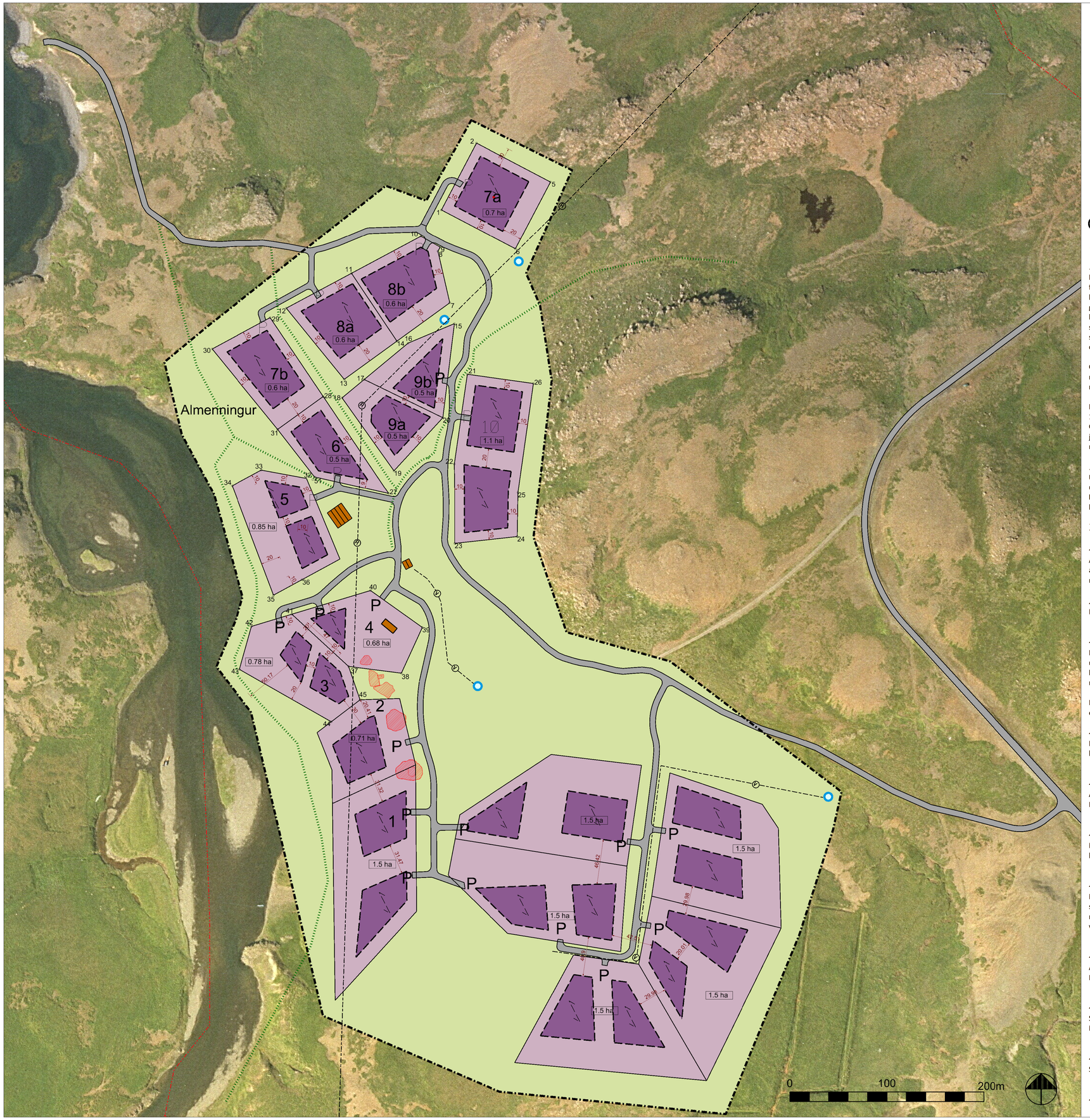

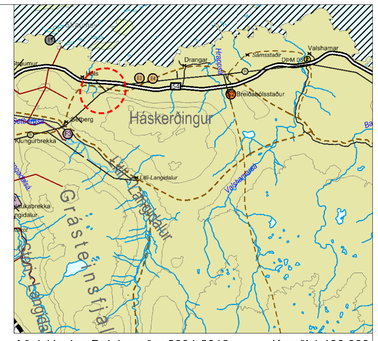

Greinargerð

1. INNGANGUR

1.1 Jörðin Ós

Deiliskipulagssvæðið er á jörðinni Ós á Skógarströnd þar sem skilgreint er svæði fyrir frístundabyggð F1 í aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016. Svæðið er um 39 ha að stærð og liggur nálægt sjó, austan Ósár sem rennur í Breiðafjörð. Snæfellsnesvegur nr. 54 liggur í gegnum miðhluta jarðarinnar. Landið er óskipt og er í eigu 5 afkomenda síðustu ábúenda sem bjuggu á jörðinni fram til ársins 1968, en síðan hefur ekki verið búið á jörðinni og ekki stundaður þar búskapur. Jörðin eru um 400 ha að stærð, þar af eru tún um 22 ha. Salthólmi sem er skammt undan landi tilheyrir jörðinni ásamt Litlu-Hrísey og Stóru-Hrísey sem liggja dýpra.

