



ÖLFUS

## Íbúðarsvæði, reitur Í6

DEILISKIPULAGSBREYTING  
GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Dags. 10.08.2020



LANDMÓTUN

Hamraborg 12 - 200 KÓPAVOGUR - Sími: 554 5300 -  
FAX: 554 5360 - NETFANG: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2020 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2020.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2020 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2020 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2020.

---

---

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 10.08.2020.

<b>INNGANGUR</b>	<b>4</b>
<b>LÝSING Á DEILISKIPULAGI</b>	<b>5</b>
1.0 Almennt .....	5
1.1 Afmörkun og aðkoma .....	7
1.2 Landslag, gróður og veðurfar .....	7
1.3 Náttúruvá .....	8
1.4 Gönguleiðir og opin svæði .....	9
1.5 Leiksvæði .....	9
1.6 Trjágróður .....	9
1.7 Gatnakerfi .....	10
1.8 Veitukerfi.....	10
1.9 Almenn bílastæði .....	10
1.10 Húsagerðir .....	10
<b>2 ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>11</b>
2.0 Almennt .....	11
2.1 Hönnun og uppdrættir .....	11
2.2 Mæli og hæðarblöð .....	11
2.3 Sorpgeymslur.....	12
2.4 Bílastæði og bílageymslur.....	12
2.5 Útbyggingar .....	12
2.6 Frágangur lóða .....	13
<b>3 SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>13</b>
3.0 E1 – einbýlishús (13 stk.).....	13
3.1 R1 – Raðhús (14 stk.) .....	14
3.2 R3 – Raðhús (5 stk.) .....	14
3.3 Þ1 - Lóð undir verslun og þjónustu.....	14
3.4 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi .....	15
<b>4 UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>16</b>
<b>5 SAMRÁÐ OG KYNNING</b>	<b>16</b>

## Inngangur

Greinargerð þessi er með breytingu á deiliskipulagi íbúðarsvæði, reitur Í6, norðan Norðurbyggðar sem samþykkt var 16.03.2018. Markmið breytingarinnar er að koma á mótis við þarfir samfélagsins með tilliti til eftirspurnar og annarrar uppbyggingar í þéttbýlinu. Breytingin tekur að mestu leyti til húsagerðar og lóðaskiptingar en aðrir þætti eru einnig endurskoðaðir s.s. lóðarmörk, bílastæðafjöldi og gönguleiðir. Einnig er lóð undir spennistöð RARIK skilgreind við Þurárhraun og ný lega jarðstrengs í gegnum hverfið sýnd á uppdrætti. Greinargerðin fellir eldri greinargerð úr gildi.

Deiliskipulagsbreyting þessi kallar á breytingu á gildandi aðalskipulagi Ölfuss og er hún unnin samhliða.

Í kaflanum um sérákvæði eru megin breytingar eftirfarandi:

1. **E1** – Einbýlishús  
Innan skilgreiningarinnar er lóðum er fjölgað úr 10 í 13 og lóðir eru færðar til innan hverfisins, bílastæðum innan lóðar er fækkað.
2. **P1** – Parhús  
Engin parhús verða innan hverfisins.
3. **R1** – Þriggja íbúða raðhús  
Í breytingunni er gert ráð fyrir 14 húsum undir þrjár íbúðir.
4. **R2** – Þriggja íbúða raðhús  
Engin raðhús sem falla undir skilgreininguna verða í hverfinu.
5. **R3** – fjögurra íbúða raðhús  
Í hverfinu verða 5 hús sem falla undir skilgreininguna en takmarkast við fjórar íbúðir í hverju húsi. Grunnflötur hvernar íbúðar skal ekki fara yfir 120 m<sup>2</sup>.
6. Lóðanúmer endurraðast og eru sýnd á uppdrætti deiliskipulagsbreytingarinnar.  
Garðsvæði í miðju hverfisins minnkar og lögun þess breytist.  
Gert er ráð fyrir tengingum vegna hleðslu rafmagnsbíla við bílastæði innan lóðar.

Heildar nýtingarhlutfall innan íbúðarhverfis sem skilgreint er í aðalskipulagi Í6 verður 0,2 innan svæðisins í heild en 0,3 að meðaltali innan lóða.

