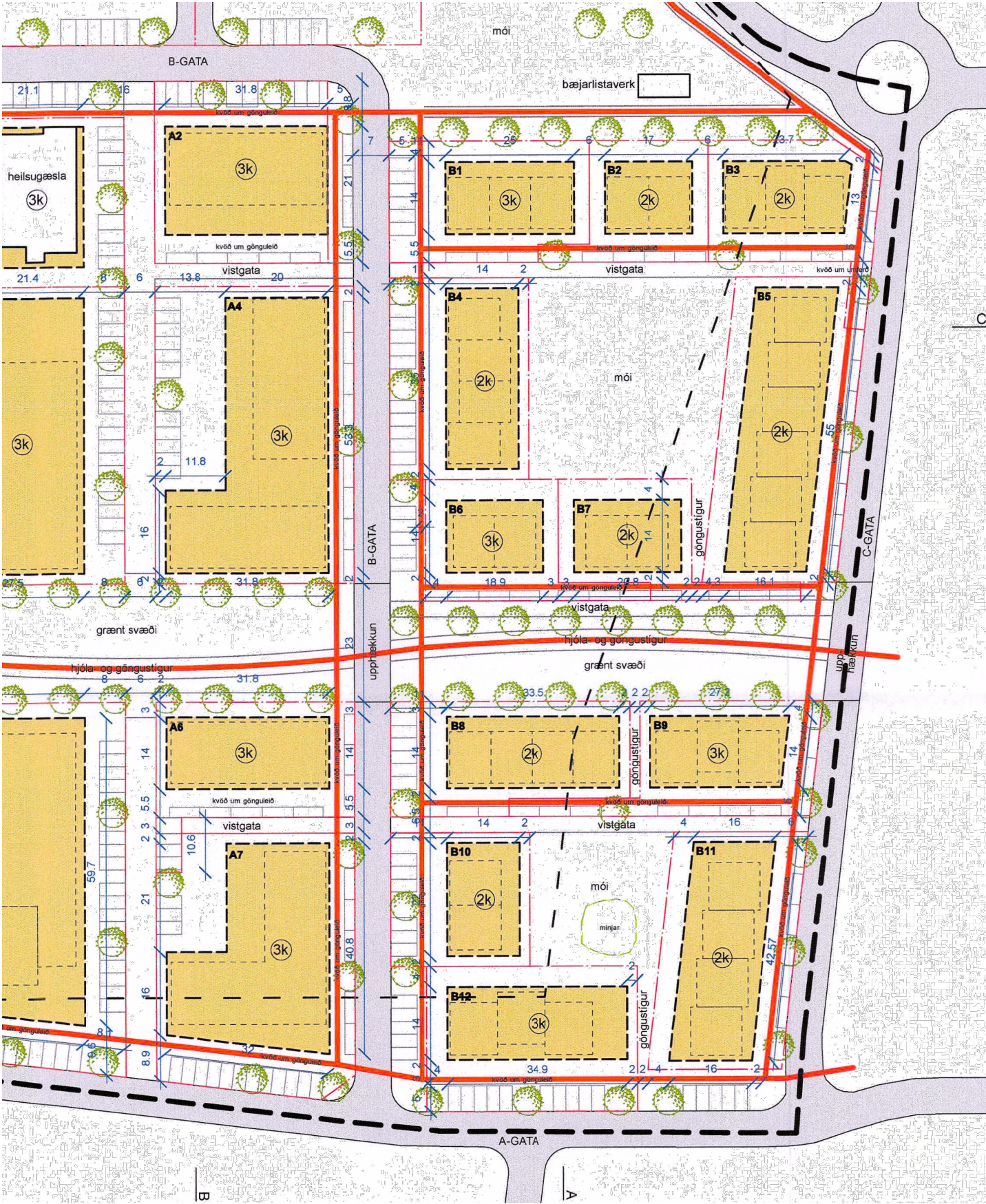


# Miðbæjarkjarni Þorlákshöfn

## Deiliskipulagsbreyting



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI AUGLÝST Í B-DEILD 15.09.2020 1:1000

### GREINARGERÐ

#### Almennt

Lögð er fram breyting deiliskipulags skv. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. í gildi er deiliskipulag „Deiliskipulag miðbæjarins í Þorlákshöfn“, auglýst í B-deild 13.02.2009 með síðari deiliskipulagsbreytingu, „Miðbær Þorlákshafnar, Mói“, auglýst í B-deild 15.09.20.

Breytingarnar sem nú eru gerðar felast í breytingu á uppdrætti og greinargerð. Deiliskipulagsbreytingin nær yfir tæplega 2 ha svæði í miðbæjarkjarna Þorlákshafnar. Í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði (I12). Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að gera breytingu á byggingarreitum, lóðamörkum, legu og fjölda bílastæða og gatnakkerfi.

