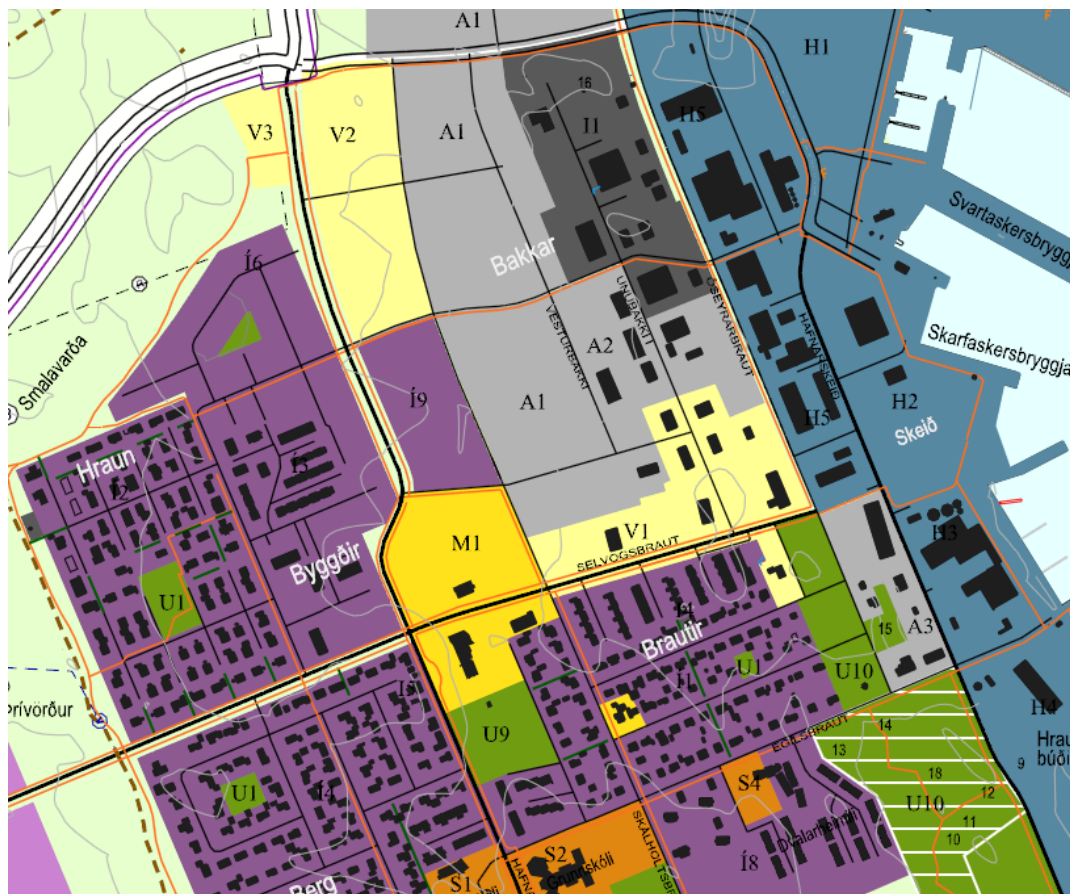




ÖLFUS

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI ÖLFUSS-2010-2022
VERKEFNISLÝSING SKV. 1. MGR. 30. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS
APRÍL 2017



EFNISYFIRLIT

1	Inngangur	3
1.1	Skipulagssvæðið	3
2	Viðfangsefni og markmið	4
2.1	Byggð	1
2.2	Samgöngur	1
2.3	Opin svæði	1
3	Umhverfisáhrif	1
4	Forsendur	1
4.1	Saga	1
4.2	Staðhættir	1
4.3	Byggðapróun	1
5	Tengsl við aðrar áætlanir	1
5.1	Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022	1
5.2	Deiliskipulag	3
6	Áherslur skipulagsnefndar	3
7	Samráðsaðilar og ferli verkefnis	4
7.1	Verk og tímaáætlun	5
8	Heimildaskrá.	6



MYNDASKRÁ

Mynd 4-1. Mynd eftir Baldvin Agnar Hrafnsson, fengin af heimasíðu Ölfuss.2

1 Inngangur

Greinargerð þessi er verkefnislýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en Aðalskipulag Ölfuss var staðfest af Umhverfiráðherra þann 21. september 2012 m.s.br.

