. Engar athugasemdir við áformin voru gerðar frá 7 aðilum. Samráð verður haft við veitustofnanir s.s. Rarik, Milu og önnur fjarskiptafyrirtæki áður en til framkvæmda kemur. Fyrirhuguð stækking núverandi hótels um eina hæð er í samræmi við fyrri samþykkt bæjaryfirvalda frá því í 2003. Tekið skal fram að ekki eru áform um að byggja þrjú hæðina í samræmi við þá samþykkt en þó með öðru lægra þakformi, sem verði með lítt hallandi þaki en með því er verið að koma til móts við athugasemd nr. 11.

	Nú	Áætlaðar viðbyggingar	Heildarbyggingarmagn
Byggingar á lóð	906 m²		
Hækkun núverandi byggingar um eina hæð		450 m ²	
Stækking veitingarsalar		110 m ²	
Viðbyggingar til norðurs á tveimur hæðum		2.050 m ²	
Samtals:	906 m²	+ 2.610 m²	= 3.516 m²

Stærð lóðar	1.228 m ²	3.168 m ²	4.396 m ²
Klettsbúð 7A			
Klettsbúð 9			
Nýtingarlutfall	906/4.396 = 0,28		3.516/4.396 = 0,80

TAFLA. SKIPULAGSTÖLUR

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Tillagan var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar

_____ 20 _____.

f.h. bæjarstjórnar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

_____ 20 _____.

Laugavegur 178 - 105 Rvk - Netfang:valhonnun@valhonnun.is - S:5266006 / 5214249	Smíðsbúð 7 - 210 Garðabær Netfang:Þingvangur@thingvangur.is S:5646711
Klettsbúð 7a og 9, Hellissandi	
Landnúmer: 186292	
Deiliskipulag miðsvæðis á Hellissandi, Snæfellsbær	
Deiliskipulag	
Teiknað: Valur Þór Sigurðsson, kt:060380-3179	Verknúmer: 23016A
Aðalhönnuður: Pétur Bolli Jóhannesson, kt: 150759-5609	Mælikvarði: 1:500 / 1:1000
	Dagsetning: 24.01.2024
Samþykkt:	Blað: Útgáfa:
	L103