Gæta skal umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir frístundabyggð samkvæmt markmiðum aðalskipulagsins Dalabyggðar. Á nýjum svæðum skulu lóðir vera á bilinu 0,5-2 ha nýtingarhlutfall ekki hærra en 0,3 ha.

Deiliskipulagið tekur til frístundabyggðar í námunda við gamla bæjarstæðið og eru skilgreinar 18 lóðir á bilinu 0,5-1,5 ha með byggingarreitum fyrir 28 sumarhús, flestar á ræktuðu landi. Gamli bærinn er ásamt nálægum túnum tekinn frá fyrir sameiginlega aðstöðu fyrir eigendur jarðarinnar. Á yfirlitsuppdrætti í mælikvarða 1:100.000 er sýnd afmörkun jarðarinnar ásamt mörkum deiliskipulagssvæðis.

1.2 Kortagrunnar.

Uppdrættir eru teiknaðir eftir loftmynd Loftmynda ehf. Nákvæmni kortagagna er því háð þess-um annmörkum. Skipulagsgögn fyrir sumarhúsabyggðina eru þessi:
Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir frístundahúsalóðir með byggingarreitum og aftstöðu til vega, íbúðarhúss og annarra bygginga á jörðinni.

2. lýsing deiliskipulags og byggingarskilmálar

2.1 Frístundabyggð.

Alls eru skilgreindar 18 sumarhúsalóðir í landi Óss, sem eru á bilinu 0.5 – 1.5 ha að stærð eftir aðstæðum á hverjum stað. Tveir byggingarreitir eru á nokkrum lóðum lóðum, sem gefur möguleika á 2 sumarhúsum. Fjarlægð milli húsa innan lóðar verður minnst 10 m.

2.2 Lóðir.

Eigendur jarðarinnar eru 5 og fær hver þeirra til afnota 2 sumarhúsalóðir af lóðareitum 1 – 10.

2.3 Staðsetning húsa.

Heimilt er að byggja 1 frístundahús á hverjum byggingarreit. Sýndur er 1-2 byggingarreitur á uppdrætti fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan byggingarreits í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa Dalabyggðar. Stefna aðalmænis húss tekur upp stefnu íbúðarhúss og verður í meginstefnu N-S.

Fjarlægð byggingarreita frá sameiginlegu lóðamörkum er yfirleitt 10 m, en á einstaka stað 20 m, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti.

2.4 Húsagerðir og húsastærðir.

Hús verða úr timbri og er stærð þeirra allt að 120 m^2. Mesta leyfilega vegghæð 3 m og mesta hæð á mæni er 6.0 m miðað við hæð jarðvegs umhverfis húsið.

2.5 Aðkoma og bílastæði.

Aðkoma að lóðum verður út frá núverandi aðkomuvegi að mörkum allra lóða á svæðinu. Bílastæði eru staðsett innan lóðamarka.

2.6 Rafveita.

Möguleikar eru á að tengjast dreifikerfi RARIK, en rafveita í gamla íbúðarhúsið er frá 33 kV háspennulínu sem liggur yfir tún vestan hússins.

2.7 Vatnsveita.

Neysluvatn fyrir syðri hluta byggðarinnar verður tekið úr núverandi vatnsbóli jarðarinnar sem staðsett er ofan við lóð nr. 2. Eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Þá er gert ráð fyrir nýjum vatnsbólum fyrir nyrðri hluta byggðarinnar innan við lóðir nr. 9 og nr. 10. Vatnslagnir verða staðsettar í vegköntum þar sem því verður við komið.

2.8 Frárennsli.

Allt frárennsli frá sumarhúsum verður leitt í rotþrær í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda. Rotþrær verða staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Dalabyggðar.

2.9 Sorphirða.

Sorp verður sett í gám á vegum Dalabyggar sem eru staðsettur er við þjóðveg á móts við Nónborgir í landi jarðarinnar.

2.10 Girðingar.

Sumarhúsalandið verður afgirt með einni sameiginlegri girðingu.

2.11 Fornminjar

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagssvæði
- Sumarhúsalóðir
- Byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- 1.0 ha — Lóðastærðir
- Mænisstefna
- Akvegir og aðkoma að lóðum
- P — Bílastæði
- Gönguleiðir
- Vatnsból og vatnslögn
- Háspennulína, 33 kV
- 14.34 — Málsetning í metrum
- Mörk jarðarinnar
- Skráðar minjar

DRÖG

BR.	DAGS.	BREYTING	TEIKN.

DALABYGGÐ

VERKKAUPI - HEIMILISFANG - SÍMI

LANDMÓTUN ehf. HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT: 591204-2760 - NETF: landmotun@landmotun.is

ÓS- FRÍSTUNDABYGGÐ

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG -	SKIPULAG: MÓ, KUS	
	TEIKNAÐ: KUS	
	SAMÞYKKT:	
	KT.	
KVARÐI 1: 2000	KÓPAVOGUR	DAGS: 02.10.2018
VERKNR.	TEIKN. NR.	BR.
3811-DF1803	D01	