

SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi

Miðbæjarkjarni Þorlákshafnar

Breytt landnotkun, breytt gatnakerfi og stækkun deiliskipulagsmarka

febrúar 2020



ÖLFUS

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

1 YFIRLIT

Skipulags- og byggingasvið Ölfuss hefur ákveðið að breyta landnotkunarflokki nyrst á deiliskipulagsreitnum „Miðbæjarkjarni Þorlákshafnar“, auk þess sem landnotkun er breytt á ódeiliskipulögðu svæði norðan við reitinn. Stefnt er að því að breyta nyrsta hluta deiliskipulagsreitsins úr því að vera *Miðsvæði (M1)* yfir í að vera *Íbúðarsvæði (Í9)* og stækka núverandi *Í9*-svæði til austurs og minnka á móti *A1*- og *V1*-svæði þar fyrir austan sem því nemur.

Skipulagslýsing þessi er gerð í samræmi við 2. kafla, 30. grein, 2. málsgrein í skipulagslögðum nr. 123, 22. september 2010. Með gerð og kynningu lýsingar í upphafi verks er almenningi og umsagnaradilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

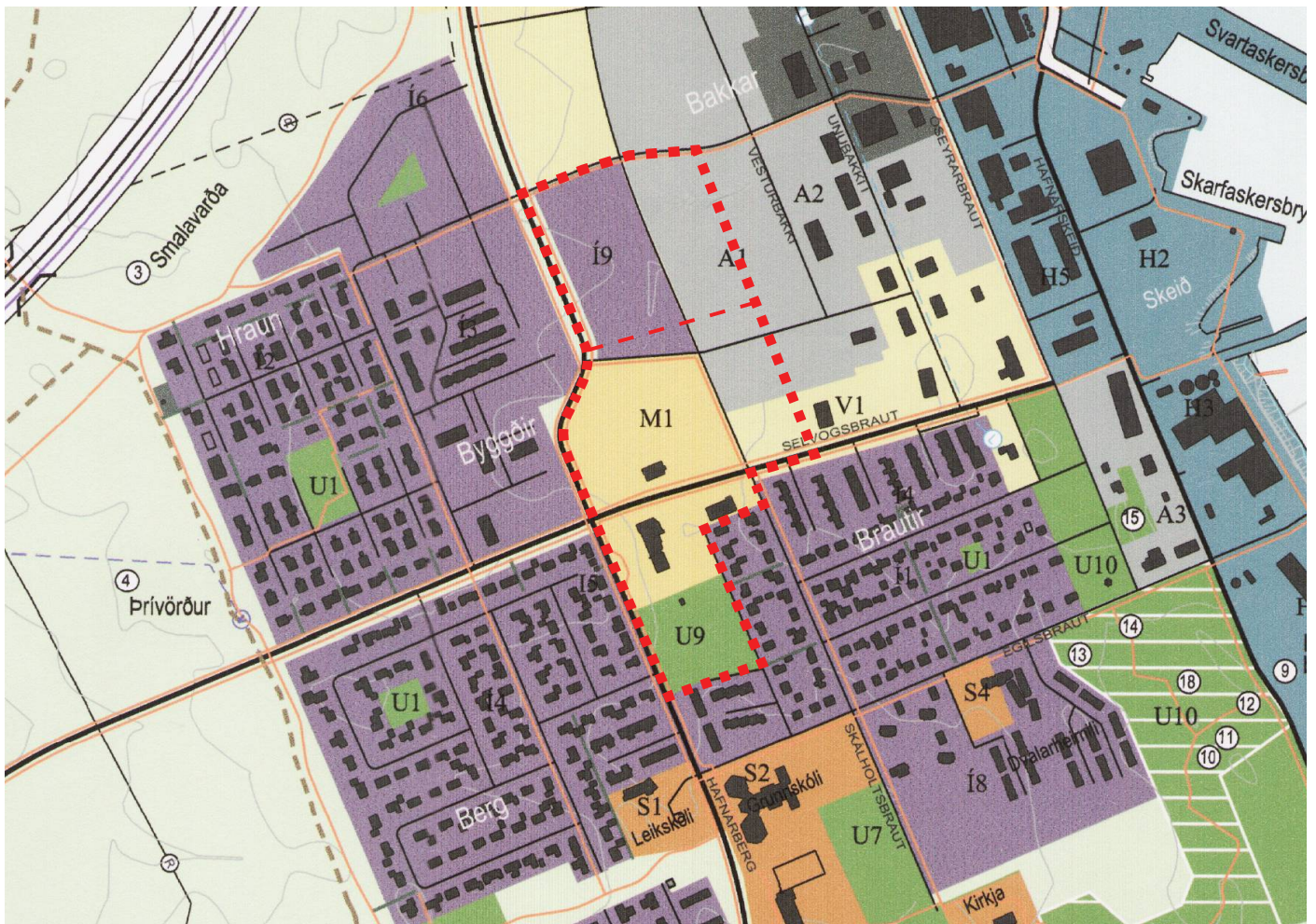
1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagsreiturinn er um 7,5 ha að stærð og afmarkast af Ölfusbraut í vestri, Selvogsbraut í suðri, lóðamörk Selvogsbrautar 12 í austri og fyrirhugaðri götu í norðri. Reiturinn er við aðalaðkomu bæjarins, sem er um Ölfusbraut og nær auk þess yfir aðal verslunar- og þjónustugötu bæjarins, sem er Selvogsbraut. Gert er ráð fyrir að skipulagssvæðið stækki lítillega til austurs og norðurs frá núgildandi deiliskipulagi.

