

AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022

Breyting á miðbæjarkjarna Þorlákshafnar

Breytt landnotkun og gatnakerfi

15. júní 2020



ÖLFUS

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022

Aðalskipulagsbreyting þessi var samþykkt af sveitastjórn Ölfus, samkvæmt 31. grein og 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	4
2	FORSENDUR.....	4
2.1	AÐDRAGADI.....	5
2.2	TILGANGUR OG MEGINMARKMIÐ.....	6
2.3	AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÓLFUS 2010-2022.....	6
2.4	DRÖG AÐ RAMMASKIPULAGI FYRIR „MÓANN“.....	7
2.5	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	8
2.5.1	Landskipulagsstefna.....	8
2.5.2	Núgildandi deiliskipulagsáætlanir.....	8
2.6	MINJAR.....	9
3	BREYTING AÐALSKIPULAGS.....	9
3.1	UPPDRÁTTUR.....	9
3.2	GREINARGERÐ.....	10
3.2.1	Íbúðasvæði.....	10
3.2.2	Miðsvæði.....	11
3.2.3	Verslunar- og þjónustusvæði.....	11
3.2.4	Athafnasvæði.....	12
4	UMHVERFISSKÝRSLA.....	14
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR.....	16
5.1	SKIPULAGS OG MATSLÝSING.....	16
5.2	UMSAGNARAÐILAR AÐALSKIPULAGSBREYTINGAR.....	16
6	UPPDRÁTTUR.....	17

1 INNGANGUR

Skipulags- og byggingasvið Ölfuss hefur ákveðið að hliðra til núverandi mörkum landnotkunar-flokka norðan Selvogsbrautar í tengslum við breytingu á deiliskipulagasreitnum „Miðbæjarkjarni Porlákshafnar“, auk þess sem nýr flokkur er búinn til fyrir nýtt íbúðasvæði (Í12).

Skipulagslýsing var gerð í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var hún kynnt almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagsstofnun og Minjastofnun komu með gagnlegar ábendingar.

2 FORSENDUR

Svæðið er í gildandi aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 skilgreint sem Miðsvæði (M1) og Verslunar- og þjónustusvæði (V1) meðfram Selvogsbraut, Íbúðasvæði (Í9) norðan Miðsvæðis, Athafnasvæði (A1) norðan Verslunar- og þjónustusvæðis og Opið svæði/Almenningsgarður (U9) sunnan ráðhúss. Á núverandi Miðsvæði er að finna ráðhús, verslunarhúsnæði og heilsugæslu. Svæðið er að öðru leyti óbyggt.

Í gildi er deiliskipulagið „Miðbæjarkjarni Porlákshöfn“, samþykkt í bæjarstjórn 27. mars 2008 og með með auglýsingu um gildistöku birt í B-deild Stjórnartíðinda 10.10.2008. Í gildandi deiliskipulagi er m.a. gert ráð fyrir tveggja hæða verslunarkjarna norðan og austan við heilsugæslu og þremur þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum næst Ölfusbraut.

Hætt hefur verið við uppbyggingu verslunarkjarna á reitnum og þess í stað er gert ráð fyrir uppbyggingu í formi eins til fjögurra hæða íbúðarhúsnæðis nyrst á reitnum, þriggja til fimm hæða fjölbýlishúsum næst Ölfusbraut og eins til fjögurra hæða verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði meðfram Selvogsbraut. Sunnan Selvogsbrautar er ekki gert ráð fyrir nýrri uppbyggingu.



1. mynd Loftmynd með skipulagssvæði

2.1 AÐDRAGANDI

Aðalskipulagsbreyting þessi er gerð í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu norðan Selvogsbrautar á svæði sem nefnt hefur verið „Móinn“ og er hluti af rammaskipulagi sem Kanon Arkitektar hafa unnið að.

Umtalsverð fjölgun hefur orðið á íbúum í Sveitarfélaginu Ölfusi á seinustu árum. Á árunum 2017-2019 var fjölgunin 4,5% sem er með því sem mest gerist meðal stærri sveitarfélaga á landsbyggðinni. Líklegt má telja að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu hefði orðið mun meiri ef meira framboð hefði verið af heppilegum byggingalóðum.

Sveitarfélagið Ölfus hefur um nokkurt skeið unnið að styrkingu innriggerðar með það að markmiði að vera viðbúið fjölgun íbúa og sveitarfélagið fjárfest mikið í þjónustustofnunum. Grunnskóli, leikskóli og íþróttamannvirki ráða við að mun meiri íbúafjöldi en er í sveitarfélaginu í dag. Í ljósi þeirrar fjölgunar sem verið hefur á seinustu árum býr sveitarfélagið sig undir áframhaldandi innviðaupbyggingu og er nú þegar byrjað á fjölgun íbúða fyrir aldraða, stækkun leikskóla, viðbyggingu við grunnskóla, byggingu fimleikaaðstöðu, byggingu á nýrri flokkunar- og móttökustöð fyrir sorp o.fl.

Skipulagslýsing var lögð fram á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar 20. febrúar 2020 sem samþykkti að kynna lýsinguna og var hún í kjölfarið send til Skipulagsstofnunar. Svarbréf Skipulagsstofnunar er dagsett 19. mars 2020. Þar var bent á að fjölgun íbúða í 300 á svæðinu kallaði á ítarlegri forsendugreiningu og stefnumörkun í tengslum við aðra málaflokka fyrir þéttbýlið í heild sinni og að slík vinna væri viðfangsefni yfirstandandi endurskoðunar á aðalskipulagi.

Í kjölfarið svarbréfsins var tekin ákvörðun um að minnka það svæði sem aðalskipulagsbreytingin næði til og umfang fjölgunar íbúða á svæðinu þar af leiðandi minnkað úr 300 niður í 130-150. Frekari fjölgun íbúða á svæðinu norðan við þann reit sem nú er til umræðu myndi verða viðfangsefni yfirstandandi endurskoðunar á aðalskipulagi.

Skipulagslýsingin, aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagsbreyting er unnið af Trípólí Arkitektum, Klapparstíg 16, 101 Reykjavík í umboði skipulagsnefndar og bæjarstjórnar Ölfuss.

2.2 TILGANGUR OG MEGINMARKMIÐ

Meginhugmynd skipulagsins er að móta nýtt hverfi með gott heildaryfirbragð, þar sem margbreytileikinn fær notið sín. Hinni nýju byggð er ætlað að styrkja Ölfus í sessi sem eftirsóknarverðan búsetukost. Svæðið liggur miðsvæðis í Þorlákshöfn, í nágrenni við íþróttamannvirki, leik- og útivistarsvæði, gunnskóla og leikskóla, auk þess sem bókasafn, heilsugæsla og verslanir eru innan deiliskipulagsreitsins. Sérstök áhersla verður lögð á að á reitnum rísi hagkvæm og umhverfisvæn byggð sem mætir þörfum einstaklinga og fjölskyldna sem vilja nýta kosti höfuðborgarsvæðisins samhliða þeim gæðum sem fylgja því að búa í nánú samfélagi með mikla þjónustu í nánd við náttúruna.

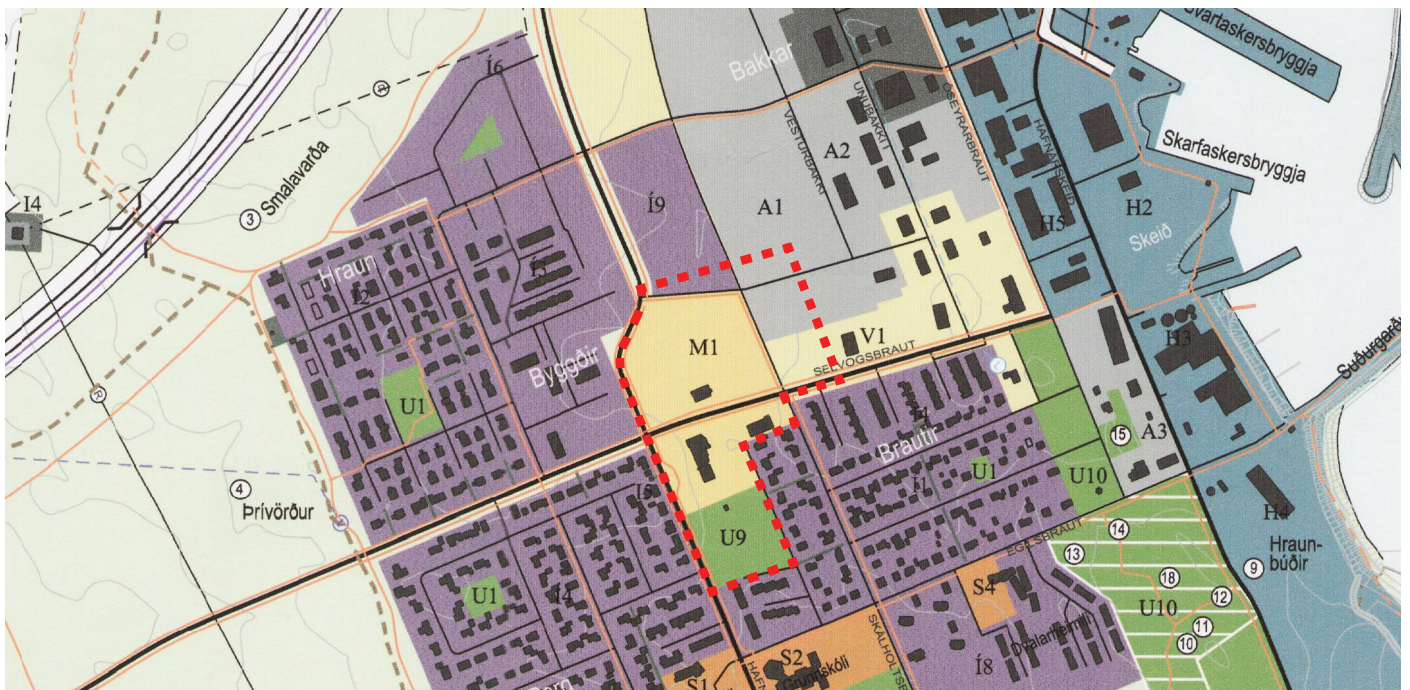
Mælikvarði og formfesta uppbyggingarreitanna er í samhljómi við upphaflega byggð bæjarins. Innan uppbyggingarreitanna verður byggð fjölbreytilegra húsagerða sem afmarka skjólgóða og sólríka inngarða innan hvers uppbyggingarreits. Mikill sveigjanleiki er innan hvers reits hvað húsagerðir varðar og má sjá fyrir sér fjölbreytta byggð raðhúsa, parhúsa, keðjuhúsa, fjölbýlishúsa eða fjölbreyttar samsetningar þar á milli.

Samkvæmt drögum að rammaskipulagi er ráðgert að grænt belti liggi á milli miðbæjar í suðri og náttúru- og útivistarsvæðis í norðri með samfelldum stíg fyrir gangandi og hjólandi. Það þræðir sig í gegnum nýja íbúðarbyggð og tengist og samtvinnast inngörðum hennar.

Næst Selvogsbraut er ráðgert að reisa nýtt verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði á nýju skilgreindu Miðsvæði (M1), en þar fyrir norðan og vestan er íbúðarbyggð á nýju skilgreindu Íbúðasvæði (Í12). Íbúðabyggðin norðan Miðsvæðis skiptist upp í tvo húsareiti, beggja vegna græna beltisins. Að jafnaði er miðað við fremur lágreista, tveggja til þriggja hæða byggð, en möguleiki er á að stöku byggingar eða byggingahlutar verði lægri eða hærri, eða allt að fjórum hæðum. Vestan við Miðsvæðið eru ráðgerð tvö þriggja til fimm hæða fjölbýlishús.

2.3 AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022

Aðalskipulag Ölfus var staðfest í september 2012, þar sem skilgreint er miðsvæði norðan Selvogsbrautar og austan nýrrar aðkomugötu inn í bæinn. Norðan þess er skilgreint nýtt íbúðarsvæði (Í9) og austan þess verslunarsvæði (V1) meðfram Selvogsbraut.



2. mynd Hluti gildandi aðalskipulags 2010-2022

2.4 DRÖG AÐ RAMMASKIPULAGI FYRIR „MÓANN“

Sem liður í heildarendurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfuss fyrir tímabilið 2018-2030 ákvað sveitarfélagið að vinna að endurskoðun á áherslum skipulags og framtíðarþróunar fyrir þéttbýlissvæði Ölfuss í Þorlákshöfn. Um er að ræða hugmyndavinnu um framtíðarsýn og þróun uppbyggingar fyrir þéttbýlissvæðið í heild, þar sem einstök svæði voru skoðuð nánar. Hluti af þeirri vinnu var vinna að rammaskipulagi fyrir svæði sem fengið hefur vinnuheitid „Móinn“. Leitað var til Kanon arkitekta vegna vinnu við rammaskipulagið sem hófst í upphafi árs 2019 og apríl 2019 voru kynnt drög að 15 ha skipulagssvæði sem afmarkast af Ölfusbraut til vesturs, Hafnarvegi til norðurs, athafnasvæði við Vesturbakka til austurs og Selvogsbraut til suðurs. Unnið var áfram að rammaskipulaginu og ný drög kynnt í júlí sama ár en ekki var endanlega lokið við gerð skipulagsins og það þar af leiðandi var það ekki kynnt Skipulagsstofnun.

RAMMASKIPULAGSUPPDRAÐTUR – MÓINN



3. mynd Drög að rammaskipulagi

2.5 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlaða:

2.5.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnunni eru settar fram áherslur varðandi skipulag þéttbýlis sem sveitarfélagið þarf að horfa til. Í kafla 3.2. Sjálfbært skipulag þéttbýlis, kemur eftirfarandi fram:

„Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttara svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar“.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við ofangreind markmið.

2.5.2 Núgildandi deiliskipulagsáætlanir

Samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari er auglýst breyting á núgildandi deiliskipulagi „Miðbæjar-kjarni Þorlákshöfn“, samþykkt í bæjarstjórn 27. mars 2008 og með auglýsingu um gildistöku birt í B-deild Stjórnartíðinda 10.10.2008.

4. mynd Samþykkt deiliskipulag

2.6 MINJAR

Samkvæmt niðurstöðum fornleifaúttektar frá 2019 á vegum Fornleifastofnunar Íslands eru tvennar fornleifar skráðar á deiliskipulagssvæðinu, og eru báðar merktar inn á deiliskipulagsuppdrátt. Annars vegar ungur kálgarður sem telst sennilega ekki sem fornleif í laganna skilningi þó óvíst sé um aldur hans. Hins vegar heimild um leið sem lá frá Nesi og sameinaðist Þorlákshafnarvegi samkvæmt herforingaráðskorti frá 1909. Skrásetjari Fornleifastofnunar fann þó engin ummerki um leiðina á vettvangi.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

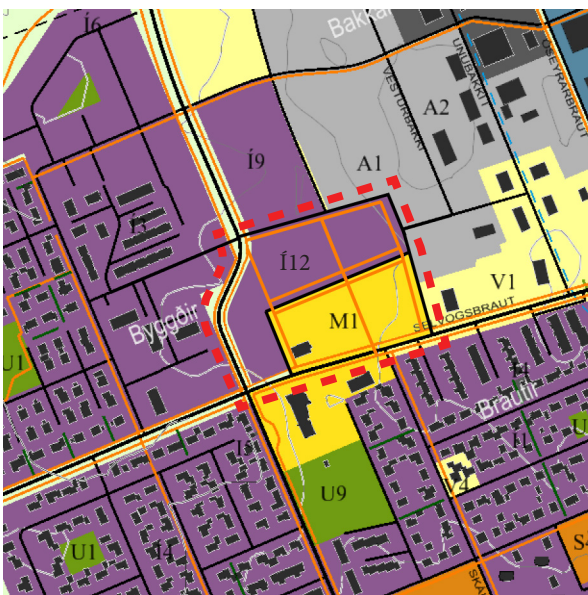
Gerð er breyting á greinargerð og uppdrætti aðalskipulags.

3.1 UPPDRÁTTUR

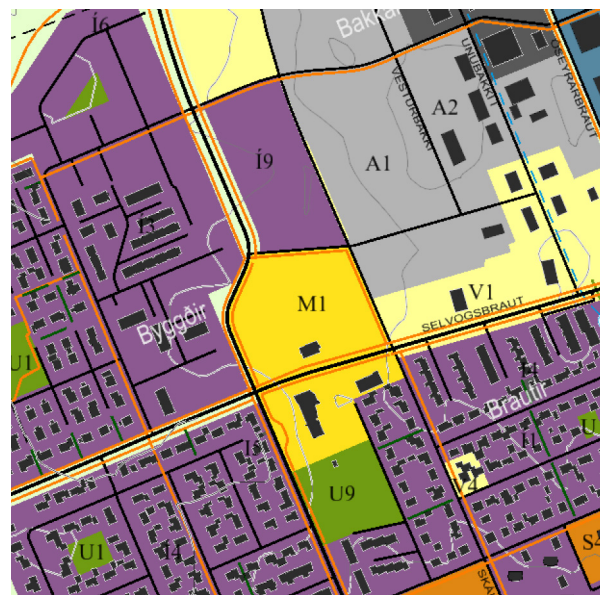
Afmörkun núverandi Miðsvæðis (M1) norðan Selvogsbrautar er breytt með þeim hætti að svæðið minnkar nyrst og vestast en stækkar þess í stað til austurs á kostnað Athafnasvæðis (A1) og Ver-slunar- og þjónustusvæðis (V1). Nýtt íbúðasvæði (Í12) er skilgreint á milli Í9 og M1 og minnkar Í9 lítillega við það. Athafnasvæði (A1) minnkar sömuleiðis lítillega á kostnað hins nýja Íbúðasvæðis (Í12).