Breytingin felst í því að unnin verður rammahluti aðalskipulags fyrir eitt svæði sem innan Þorlákshafnar og er afmörkun sýnd á mynd 1 hér að neðan. Um er að ræða svæði sem kallar á ítarlegri stefnu um framtíðarnotkun eða þróun svæðis. Í vinnunni felst að svæðið verður rýnt nánar og gefin ítarleg leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags en almennt er gert í aðalskipulagi. Nákvæm afmörkun verður ákvæðin í greiningarhluta vinnunnar. Svæðinu verður skipt í deiliskipulagsreiti og nákvæmari ákvæði sett; markmiðum og áherslum um þróun í starfsemi og umhverfi verður lýst, s.s. um landnotkun og blöndun hennar, gerð húsnæðis, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma. Ramminn setur fram ákveðna uppbyggingarmöguleika sem gæti hvatt til fjárfestinga.

1.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af Vesturbakka í vestri að Þorlákshafnarvegi í austri. Hafnarvegi í norðri og Egilsbraut í suðri. Svæðið skiptist í íbúðarbyggð, óbyggðu athafna- og verslunar og þjónustu svæði, miðsvæði og opnu svæði. Syðst á svæðinu á milli Reykjabrautar og Egilsbrautar er elsti hluti byggðarinnar að mestu byggður á árunum 1950-1969. Við Selvogsbraut standa raðhús sem byggð eru á árunum 1973-2003. Íbúðahverfið á milli Skálholtsbrautar og Hjallabrautar er byggist upp á árunum 1963-1972. Innan svæðisins er að auki miðsvæði Þorlákshafnar og stórt óbyggt verslunar- og þjónustusvæði sem og athafnasvæði.



MYND AFMÖRKUN

2 Viðfangsefni og markmið

Í rammaskipulaginu verða skilgreindar forsendur fyrir deiliskipulagsvinnu. Þrjú megin viðfangsefni verða tekin fyrir:

- Byggð: Íbúðarsvæði og atvinnusvæði.
- Samgöngur: Gangandi, hjólandi og akandi.
- Opin svæði: Græn svæði, gróðurbelti, garðar o.s.frv.

2.1 Byggð

Byggðin skiptist í meginatriðum í íbúðar- og atvinnusvæði. Atvinnusvæði eru annars vegar miðsvæðið í Þorlákshöfn þar sem ýmiskonar starfsemi er fyrir hendi og svo óbyggð atvinnusvæði. 4 reitir verða skilgreindir sem deiliskipulagsáfangar þar sem sett verða ákvæði



um gerð húsnæðis, starfsemi, yfirbragð og eiginleika byggðar.

A. Norðurhluti

Blönduð byggð, íbúðir, verslun, þjónusta, léttur iðnaður og opið svæði. Ekkert deiliskipulag í gildi.

B. Miðhluti

Blönduð byggð, íbúðir, verslun, þjónusta, léttur iðnaður og opið svæði. Ekkert deiliskipulag í gildi.

C. Miðsvæði

Verslun og þjónusta, íbúðir og bæjargata.

D. Núverandi íbúðarhverfi

Íbúðarhverfi og græn útivistarsvæði. Deiliskipulag í gildi fyrir vesturhluta svæðisins (miðbærinn í Þorlákshöfn) samþykkt 27.3.2008.

2.2 Samgöngur

Samgöngukerfi skoðað, göngutengingar, yfirbragð Selvogsbrautar.

2.3 Opin svæði

Opin svæði tekin til skoðunar og skjólbelti til að skerma af Vesturbakka frá svæðum A og B.

3 Umhverfisáhrif

Unnin verður samantekt á hugsanlegum áhrifum skipulagsins á heilsu, umferðaröryggi, efnahag og atvinnulíf, íbúápróun, félagslegt umhverfi, byggð og efnisleg verðmæti og menningarminjar. Fjallað verður um áhrif hvers þáttar og þau metin sem jákvæð, neikvæð eða óviðeigandi.

4 Forsendur

4.1 Saga

Núverandi þéttbýli fór að myndast á fyrri hluta síðustu aldar. Þéttbýli í Þorlákshöfn hóf að myndast upp úr 1950 þegar Meitilinn hf. hóf útgerð frá Þorlákshöfn en hlutafélagið Meitilinn var stofnað 10. júní 1949. Fyrstu íbúðarhúsin risu við A- B- og C götu, sem nú hafa fengið ný nöfn, Reykjabraut, Oddabraut og Egilsbraut. Fyrstu íbúðarhús bæjarins voru byggð í kringum 1950 - 53. Flest hús í Þorlákshöfn voru byggð á árunum 1950-1980, en töluvert hefur verið byggt af einbýlishúsum og raðhúsum síðastliðin ár.