Skipulagssvæðið sem breyting á aðalskipulagi nær yfir nær nokkuð norðar en deiliskipulagsreiturrinn og er um 11 ha að stærð.



1. mynd Loftmynd með skipulagssvæði



2. mynd Hluti gildandi aðalskipulags 2010-2022

2 FORSENDUR

2.1 NÚVERANDI STAÐA

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 (með bókasafni og samkomusölum), verslunarhúsnæði og heilsugæslu. Svæðið er að öðru leyti óbyggt, ef undan er skilinn almenningsgarður sunnan ráðhúss.

Í gildi er deiliskipulag „Miðbæjarkjarni Þorlákshöfn“, samþykkt í bæjarstjórn 27. mars 2008 og með með auglýsingu um gildistöku birt í B-deild Stjórnartíðinda x.x.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.

4.3.1 Miðsvæði - miðbæjartengd starfsemi

Markmið:

- Miðsvæði Þorlákshafnar skal þjóna öllu sveitarfélaginu sem miðstöð menningar, stjórnsýslu og verslunar.
- Stefnt er að því að miðbærinn fái sérstöðu í bæjarmyndinni þar sem áhersla verður lögð á þéttari byggð, skjól- og rýmismyndun.
- Beina skal allri verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess.
- Ásýnd miðbæjar verði fegruð með gróðri og vönduðum yfirborðsefnum.

Leiðir:

- Áhersla er lögð á vandaðan frágang og notkun gróðurs meðfram götum á miðbæjarsvæði t.d. með gerð vistgötu á hluta Selvogsbrautar (norðan við ráðhús) og meiri áhersla lögð á umhverfisleg gæði.
- Vanda frágang við aðkomugötu inn í bæinn með stígagerð og gróðri.
- Í deiliskipulagi verði gerð kvöð um notkun gróðurs við bílastæði og opin svæði.

3. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022

Eftirfarandi tafla sýnir almennt nýtingarhlutfall í miðbæ Þorlákshafnar:

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

4. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022

4.2.1 Íbúðasvæði

Markmið:

- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði.
- Að nýta land betur þannig að ný byggð myndi samfellu við núverandi byggð.
- Að komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Að íbúðahverfi séu í góðum tengslum við útivist og þjónustu.
- Að yfirbragð byggðar taka mið af núverandi byggð
- Íbúðahverfi séu í göngufæri við skólasvæðið.
- Stuðla að bættri lýðheilsu.

