



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**

Tryggja skal að útvegur á neyslu- og slökkvivatni uppfylli gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt gæðakröfu neysluvatnsreglugerðar (nr. 536/2001).

**FRÁVEITA**

Gert er ráð fyrir að þriggja þrepa rotþró með siturlögn verði komið fyrir innan byggingarreita og siturlögn innan lóða. Sérstaklega skal gætt að því að mengun verði í lágmarki. Að öðru leyti verður útfærsla á stærð og gerð hreinsimannvirkja unnin í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit suðurlands og sveitarfélagið í samræmi við lög nr 9/2009 sem uppfylla kröfur um hreinsun á fráveituvatni í samræmi við reglugerð nr 798/1999 um fráveitur og skólp.

**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.

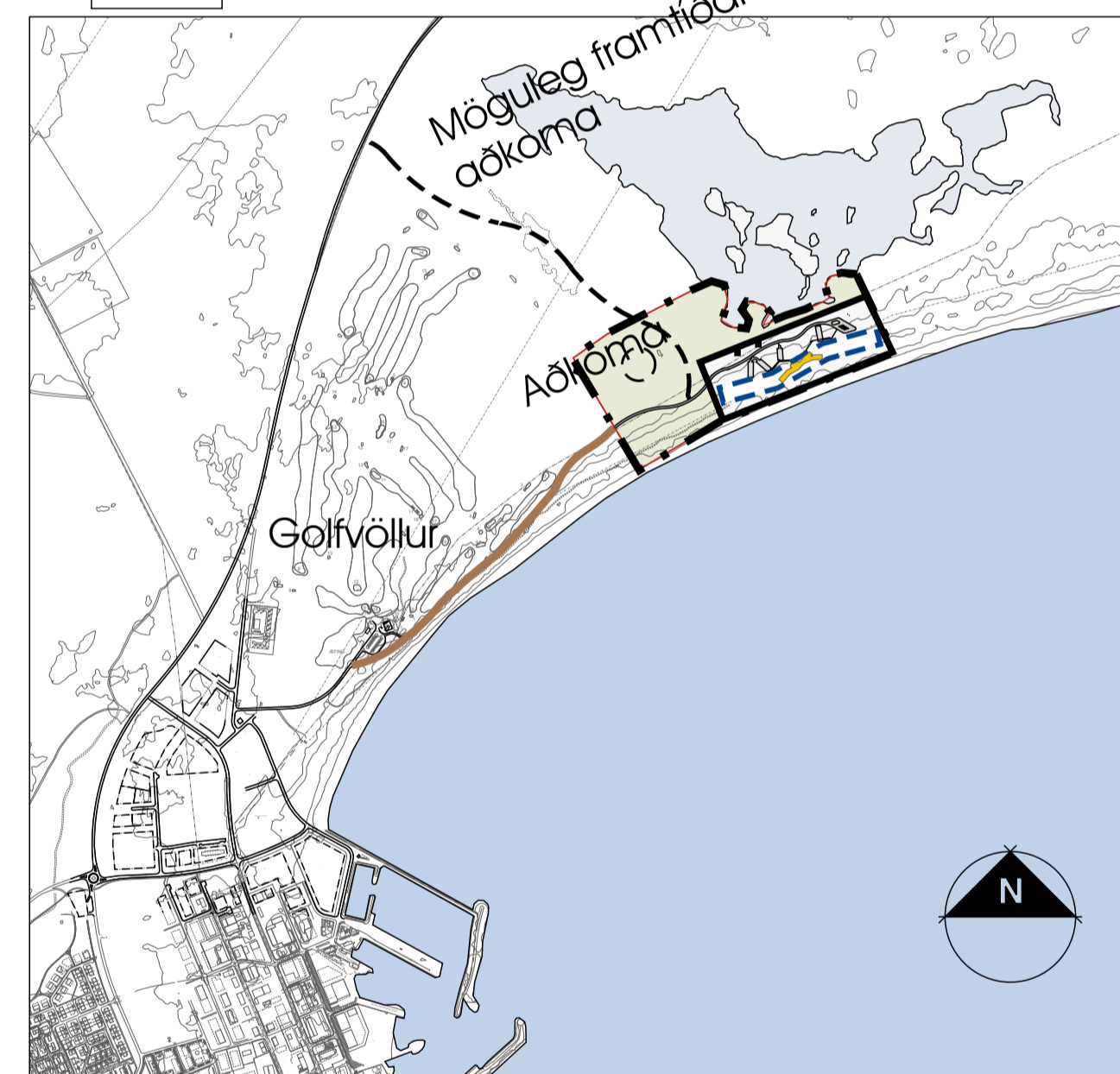
**3.2 Sérskilmálar**

**Verslun og þjónusta VP-1**

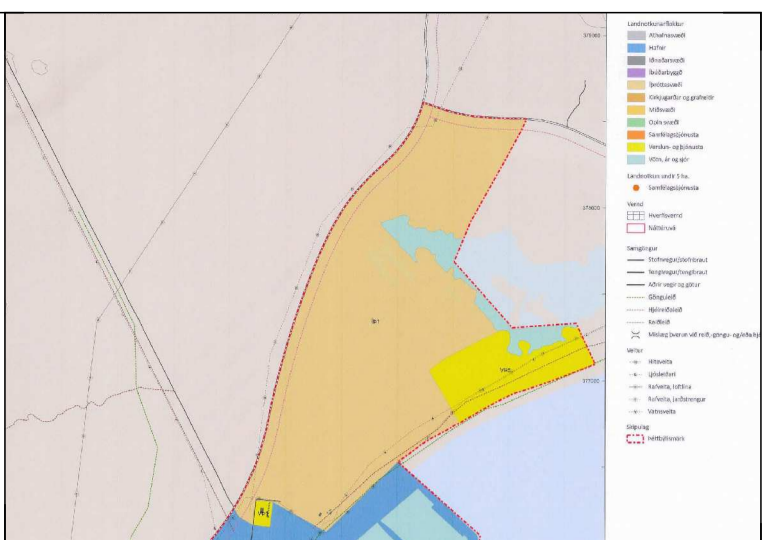
- Á svæði sem er afmarkað sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi er heimilt að stofna eina 105.122 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustulóð
- Innan byggingarreits VP-1 er heimilt að byggja 10.000 m<sup>2</sup> byggingu fyrir hótél með veitingahúsi og heilsulind.  
Einnig er heimilt að byggja 20 gistihýsi með fristandandi hótélherbergjum tengdu hótelinu. Hámarksstærð hvers gistihýsis er 100 m<sup>2</sup>. Hámarksbyggingamagn gishýsa er 2.000 m<sup>2</sup>.
- Hámarkshæð hótels er 20 m.
- Hámarkshæð gistihýsa eru 5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

**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
- Rotþró
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Aðkomuvegur



Skýringarmynd mkv. 1:20.000



Hluti af aðalskipulagi Ólafus 2020-2036  
Þéttbýlisuppdráttur - Þorlákshöfn

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. 31.05.2024

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

Sveitarfélag:	Ólafus
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:2000
Verknúmer:	24-027
Dagsetning:	06.06.2024
Útgáfa:	A
Tekning:	x af x

Arkís arkitektar

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