Framtíðar íbúðarsvæði Þorlákshafnar er vestan við núverandi byggð, en íbúðarbyggð í Þorlákshöfn afmarkast af atvinnusvæðum tengdum höfninni til austurs, opnum svæðum og ströndinni til suðurs og Suðurstrandavegi til norðurs. Yfirbragð byggðarinnar er lágrest einbýlishúsabyggð á einni hæð auk parhúsa og raðhúsa.



4.2 Staðhættir

Opna óbyggða svæðið er flatt og einkennist af sandorpnu hrauni sem er gróið að mestu af lágvöxnum lyngróðri og graslendi og er mjög gott byggingarland. Vestan við svæðið er iðnaðar- og athafnasvæði við Unubakka þar sem ýmiskonar atvinnustarfsemi er að finna, s.s. léttur iðnaður, matvælaíðnaður, trésmiðja, verkstæði o.fl. Við Selvogsbraut er að finna helstu verslunar og þjónustukjarna bæjarins s.s. matvöruverslun, heilsugæslu, bókasafn og ráðhús. Núverandi íbúðarsvæði við Selvogsbraut, Reykjabraut, Oddabraut, Egilsbraut, Skálholtsbraut og Hjallabraut telst fullbyggt en um er að ræða lágresta íbúðarbyggð og er elsti hluti Þorlákshafnar.



Skrúðgarður er við Hafnarberg, miðsvæðis í byggðinni og í tengslum við miðbæjarsvæðið. Vorið 1974 ákváð Kvenfélag Þorlákshafnar að byrja framkvæmdir við skruðgarðinn í Þorlákshöfn og með leyfi hreppsnefndar var þeim afhent svæði milli Hjallabrautar og

Hafnarbergs til að gera skruðgarð og útivistarsvæði. Í dag er garðurinn er vel gróinn og verið er að vinna að því að opna hann frekar og tengja hann gönguleiðum úr aðliggjandi hverfum. Einnig eru hugmyndir um að tengja hann frekar Ráðhústorginu, þannig að hægt sé að nýta torg og garð saman á hátíðisdögum og við hinar ýmsu uppá- komur í bænum.

Austast á svæðinu er einnig að finna nyrsta hluta minjasvæðisins. Á svæðinu er að finna tóftir ýmissa minja frá tíð verstöðvar í Þorlákshöfn. Um er að ræða tóftir sjóbúðar, þurrkagarða, hákarlabryggju, tómthúsa eða þurrabúða og annað er tengist sjómennsku fyrr á öldum, vegna útræðis frá Þorlákshöfn. Stefnt er að því að efla svæðið með gerð stíga og fræðsluskilta og bæta þannig aðgengi almennings um svæðið. Útsýnissvæði er upp af Réttarstekk.



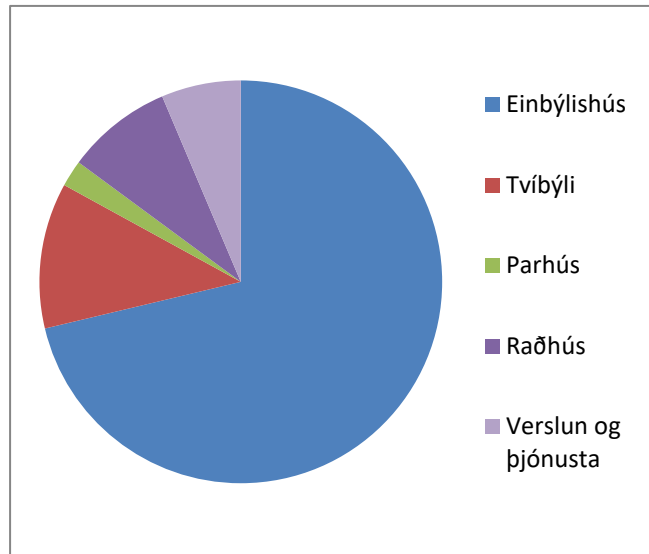
Mynd 4-1. Mynd eftir Baldvin Agnar Hrafnsson, fengin af heimasíðu Ölfuss.