Leiðir:

- Nýtt land undir íbúðahverfi norðan miðbæjar, sem mun mynda umgjörð um miðsvæði.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða.
- Hæðir húsa verði að hámarki 3-4 og hlutfall fjölbýlishúsa verði ekki hærra en 20% í bænum öllum.
- Skóli og leikskóli verði miðsvæðis í nýrri íbúðabyggð vestan núverandi byggðar.
- Gott aðgengi að opnum svæðum og leiksvæðum.

5. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022 - Lagt til að fella út hámarkshlutfall fjölbýlishúsa í bænum.

Eftirfarandi tafla sýnir þéttleika á þeim íbúðasvæðum í Þorlákshöfn þar sem uppbygging mun eiga sér stað á næstu 12 árum:

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki Íb/ha	Stærð í ha	Fjöldi íbúða
Í-6	Stækkun Byggðahverfis til norð-urs.	Lágreist byggð, einbýlishús, rað- og parhús. Deiliskipulag samþykkt 2007.	9,4	5,4	51
Í-7	Búðahverfi 3 áfangi.	Blanda af rað- og fjórbylishúsum, 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. <u>Gert er ráð fyrir 1-2ja hæða húsum með verslunum á neðri hæð þar sem við á.</u>	10-15	2,3	23-34
	Samtals			11,1	120-139

6. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022 - Breyta þarf hæð húsa í Í9 í 1-4ra hæða hús

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.

7. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022

4.2.2 Opin svæði til sérstakra nota

Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með útivistargildi þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrudgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvelli, sleða- og skíða- svæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvelli, rallybrautir og skotvelli, svo og garðlönd og trjáræktarsvæði. (Sjá einnig gr. 4.12 í skipulagsreglugerð).

Markmið:

- Fjölbreytt aðstaða sé fyrir hendi til leikja- og tómstundastarfs.
- Uppbygging leiksvæða fylgi uppbyggingu nýrra hverfa.
- Lögð er áhersla á trjárækt innan þéttbýlisins til myndunar skjóls.

Leiðir:

- Aukin áhersla á ræktun norðan og vestan við byggðina til að skapa skjól fyrir nýja byggð í framtíðinni.
- Aukin áhersla á gróður við göngustíga og götur.
- Meiri ræktun í samvinnu við íbúa inn á leik og garðsvæðum t.d með gróðursetningu nytjajurta.
- Áfram verði unnið að stígagerð í bænum og úrbótum á opnum svæðum.

8. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022

4.3.3 Athafnasvæði

Markmið:

- Stefnt er að fjölbreyttu framboði athafnalóða fyrir mismunandi fyrirtæki.
- Lögð verður áhersla á að skapa fyrirtækjum í matvælaframleiðslu góðar umhverfisaðstæður.
- Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang umhverfisins.

Leiðir:

- Skapaðar verði forsendur fyrir ferðamannatengda starfsemi, m.a. með uppbyggingu íþróttasvæðisins, golfvallar og minjasvæðis.
- Við skipulag svæðis og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

9. mynd Úr greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022

2.2 AÐDRAGANDI, TILGANGUR OG MEGINMARKMIÐ

Gert er ráð fyrir nýrri uppbygging norðan Selvogsbrautar sem verður að mestu í formi eins til þriggja hæða íbúðabyggðar auk þess sem gert er ráð fyrir þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum næst Ölfusbraut og að verslun/þjónusta/stofnanir verði á jarðhæðum nýbygginga við Selvogsbraut austan heilsugæslu.

