



Sveitarfélagið

**Ölfuss**

## Íbúðarsvæði, reitur Í6

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 3.maí 2017



**LANDMÓTUN**

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

JAKOB EMBIL LINDAL - ARKITEKT FÁÍ KT. 050957-3229  
KRISTJÁN ÁSGERÐSSON - ARKITEKT FÁÍ KT. 140596-4309

**ALARK**  
arkitektar ehf.

DALVEGI 18  
201 KÓPAVOGI  
Sími: 534 8800  
FAX: 534 8818  
netfang.alark@alark.is

<b>1</b>	<b>LÝSING Á DEILISKIPULAGI</b>	<b>3</b>
1.0	Almennt.....	3
1.1	Afmörkun og aðkoma.....	4
1.2	Landslag, gróður og veðurfar .....	4
1.3	Náttúruvá .....	5
1.4	Gönguleiðir og opin svæði .....	6
1.5	Leiksvæði.....	6
1.6	Trjágróður .....	6
1.7	Gatnakerfi .....	7
1.8	Veitukerfi.....	7
1.9	Almenn bílastæði .....	7
1.10	Húsagerðir .....	7
1.11	Skipulagsgögn og kortagrunnar .....	8
<b>2</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>8</b>
2.0	Almennt.....	8
2.1	Hönnun og uppdrættir .....	8
2.2	Mæli og hæðarblöð.....	9
2.3	Sorpgeymslur .....	9
2.4	Bílastæði og bílageymslur .....	10
2.5	Útbyggingar.....	10
2.6	Frágangur lóða .....	10
<b>3</b>	<b>SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>11</b>
3.0	E1 – einbýlishús (10 stk.).....	11
3.1	P1 – Parhús (12 stk.).....	11
3.2	R1 – Raðhús (2 stk.).....	12
3.3	R2 – Raðhús (1 stk.).....	12
3.4	R3 – Raðhús (2 stk.).....	12
3.5	Þ1 - Lóð undir verslun og þjónustu .....	13
3.6	Breytingar eftir auglýsingu.....	14
3.7	Breytingar gerðar í apríl 2017 .....	14

# 1 Lýsing á deiliskipulagi

## 1.0 Almennt

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, rað- og parhúsum 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.



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

Skipulagsáætlun þessi felur í sér eftirfandi gögn:

- Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:1000

- Greinargerð með skipulags og byggingarskilmálum.

Megið markmið með skipulaginu er

- Að mynda fallega og heilsteypta íbúðabyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á mis stórar lóðir sem taka mið að þörfum bæjarbúa varðandi stærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum í gegnum hverfið sem tengjast eðlilega við nærliggjandi byggð og megin gönguleið í skóla.
- 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 Þorlákshafnarveg. Megin aðkoma inn í hverfið er frá Katlahrauni. Gert er ráð fyrir því að Katlahraun haldi áfram til norðurs frá Sambyggð og beygi síða til austurs og tengist síðan Ölfusbraut.

Skipulagssvæðið er um 9 ha af stærð þar af eru 4,9 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 9-14m 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.

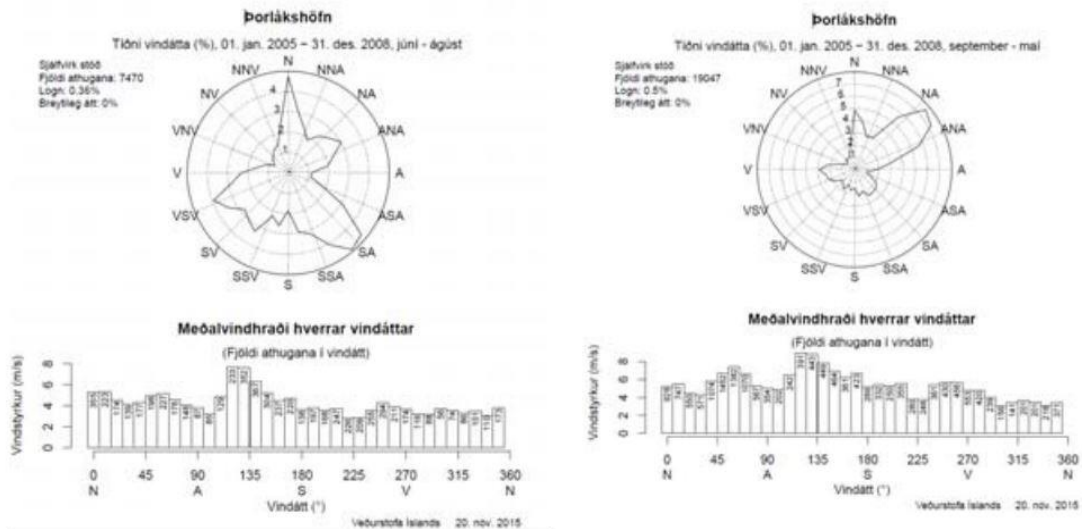
Meðalhiti var þó 0,8° C lægri á Eyrarbakka en í Reykjavík á árunum 1951-1980.