Breyting sem verður á svæðinu er varðar gerðir húsa og nýtingarhlutfall innan íbúðalóða eru eftirfarandi:

ELDRA SKIPULAG				
Einkenni	Fjöldi	Heildar lóðarstærðir m <sup>2</sup>	Heildar byggingarmagn m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall
E1	10	9.376	3.282	0,35
P1	12	14.316	4.560	0,32
R1	2	3.191	720	0,23
R2	1	2.127	800	0,38
R3	2	4.294	1.600	0,37
<b>Samtals</b>		<b>33.304</b>	<b>10.962</b>	<b>0,33</b>
BREYTT SKIPULAG				
Einkenni	Fjöldi	Heildar lóðarstærðir m <sup>2</sup>	Heildar byggingarmagn m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall
E1	13	12.015	4.205	0,35
R1	14	16.546	5.040	0,30
R3	5	8.144	2400	0,29
<b>Samtals</b>		<b>36.705</b>	<b>11.645</b>	<b>0,32</b>

## Lýsing á deiliskipulagi

### 1.0 Almenn

Hér er um að ræða deiliskipulag íbúðahverfis norðan og austan við núverandi íbúðabyggð við Básahraun og Norðurbyggð sem skilgreint er sem reitur Í6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022. Gert er ráð fyrir blöndu af einbýli, raðhúsum á einni hæð. Auk þess nær skipulagið yfir þjónustulóð á reit V2 í aðalskipulagi.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi fyrir Þorlákshöfn 2010-2022 er gert ráð fyrir blandaðri íbúðabyggð norðan Básahrauns og lóð fyrir verslun og þjónustu norðan byggðarinnar, á reit V3. Deiliskipulagsbreytingin kallar á aðalskipulagsbreytingu og er hún unnin samhliða.

Skipulagsáætlun þessi felur í sér eftirfarandi gögn:

- Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:1.000, blaðstærð A0.
- Greinargerð með skipulags og byggingarskilmálum.

Skipulagið er unnið á grunna frá Efla Suðurland og Loftmyndum ehf.



Mynd 1. Hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022, þéttbýlisuppráttur af Þorlákshöfn.

Meginmarkmið með skipulaginu eru:

- Að mynda fallega og heilsteypta íbúðabyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á lóðir sem taka mið að þörfum bæjarbúa varðandi stærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum í gegnum hverfið sem tengjast eðlilega nærliggjandi byggð, megin gönguleið í skóla og opnum og grænum svæðum.
- Að móta öruggt og einfalt gatnakerfi.
- Að móta vönduð, örugg og aðgengileg útivistarsvæði sem hvetja til útivistar og efla lýðheilsu.

## 1.1 Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið liggur norðan við hverfin Byggðir og Hraun, vestan við Ölfusbraut (Þorlákshafnarveg). Megin aðkoma inn í hverfið er frá Katlahrauni. Gert er ráð fyrir því að Katlahraun haldi áfram til norðurs frá Sambyggð og beygi til austurs og tengist síðan Ölfusbraut.

Skipulagssvæðið er um 9 ha af stærð þar af eru um 8 ha undir íbúðarsvæði, götur og nær leiksvæði og 0,5 ha undir verslun og þjónustulóð nyrst á svæðinu.

## 1.2 Landslag, gróður og veðurfar

Skipulagssvæðið er í grófum dráttum flatt hraun með jöfnum aflíðandi halla til suð-austurs í átt að sjó. Landið stendur í 9-14 m yfir sjávarmáli. Landslagið einkennist mjög af hrauninu sem rann yfir svæðið fyrir rúmum sex þúsund árum, þar sem skiptast á grunnar, grasi vaxnar dældir og sléttar hraunklappir á víxl. Hraunið er um 12 m þykkt helluhraun með frekar slétt og ósprungið yfirborð.