Í meginatriðum er ný íbúðarbyggð lágreist fjölþýlishús á 2 hæðum. Gert er ráð fyrir 77 íbúðum.

#### Eftirfarandi kaflar verða fyrir breytingum í greinargerð:

##### 1.8 Gatnakkerfi - Gerður er nýr kafi

##### 2.6 Bílastæði - Gerður er nýr kafi

##### 2.9 Frágangur lóða / girðingar / gróður - Gerður er nýr kafi

##### 2.11 Skilmálatölur

- Tafla B1-B12 verður fyrir breytingum en aðrar tölur gilda enn.

#### Eftirfarandi kafi er bætt við:

##### 2.12 Miðbær (M1)

#### Greinargerð eftir breytingu:

##### 1.8 Gatnakkerfi

Hinu nýja íbúðahverfi er þjónað annarsvegar með nýjum götum Hnjúkamóa og Rásarmóa sem liggja norður frá Selvogsbraut og hins vegar með nýrri götu Klettamóa sem liggur í austur frá Ölfusbraut. Allar götur norðan Selvogsbrautar eru skilgreindar sem íbúðagötur með hámarkshraða 30 km/klst.

Í gegnum hvorn íbúðarklasa fyrir sig og gegnum græna beltið er gert ráð fyrir einstefnugötum sem skilgreindar eru sem vistgötur með hámarkshraða 10 km/klst. Gætt skal að því að

þar sem græna beltið sem liggur gegnum miðjan deiliskipulagsreitinn þverar íbúðagötur er gert ráð fyrir að lækka umferðarhraða enn frekar með forgangi fyrir gangandi og hjólandi.

Gert er ráð fyrir að lækka hámarkshraða á hluta Selvogsbrautar í 30 km/klst með upphækkun götu og yfirborðmeðhöndlun svo tengja megi betur nýtt grænt svæði norðan götunnar við núverandi íbúðarbyggð, verslun og þjónustu sunnar götunnar.

Við Selvogsbraut er ráðgert að verði ný biðstöð almeningsvagna. Biðstöðin er þannig vel tengd verslun og þjónustu við Selvogsbraut, auk þess að liggja þétt við græna beltið og tryggja þannig örugga og góða tengingu við nýja íbúðarbyggð norðan Selvogsbrautar. Með því að hækka upp götu framan við boðstöðina er dregið úr hraða á Selvogsbraut og þverun yfir götuna gerð öruggari.

Gætt skal að því að hönnun og efnisval miði að því að hægja á umferð við vistgötur.



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

Hleðslustöðvar verða í höndum íbúa. Fjöldi hleðslustöðva helst í hendur við eftirspurn og er það á ábyrgð eiganda íbúðar að setja upp hleðslustöð við sitt staði. Gert verður ráð fyrir í veitukerfum að hvert einkastæði geti tengst hleðslustöð.

##### 2.6 Bílastæði

Heildarfjöldi stæða skal vera að lágmarki 1 fyrir hverja íbúð en að hámarki 1,5 innan lóðar. Bílastæði skulu vera að hámarki 1 stæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> af verslunar-, þjónustu-, og menningarhúsnæði og að lágmarki 5 hjólastæði fyrir hverja 1000 m<sup>2</sup>.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal ákvarðast af hlutfalli almennta stæða. Nánari úttlistun er að finna í 12. gr byggingarreglugerðar, nr. 112/2012.

Hver íbúð fær eitt stæði innan lóðar og við hvert einkastæði verður gert ráð fyrir þeim möguleika í veitukerfum að setja upp hleðslustöð fyrir rafknúin ökutæki. Þau bílastæði sem tilheyra ekki ákveðinni íbúð og liggja utan lóðar verða skilgreind sem gestastæði eða stæði fyrir hreyfihamlaða.

Bílastæði skulu brotin upp reglulega með gróðri og hjólastæðum og hafa grænt yfirbragð. Heimilt er að notast við hefbundið niðurfallskerfi við frárénnslí ofanvatns. Bent er jafnframt á þann kost að notast við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem öllu vatni sem rennur af hördum flötum í rigningum og leysingum er beint aftur ofan í jarðveginn svo nálægasti viðtaki geti tekið við ofanvatninu.

