



ÖLFUS

**Sveitarfélagið Ölfus**

**TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI BÚÐAHVERFIS**

**ÞORLÁKSHÖFN**

LANDMÓTUN SF

ALARK arkitektar sf

**FEBRÚAR 2018**

---

## EFNISYFIRLIT

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR .....	3
1.1	Almennt .....	3
1.2	Markmið deiliskipulagsins .....	4
1.3	Afmörkun og aðkoma .....	4
1.4	Landslag, gróður og veðurfar .....	5
1.5	Náttúruvá .....	6
1.5.1	Jarðskjálftar .....	6
1.5.2	Flóðavatn frá Selvogsheiði. ....	6
1.6	Gönguleiðir og opin svæði .....	6
1.7	Gatnakerfi .....	6
1.7.1	Tengibraut .....	7
1.7.2	Safngata .....	7
1.7.3	Húsagötur .....	7
1.8	Almenn bílastæði .....	7
1.9	Húsagerðir .....	7
1.10	Fjöldi íbúða .....	7
2	ALMENNIR SKILMÁLAR .....	8
2.1	Almennt .....	8
2.2	Hönnun og uppdrættir .....	8
2.3	Mæli- og hæðarblöð .....	9
2.4	Svalir og útbyggingar .....	9
2.5	Sorpgeymslur .....	9
2.6	Bílastæði og bílageymslur .....	9
2.7	Frágangur lóða .....	10
3	SÉRÁKVÆÐI .....	10
3.1	Almennt .....	10
3.2	E1 - Einbýlishús .....	11
3.3	P1 – Parhús .....	11
3.4	R1 – Raðhús .....	11
3.5	R2 – Raðhús .....	11

---

3.6	R3 – Raðhús .....	12
3.7	R4 – Raðhús .....	12
3.8	V- Veitustofnanir.....	13
4	Heimildaskrá .....	13

---

## 1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.1 Almennt

Undanfarin misseri hefur orðið aukning á eftirspurn eftir nýju húsnæði í Þorlákshöfn. Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022 var staðfest þann 21. september 2012. Þar er meðal markmiða fyrir íbúðasvæði í þéttbýlinu á Þorlákshöfn að stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði. Koma skal til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsaerðir og skal yfirbragði byggðar taka mið af núverandi byggð. Núverandi byggð í Þorlákshöfn er nokkuð fastmótuð. Yfirbragð byggðarinnar er lágrest einbýlishúsa byggð á einni hæð, auk parhúsa og raðhúsa og þriggja fjölbýlishúsa sem eru tveggja og þriggja hæða.

Samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022 hefur íbúum í Ölfusi fjölgað um 942 frá árinu 1971. Íbúum fjölgaði mest á árunum 1973-1976, en þá fjölgaði um 282. Á skipulagstímabilinu er gert ráð fyrir að fjölgun íbúa verði á bilinu 2-2,5% á ári. Er sú fjölgun nokkuð umfram fjölgun undanfarinna ára en búist er við talsverðri fjölgun atvinnutækifæra í tengslum við uppbyggingu iðnaðar- og hafnarsvæða í Þorlákshöfn og nýrra atvinnusvæða vestan þéttbýlisins. Frá árinu 1991 hefur íbúum í Ölfusi fjölgað um 404. Íbúum fjölgaði mest á árunum 2005-2008, en þá fjölgaði þeim um 273. Í desember 2018 voru íbúar í Ölfusi 2110 og hafði fjölgað um 110 frá árinu á undan. Tæp 76% íbúa Ölfus búa í þéttbýlinu í Þorlákshöfn. Miðað við 2% fjölgun á ári verða íbúar sveitarfélagsins um 2400 í lok skipulagstímans árið 2022, og um 1900 í þéttbýlinu á Þorlákshöfn. Ef miðað er við 2,5% fjölgun verður íbúafjöldi sveitarfélagsins alls í lok skipulagstímans um 2500 manns og um 2100 manns í þéttbýlinu á Þorlákshöfn. Samkvæmt því yrði þörf fyrir um 120-240 nýjar íbúðir í Þorlákshöfn á skipulagstímabilinu.