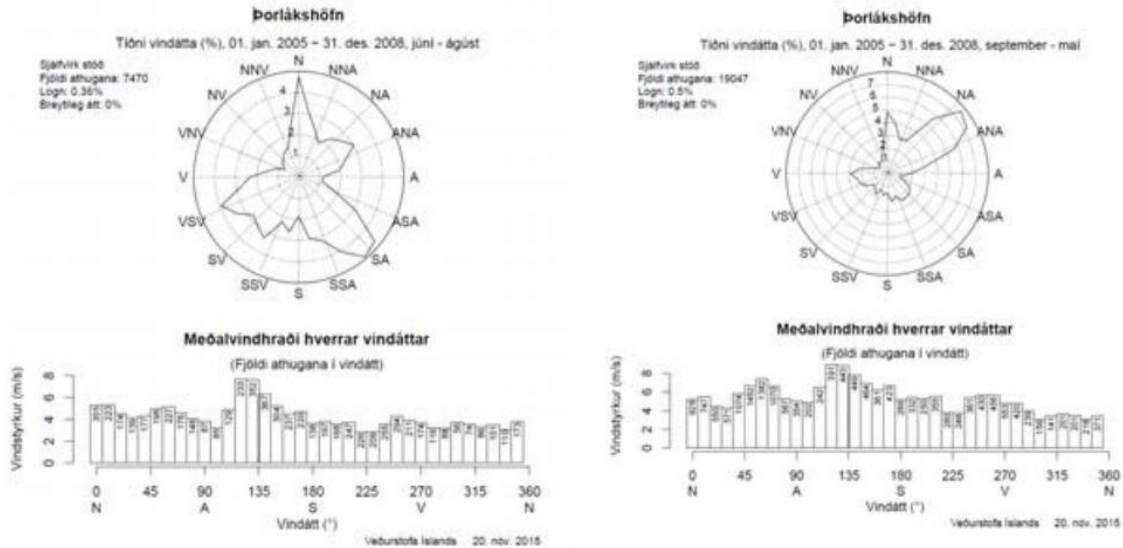
Veðurmælingar eru skráðar á Eyrarbakka og eru vetrarhörkur og snjóþyngsli fátíð á svæðinu þar sem það er tiltölulega opið og snjó festir ekki auðveldlega.

Meðalhiti var þó 0,8° C lægri á Eyrarbakka en í Reykjavík á árunum 1951-1980.

Eyrarbakki er á úrkomusvæði og var meðaltals ársúrcoma á árunum 1951-1980 1.373 mm. Til samanburðar má nefna að meðaltalsúrcoma í Reykjavík á árunum 1961-1990 var 798,8 mm.

Vindrósir fyrir Þorlákshöfn byggjast á niðurstöðum vindmælinga á tímabilinu janúar 2005- des 2008 fyrir sumar og vetur. Vindrósirnar bera með sér að suðvestan-, suðaustan- og norðurátt voru algengastar sumarmánuðina en norðaustanáttir yfir vetrarmánuðina. Hvössustu áttirnar eru að jafnaði á milli austurs og suðurs auk norðanáttar.

Skipulagssvæðið liggur í ágætu skjóli af núverandi byggð fyrir vetraráttinni, en er talsvert opið fyrir sumaráttum.



Mynd 2. Vindáttir í Þorlákshöfn (Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022).

### 1.3 Náttúruvá

#### Jarðskjálftar

Hætta á skemmdum á mannvirkjum í Þorlákshöfn af völdum stórs skjálfta á Suðurlandi er ekki talin ýkja mikil, vegna þess hve bærinn er langt frá líklegum upptökum skjálftans. Hins vegar er vert að huga að nálægð Þorlákshafnar við sprungusvæðið í Hengli og afleiðingum skjálfta sem eiga upptök sín þar fyrir nýja byggð í Þorlákshöfn, en nálægð Þorlákshafnar og Ölfus við það sprungusvæði er mun meiri en við skjálftaupptök Suðurlandsskjálfta. Stærsti skjálfti sem mælst hefur á Hengilssvæðinu er 5,5 á Richterskvarða. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að huga sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, mishæðir eða stallar undir sökklum.

Flóðavatn frá Selvogsheiði.

Þegar jörð er frosin í vetrarbleytum og vorleysingum, þá safnast yfirborðsrennsli af Heiðinni háu og Selvogsheiði saman í lón ofan byggðar og flæðir inn í vesturluta byggðarinnar og jafnvel allt til sjávar. Þá kemur fyrir að vatn komist inn í kjallara og valdi tjóni, einkum vestast í byggðinni.



#### 1.4 Gönguleiðir og opin svæði

Gönguleiðir liggja um hverfið og tengjast aðalgöngustíg. Um er að ræða göngustíga og gangstéttar. Lögð er áhersla á að tengja opin svæði við byggðina og önnur hverfi í þéttbýlinu. Gönguleið er austan við hverfið samsíða Ölfusbraut og myndar megin gönguleið að miðbæjarsvæði og þaðan áfram að grunnskóla og leikskóla við Hafnarberg.

Göngustíga má flokka í aðalgöngustíga og göngustíga.

Aðalgöngustígur liggur norðvestan við hverfið og vestan við núverandi byggð í Þorlákshöfn. Aðalgöngustígur er ætlaður jafnt hjólandi sem gangandi umferð. Stígurinn mun liggja að fyrirhuguðum undirgöngum undir fyrirhugaðan Suðurstrandarveg og tengjast þannig “útmörk” Þorlákshafnar. Reiknað er með að aðalgöngustígur sé 3,0 metra breiður með varnalegu yfirborði og upplýstur.