4.3 Byggðapróun

Syðsti hluti svæðisins er elsti hluti þéttbýlisins á Þorlákshöfn og byggðust flest upp á árunum 1950-1969.

Raðhúsabyggðin við Selvogsbraut er yngri en sá hluti byggðist upp á árunum 1973-2003. Íbúðahverfið á milli Skálholtsbrautar og Hjallabrautar er byggist upp á árunum 1963-1972. Byggðin er blönduð með blöndu af einbýlis- og tvíbýlishúsum sem og raðhúsum og hæstu húsin (2 hæðir) standa við Egilsbraut og Oddabraut.

Skipulag hverfisins byggist á hefðbundnu gatnaneti.



Byggð á svæðinu er blönduð en einbýlishús algengustu búsetuformin.¹

Íbúar í hverfinu voru skráðir 407 árið 2017.

¹ Þjóðskrá Íslands 2017

5 Tengsl við aðrar áætlanir

5.1 Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022

Í gildi er Aðalskipulag Ölfuss sem staðfest var 21.9.2012. Innan svæðisins er skilgreind nokkuð fjölbreytt landnotkun og eftirfarandi er umfjöllun um þau eins og kemur fram í aðalskipulaginu.

ÍBÚÐARSVÆÐI

Markmið:

- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði.
- Að nýta land betur þannig að ný byggð myndi samfella 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.

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki Íb/ha	Stærð í ha	Fjöldi íbúða
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

MIÐSVÆÐI

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.

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>Nýtt Ráðhús Ölfuss við Selvogsbraut var tekið í notkun í áföngum á árunum 2000-2002. Ráðhúsið hýsir einnig bókasafn, banka, félagsmiðstöð unglunga (Svítan) og samkomusali sem m.a. hafa verið nýttir til tónleikahalds og myndlitasýninga.</p> <p>Safn fyrir minjasvæði</p> <p>Gerir ráð fyrir safnahúsi í tengslum við minjasvæði U10.</p>	4,5	0,7-1,5

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.

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
V-2	Þjónust <ulóðir< td=""> <td>Þjónustu-, skrifstofu- og verslunarsvæði fyrir rýmisfreka starfsemi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði hægt að reisa bensinstöð, verslun og veitingarekstur.</td> <td>4,1</td> <td>0,4-1,0</td> </ulóðir<>	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

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 og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
A1	Norðan og sunnan við Hafnargötu	Umboðs- og heilidsölur, skrifstofur og þjónusta ásamt léttum iðnaði. Bílastæði fyrir stærri bíla við Vesturbakka.	12,9	0,3-0,5
A2	Unubakki/Vesturbakki	Léttur iðnaður, vörugymslur, 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

OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

Markmið:

- Fjölbreytt aðstaða sé fyrir hendi til leikja- og tómsundastarfs.
- 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.

U9 - Almenningsgarður

Almenningsgarður er við Hafnarberg, miðsvæðis í byggðinni og í tengslum við miðbæjarsvæðið. Garðurinn er talsvert gróinn og er áhugi fyrir því að opna hann frekar og tengja hann gönguleiðum úr aðliggjandi hverfum. Einnig eru hugmyndir um að tengja hann frekar Ráðhústorginu, þannig að hægt sé að nýta torg og garð saman á hátíðisdögum og við hinar ýmsu uppákomur í bænum.

U10 - Minjasvæði

Á svæðinu er að finna tóftir ýmissa minja frá tíð verstöðvar í Þorlákshöfn. Um er að ræða tóftir sjóbúðar, þurkkagarða, hákarlabryggju, tómthúsa eða þurrabúða og annað er tengist sjómennsku fyrr á öldum, vegna útræðis frá Þorlákshöfn. Til að efla minjasvæðið er hverfisverndarsvæðið stækkað verulega og er það um 11 ha að stærð. Stefnt er að því að efla svæðið með gerð stíga og fræðsluskilta og bæta þannig aðgengi almennings um svæðið. Útsýnissvæði er upp af Réttarstekk.

5.2 Deiliskipulag

Eftirfarandi deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið:

- Miðbærinn í Þorlákshöfn samþykkt 27.3.2008.

6 Áherslur skipulagsnefndar

Hér þurfa að koma áherslur frá nefndinni um svæðið og einstaka reiti, hver á blöndunin að vera á einstökum reitum?

