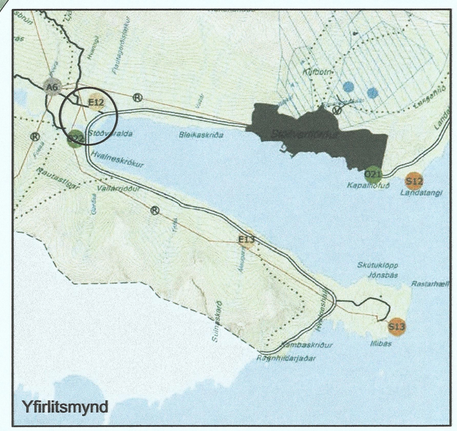
G1	Byggingarreitur Gistihús
B1	Byggingarreitur Smáhýsi
L1	Leiksvæði

Skipulagsmörk
Byggingarreitur
Leiksvæði
Helgunarsvæði Vegagerðar
Árbakki
Gróðurbelti

Deiliskipulag 1/1000



Yfirlitsmynd

Óseyri, Stöðvarfirði
Land: 158826
Staðgreinir:7300-13-00055000

Almennt:
Markmið:
Meginmarkmið deiliskipulagsins eru m.a:
- Að skapa umgjörð um ferðaþjónustu, fristundasvæði og skógrækt .
- Að byggingar falli sem best að umhverfi sínu og valdi sem minnstri röskun á náttúrulegu, nánasta umhverfi.

Lega, afmörkun, Aðkoma
Deiliskipulagið er á landi Óseyrar, Stöðvarfirði. Landið hallar til suðurs. Skipulagssvæðið er í um 3-5m hæð yfir sjávarmáli. Um aðkomuvegi, sem ekki er í eigu Fjarðarbyggðar og vegagerðarinnar, þarf að vera samkomulag milli landeigenda á svæðinu um skiptingu kostnaðar vegna viðhalds og uppbyggingar á veginum.

Landnotkun:
Skipulagið er í aðalskipulagi Fjarðarbyggðar táknað sem svæði fyrir landbúnað. Í greinagerð aðalskipulags Fjarðarbyggðar 2007-2027 gr. 5.4.4. segir að reiknað sé með að uppbygging ferðaþjónustu og skógræktar á landbúnaðarsvæðum sé möguleg.

Stutt lýsing á deiliskipulaginu.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að smáhýsi, geymslur eða aðrar byggingar tengt ferðaþjónustu verði byggðar á lóðunum.
Lóðarmörk eru sýnd á yfirlitsuppdrætti en uppmæling af landinu er ekki til.

Ýmsar ráðstafanir landeigenda:
Landeigandi áformar að rækta trjágróður á jörðinni til skjóls og fegrunar.
Landeigandi gerir bílastæði í tengslum við fyrirhuguð mannvirki sbr. Skipulagsuppdrátt.
Landeigandi leggur á eigin kostnað göturæsi og stíga á skipulagssvæðinu sbr. Skipulagsuppdrátt og sér um rekstur þeirra.

Tæknimál:
Kalt neysluvatn er fengið úr vatnsbóli á landinu og er til afnota fyrir allar byggingar á landinu.
Vatnsból er fyrir utan skipulagssvæðið. Áður en uppbygging fer fram þarf að tryggja að nægjanlegt vatnsmagn sé til staðar og vatnstökusvæðið verndað.

Allt frárennsli frá salernum og eldhúsum og annað skolp verður veitt eftir hólrasum í rotþró sbr. Skipulagsuppdrátt. Frágangur allur í samræmi við leiðbeiningar Hollustuvernd ríkisins. Regnvatn og yfirborðsbatn verður ekki leitt í rotþró. Mælt er með að þotþrær verði tæmdar á 2-3 ára fresti.
Lokaður sorpgámur verður á svæðinu og sér landeigandi um förgun sorps.
Þar sem skipulagssvæðið er utan veitukerfis Fjarðarbyggðar annast landeigandi sjálfur lagningu frárennslis-, vatns- og hitaveitulagna.
Eigendur þurfa sjálfir að sækja um teingingu rafmagns, ef lagnir eru á annaðborð á staðnum.
Í hverju húsi skulu vera reykskynjarar og handslökkvitæki. Rýmingarleiðir skulu fullnægja kröfum gildandi reglugerð um brunamál.