Í Aðalskipulagi Ölfuss er gert ráð fyrir að næstu íbúðarsvæði verði sunnan núverandi byggðar. Nálægðin við grunnskóla, leikskóla, íþróttasvæði og sundlaug gerir það að verkum að þessi staðsetning er eftirsótt af íbúum og ákjósanleg fyrir sveitarfélagið þar sem öll þjónusta er fyrir hendi. Auk þess gefur nálægðin við helstu útivistarsvæði og útsýnið til sjávar svæðunum aukið gildi og samræmist vel markmiðum aðalskipulags Ölfus fyrir íbúðarsvæði í þéttbýlinu á Þorlákshöfn. Framkvæmdir á svæðinu hófst árið 2002 og í aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 má

sjá að 39 lóðir í Búðahverfi voru þegar byggðar, samkvæmt deiliskipulagi sem var samþykkt árið 2001. Þetta deiliskipulag var þó aldrei auglýst í b-deild Stjórnartíðinda eins og lög gera ráð fyrir og tók því aldrei gildi. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að svæðið verði minnkað til muna frá því sem deiliskipulagið frá 2001 gerði ráð fyrir. Þessi tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Búðahverfi byggir á deiliskipulaginu frá 2001 og gildandi aðalskipulagi Ölfus sem gerir ráð fyrir að svæðið minnki til muna. Lögð er áhersla á sveigjanleika hvað íbúðagerðir og - stærðir varðar.

## 1.2 Markmið deiliskipulagsins

- Að mynda fallega og heilsteypta íbúðabyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsli við núverandi byggð.
- Að taka mið af framtíðarþörfum bæjarbúa varðandi stærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum í gegnum hverfið sem tengjast eðlilega við nærliggjandi hverfi, skóla, leikskóla og íþróttasvæði.
- Að leiksvæði, hverfisgarðar og ósnortin útivistarsvæði myndi samfellda heild og tengist gönguleiðum hverfisins.
- Að móta öruggt og einfalt gatnakerfi.

## 1.3 Afmörkun og aðkoma

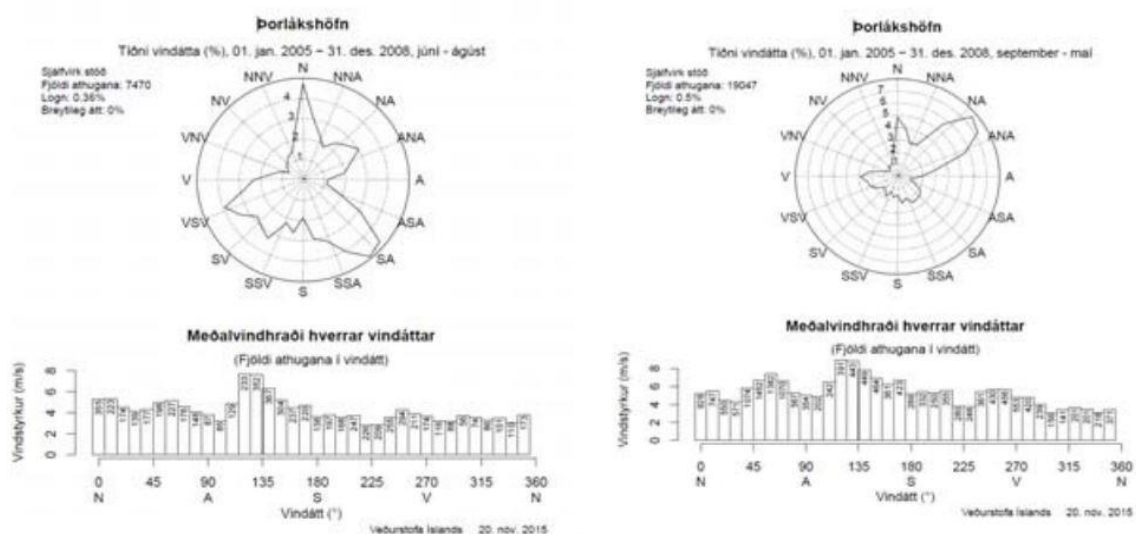
Skipulagssvæðið liggur suður af núverandi byggð sem kennd er við Berg og afmarkast af Hafnarbergi að austan, Hafnarnesi/Nesbraut að sunnan og vestan og Bergum að norðan. Svæðið er u.þ.b. 14 ha að stærð og miðað við strjálbýla til meðalþétta byggð með blöndu af einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum þá rúmast þar allt að 141 íbúðir. Miðað við framreiknaða íbúðarþörf samkvæmt aðalskipulagi þá mun þetta duga vel fram á skipulagstímabilið. Aðkoma að hverfinu er um safngötu, Biskupabúðir, sem liggur frá Hafnarbergi. Við safngötuna tengjast húsagötur, Brynjólfsbúð, Finnsbúð, Gissurarbúð sem liggja norður, suður og vestur. Önnur safngata tengir Pálsbúð, Klængsbúð og Ísleifsbúð við Biskupabúðir. Við Ystu götuna, Pálsbúð, raða sér einnar hæðar einbýlishús og innan við hana, við götuna Klængsbúð, eins hæða par- eða raðhús. Við Ísleifsbúð er gert ráð fyrir eins hæða, 4-6 íbúða raðhúsum.

## 1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Skipulagssvæðið er í grófum dráttum flatt 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. Vindrósinar 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 1- Vindmælingar frá Veðurstofu Íslands, 2015.