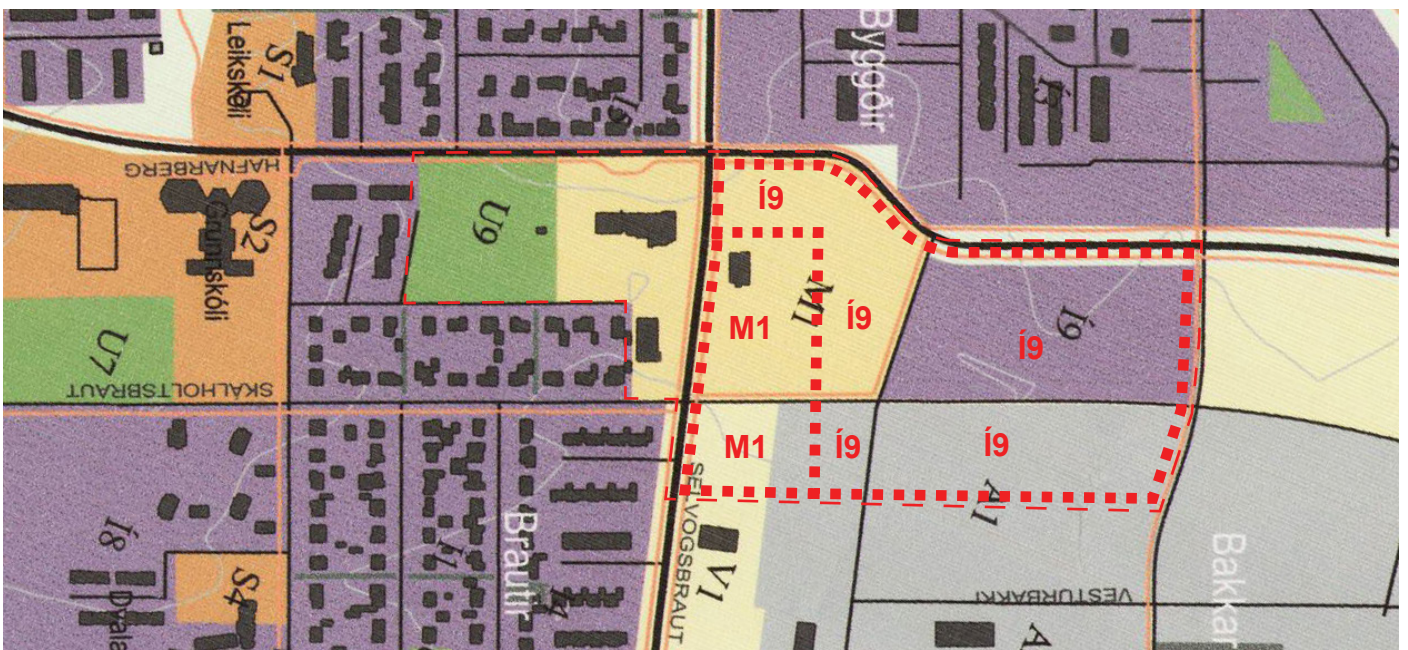
Megin markmið með breytingu deiliskipulagsins „Miðbæjarkjarni Þorlákshafnar“ er reisa hagkvæma og aðlaðandi íbúðabyggð sem styrki Ölfus í sessi sem eftirsóknarverðan búsetukost. Svæðið liggur miðsvæðis í Þorlákshöfn, í nágrenni við íþróttamannvirki, leik- og útivistarsvæði, gunnskóla og leikskóla, auk þess sem bókasafn, heilsugæsla og verslanir eru innan deiliskipulagsreitsins. Sérstök áhersla verður lögð á að á reitnum risi hagkvæm og umhverfisvæn byggð sem mætir þörfum einstaklinga og fjölskyldna sem vilja nýta kosti höfuðborgarsvæðisins samhliða þeim gæðum sem fylgja því að búa í nánu samfélagi með mikla þjónustu í nánd við náttúruna.