##### 2.9 Frágangur lóða / girðingar / gróður

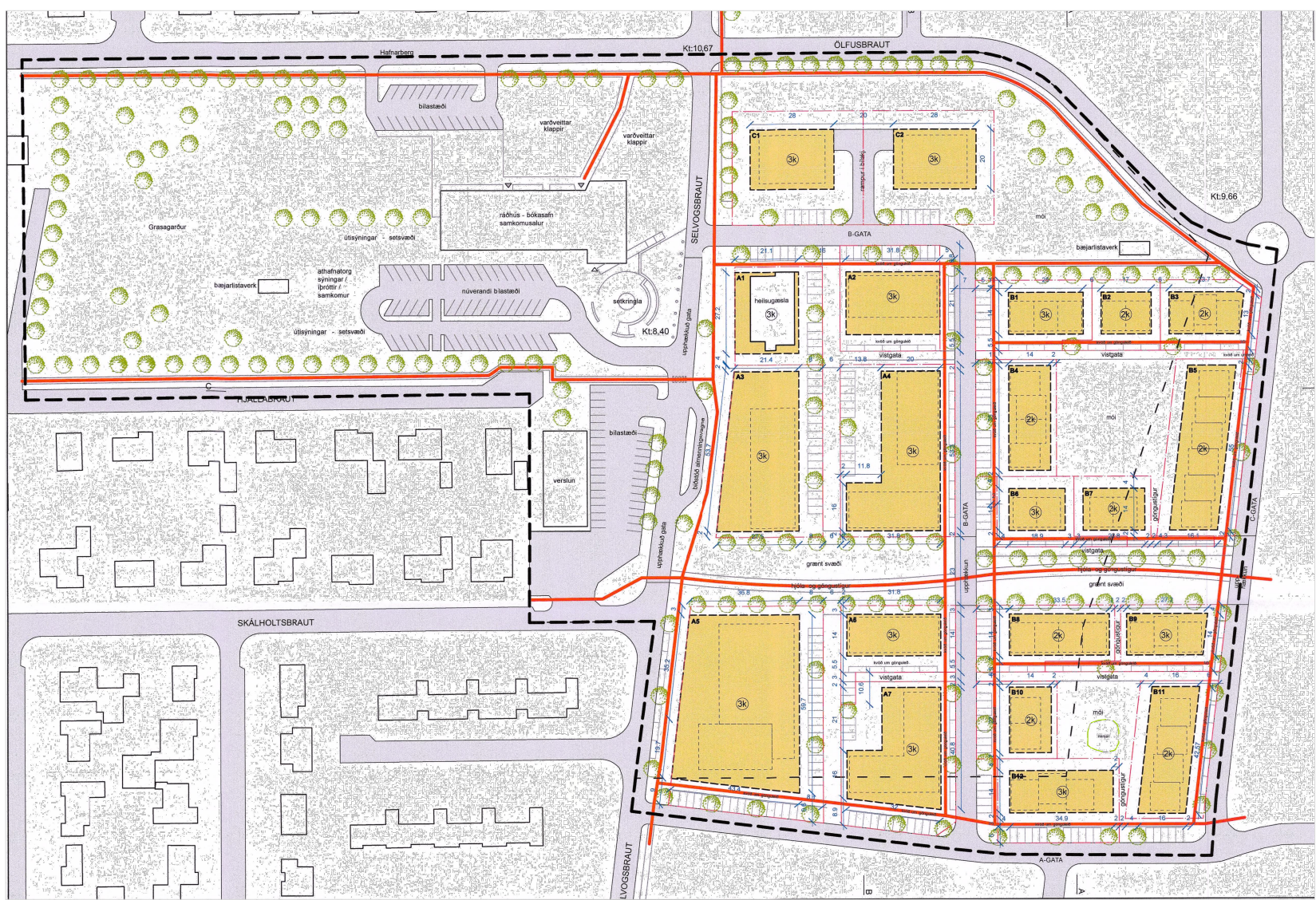
Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal aðlaga með jöfnum landhalla milli hæðapunkta sem gefnir

eru upp á mæli- og hæðablöðum. Þar sem lóðamörk liggja að göngustigum skal einnig aðlaga land með jöfnum landhalla milli hæðapunkta.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóðarmörkum. Heimilt er að byggja lága skjólveggi við sérafnotareiti, að hámarki 1,5 m háa. Allir skjólveggir skulu vera úr sama efni við, örneðhöndluðu lerki og skulu borð liggja lárétt.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm, þegar lóðarmörk snúa að götu/gangstétt. Ekki er heimilt að planta öspum eða ágengum plöntutegundum í sérafnotareitum eða innan deiliskipulagssvæðis. Allt grænt svæði innan deiliskipulags skal hafa náttúrulegt yfirbragð og skulu stigar/slóðar fara eftir núverandi hæðalegu í landslagi. Allt efnisval skal vera í samræmi við yfirbragð nærumhverfis og á þetta líka við um leiktæki, bekki og annan útbúnað.

