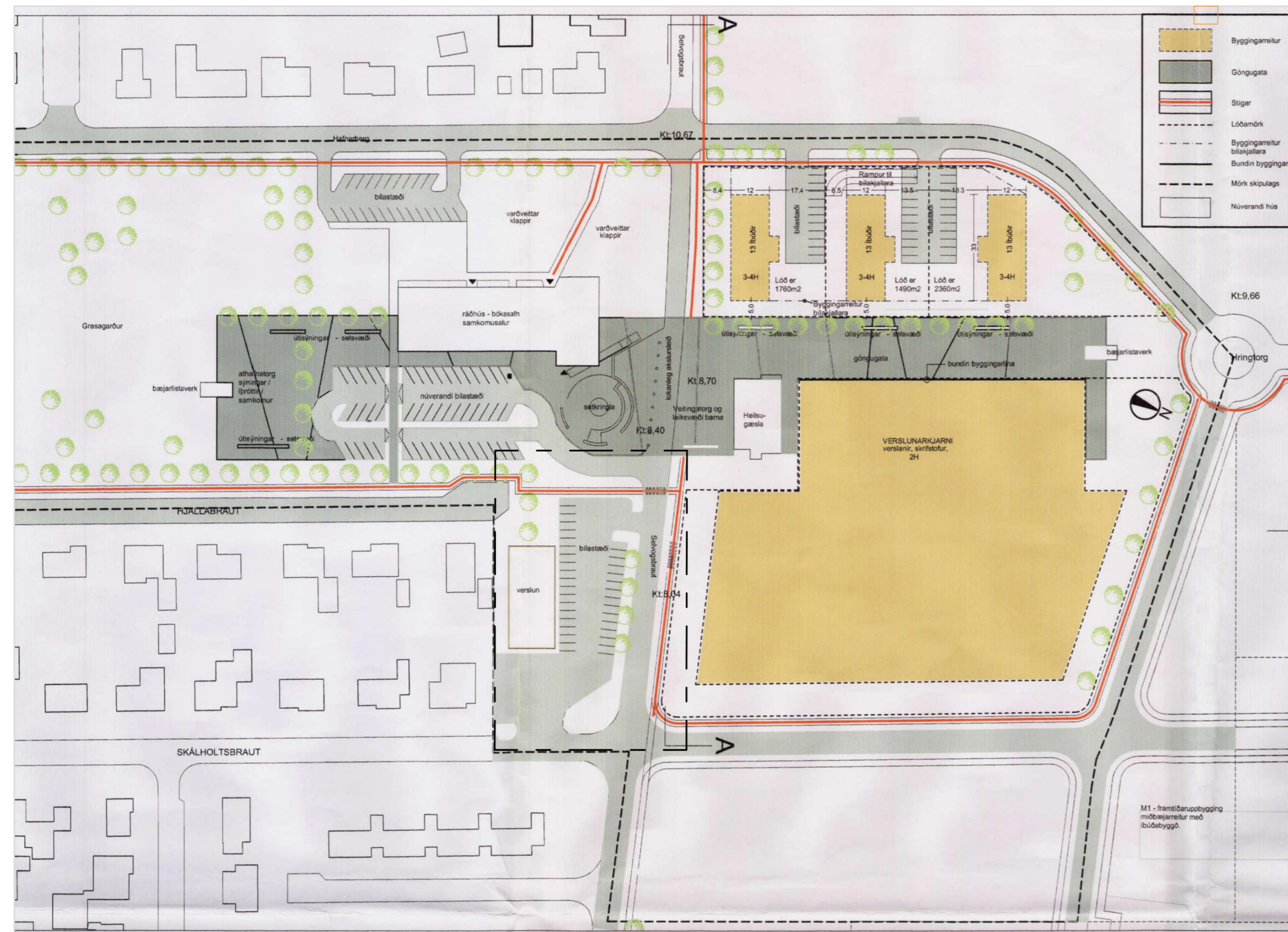


# Selvosbraut 41 Þorlákshöfn - Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulagsbreyting



Gildandi deiliskipulagsuppráttur minnkaður í mkv. 1: 2000.



Breytt deiliskipulag í mkv. 1:500.



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 Þéttbýlisuppráttur minnkaður í mkv. 1:50.000.