---

## 1.5 Náttúruvá

### 1.5.1 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. Samkvæmt ÍST 13/1989 er Ölfus á álagssvæði nr. 4 og þar gilda sérstakar reglur um burðarþol bygginga. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að huga sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, mishæðir eða stallar undir sökklum.

### 1.5.2 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 vesturhluta byggðarinnar og jafnvel allt til sjávar. Þá kemur fyrir að vatn komist inn í kjallara og valdi tjóni, einkum vestast í byggðinni.

## 1.6 Gönguleiðir og opin svæði

Grænn geiri liggur eftir miðju svæðisins í norður-suður og tengir leikvöll og hverfisgarð í miðju deiliskipulagssvæðisins við aðliggjandi útivistarsvæði. Á milli nýju byggðarinnar og Berga er tekið frá breitt opið svæði. Á þessu svæði verður komið fyrir grenndarleikvöllum og dvalarsvæðum með kröftugum gróðri til skjólmyndunar, en að öðru leyti er lögð áhersla á að náttúrulegar klappirnar fái að njóta sín. Góðir stígar fyrir gangandi og hjólandi liggja um svæðið og tengja hverfin við sitt nánasta umhverfi og aðra hluta bæjarins.

## 1.7 Gatnakerfi

Í fullbyggðu deiliskipulagi er gert ráð fyrir framlengingu Hafnarbergs til suðurs að framtíðar strandvegi, Nesbraut. Unnið er út frá gatnaflokkunarkerfi, þ.e. tengi-, safn- og húsagötu kerfi. 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.

### 1.7.1 Tengibraut

Hafnarberg er tengibraut, sem liggur í framhaldi af Þorlákshafnarvegi að framtíðar strandvegi, Hafnarnes/Nesbraut, syðst á svæðinu.

### 1.7.2 Safngata

Frá tengibrautinni Hafnarbergi liggur U-laga safngata, Biskupabúðir, inn í hverfið, þannig að tvær tengingar eru inn og út úr hverfinu.

### 1.7.3 Húsagötur

Frá safngötunni, Biskupabúðum, liggja húsagötur og verða gatnamót þeirra hærrí en aðliggjandi götur. Þannig myndast samtímis, hraðahindrun og gönguleið yfir gatnamóti

## 1.8 Almenn bílastæði

Í öllum húsagötum, nema við fjögurra til sex íbúða raðhús, er gert ráð fyrir gestastæðum til almennra nota og eru þau óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð. Bílastæði fyrir stóra bíla verða ekki innan svæðisins. Staðsetning og fjöldi bílastæða á uppdrætti eru til skýringar.

## 1.9 Húsagerðir

Um er að ræða lágreista sérþýlishúsabyggð, með megin áherslu á einnar hæðar einþýlis- og raðhús. Auk þeirra er gert ráð fyrir einnar- og tveggja hæða raðhúsum. Utan við safngötu raða einnar hæðar einþýlis-, par- og raðhús sér, en innan hennar rís tveggja hæða raðþýlishúsabyrping.

### 1.10 Fjöldi íbúða

Skipulagssvæðið (byggt svæði) er alls um 14 ha að stærð. Samtals er þar gert ráð fyrir allt að 161 íbúðum og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi húsa	Hámarksfjöldi íbúða	Samtals %
E1 einþýlishús	1 hæð	47	47	30%



P1 parhús	1 hæð	3	6	4%
R1 raðhús	1 hæð	14	28-42	30%
R2 raðhús	1 hæð	6	18-24	22%
R3 raðhús	1 hæð	2	8-10	6%
R4 raðhús	1 hæð	2	10-12	8%
			Samtals 117-141	

## 2 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 2.1 Almennt

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

### 2.2 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. Uppdrætti skal kynna fyrir byggingarfulltrúa og byggingarnefnd sveitarfélagsins Ölfus í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðarkótum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.

2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 2.4.1. grein í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

---

Íbúðir einbýlis-, par- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. par- eða raðhúsalengjur, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal sækja til skipulagsnefndar sveitarfélagsins Ölfus.

### 2.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Meirihluti húss þ.e.a.s. meira eða jafnt og 70% skal liggja að bundinni byggingarlínu. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir 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). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp í kafla 3. 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. Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

### 2.4 Svalir og útbyggingar

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit. Í tveggja hæða raðhúsum eru leyfðar útbyggingar beggja vegna. Öðru megin 1.6 m út fyrir byggingarreit, að hámarki 6 m<sup>2</sup> og hinu megin 3.0 m út fyrir byggingarreit að hámarki 12 m<sup>2</sup> að stærð. Byggingareitir einbýlishúsa, par- og raðhúsa á einni hæð eru það rúmir að útbyggingar eiga að rúmast innan þeirra.