Göngustígar eru gönguleiðir sem liggja í og um opin sameignleg svæði, um græn svæði meðfram vegum eða á milli lóða. Göngustígar skulu vera 2,5 m breiðir þar sem því verður viðkomið með varanlegu yfirborði þó ekki mjórri en 2,0m

Gangstéttar er gönguleiðir sem liggja alveg að götu eða bílastæði a.m.k. öðru megin. Gangstéttar eru að öll jöfnu 2 metra breiðar, en leyfðar eru mjórri gangstéttar, eða 0,5-1.0 m breiðar, í botnlöngum eða þar sem breið gangstétt er hinum megin götu.

#### 1.5 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir sparkvelli norðvestan við hverfið, að vellinum eru góðar göngutengingar. Um miðbik svæðisins er gert ráð fyrir góðu garðsvæði og gönguleið. Meðfram Ölfusbraut, sem er megin aðkomuvegur inn í Þorlákshöfn, er grænt svæði með gróðri sem myndar skjól fyrir umferð og hávaða sem henni getur fylgt.

#### 1.6 Trjágróður

Gert er ráð fyrir að nota trjágróður markvisst til skjólmyndunar norðan og austan við byggðina. Trjágróður sem sýndur er á uppdrætti er eingöngu til skýringar. Nákvæmari staðsetning, tegundir og umfang skal ákvarða nánar á grundvelli deiliskipulags þessa.

## 1.7 Gatnakerfi

Unnið er út frá gatnaflokkunarkerfi, þ.e. tengi-, safn- og húsagötu kerfi. Samkvæmt aðalskipulagi liggur ekki tengibraut um hverfið. Hverfið er hugsað sem 30 km hverfi, sem þýðir að umferðarhraði í safngötu og húsagötum verði takmarkaður við 30 km/klst. Þessu verði m.a. náð með gerð hraðahindrana sem tengjast göngubrautum yfir viðkomandi götu. Gert er ráð fyrir biðskyldu frá húsagötum inn á safngötu.

Safngatan Katlahraun er safngata sem tengist Sambyggð. Um er að ræða 7.0 m breiða götu með tveimur botnlöngum til suðurs. Gangstéttar eru beggja vegna götu. Annarsvegar er um að ræða 2.5 m breiða gangstétt sunnan megin og hins vegar 2.0 m breiða gangstétt að norðan við götu. Út frá Katlahrauni liggja húsagötur til norðurs og suðurs, Núpahraun og Þurárhraun. Katlahraun skiptir svæðinu í tvo hluta.

Allar götur í hverfinu aðrar en Katlahraun eru húsagötur.

## 1.8 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum. Gert er ráð fyrir tengingu við að allar helstu stofnlagnir, sem liggja samsíða Katlahrauni.

## 1.9 Almenn bílastæði

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð. Við einbýlishús má gera þriðja stæðið þar sem því verður við komið.

Gert ráð fyrir um 24 gestastæðum til almennra nota innan deiliskipulagssvæðisins.

Bílastæði við götu þurfa að taka mið af innkeyrslum í bílskúra. Bílastæði í og við götu eru óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð, ekki er gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla innan svæðisins.

## 1.10 Húsagerðir

Um er að ræða lágreista sérbýlishúsabyggð, með megin áherslu á einnar hæðar einbýlis- og raðhús. Auk þess er gert ráð fyrir einnar hæðar byggingum fyrir veitingarekstur og bensínsölu á þjónustulóð nyrst á svæðinu við innkomuna í bæinn.

## 2 Almennir skilmálar

### 2.0 Almennt

Almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta, er hér lýst.

Skipulagsuppráttur sem fylgir greinargerð þessari sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, nema annað komi fram í sérákvæðum, sjá kafla 3. Mænisstefna er frjáls. Ekki er gert ráð fyrir kjöllumurum.

Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr.kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð.

Byggingarreitur dregin heilli línu er bindandi. Á langhlið bundinnar byggingarlínu raðhúsa, skal húshlið liggja a.m.k. 65% að línunni en þó aldrei meira en 75%. Skörun á milli veggflata skal vera að lágmarki 1 m. Er þetta gert til þess að tryggja uppbot bygginga og fyrirbyggja einsleitni húshliða er liggja að götu. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

### 2.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 4.3.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Íbúðir einbýlis- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

### 2.2 Mæli og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar er o.fl.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða.