Stefnumarkandi þættir við mótun skipulagsins gætu verið:

- miðbær
- saga byggðar
- nálægð við hafnarsvæði
- fjölbreyttar samgöngur
- blönduð landnotkun

Hvernig á að þétta byggð og fjölga íbúum?

T.d. með því að:

- fjölga íbúðum
- byggja á óbyggðum/illa nýttum lóðum.
- stækka íbúðarhverfi.
- rífa húsnæði og byggja nýtt.

en fyrir hvaða markhóp á að byggja?

- litlar íbúðir fyrir ungar fjölskyldur.
- stórar íbúðir fyrir stórar fjölskyldur.
- litlar íbúðir fyrir aldraða.

7 Samráðsaðilar og ferli verkefnis.

Rammaskipulagið verður unnið fyrir sveitarfélagið Ölfuss og í samráði við íbúa og hagsmunaaðila á svæðinu.

Lýsing skipulagsáætlunar verður kynnt á opnum fundi, auglýst í staðarblaði og send umsagnaraðilum til kynningar. Hún mun liggja frammi á skrifstofu Ölfuss og verða aðgengileg á heimasíðu www.olfus.is. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Rammahluti aðalskipulags er langtímaáætlun og settar verða fram mismunandi sviðsmyndir fyrir skilgreinda reiti þar sem tækifæri og forgangsröðun verður rædd. Mikilvægt er að fá sjónarmið sem flestra við mótun skipulagsins.

Að loknum samráðsfundum verður unnin skipulagstillaga sem kynnt verður á opnum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Þá gefst kostur á að koma með ábendingar sem snúa að tillögunni. Fullunnin skipulagstillaga verður síðan auglýst. Gefinn verður kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

Að athugasemdafresti loknum mun skipulagsnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að hafa borist. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulagsnefnd gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins.

Afgreiðsla bæjarstjórnar verður send þeim sem athugasemdir gerðu.

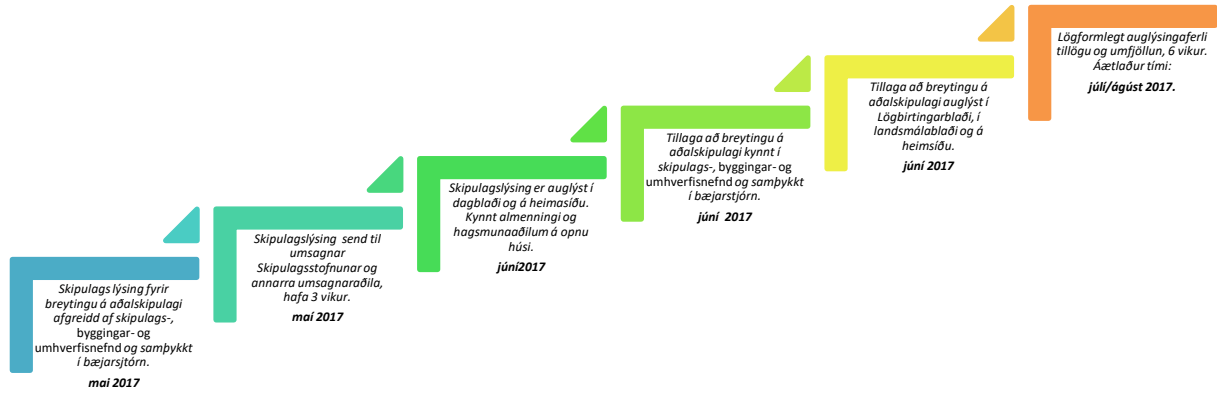
Helstu umsagnaraðilar eru;

- Minjastofnun Íslands.
- Skipulagsstofnun.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Ef þörf reynist á að hafa samráð við aðra en ofangreinda aðila verður greint frá því í greinargerð með rammahluta aðalskipulags.

7.1 Verk og tímaáætlun

Eftirfarandi er tillaga að tímaferli og er hún birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.



8 Heimildaskrá.

Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022.

Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Náttúrufræðistofnun Íslands 1996. Válisti 1. Plöntur. Náttúrufræðistofnun Íslands. Reykjavík.

Náttúrufræðistofnun Íslands 1996. Válisti 2. Fuglar. Náttúrufræðistofnun Íslands. Reykjavík.

Náttúruverndarráð 1996. Náttúruminjaskrá 7. útgáfa. Náttúruverndarráð. Reykjavík.

Reglugerð nr. 772/2012 um framkvæmdaleyfi.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun (2007). Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana.