



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000

Greinargerð.
Um er að ræða nýtt deiliskipulag.
Atmörkuð er ný lóð fyrir verslun- og þjónustu 10,5 ha að stærð.
Aðkoma að lóðinni er um Vallarbraut frá golfskála.

3 Skilmálar

3.1 Almennir skilmálar

- Umferð gangandi er öllum heimil meðfram sjó, vatni og lækjum. Óheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt.
- EKKI er heimilt að byggja nær strandlínu/vatnsbakka en 50 m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er óheimil. Þess skal gætt við allar framkvæmdir á svæðinu að lífríki í fjörum spillist ekki á nokkurn hátt.
- Byggingarreitir eru í öllum til fellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó/vatni og 10 metra fjarlægð eða meira frá lóðarmörkum. Á uppdrætti er dregin lína 50 metra frá sjó/vatnsbakka.
- Hæðasetning húsa skal taka mið af landhæð innan byggingarreits. Hafa ber í huga að mesti munur flóðs og fjöru getur orðið um 3,5 m. Leita skal samráðs við Stiglingastofnun um hæðarsetningu þeirra húsa er lægst standa. Lágmarkskóti mun koma fram á lóðarblaði.
- Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Staðsetning húsa er sýnd til skýringa á skýringaruppdrætti en er ekki bindandi. Staðföng lóða er skilgreind á uppdrætti.
- Allt rask sem hlýst af framkvæmdum skal lagfært þannig að vel fari í landslagi og gróðurfari svæðisins.
- Leitast skal við að hús falli vel að landi og sómi sér vel í náttúrulegu umhverfi.
- Um meðferð og flokkun sorps skal farið að reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Útlýsing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Sólpar í garðlýsingu skulu vera að hámarki 1,2 m á hæð.

VEITUR

Neyslu- og slökkivvatn kemur frá sveitarfélagi. Tryggja skal að neyslu- og slökkivvatn uppfylli gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt gæðakröfu neysluvatnsreglugerðar (nr. 536/2001).

FRÁVEITA

Gerð er krafa um að fráveitumálum verði háttáð þannig að skólp verði hreinsað. Endanleg staðsetning, frágangur og stærð hreinsivirkis skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands og sveitarfélagið í samræmi við lög nr 9/2009. Staðsetning fyrir hreinsivirki hefur verið afmörkuð á deiliskipulagsuppdrætti. Stærð og gerð hreinsivirkis verður skv. gildandi reglugerð um fráveitur og skólp. (nr. 798/1999 auk reglugerðar nr 799/199).

SORP

Meðhöndlun úrgangs og sorps verður skv. gildandi reglugerð (nr. 737/2003) og reglum sveitarfélagsins. Sorpaðstaða skal skermuð af sérstaklega og sorplátum utandyra komið tryggilega fyrir í þar tilgerðu sorpgerði. Tryggja skal óhindraða aðkoma til sorphirðu, vörumóttöku og annars þjónustuaksturs.

BRUNAVARNIR

Við brunahönnun hótels skal sérstaklega hugað að viðbragðstíma slökkviliðs.