Núverandi mannvirki:
Núverandi íbúðarhús er notað til útleigu í dag, en verður seinna notað sem starfsmannaaðstaða þegar uppbygging hefur átt sér stað. Hlöðunni hefur verið breytt í leikja og samkomusal einnig er búið að innréttaða þar snyrtingar og böð fyrir gesti. Vélageymsla er áfram notuð sem geymsla.

Hönnun mannvirkja:
Aðalteikningar
Byggingarnefndarteikningar (aðalteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag og byggingarreglugerð og ómur lög og reglur sem til greina kunni að koma.
Leggja skal inn til sambykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á landinu.
Á aðalteikningum skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s. s. burðarvirkjum, ytra frágangi, litavali og endanlegum lóðarfrágangi.
Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalreikningum.
Staðsetningu sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.
Einnig skal á aðalteikningum tilgreina stærðir, ásamt skráningartöflum.

Vinnu- og sértteikningar:
Sértteikningum skal skila til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. Byggingarreglugerð.

Sérskilmálar:
Almennt:
Skilmálar þessir taka til þeirra ferðaþjónustubygginga sem reistar verða á landinu í framtíðinni.
G1: Á reitnum er gert ráð fyrir gistiheimili fyrir allt að 20 herbergi eða um að hámarki 600,0m2.
B1-2: Á reitunum er gert ráð fyrir allt að 20 smá hýsum sem geta verið allt að 40m2 stór.
L1: Svæðið er ætlað sem íþróttasvæði

Húsagerðir:
Þau ferðaþjónustuhús sem fyrirhugað er að reisa á landinu verða einnar hæðar.
Byggingarefni: Timbur og steinsteypa.
Hámarksvegghæð (HV): 3,5m
Hámarksmænishæð (HM):5,0m
Hámarksþakhalli 0-45°
Unnið á Teiknistofunni Studio F - arkitektar af Friðriki Friðriksyni arkitekt FAÍ í samvinnu við Fjarðarbyggð.

Hafnarfirði 15. október 2013

_____

Breyting C, 26.02.2015:
Skipulagsskilmálum breytt, sett inn ákvæði um nægjanlegt neysluvatnsmagn og losun rotþróa.

Breyting B, 13.10.2014:
Helgunarlína fyrir vörn, ár og sjó sett inn á teikningu. Byggingarreitur B3 tekin út og reitur fyrir gistiheimili minnkaður.
Skipulagsskilmálum breytt, sett inn notkun núverandi bygginga og fjöldi smá hýsa á byggingarreytum B1 og B2 tilgreyndur.

Breyting A, 15.04.2014:
Fyrirhuguð framtíðarlega Suðurfjarðarvegar sett inn á teikninguna og helgunarsvæði vegar breytt. Vegamóturn að Stöð lagfærð og göngustígur yfir Suðurfjarðarveg færð að gatnamóturn.

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SKV. 2. MGR. 43. GR. Í LÖGUM NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT AF Eigna- og skipulagsnefnd Bæjarstjórn DANN 05.03 2015 OG AF Bæjarstjórn DANN 19.03 2015.

DEILISKIPULAGIÐ VAR AUGLÝST FRÁ 30.01 2014 með ATHUGASEMDAFRESTI TIL 13.03 2014.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____20_____.

Valur Sveinsson

Óseyri
Fjarðarbyggð
Deiliskipulag

Hannað / teiknað :	ff	Verknúmer :	1215
Mælikvarði :	1/1000	Dagsetning :	15.10.2013

Teikn.nr. 100 C

Aðalhönnuður :
Friðrik Friðriksson arkitekt Faí, Kt: 211256-4519

Studio F - arkitektar
Kelduhvammur 6, 220 Hafnarfjörður
Kt: 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: studiof @ islandia.is