

**GREINARGERÐ**

**1. Inngangur**

Deiliskipulag þetta nær yfir 7 lóðir við Sambyggð á Þorlákshöfn. Um er að ræða óbyggðar lóðir fyrir utan eina þar sem fyrir er 2 hæða fjölbýlishús sem reist var árið 2002. Svæðið afmarkast af Sambyggð í vestri, Norðurbyggð til norðurs, Ölfusbraut til austurs og Selvogsbraut til suðurs. Stærð svæðisins er 1,8 ha. Um er að ræða óbyggt svæði sem einkennist af sandorpnu hrauni með einhverju graslendi og lúpínubreiðum. Svæðið er mjög miðsvæðis og er nálægt helstu stofnunum sveitarfélagsins. Á næstu misserum er þörf fyrir nýjar byggingalóðir fyrir íbúðarbyggð á Þorlákshöfn og er þetta svæði mjög ákjósanlegt vegna legu sinnar. Í Aðalskipulagi Ölfus er svæðið skilgreint sem svæði fyrir íbúðarbyggð, Í3, Byggðir með þéttleika upp á 17 íb/ha.

**2. Skipulagsgögn**

Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mælikvarðanum 1: 1.000 ásamt greinargerð á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum og kortagrunni Sveitarfélagsins Ölfuss.

**3. Markmið**

Meginhugmynd deiliskipulagsins er að þetta byggð innan Þorlákshafnar með minni fjölbýlishúsum sem svarar annars vegar væntingum almennings um vandað og öruggt bæjarumhverfi og hins vegar þörfina fyrir fjölbreytt úrval byggingarlóða.

**4. Almennir skilmálar**

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

**4.1. Hönnun og uppdrætti**

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. byggingarreglugerð (112/2012). Við hönnun bygginga skal gengið út frá reglugerð um hávaða (724/2008).

**4.2. Mæli- og hæðarblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, 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. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

**4.3. Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. Mæliblaði. Lóðarhafi skal ganga frá sinni lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

**4.4. Bílastæði**

Gert er ráð fyrir 1,1 bílastæði á hverja íbúð og eru bílastæði sýnd á uppdrætti.

**4.5. Gönguleiðir**

Gönguleiðir eru sýndar á skipulagsuppdrætti en almennt eru gönguleiðir meðfram götum og eru stígar 2,5 metra breiðir.

**4.4. Veitur og sorp**

Svæðið mun tengjast veitukerfi Þorlákshafnar, en lagnir og veitur auk fjarskiptakerfa verða undir götum og stígum. Lagnir verða ekki sýndar á skipulagsuppdrætti nema þar sem þær liggja um lóðir eða opin svæði (kvaðir). Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð eða samkvæmt því sem Sveitarfélagið Ölfus setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými.

**5. Sértekir skilmálar**

Byggingareitir eru 6 talsins og á þeim má byggja fimm fjölbýlishús og einn bílskúr.

**Sambyggð 14 og 14b.** Um er að ræða tvær lóðir. Fjölbýlishús á tveimur hæðum. Hámarksbyggingarmagn hvors húss er 890 m<sup>2</sup>. Þakgerð er frjál en þakhalli skal vera á bilinu 0°-22°. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Hámarkshæð miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði. Hámarksveggshæð 7,5 metrar. Fjöldi íbúða 10-12 í hvoru húsi.

**Sambyggð 14a.** Hámarksbyggingarmagn er 670 m<sup>2</sup>. Fjölbýlishús á tveimur hæðum. Þakgerð er frjál en þakhalli skal vera á bilinu 0°-22°. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Hámarkshæð miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði. Hámarksveggshæð 7,5 metrar. Fjöldi íbúða allt að 8-10. Heimilt er að snúa byggingu hvort eð er í norður-suður eða austur-vestur.

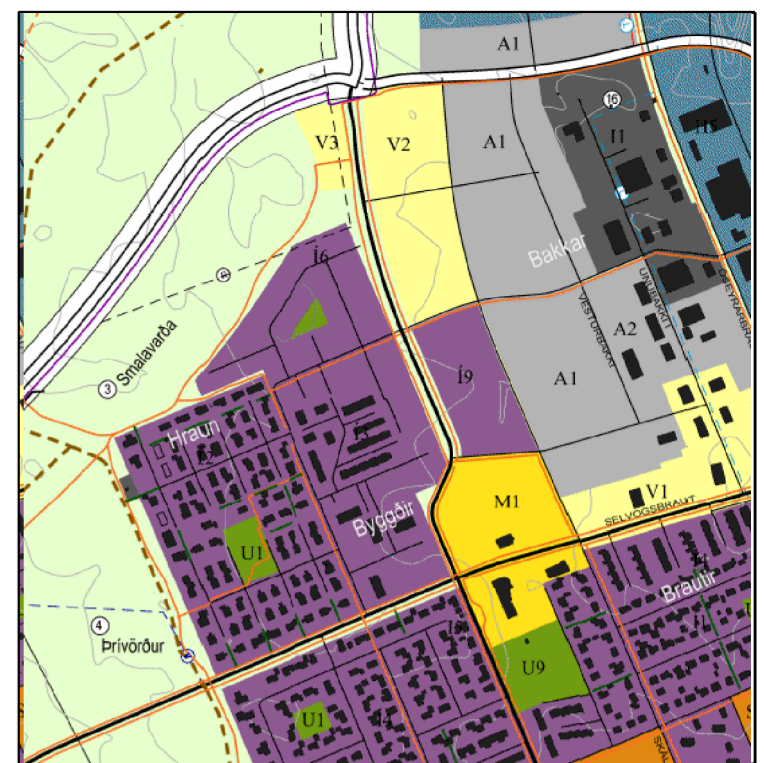
**Sambyggð 16.** Núverandi bygginganefndarteikningar mynda skilmála fyrir þessa lóð. Heildarbyggingarmagn er 575 m<sup>2</sup> og fjöldi íbúða allt að 9. Heimilt er að reisa bílskúrsbyggingu á sérlóð gegnt Sambyggð 16 fyrir allt að 7 bíla.

**Sambyggð 18 og 20.** Um er að ræða tvær lóðir. Fjölbýlishús á þremur hæðum. Hámarksbyggingarmagn hvors húss er um 1.020 m<sup>2</sup>. Þakgerð er frjál en þakhalli skal vera á bilinu 0°-22°. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Hámarkshæð miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði. Hámarksveggshæð 10,3 metrar. Fjöldi íbúða allt að 16 í hvoru húsi.

**6. Umhverfisáhrif**

Umhverfisáhrif eru talin vera óveruleg. Um er að ræða sandorpið hraun og jarðvegdýpt ekki mikil og byggingarland gott. Svæðið liggur miðsvæðis á Þorlákshöfn og góðar tengingar við helstu stofnanir og þjónustu.

**7. Auglýsingar og afgreiðsla**



Hluti af breyttu aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 mkv. 1:10.000

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- P1 BYGGINGARREITUR
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
- 540m<sup>2</sup> STÆRDIR LÓÐA
- Ⓢ HÚSNÚMÉR
- ← AÐALMÆNISSTEFNA
- OPID SVÆÐI
- LEIKSVÆÐI
- GATA
- GANGSTÉTT
- GRÓÐUR EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR

F HÚSAGERÐ  
 # FJÖLDUR HÚSA  
 16 FJÖLDUR BÍLDA  
 0,40 NYTJINGARLUTTALL  
 P20 FJÖLDUR BÍLASTÆÐA  
 2567 m<sup>2</sup> FLATARMÁL LÓÐAR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

BR.	DAGS.	BREYTING	REKNI.	TEKNI.
-----	-------	----------	--------	--------

**SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS**  
 ÖLFUS  
 Hálfarveg 1, 801 Þorlákshöfn, 480 360

**LANDMÖTUN** • HAMBORG 12 • 200 KÓPAVOGUR • S: 575 5300 • KT: 561204-0760 • NETT: landmotun@landmotun.is

**SAMBYGGÐ**  
 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG	SKIPULAG: ÓÖG	TEKNI: ÓÖG	DAGS: 25.1.2016
	SAMBYKKT	TEKNI: NR.	BR.
KVARNÚM: 1.000 A2	KÓPAVOGUR	DAGS: 25.1.2016	
VERKNR.	TEKNI: NR.		
8717-DI1703	01		