Fyrirhuguð gata sem liggja átti norður frá Selvogsbraut austan við Ölfusbraut er færð austar, þannig að í stað þess að liggja í beinu framhaldi af Skálholtsbraut til norðurs er hún við ves-turlóðamörk Selvogsbrautar 12. Sú gata tekur krappa beygju til vesturs og tengist með nýju hringt-orgi núverandi götu vestan við Ölfusbraut, sem er hluti götunnar Sambyggð.

Bætt verður við nýjum stofnstígum en núverandi stofnstígar meðfram núverandi götum halda sér, sem og fyrirhugaður stofnstígur í beinu framhaldi af Skálholtsbraut, sem heldur sér þó gatan sé færð.



Breytt Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:10.000



Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:10.000

3.2 GREINARGERÐ

3.2.1 Íbúðasvæði

Í lið 4.2.1 í greinargerð Aðalskipulags 2010-2022 undir liðnum *Leiðir* er felld út setning sem segir að hlutfall fjölbýlishúsa verði ekki hærra en 20% í bænum öllum.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á töflu á bls. 73 í greinargerð Aðalskipulags 2010-2022:

2:

Núverandi tafla

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki íb/ha	Stærð í ha	Fjöldi íbúða
Í-6	Stækkun Byggðahverfis til norðurs.	Lágreist byggð, einbýlishús, rað- og parhús. Deiliskipulag samþykkt 2007.	9,4	5,4	51
Í-7	Búðahverfi 3 áfangi.	Blanda af rað- og fjórþýlishúsum, 1-2ja hæða hús. Deiliskipulag samþykkt 2001. Gera þarf breytingu á samþykktu deiliskipulagi Búðahverfis.	22	1,2	26
Í-8	Íbúðasvæði sunnan Brauta 2. áfangi.	Lágreist, raðhús og parhús. Deiliskipulagsgerð ekki hafin.	10-15	2,2	20-28
Í-9/ V-2	Svæði norðan Miðbæjar.	Blönduð landnotkun af íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir 1-2ja hæða húsum með verslunum á neðri hæð þar sem við á.	10-15	2,3	23-34
	Samtals			11,1	120-139

Tafla með breytingum

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki íb/ha	Stærð í ha	Fjöldi íbúða
Í-6	Stækkun Byggðahverfis til norðurs.	Lágreist byggð, einbýlishús, rað- og parhús. Deiliskipulag samþykkt 2007.	9,4	5,4	51
Í-7	Búðahverfi 3 áfangi.	Blanda af rað- og fjórþýlishúsum, 1-2ja hæða hús. Deiliskipulag samþykkt 2001. Gera þarf breytingu á samþykktu deiliskipulagi Búðahverfis.	22	1,2	26
Í-8	Íbúðasvæði sunnan Brauta 2. áfangi.	Lágreist, raðhús og parhús. Deiliskipulagsgerð ekki hafin.	10-15	2,2	20-28
Í-9/ V-2	Svæði norðan Miðbæjar.	Blönduð landnotkun af íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir 1-2ja hæða húsum með verslunum á neðri hæð þar sem við á.	11-16	2,1	23-34
Í-12	Nýtt íbúðasvæði norðan og vestan Miðbæjar	Gert er ráð fyrir þéttri byggð á svæðinu með 1-3 hæða fjölbýlishúsum, parhúsum eða raðhúsum.	43-46	2,3	100-105
	Samtals			13,2	220-244

3.2.2 Miðsvæði

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á töflu á bls. 77 í greinargerð Aðalskipulags 2010-2022:

Núverandi tafla

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
M-1	Miðbær	<p>Blanda menningar-, þjónustu- og athafnastarfsemi ásamt íbúðum á efri hæðum. Á svæðinu er eftirfarandi starfsemi:</p> <p>Heilsugæsla</p> <p>Heilsugæslustöðin er á um 0,5 ha lóð við Selvogsbraut. Í deiliskipulagi miðbæjarins þarf að endurskoða aðkomuna að heilsugæslustöðinni, en í dag er hún norðan við bygginguna. Heilsugæslan er hluti af Heilbrigðisstofnun Suðurlands.</p> <p>Ráðhús</p> <p>Ráðhús Ölfuss við Selvogsbraut var tekið í notkun í áföngum á árunum 2000-2002. Ráðhúsið hýsir einnig bókasafn, banka, félagsmiðstöð unglinga (Svítan) og samkomusali sem m.a. hafa verið nýttir til tónleikahalds og myndlitasýninga.</p> <p>Safn fyrir minjasvæði</p> <p>Gert er ráð fyrir safnahúsi í tengslum við minjasvæði U10.</p>	4,5	0,7-1,5