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.

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



### 1.3 Náttúruvá

#### Jarðskjálftar

Hætta á skemmdum á mannvirkjum í Þorlákshöfn af völdum stórs skálfta 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 vesturhluta 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. Opin svæði liggja að hverfinu vestan og norðan megin. Gert er ráð fyrir sparkvelli og opnu svæði norðan við hverfið í góðum tengslum við aðalgöngustíg auk þess sem gert er ráð fyrir minni leik- /garðsvæðum bæði fyrir miðju hverfisins og syðst í hverfinu. Gönguleið er austan við hverfið samsíða Óseyrarbraut. Austan Norðurbyggðar 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. Við Sambyggð er gert ráð fyrir gangstétt beggja vegna götu. 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 leiksvæði og sparkvelli norðvestan við hverfið. Um miðbik svæðisins er gert ráð fyrir góðu garðsvæði og grænni gönguleið með leikaðstöðu auk þess sem gert er ráð fyrir litlu leiksvæði fyrir yngstu börnin syðst á svæðinu við Norðurbyggð. 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 hraðhindrana 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 7.0m breiða götu með tveimur botnlöngum til suðurs. Gangstéttar eru beggja vegna götu. Annarsvegar er um að ræða 2.5 m breið gangstétt sunnan megin og hinsvegar 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. Annars vegar 6,5 metra breiðar götur út frá safngötu og hinsvegar 5,5 metra breiðar götur í botnlöngum.

### 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 3 bílastæðum á lóð við einbýlishús, 2 bílastæðum við parhús og raðhús en gera má þriðja stæðið þar sem því verður við komið.

Gert ráð fyrir gestastæðum til almennra nota á fjórum stöðum við Þurárhraun auk þess sem gert er ráð fyrir bílastæðum samsíða götu við Núpahraun og við Norðurbyggð er gert ráð fyrir almenningstæðum í tengslum við opið leiksvæði.

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 einbýlishús, par- og raðhús. Auk þess er gert ráð fyrir einnar hæðar byggingum

fyrir veitingarekstur og bensínsölu á þjónustulóð nyrst á svæðinu við innkomuna í bæinn.

### 1.11 Skipulagsgögn og kortagrunnar

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

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:1000.

## 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.

Æskilegt er að gólf í bílgeymslu sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð.

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, nema annað komi fram í sérákvæðum, sjá kafla 3.

Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr.kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð. Byggingarreitir dregin heilli línu er bindandi og skal húshlið liggja a.m.k. 70% að þeirri línu. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Til að skapa aðgengi að baklóðum raðhúss, er kvöð um aðgengi að lóð um nágrannalóð.

### 2.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar 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 aðaluppráttum 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.

## 2.2 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.

Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. 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.

Á einbýlishúsalóðum merktum E1 skal koma fyrir a.m.k. 3 stæðum á hverri lóð og er heimilt að bæta við 4 stæðinu þar sem aðstæður leyfa. Jafnframt er gert ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Staðsetning bílastæða er leiðbeinandi.

Á lóðum parhúsa merktum P1 og raðhúsas merktum R1, R2 eða R3 skal koma fyrir 2 stæðum á hverri lóð og er heimilt að bæta við 3 stæðinu þar sem aðstæður leyfa.

Bílastæði við götu sem ekki eru innan lóða eru til almennra nota og tilheyra ekki einstökum eignum. Í heildina er gert ráð fyrir 17 bílastæðum norðan Kötluhrauns og 11 sunnan Kötluhrauns til almennra nota.

## 2.5 Útbyggingar

Allar útbyggingar skulu rúmast innan byggingarreita.

## 2.6 Frágangur lóða

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

Á aðaltekningum 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 sm undir uppgefinni plötu-hæð 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 sm 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 1.2m . Verði ágreiningur

þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

### 3 Sérákvæði

#### 3.0 E1 – einbýlishús (10 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> bruttó 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 70% hluti húss vera við þá línu annars er staðsetning frjáls innan byggingarreits. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7.0m

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. Fjöldi bílastæða er a.m.k 3.

#### 3.1 P1 – Parhús (12 stk.)

Heimilt að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu eða 3 íbúða raðhús. Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í parhúsalengjum 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 m yfir gólfkóta aðalhæðar, nema um einhalla þak sé að ræða er heimilt að fara í 5,5 m.

Þar sem bindandi byggingarlína er, skal a.m.k. 90% hluti skammhliðar húss (húsgafl) vera við þá línu annars er staðsetning frjáls innan byggingarreits.

Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 190m<sup>2</sup> þar með talin bílgeymsla og útbyggingarþegar um parhús er að ræða, en 140 m<sup>2</sup> ef um þriggja íbúða raðhús er að ræða. þar með talin bílgeymsla og útbyggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50sm undir uppgefinni plötuæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

### 3.2 R1 – Raðhús (2 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 5.5m.

Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur  $120\text{m}^2$  þar með talin bílgeymsla og útbýggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð 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 R2 – Raðhús (1 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 húss verði ekki stærri en sem nemur  $200\text{m}^2$  þar með talin bílgeymsla og útbýggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð 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.

### 3.4 R3 – Raðhús (2 stk.)

Heimilt að reisa 4-6 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 200m<sup>2</sup> og ekki minni en sem nemur 120 m<sup>2</sup>, þar með talin bílgeymsla og útbyggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð 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.

### 3.5 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 5544m<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 sm 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 gróðurskerm 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.

### 3.6 Breytingar eftir auglýsingu

12. nóvember 2009 var deiliskipulag íbúðarsvæðis reitur Í6 samþykkt í bæjarráði með áorðnum breytingum eftir auglýsingu hér eftir nefndar breyting A.

#### Breyting A

Númer lóða er samræmd gerð mæliblaða.

Þ1 – Lóð Þ1 lengist um 5 m til suðurs og stækkar þá úr 5293m<sup>2</sup> í 5544m<sup>2</sup>.

Ný lóð fyrir spennistöð er sett inn. Stærð lóðar er 100m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja allt að 10m<sup>2</sup> skáp fyrir spennistöð á lóð. Kvöð er um almennan göngustíg um lóð spennistöðvar.

Við hönnun lóðar Þ1 skal gera grein fyrir göngutengslum innan lóðar við aðliggjandi stígakerfi. Gerð er krafa um samræmdan og vandaðan frágang og grænt yfirbragð á lóð spennistöðvar S1 og þjónustulóðar Þ1.

Lega stíga er lagfærð í samræmi við breytingu.

#### Breyting B

Aðkoma að þjónustulóð frá Suðurstrandarvegi er felld niður vegna óska frá Vegagerð Suðurlands og er afmörkun skipulagssvæðis breytt í samræmi við það.

Akstur stefnu inn á lóð er bætt inn á uppdrátt til skýringar.

Aðkoma inn á lóð er sýnd til skýringar og skal nánar útfærð við hönnun lóðar í samræmi við innra skipulag lóðar. Við framkvæmd á aðkomustút (einstefnu) frá Ölfusbraut inn á lóð Þ1 lóðinni frá Ölfusbraut skal miðeyja við hringtorg framlengd eins og sýnt er á uppdrætti með brotinni línu.

Greinagerð er lagfærð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar þann 27. nóvember 2009.

### 3.7 Breytingar gerðar í apríl 2017

#### Breyting C

Enbýlishúsalóðir númer 5, 7 og 9 við Þurárhraun minnka og breytast í fjórar parhúsalóðir P1 og fær ný lóð númerið 11. Við það fá einbýlishúsalóðir E1 sem áður voru númer 11-25 við Þurárhraun ný númer og verða nú númer 13-27.

Enbýlishúsalóðir E1 númer 8 og 10 við Þurárhraun minnka og breytast í raðhúsalóðir R2 og bætist lóð nr. 12 við. Þurárhraun 6 verður ennþá einbýlishúsalóð E1 en stærð hennar breytist. Er þetta gert vegna jarðstrengs sem fer í genum lóðirnar. Við þetta fá lóðir sem áður voru númer 14 og 16 við Þurárhraun ný númer og eru nú númer 16 og 18 við Þurárhraun.

Parhúsalóðir P1 númer 1 og 3 við Núpahraun breytast í einbýlishúsalóð E1 nr 1 vegna jarðstrengs. Enbýlishúsalóðir númer 5, 7 og 9 við Núpahraun minnka og breytast í parhúsalóðir P1 númer 3-9.

Parhúsalóðir P1 númer 11 og 13 við Núpahraun og raðhúsalóðir R1 númer 13-19 við Núpahraun breytast í raðhúsalóðir R2 númer 11-17.

Lóðir númer 8-14 og 16-22 við Núpahraun verða áfram raðhúsalóðir en um þær gilda nýjur skilmálar fyrir raðhús R3 en heimilt verður að byggja 4-6 íbúða raðhús og bjóða upp á raðhúsaíbúðir af mismunandi stærð. Stærð lóða ræðst af fjölda og stærð íbúða sem framkvæmdaraðili ákveður að byggja á lóðunum. Grunnflötur hverrar íbúðar verði ekki stærri en sem nemur 200m<sup>2</sup> og ekki minni en sem nemur 120 m<sup>2</sup>, þar með talin bílgeymsla og útbyggingar. Að öðru leyti gilda sömu skilmálar og fyrir raðhús R2.

Fyrir breytingu voru 2 raðhús í flokki R2. Efir breytingu eru tvö raðhús í flokki R1, eitt raðhús í flokki R2 og tvö raðhús í nýjum flokki R3 sem verður til við breytingu þessa.