## Skýringar

- Lóðarmörk
- Skipulagssvæði
- Byggingareitir
- Núverandi hús
- Grænt svæði
- Vegir og bílastæði
- Gangstétt
- Lóð nr.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus þann \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Ölfus

## 1 Inngangur

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér skilgreiningu á byggingareit á Selvog 41 í Þorlákshöfn.

Áætlað er að núverandi verslunarrými verði stækkað um eina hæð og byggð verði allt að 150 m<sup>2</sup> viðbygging í austur, á tveimur hæðum.

Að öðru leiti en að neðan greinir gildir deiliskipulag fyrir Miðbæ Þorlákshafnar, sem samþykkt var þann 27.03.2008.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir eftir teiknigrunni frá Eflu.

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð með helstu forsendum fyrir breytingu á deiliskipulagi.
- Breyttur deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:500 sem sýnir skipulagssvæði og aðkomu.
- Eldri deiliskipulagsuppráttur minnkaður í mælikvarða 1:2000.
- Afstöðumynd minnkuð í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022, þéttbýlisuppráttur af Þorlákshöfn.

## 2 Forsendur

Samkvæmt þéttbýlisupprætti í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss er lóðin staðsett innan miðsvæðis (M1).

Í kafla 4.3.2 Verslunar- og þjónustusvæði er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið og leiðir:

- Á blönduðum verslunar-, þjónustu- og athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir fyrirferðamikilli verslunar- og þjónustustarfsemi. Einnig heildsölum, skrifstofum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga. (Sjá einnig greinar 4.5 og 4.6 í skipulagsreglugerð.)
- Gefið er eðlilegt svigrúm fyrir þróun núverandi og nýrrar verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Við skipulag byggðar og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Breyting á deiliskipulagi fellur vel að þessum markmiðum aðalskipulagsins.

## 2.1 Deiliskipulagsbreyting

### Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að Selvosbraut 41 er frá Selvosbraut og Skálholtsbraut. Fjöldi bílastæða á lóð skal vera að lágmarki 1 bílastæði fyrir hverja íbúð innan lóðar. Þar sem um atvinnustarfsemi er að ræða skal fjöldi bílastæða vera í samræmi við eðli starfseminnar. Lóðarhöfum bera að tryggja fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinnar lóðar miðað við nýtingu. Fyrir framan verslunarhús er gert ráð fyrir 13 bílastæðum, þar að auki er gert grein fyrir mögulegri staðsetningu 17 bílastæða og gangstétt tengd þeim á lóð. Eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða er staðsett fyrir framan hús við áætlaða viðbyggingu í austur.

Að öðru leiti er gert ráð fyrir að staðsetning gangstétta og göngustíga verði með svipuðum hætti og staðsetning þeirra er í dag við Selvosbraut, og frá ráðhúsi Þorlákshafnar sem er vestan lóðarinnar. Staðsetning gatna, bílastæða og gangstétta er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

### 2.2 Verslunarhús

Í dag er eitt 464 m<sup>2</sup> verslunarhús á lóðinni, þar eru fimm mismunandi fyrirtæki starfrækt. Gert er ráð fyrir að stækka núverandi hús um eina hæð og byggja auk þess allt að 150 m<sup>2</sup> viðbyggingu í austur, á tveimur hæðum og með lyftuhúsi. Á jarðhæð er gert ráð fyrir stækkun á núverandi veitingahúsi og áætlað er að hafa skrifstofur og 5 íbúðir á efri hæð.

## 3 Umhverfisáhrif

Um er að ræða stækkun á núverandi verslunarhúsi um eina hæð og viðbyggingu.

Talið er að frekari uppbygging á verslunar- og þjónusturýmum ásamt fjölgun íbúða muni styrkja miðbæjarsvæðið og hafa jákvæð áhrif á uppbyggingu þess.

Með hækun hússins og stækkun eykst skuggavarp lítilliga. Húsið er þó ekki það hátt og sé tekið mið af staðsetningu þess og fjarlægð til nærliggjandi byggðar er ekki talið að skuggavarp hafi afgerandi áhrif.

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í \_\_\_\_\_

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



## SELVOGSBRAUT\_41\_Í\_ÞORLÁKSHÖFN ÖLFUS DEILISKIPULAGSBREYTING

VERK	BLADSTJÆRÐ	UNNIÐ:	RÝNT:
7626-001	A2	M.B.G.	.
DAGS.	MÆLIKVARÐI	DAGS BREYTT.	
09.04.2019	1:500	.	

Samþykkt:

**TILLAGA**