ÓLAFSFJARÐARBÆR

Frístundabyggð við Hornbrekkubót

Ólafsfjarðarvatn

Deiliskipulag Tillaga

Greinargerð

Almenn lýsing, forsendur

Deiliskipulag þetta byggir á aðalskipulagi Ólafsfjarðar 1990-2010 sem samþykkt var af bæjarstjórn Ólafsfjarðar 19. febrúar 1991, afgreitt af skipulagsstjórn til stjórnarráðsins til staðfestingar 17. apríl 1991 og staðfest af umhverfisráðuneyti 25. nóvember 1991.

Samkvæmt aðalskipulagi Ólafsfjarðar 1990-2010 er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota, verslun/skrifstofur og hluti íbúðarbyggðar.

Deiliskipulagssvæðið er upb. 2.2 ha lands og afmarkast af Bylgjubyggð í norðri, Ólafsfjarðarvegi eystri í austri, raðhúsabyggð í vestri og Ólafsfjarðarvatni í suðri.

Markmið tillögunnar er að stuðla að uppbyggingu svæðisins, gefa skipulagssvæðinu heildstætt yfirbragð og ákveða nýtingu þess til framtíðar, tryggja aðkomuleiðir og tengsl við nánasta umhverfi ss. útivistar- og íþróttasvæði.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir breytingum á aðalskipulagi þannig að skipulögð verður frístundabyggð með 8 orlofshúsum, í beinum tengslum við vatnið ásamt útivistarsvæði.

Gert er ráð fyrir dýpkun lands og stækkunar Ólafsfjarðarvatns eins og uppdráttur sýnir.

Húsagerðir

Frístundahúsin eru einnar og tveggja hæðar, allt að 80 fm að grunnfleti. Lögð verði áhersla á að útsýni frá húsunum sé sem mest í suður og austur og út yfir vatnið. Koma má fyrir trépalli og heitum potti innan byggingarreits. Skjólveggir geta verið við hús.

Umferð og aðkoma

Umferð og aðkoma að svæðinu er ein, frá Bylgjubyggð. Gert er ráð fyrir akstursleið inná svæðið og að gestastæðum. Þar er einnig gert ráð fyrir aðstöðu vegna bátaleigu.

Gert er ráð fyrir gönguleiðum um útivistarsvæðið umhverfis vatnið sem tengjast gönguleiðakerfi bæjarins.

Skilmálar

Húsagerðir

Húsagerð I: 1 hæð, allt að 40 m2 að grunnfleti.

Hámarkshæð húsa skal vera 5.0 m. frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera min. 20°.

Húsagerð II: 1 1/2 hæð, allt að 70 m2 að grunnfleti.

Hámarkshæð húsa skal vera 5.5 m. frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera min. 20°.

Húsagerð III: 2 hæðir, allt að 80 m2 að grunnfleti.

Hámarkshæð húsa skal vera 6.0 m. frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera min. 20°.

Byggingarreitir

Byggingarreitur húsanna er 10x14 m. á húsagerð 1 og 12x14 m. á húsagerð 2 og 3.

Byggingarefni

Húsin skulu byggð úr timbri.

Mænisstefna

Mænisstefna húsa skal vera samkvæmt skýringartákni í byggingarreit.

Skólveggir og trépallar við hús

Byggja má skjólveggi og trépalla innan byggingarreits. Skjólveggir mega vera allt að 1.8 m háir miðað við gólfhæð viðkomandi húss.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hvert orlofshús. Einnig er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum meðfram akstursleið og við bátaleigu.

Nýtingarhlutfall

Hámarksnýtingarhlutfall fullbyggðrar lóðar: 0.55

FLATARMÁL FRÍSTUNDASVÆÐIS	= 21.454 m2
HEILDARFLATARMÁL LÓÐA	= 3.556 m2
HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL	= 0.55

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Ólafsfjarðar þann __________ 2004