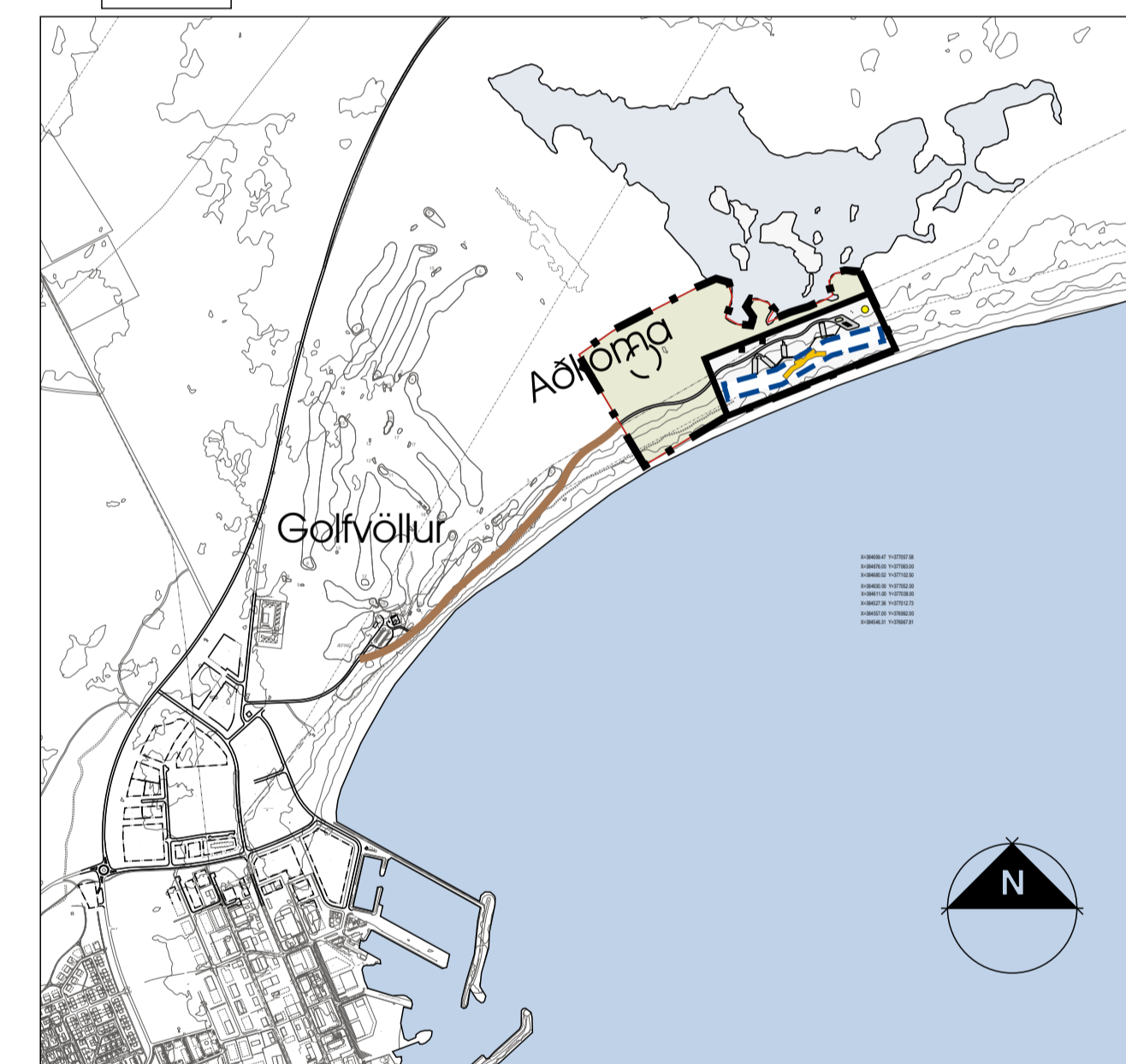
3.2 Sérskilmálar

Hótel og gistihýsi

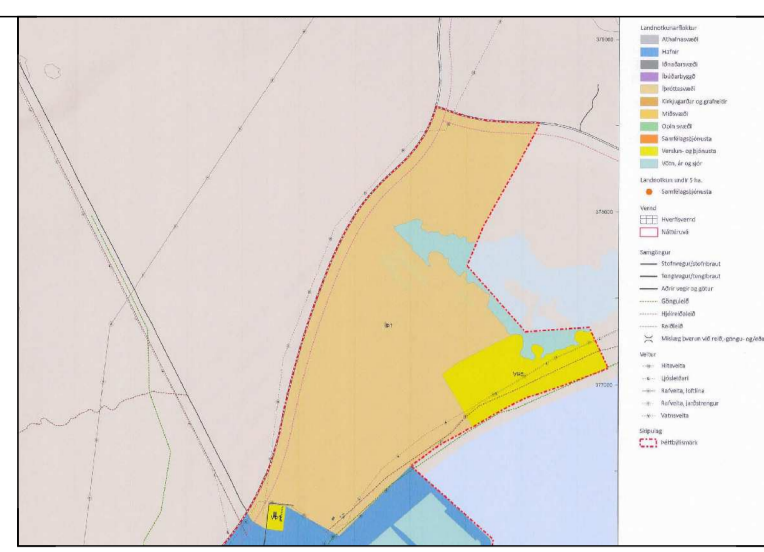
- Á svæði sem er afmarkað sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi er heimilt að stofna eina 105.122 m² verslunar- og þjónustulóð
- Innan byggingarreits fyrir hótél og gistihýsi er heimilt að byggja 10.000 m² byggingu fyrir hótél með veitingahúsi og heilsulind. Gististaður í flokki IV
- Einnig er heimilt að byggja 20 gistihýsi með fristandandi hótélherbergjum tengdu hótelinu. Hámarksstærð hvers gistihýsis er 100 m². Hámarksbyggingamagn gishýsa er 2.000 m².
- Hámarkshæð hótels er 20 m.
- Hámarkshæð gistihýsa eru 5 m.
- Mænissstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Litaval bygginga skal sótt í umhverfið.
- Gert er ráð fyrir 4-20 starfsmönnum en starfmannaföldi verður breytilegur eftir árstíma, vikudögum og tíma sólarhrings.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Landeignaskrá
- Lóðarmörk
- 50 m helgunarsvæði
- Byggingarreitur
- Dæmi um hótélbyggingu
- Göngustigur, torg
- Malarstigur
- Kvöð um gönguleið
- Bílastæði
- Gata
- Reiðleið
- Opið svæði
- Möguleg framtíðar vegtenging
- Hæðalínur
- Vatn/sjór
- Hreinsivirki
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Aðkomuvegur



Skýringarmynd mkv. 1:20.000



Hluti af aðalskipulagi Ófús 2020-2036
Þéttbýlisuppdráttur - Þorlákshófn

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við

ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Hluti af þessu deiliskipulagi er greinargerð og skilmálar dags. 06.06.2024

Breytt til samræmis við athugasemdir . 12.09.2024
Breytt til samræmis við athugasemdir . 31.10.2024

Vallarbraut 3
Deiliskipulag fyrir hótél og tengda starfsemi í Hafnarvík við Leirur
Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Ófús
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:2000
Verknúmer:	24-027
Dagsetning:	06.06.2024
Útgáfa:	A
Tekning:	Bláðstærð A1

Skipulagshöfundar:

ARKÍŚ
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is