### 2.3 Sorpgeymslur

Almennt skulu sorpgeymslur vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr.112/2012.

### 2.4 Bílastæði og bílageymslur

Gert er ráð fyrir almennum gestabílastæðum í hverfinu, s.s. getið er í kafla 1.9 um almenn bílastæði og sýnd eru á skipulagsupprætti.

Bílastæði sem liggja hornrétt á götu skulu ekki vera styttri en 7,0 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Gera skal ráð auðveldri tengingu hleðslustöðva, vegna hleðslu rafbíla, við bílastæði innan lóðar.

Á einbýlishúsalóðum merktum E1 er gert ráð fyrir 2 stæðum á hverri lóð og er heimilt að bæta við 3 stæðinu þar sem aðstæður leyfa. Jafnframt er gert ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla. Staðsetning bílastæða er leiðbeinandi.

Á lóðum raðhúsa merktum R1 eða R3 skal koma fyrir 2 stæðum á hverri lóð.

Bílastæði við götu sem ekki eru innan lóða eru til almennra nota og tilheyra ekki einstökum eignum. Í hverfinu er gert ráð fyrir fjórum almennum bílastæðum, við Þurárhraun og Núpahraun fyrir samtals 24 bíla.

### 2.5 Útbyggingar

Allar útbyggingar skulu rúmast innan byggingarreita.

## 2.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 7.2.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar, trjágróður o.þ.h. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

## 3 Sérákvæði

### 3.0 E1 – einbýlishús (13 stk.)

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 810 m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 283 m<sup>2</sup> brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar.

Þar sem bindandi byggingarlína er skal að lágmarki 70% húshliðarinnar vera við þá línu annars er staðsetning frjáls innan byggingarreits. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7.0 m.

Bent er sérstaklega á vinkilform sem hentugan kost fyrir einbýlishús á þessu svæði. Þannig má mynda gott skjól fyrir vindum og ná kjöraðstæðum m.t.t. afstöðu til sólar.

Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir allt að 2 bíla.

### 3.1 R1 – Raðhús (14 stk.)

Heimilt að reisa 3 íbúða raðhús á 1 hæð með innbyggðum bílgeymslum. Á deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeyningar í raðhúsalengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytinga. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að öllu jöfnu 5,0 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, nema sé um einhalla þak að ræða er heimilt að fara í 5.5 m.

Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 120 m<sup>2</sup> þar með talin bílgeymsla og útbyggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Bílastæði sem liggja hornrétt á götu skulu ekki vera styttri en 7.0 metrar framan við bílageymslur.

### 3.2 R3 – Raðhús (5 stk.)

Heimilt að reisa 4 íbúða raðhús á 1 hæð með innbyggðum bílgeymslum. Á deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeyningar í raðhúsalengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytinga. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að öllu jöfnu 5,0 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, nema sé um einhalla þak að ræða er heimilt að fara í 5.5m.

Grunnflötur hvernar íbúðar verði ekki stærri en sem nemur 120<sup>2</sup>, þar með talin bílgeymsla og útbyggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Bílastæði sem liggja hornrétt á götu skulu ekki vera styttri en 7,0 metrar framan við bílageymslur.

### 3.3 Þ1 - Lóð undir verslun og þjónustu

Nyrst á skipulagssvæðinu er þjónustulóð sem er áætluð fyrir bensínsölu, verslun og veitingarekstur. Lóðin sem um ræðir er um 5.544 m<sup>2</sup> að stærð og er staðsett við aðkomuhringtorg inn í Þorlákshöfn. Gert er ráð fyrir aðkomu inn á svæðið frá nýjum aðkomuvegi. Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal vera á bilinu 0,1-0,3.

Aðkoma inn á svæðið er frá Ölfusbraut. Auk þess er heimiluð innkeyrsla einstefna

Þegar komið er út úr hringtorgi frá Ölfusbraut.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa eina til þrjár einnar hæðar byggingar á lóðinni. Hámarkshæð húss er 6,5 m yfir aðalgólfkóta og lágmarks vegghæð er 3.0 m. Þak skal vera einhalla eða flatt.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Leyfilegt er að byggja skyggni í tengslum við hús allt að 5.0 m yfir aðalgólfkóta húss. Leyfilegt er að staðsetja upplýsinga skilti allt að 9.0 m hátt innan byggingarreits.