2.3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Til að mögulegt sé að reisa íbúðabyggð á reitnum þarf að breyta notkunarflokki að hluta til. Óskað er eftir að nyrðri hluti núverandi Miðsvæðis (M1) norðan Selvogsbrautar verði breytt í Í9. Svæðið er norðan og vestan við núverandi Heilsugæslu.

Þá er gert ráð fyrir að fyrirhuguð gata sem liggur norður frá Selvogsbraut austan við Ölfusbraut verði færð austar, þannig að í stað þess að liggja í beinu framhaldi af Skálholtsbraut til norðurs verði hún sem næst vestur-lóðamörkum Selvogsbrautar 12. Samhliða færslu götunnar er gert ráð fyrir breytingu á landnotkun á svæðinu meðfram austurmörkum skipulagssvæðisins. *Athafnasvæði (A1)* og *Verslunar- og þjónustusvæði (V1)* austan við áður skilgreindra staðsetning götunnar kemur til með að falla út og í staðinn munu svæði M1 og Í9 stækka sem því nemur. Ennþá er þó gert ráð fyrir að stofnstígar innan svæðisins verði tengdir Skálholtsbraut þó framhald götunnar til norðurs komi til með að vera færð.

Gert er ráð fyrir að íbúðafjöldi geti verið u.þ.b. 300 innan reitsins sem aðalskipulagsbreytingin nær til.



2. mynd Hluti gildandi aðalskipulags 2010-2022 - Breytingar á landnotkun sýndar með rauðri punktalínu

3 AÐLÖGUN OG UMHVERFI

Í uppbyggingu á reitnum verður gætt að því að nýbyggingar falli vel að umhverfi sínu. Skali og hæð húsa verður að mestu í samræmi við nærliggjandi byggð. Nýbyggingar munu ekki koma til með að varpa teljandi skugga á núverandi byggð og ætti uppbygging á reitnum ekki að hafa í för með sér neina skerðingu á gæðum nærliggjandi byggðar. Á deiliskipulagsupprætti verður sýnt snið sem sýnir hæðir og hæðaskil ásamt skuggavarpsmynd.

3.1 BÍLASTÆÐI

Eitt bílastæði er fyrir hverja íbúð. Ekki er gert ráð fyrir bílakjöllurum í tengslum við nýja íbúðabyggð nyrst á reitnum heldur eru bílastæði öll ofanjarðar, að mestu meðfram nýjum götum. Í tengslum við fjölbýlishús vestast á reitnum er gert ráð fyrir bílakjallara fyrir íbúa með en gestastæðum ofanjarðar. Bílastæði skulu vera eitt fyrir hverja 35m² af verslun og eitt fyrir hverja 50m² af skrifstofu og þjónusturýmum. Núverandi bílastæði við ráðhús og verslunarbyggingar við Selvogsbraut haldast óbreytt.

4 MATSLÝSING

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Í umhverfisskýrslu verða áhrif skipulagsáætlunarinnar á ákveðna umhverfisþætti metin og ákveðin viðmið höfð til hliðsjónar því mati. Viðmiðin sem sett verða eru lög og reglugerðir, stefnuskjöl og markmið sveitafélagsins og einnig opinber stefnuskjöl og alþjóðlegar skuldbindingar.

Í gildi er aðalskipulag sem gerir ráð fyrir *Miðsvæði*, *Íbúðasvæði*, *Athafnasvæði* og *Verslunar- og þjónustusvæði* innan reitsins. Aðeins er verið að stækka íbúðasvæðið á kostnað hinna svæðanna og eru möguleg umhverfisáhrif breytinganna fyrst og fremst fólgin í auknum íbúafjölda á svæðinu, umfram það sem áður hafði verið samþykkt. Samhliða því er lagt til að fella út hámarkhlutfalls fjölbýlishúsa í bænum og að hámarkshæðir húsa innan reits *Í9* fari úr tveimur í fjórar hæðir.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Áður en tillaga að aðalskipulagi og deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitastjórn skal tillagan og forsendur hennar kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunadílum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal tillagan kynnt sveitastjórnnum 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.