Tafla með breytingum

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
M-1	Miðbær	<p>Blanda menningar-, þjónustu- og athafnastarfsemi ásamt íbúðum á efri hæðum. Á svæðinu er eftirfarandi starfsemi:</p> <p>Heilsugæsla</p> <p>Heilsugæslustöðin er á um 0,5 ha lóð við Selvogsbraut. Í deiliskipulagi miðbæjarins þarf að endurskoða aðkomuna að heilsugæslustöðinni, en í dag er hún norðan við bygginguna. Heilsugæslan er hluti af Heilbrigðisstofnun Suðurlands.</p> <p>Ráðhús</p> <p>Ráðhús Ölfuss við Selvogsbraut var tekið í notkun í áföngum á árunum 2000-2002. Ráðhúsið hýsir einnig bókasafn, banka, félagsmiðstöð unglinga (Svítan) og samkomusali sem m.a. hafa verið nýttir til tónleikahalds og myndlitasýninga.</p> <p>Safn fyrir minjasvæði</p> <p>Gert er ráð fyrir safnahúsi í tengslum við minjasvæði U10.</p> <p>Verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði</p> <p>Gert er ráð fyrir nokkrum nýjum byggingarreitum á nýjum lóðum norðan Selvogsbrautar fyrir verslun, þjónustu og menningu.</p> <p>Hámarkshæð húsa er 3 hæðir og allt að 39 búðir eru heimilar á efri hæðum.</p>	3,8	0,7-1,5

3.2.3 Verslunar- og þjónustusvæði

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á töflu á bls. 78 í greinargerð Aðalskipulags 2010-2022:

Núverandi tafla

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
V-1	Selvogsbraut, Óseyrarbraut, Unubakki og Hraunbakki	Þjónustu-, skrifstofu og verslunarsvæði.	5,0	0,2-1,0
V-2	Þjónustulóðir	Þjónustu-, skrifstofu- og verslunarsvæði fyrir rýmisfreka starfsemi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði hægt að reisa bensinstöð, verslun og veitingarekstur.	4,1	0,4-1,0
V-3	Þjónustulóð	Bensinstöð, verslun og veitingarekstur Ef þess háttar rekstur verður leyfður á svæði V-2 þá er ekki gert ráð fyrir þeim rekstri á þessu svæði.	0,7	0,08-0,3
Samtals			9,8	0,8-1,0

Tafla með breytingum

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
V-1	Selvogsbraut, Óseyrarbraut, Unubakki og Hraunbakki	Þjónustu-, skrifstofu og verslunarsvæði.	4,5	0,2-1,0
V-2	Þjónustulóðir	Þjónustu-, skrifstofu- og verslunarsvæði fyrir rýmisfreka starfsemi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði hægt að reisa bensinstöð, verslun og veitingarekstur.	4,1	0,4-1,0
V-3	Þjónustulóð	Bensinstöð, verslun og veitingarekstur Ef þess háttar rekstur verður leyfður á svæði V-2 þá er ekki gert ráð fyrir þeim rekstri á þessu svæði.	0,7	0,08-0,3
Samtals			9,3	0,8-1,0

3.2.4 Athafnasvæði

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á töflu á bls. 80 í greinargerð Aðalskipulags 2010-2022:

Núverandi tafla

Nr.	Nafn	Lýsing á starfsemi	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýthlf.
A1	Norðan og sunnan við Hafnargötu	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur og þjónusta ásamt léttum iðnaði. Bilastæði fyrir stærri bíla við Vesturbakka.	12,9	0,3-0,5
A2	Unubakki/ Vesturbakki	Léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði, t.d. bifreiða- og trésmíðaverkstæði. Spennistöð er staðsett nyrst á svæðinu. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.	3,9	0,3-0,5
A3	Hafnarskeið, Óseyrarbraut, Nesbraut	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur, léttur iðnaður og ýmis þjónusta. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.	2,0	0,2-0,4
Samtals			18,8	0,2-0,5

Tafla með breytingum

Nr.	Nafn	Lýsing á starfsemi	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýthlf.
A1	Norðan og sunnan við Hafnargötu	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur og þjónusta ásamt léttum iðnaði. Bilastæði fyrir stærri bíla við Vesturbakka.	11,9	0,3-0,5
A2	Unubakki/ Vesturbakki	Léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði, t.d. bifreiða- og trésmíðaverkstæði. Spennistöð er staðsett nyrst á svæðinu. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.	3,9	0,3-0,5
A3	Hafnarskeið, Óseyrarbraut, Nesbraut	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur, léttur iðnaður og ýmis þjónusta. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.	2,0	0,2-0,4
Samtals			17,8	0,2-0,5

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Aðal- og deiliskipulagsbreytingin er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagsbreytingarnar fela í sér framkvæmd sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við gerð umhverfismatsins var stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.

Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum, sem eru:

1. Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
2. Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti á áhrifasvæði.

Þættir þessa skipulagsbreytinga sem helst valda áhrifum á umhverfi eru uppbygging mannvirkja og lagning vega.

Þeir umhverfisþættir sem helst gætu orðið fyrir áhrifum af völdum skipulagsins eru samfélag, grunnvatn, heilsa og öryggi, fornminjar og ásýnd. Í töflu á bls. 3 eru bornir saman þrír kostir út frá vægi áhrifa í töflu hér að neðan.

1. Núllkostur telst til grunnástands
2. Gildandi aðal- og deiliskipulag
3. Breytt skipulag

VÆGI ÁHRIFA	TÁKN	SKÝRING
Jákvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óveruleg eða engin		Stefna áætlunar hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Neikvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óvissa		Ekki er vitað um eðli eða umfang áhrifa á umhverfisþáttinn. Skortur er á upplýsingum, tæknilegir annmarkar og/eða skortur á þekkingu.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	NÚLL KOSTUR - GRUNNÁSTAND	GILDANDI SKIPULAG	BREYTT SKIPULAG
Samfélag	Mun skipulagið efla samfélagið og styrkja byggð?	Á svæðinu norðan Selvogsbrautar er í dag aðeins eitt hús, Heilsugæslustöð.	Gerir ráð fyrir allt að 7000m ² verslunarkjarna á 2 hæðum auk þriggja 3.-4. hæða fjölbýlishúsa með 39 íbúðum. Myndi því mögulega hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf, ef eftirspurn yrði eftir svo miklu verslunarrými, en stuðlar ekki að mikilli fólksfjölgun.	Gerir ráð fyrir fjórtán fjölbýlishúsalóðum með allt að 110 íbúðum og sjö lóðum fyrir verslunar-, þjónustu- og menningarstarfsemi, á allt að 14.140m ² ofanjarðar, með allt að 39 íbúðum á efri hæðum. Myndi líklega hafa jákvæð áhrif á atvinnu- og menningarlíf og stuðla að töluverðri fólksfjölgun sem innviðir bæjarfélagsins ráða vel við.
Grunnvatn	Mun skipulagið hafa áhrif á grunnvatn?	Á svæðinu norðan Selvogsbrautar er að mestu óbyggður mói, fyrir utan Heilsugæslustöð og malbikað bílapan við hana.	Bæði verslunarkjarni og fjölbýlishús gera ráð fyrir stórum malbikuðum bílaplönnum, auk bílakjallara, og yrði gegndræpt yfirborð því ekki mikið og því hafa neikvæð áhrif á grunnvatnsstöðu og auka álag á fráveitukerfi.	Almennt gert ráð fyrir að bílastæði séu samsíða götum og með gegndræpu yfirborði og hefur því jákvæð áhrif á grunnvatn og minnka álag á fráveitukerfi.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið bæta heilsu bæjarbúa?	Svæðið norðan Selvogsbrautar er í dag lítið sem ekkert notað af bæjarbúum, ef frá er talin Heilsugæslustöð.	Stór verslunarkjarni með stóru bílapani ýtir undir aukna bifreiðanotkun og hefur því neikvæð áhrif á heilsu bæjarbúa.	Gerir ráð fyrir að ýta undir notkun umhverfisvænna samgöngumáta með lagningu gróðursælla göngu- og hjólastíga og miðægri biðstöð almenningssvagna, og hefur því jákvæð áhrif á heilsu bæjarbúa.
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á minjar?	Á svæðinu eru skráðar tvennar fornleifar. Annars vegar kálgarður sem telst sennilega ekki sem forleif í laganna skilningi, og hins vegar heimild um gamla leið yfir svæðið, sem þó hafa ekki fundist ummerki um.	Tekur ekki mið af kálgarðinum og gerir ráð fyrir að leggja veg alveg upp að honum, sem hefði neikvæð áhrif á fornleifarnar.	Kálgarðurinn yrði vel staðsettur inn í húsaagarði á bæjarlandi í goðum tengslum við göngustíg.
Ásýnd	Mun breytingin hafa áhrif á ásýnd svæðisins?	Ásýnd svæðisins norðan Selvogsbrautar einkennist af Heilsugæslustöð og óbyggðum móa og athafnasvæði austan við hann og Ráðhúsi að sunnan. Svæðinu hefur verið raskað nokkuð, m.a. með lagningu fráveitulagna.	Stór verslunarkjarni með stóru bílapani hefði ekki jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins.	Byggðin er brotin upp í einingar sem kallast vel á við núverandi byggðarmynstur nærleggjandi svæði, og gert er ráð fyrir gróðursælum svæðum milli húsa og núverandi móa haldið öröskuðum að nokkrum hluta. Byggðin skyggir auk þess á athafnasvæði austan við deiliskipulagsreitinn frá Ráðhúsi og Þorlákshafnarvegi.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

5.1 SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

Skipulags- og matslýsing var tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar.