### 2.5 Sorpgeymslur

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

### 2.6 Bílastæði og bílageymslur

Gert er ráð fyrir almennum gestabílastæðum í hverfinu, sem um getið er í grein 1.8 um almenn bílastæði og sýnt er á mæliblöðum. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6.5 metrar

framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti. Á einbýlishúsalóðum skal koma fyrir að lágmarki tveim bílastæðum við hvert hús og skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla. Staðsetning er bindandi vegna útfærslu gestabílastæða í götu. Bílastæði við götu eru til almennra nota og tilheyrja því ekki einstökum eignum. Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja íbúð. Staðsetning og fjöldi bílastæða á uppdrætti eru til skýringar.

## 2.7 Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Sýna skal á aðalteikningum 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). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

## 3 SÉRÁKVÆÐI

### 3.1 Almennt

Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílgeymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Ekki er gert ráð fyrir kjöllum. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lámærks fjarlægð frá lóðarmörkum. Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyti frjálst. Til að skapa aðgengi að baklóðum raðhúsa, er á nokkrum stöðum gert ráð fyrir stíg á lóðarmörkum. Gerð þessara stíga og umhirða þeirra er á ábyrgð þeirra lóðarhafa, sem þeir þjóna og eru reiknaðir með í flatarmáli lóðanna.

### 3.2 E1 - Einbýlishús

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> bruttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Bent er sérstaklega á vinkilform sem hentugan kost fyrir einbýlishús á þessu svæði, til að mynda gott skjól fyrir vindum og ná kjöraðstæðum m.t.t. afstöðu til sólar.

### 3.3 P1 – Parhús

Heimilt að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 40% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

### 3.4 R1 – Raðhús

Heimilt er að reisa parhús eða þriggja íbúða raðhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt bílgeymslu. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 40% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Á lóðum þar sem fjöldi íbúða hefur ekki verið skilgreindur skal engin lóð vera minni en 330 m<sup>2</sup> fyrir þríbýlishús og ekki minni en 550 m<sup>2</sup> fyrir tvíbýlishús.

### 3.5 R2 – Raðhús

Heimilt er að reisa 3-4 íbúða raðhús á 1 eða 2 hæðum innan byggingarreits ásamt bílgeymslu. Heimilt er að byggja útbyggingu allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð. Einnig er leyft að byggja útbyggingu utan byggingarreits að uppgefni afmarkandi línu, 3 m frá byggingarreit (skv. mæliblaði) og má hún vera allt að 12

m<sup>2</sup> að stærð. Útbyggingarnar geta t.d. verið hluti bílgeymslu eða stofu. Þak þeirra má nýta sem svalir af efri hæð en ekki sem stækkun efri hæðar. Hámarksstærð íbúða er 225m<sup>2</sup> brúttó þ.m.t bílgeymsla. Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar (neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan). Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Á lóðum þar sem fjöldi íbúða hefur ekki verið skilgreindur skal engin lóð vera minni en 330 m<sup>2</sup> fyrir fjórbýlishús og ekki minni en 450 m<sup>2</sup> fyrir þrúbýlishús.

### 3.6 R3 – Raðhús

Heimilt er að reisa 4-5 íbúða raðhús á 1 eða 2 hæðum innan byggingarreits. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða. Hver útbygging má vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10% af grunnfleti hvernar hæðar. Í skipulaginu er reiknað með að hver íbúð hafi sjálfstæðan inngang. Utan á liggjandi tröppur efri hæðar mega fara út fyrir byggingarreit. Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum. Á lóðum þar sem fjöldi íbúða hefur ekki verið skilgreindur skal engin lóð vera minni en 430 m<sup>2</sup> fyrir fjórbýlishús og ekki minni en 350 m<sup>2</sup> fyrir fimmbýlishús.

### 3.7 R4 – Raðhús

Heimilt er að reisa 5-6 íbúða raðhús á 1 eða 2 hæðum innan byggingarreits. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða. Hver útbygging má vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10% af grunnfleti hvernar hæðar. Í skipulaginu er reiknað með að hver íbúð hafi sjálfstæðan inngang. Utan á liggjandi tröppur efri hæðar mega fara út fyrir byggingarreit. Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta neðri hæðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum. Á lóðum þar sem fjöldi íbúða

---

hefur ekki verið skilgreindur skal engin lóð vera minni er 430 m<sup>2</sup> fyrir fimmbýlishús og ekki minni en 350 m<sup>2</sup> fyrir fimmbýlishús.

### 3.8 V- Veitustofnanir

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir tveimur lóðum fyrir veitustofnanir og er þar gert ráð fyrir einnar hæðar mannvirkjum. Hér gæti verið um að ræða spennistöð, útstöð síma, dæluhús eða eitthvað þvíumlíkt.

## 4 HEIMILDASKRÁ

1. Aðalskipulag Ölfus 2010-2022.
2. Byggingarreglugerð nr. 112/2012
3. Skipulagslög nr. 123/2010.
4. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013