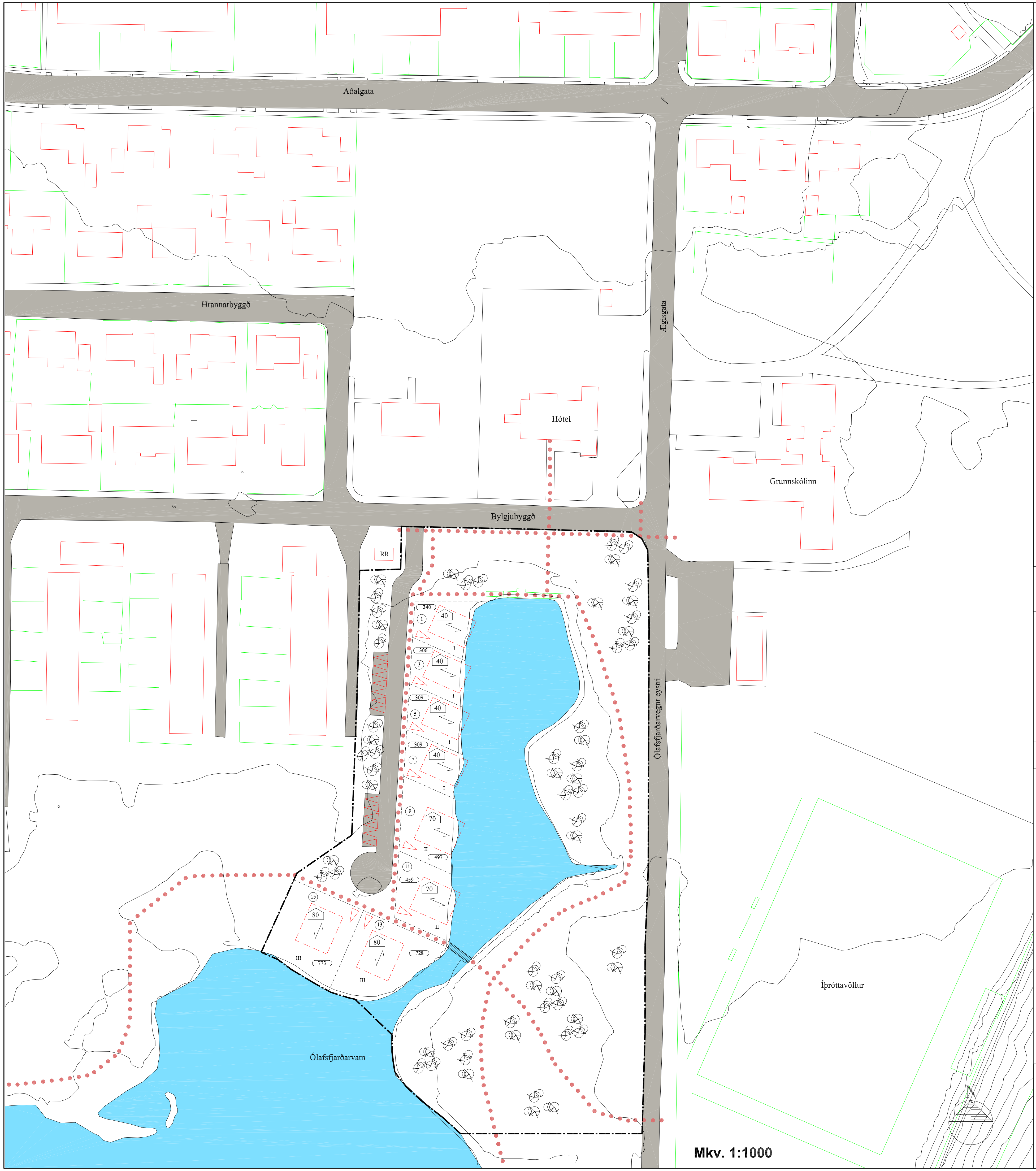
Ólafsfirði __________ 2004

Bæjarstjóri Ólafsfjarðar

Kortagrunnur þessi er frá Verkfræðistofunni Hnit.

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITIR
- 70 — HÁMARKSFLÖTUR HÚSS
- 1570 — STÆRÐ LÓÐAR
- III — HÚSAGERÐIR
- 7 — HÚSNÚMER
- MÆNISSTEFNA
- KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
- V — VATNSVEITA Í JÖRÐ
- RAFVEITA Í JÖRÐ
- S — FJARSKIPTI Í JÖRÐ
- F — FRÁVEITA Í JÖRÐ
- R — ROTÞRÓ
- ÚTIVISTARSTÍGAR



Mkv. 1:1000

Uppdráttur ekki í kvarða

Gildandi aðalskipulag 1990-2010

með auglýstri tillögu að aðalskipulagsbreytingu vegna frístundabyggðar.

teikn á lofti

Skipagata 12 Akureyri, 461-2800

fax 462-7789 info@teikn.is www.teikn.is

Mkv:	1:1000		
Hannað:	HJ, PBJ	Teiknað:	PBJ
Verknr:	05-02	Teikn.nr:	01-200
Dags:	15.9 2004		
Texti:	Skýringaruppdráttur nr. 01-201 dags. 15.9 2004 fylgir með deiliskipulagi þessu.		