



ÖLFUS

# SKIPULAGSLÝSING

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag

Reykjabraut 2 \_815 Þorlákshöfn

breytt notkun Reykjabrautar 2

14. maí 2019



# 1 YFIRLIT

Skipulags- og byggingasvið Ölfus hefur ákveðið að breyta þurfi notkunarflokki á Reykjabraut 2, 815 Þorlákshöfn. Stefnt er að því að breyta flokki notkunar úr verslun og þjónustu í íbúðasvæði. Gerð verður breyting á gildandi aðalskipulagi, Aðalskiupulagi Ölfus 2010- 2022, og samhliða unnið nýtt deiliskipulag fyrir reitinn.

Skipulagslýsing þessi er gerð í samræmi við 2 ,gr.30 og 2 mrg. 40 gr skipulagslaga nr .123 22. september 2010. Með gerð og kynningu lýsingar í upphafi verks er almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

## 1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er 2337,6 m<sup>2</sup> að stærð og afmarkast af Selvogsbraut til norðurs og Reykjabraut til austurs og suðurs.

Lóðin liggur því á mörkum verslunar- og þjónustusvæðið og rótgróinnar íbúabyggðar. Stutt er í opin svæði til sérnota( minjasvæði) ásamt hafnar- og iðnaðarsvæðum.



1. mynd Loftmynd með skipulagssvæði



2. mynd Hluti gildandi Aðalskipulags 2010-2022

## 2 FORSENDUR

### 2.1 NÚVERANDI STAÐA

Í dag er lóðin skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð V1 samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Þar stendur eitt hús ásamt aðliggjandi bílastæði. Húsið er á tveimur hæðum og hýsti áður pósthús  $124,2\text{m}^2$  og  $78,7\text{m}^2$ . Á efri hæð hússins er skráð íbúðareign  $135,1\text{m}^2$ .

Stærð lóðarinnar er  $2337,6\text{m}^2$ . Bílastæði eru í norðurenda lóðarinnar og voru þau áður nýtt af viðskiptavinum pósthússins.

Eins og áður segir er lóðin skilgreind samkvæmt aðalskipulagi sem V1 eða sem verslunar og þjónustusvæði. Lóðin liggur hins vegar upp að íbúðasvæði Í4 og eru aðstæður og landfræðileg lega mjög sambærilegar og á íbúðasvæðinu.

#### 4.3.2 Verslunar- og þjónustusvæði

##### Markmið:

- Stefnt er að góðu framboði stærri lóða fyrir rýmisfreka verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Deiliskipulagsskilmálar fyrir atvinnuhúsnæði miði að gæðum húsnæðis og vönduðu yfirbragði byggðar.
- Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða.

##### Leiðir:

- 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.

3. mynd Úr greinargerð gildandi Aðalskipulags 2010-2022

## 2.2 AÐDRAGANDI, TILGANGUR OG MEGINMARKMIÐ

Nýjrir eigendur óska eftir því að breyta notkun lóðarinnar og byggja íbúðir. Breytingar eru tvíþættar

## 2.3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Til þess að mögulegt sé að byggja íbúir á lóðinni og breyta núverandi húsi í íbúðir þarf að breyta notkunarflokki lóðarinnar. Eins og áður sagði er lóðin nú V1 en óskað er eftir að breyta nýtingarflokk í Í4. Eftir breytingu verður nýtingarflokkur lóðarinnar í samræmi við umlykjandi íbúðarsvæði.

## 2.4 DEILISKIPULAG

Þar sem ekki er til deiliskipulag þarf að vinna nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Óskað eftir því að innrétta þegarbyggt hús sem íbúðir og reisa tvö önnur hús á lóðinn.

Í þegarbyggðu húsi er óskað eftir því að breyta neðri hæð í þrjár íbúðareiningar og efri hæðum í 4 íbúðareiningar. Þessar íbúðir eru hugsaðar sem “studíó” íbúðir til langtíma útleiga, stærð á bilinu 25-33 fm<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að tvær nýbyggingar rísi á lóðinni. Er það ósk framkvæmdaraðila að mæta húsnæðisskorti á höfuðborgarsvæðinu og bjóða upp á hentugar íbúðir fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu eign. Viðmiðunarstærðir nýrra íbúða yrðu 55-60m<sup>2</sup>. Tveggja herbergja íbúðir, með þeim möguleika að bæta við litlu barnaherbergi sé þess óskað. Óskað er eftir að byggja tvær tveggjahæða byggingar með átta íbúðum í hverju húsi. Samtals 16 íbúðir. Íbúafjöldi í hverri íbúð er áætlaður tveir einstaklingar og mun því íbúafjöldi nýbygginganna verða 38.

Viðbættur íbúafjöldi á lóð er því áætlaður um það bil 42.

### 3 AÐLÖGUN OG UMHVERFI

Í uppbyggingu á lóðinni verður gætt að því að nýbyggingar falli vel að umhverfi sínu. Haldið er í byggingarlínur frá eldri húsum og hæð húsanna er einnig í samræmi við nærumhverfi. Unnið verður með uppbot í þakflötum og útlitum bygginga þannig að nýbyggingarnar falli sem best að mælikvarða aðliggjandi íbúabyggðar.

Lega lóðarinnar gagnvart núverandi íbúabyggð og afstaða hennar til höfuðáttana kemur í veg fyrir að við uppbyggingu á reitnum skapist hætta á óæskilegu skuggavarpum. Ætti því aukið byggingarmagn á lóðinni ekki að hafa í för með sé neina skerðingu á gæðum aðliggjandi lóða. Á deiliskipulagsupprætti verður sýnt snið sem sýnir hæðir og hæðaskil ásamt skuggvarpsmynd.

#### 3.1 BÍLASTÆÐI

Eitt bílastæði er fyrir hverja íbúð. Gert er ráð fyrir að íbúðir í langtíma útleigu séu með hálfstæði hver. Gera þarf ráð fyrir 20 stæðum á lóðinni þar af tvö stæði fyrir hreyfihamlaða. Stæði verða innan lóðamarka og verða þau skáskotin bakkstæði. Bakkað er út á tengibraut milli Reykjabrautar og Selvogsbrautar þar sem er takmörkuð umferð.

### 4 KYNNING OG SAMRÁÐ

Áður en tillaga að aðalskipulagi og deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á þeim svæðum þar sem starfandi er slík nefnd. Tillagan skal jafnframt kynnt öðrum sveitarfélögum sem kunna að eiga hagsmuna að gæta vegna skipulagsins