5.2 UMSAGNARAÐILAR AÐALSKIPULAGSBREYTINGAR

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

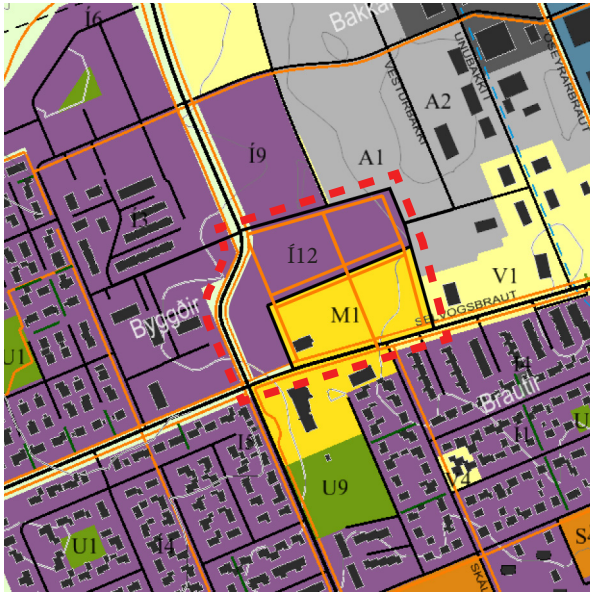
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Grindavíkurbær
- Mosfellsbær
- Hafnarfjörður
- Kópavogsbær
- Grímsnes og Grafningshreppur
- Hveragerðisbær
- Sveitarfélagið Árborg
- Flóahreppur

6 UPPDRÁTTUR

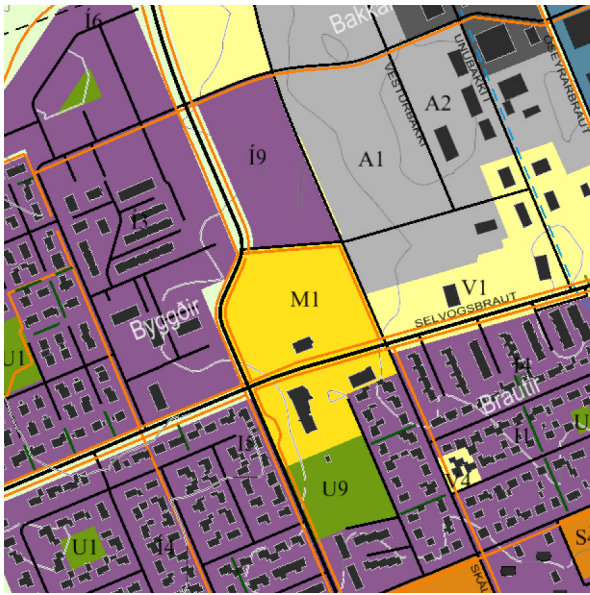


SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022 - breyting á Miðsvæði Þorlákshafnar



Breytt Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:10.000



Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:10.000

SKÝRINGAR

	Landbúnaðarsvæði
	Byli / eyðibýli
	Íbúðarsvæði
	Verslunar- og þjónustusvæði
	Stofnanasvæði
	Fristundabyggð
	Iðnaðarsvæði
	Athafnasvæði
	Óbyggð svæði
	Svæði til sérstakra nota
	Hverfisverndarsvæði
	Stofnvegir
	Tengivegir
	Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
	Undirgöng
	Gönguleiðir
	Megin reiðleiðir
	Aðrar reiðleiðir
	Hjólreiðastígur
	Háspennulínur 220 kV og stærri
	Háspennulínur 132 kV, 66 kV og 33 kV
	Háspennustrengur
	Stofnæð hitaveitu
	Ljósleiðari
	Stofnæð vatnsveitu
	Fríðlýstar fornleifar
	Hverfisvernd vegna fornminja
	Sveitarfélagið Ölfus
	Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022 - breyting

Mkv: 1:10.000 í A4

Útgáfa dags: 15.06.2020

Teiknað: GV

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is