Fjöldi bílastæða miðast við amk. 1 bílastæði fyrir hverja 35m<sup>2</sup> þjónustuhúss þar af skulu a.m.k. 2 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Hæðarsetning þjónustuhúss miðast við að umferð gangandi og hreyfihamlaðra verði hindrunarlaus um alla lóðina.

Kvöð er um gróðurskermun á lóðarmörkum til suðurs sem snýr að íbúðarbyggð. Lágmarks breidd gróðurbeltis er 2.0 m. Að minnsta kosti 7% af yfirborði lóðar skal vera tré og runnagróður.

Leggja skal fram lóðarteikningu fyrir byggingarnefnd sem sýnir fyrirkomulag bílastæða og akstursleiða innan lóðar áður enn byggingarnefndarteikningar eru lagðar fyrir.

### 3.4 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

<b>Íbúðarsvæði Í6 – Deiliskipulagsbreyting</b>
Við breytinguna riðlast númer lóða. Í kafla 2.4 er sett inn ákvæði um tengibúnað vegna hleðslu rafbíla. Leiksvæði við Norðurbyggð fellur út og garðsvæði í miðju hverfisins minnkar og lögun þess breytist. Gestastæðum innan skipulagssvæðisins fækkar úr 28 í 24 bílastæði. Mænisstefna er gefin frjálts.
<b>E1 = 13 einbýlishús, voru 10 hús.</b>
Þeir skilmálar sem koma fram í eldri greinargerð haldast óbreyttir.
<b>Staðsetning</b> – Þurárhraun og Katlahraun
<b>Breyting</b> - Lóðum undir einbýlishús er fjölgað um þrjár. Lóðastærðir samræmdar og byggingarreitir til samræmis. Lóð við Katlahraun felld út.
<b>P1 = Öll parhús í hverfinu eru felld út, voru 12 parhús.</b>

<b>R1 = 14 þriggja íbúða raðhús, voru 2 hús.</b>				
<b>Staðsetning</b> - Þurárhraun, Katlahraun og Núpahraun.				
<b>Breyting</b> - Þeir skilmálar sem komu fram í eldri greinargerð haldast óbreyttir.				
<b>R2 = Öll raðhús sem falla undir skilgreininguna falla út, var 1 raðhús fyrir 4 íbúðir.</b>				
<b>R3 – 5 fjögurra íbúða raðhús, voru 2 hús fyrir 4-6 íbúðir.</b>				
<b>Staðsetning</b> - Núpahraun og Katlahraun.				
<b>Breyting</b> - Heimild innan skilgreiningarinnar takmarkast við fjórar íbúðir með bílgeymslu. Grunnflötur hverrar íbúðar er minnkaður og verður að hámarki 120 m <sup>2</sup> .				
Skilgreining	Fjöldi húsa var	Fjöldi íbúða var	Fjöldi húsa verður	Fjöldi íbúða verður
<b>E1</b>	10	10 íbúðir	13	13 íbúðir
<b>P1</b>	12	24-36 íbúðir	0	0 íbúðir
<b>R1</b>	2	6 íbúðir	14	42 íbúðir
<b>R2</b>	1	4 íbúðir	0	0 íbúðir
<b>R3</b>	2	8-12 íbúðir	5	20 íbúðir
	<b>27 hús</b>	<b>52-68 íbúðir</b>	<b>32 hús</b>	<b>75 íbúðir</b>
<b>V – Spennistöð RARIK</b>				
Skilgreind er lóð fyrir spennistöð við Þurárhraun fyrir spennistöð á vegum RARIK.				

#### 4 Umhverfisáhrif

Með fjölgun íbúða á hvern hektara er byggingarland sveitarfélagsins nýtt betur sem og innviðir. Þétting byggðarinnar vinnur á móti útpenslu þéttbýlisins og spornar á móti löngum leiðum innan þess. Styttri vegalengdir og góðir göngustígar og göngutengingar eru hvati að vistvænum samgöngum sem hafa þá jákvæði áhrif á lýðheilsu.

#### 5 Samráð og kynning

Lýsing á aðalskipulagsbreytingu var samþykkt af Bæjarstjórn Ölfuss þann 25.06.2020. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi er kynnt samhliða breytingu á aðalskipulagi og verður send til eftirfarandi umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðisstofnun Suðurlands

Breytingin verður auglýst þar sem íbúum og öðrum hagsmunaaðilum verður gefið tækifæri til þess að koma með athugasemdir.