Gæta skal að ganga ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi í hönnunarferli sem og á framkvæmdartíma. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósum beint niður, til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun. Þar sem gróðri er raskað er æskilegt að haga aðgerðum þannig að möguleiki sé að flyta fyrir frágangi með því að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi.



GILDANDI DEILISKIPULAG AUGLÝST Í B-DEILD 15.09.2020 1:2000

#### 2.11 Skilmálatölur

| Lóðir | Lóðarnúmer | Stærð (m <sup>2</sup> ) | Heimild byggj. gæms. (m <sup>2</sup> ) | Heimild byggj. gæms. (m <sup>2</sup> ) | Net. afb. (m <sup>2</sup> ) | Net. afb. (m <sup>2</sup> ) | Skýring         |
|-------|------------|-------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| B1    | 115        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B2    | 116        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B3    | 117        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B4    | 118        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B5    | 119        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B6    | 120        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B7    | 121        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B8    | 122        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B9    | 123        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B10   | 124        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B11   | 125        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |
| B12   | 126        | 6                       | 480                                    | 0                                      | 0.78                        | 0                           | Fjölþýlishús 2h |

Tölur A1-A7 og C1-C2 verða óbreyttar.

#### 2.12 Miðbær (M1)

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus segir að miðbær (M1) skuli búinn blandaðri menningar-, þjónustu og athafnastarfsemi þar sem verður starfandi heilsugæsla, ráðhús, safn fyrir minjasvæði og verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði.

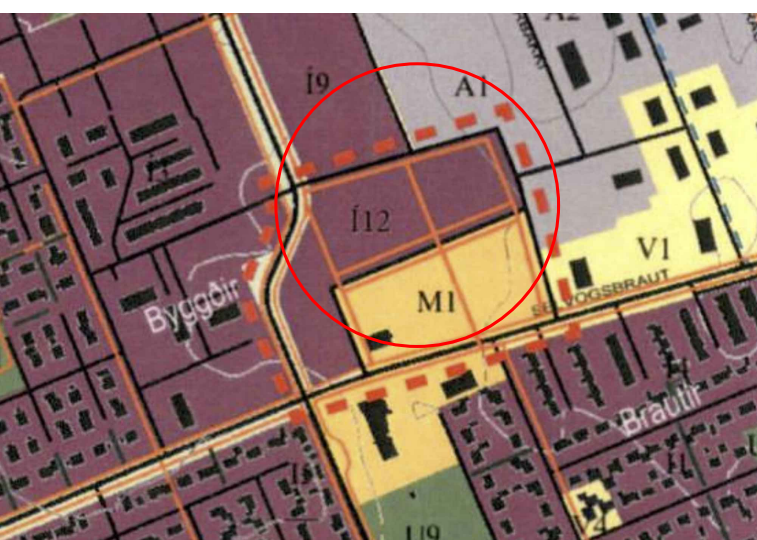
Á því svæði sem deiliskipulag þetta nær til og er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði má gera ráð fyrir hreinlegri starfsemi sem eðlilegt er að sé til staða fyrir íbúa og gesti, s.s. verlanir, sýningarrými, skrifstofur, hárgreiðslu- og snyrtistofur, ferðaþjónustur, veitingastaðir, kaffihús eða önnur þjónustustarfsemi sem hvorki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar.

#### Breytingar á uppdrætti

- Byggingarreitum er fækkað úr 12 í 11, kenninúmer byggingarreita hafa því breyst. Lóðum hefur verið fjölgað úr 12 í 23.

- Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og útbúin hafa verið einkastæði innan lóðar.

- Bílastæði meðfram Klettamóa breytast í þverstæð bílastæði. Til að koma bílastæðum fyrir hefur lóðum við



#### SKÝRINGAR

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Byggingarreitir               |
|  | Stígar                        |
|  | Ný lóðamörk                   |
|  | Mörk deiliskipulagsbreytingar |
|  | Mörk gildandi deiliskipulags  |
|  | Gróður til skýringar          |
|  | Nýbyggingar, leiðbeinandi     |
|  | Minjar                        |

#### SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_  
og í sveitarstjórn Ölfuss þann \_\_\_\_\_  
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_  
með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

f.h.Sveitarfélagsins Ölfus \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins \_\_\_\_\_

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

#### SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000
- Greinargerð
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.



Staðsetning Deiliskipulagssvæðis  
Sveitarfélagið Ölfus  
Deiliskipulagsbreyting

| VERK:       | BLAÐSTÆRD: | UNNIÐ:      | RÝNT: |
|-------------|------------|-------------|-------|
| 1621-068    | A1         | HH          | ÁJ    |
| MÆLIKVARÐI: | DAGS:      | DAGS.BREYT: |       |
| 1:1000      | 11.02.22   | ---         |       |

SAMPYKKT:

TILLAGA