



Egilsbraut 9 og nágrenni

Þorlákshöfn

Svæði afmarkað af Skálholtsbraut, Mánabraut og Egilsbraut

Deiliskipulag, lýsing

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Maí 2019



Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis	3
Gerð byggðar á skipulagssvæðinu	3
Gildandi deiliskipulag	4
Forsendur	4
Markmið deiliskipulagsins	5
Byggð samkvæmt nýju deiliskipulagi	6
Aðalskipulag	6
Tengsl við aðrar áætlanir	7
Umhverfismat	7
Veðurfar	7
Jarðfræði - grundun	8
Kvaðir	8
Fornminjar	8
Skipulagsferli - samráð og kynningar	8
Heimildir	9

Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi er hluti vinnu við gerð deiliskipulags á reit sem afmarkast af Skálholtsbraut, Egilsbraut og Mánabraut.

ASK arkitektar unnu deiliskipulag við Egilsbraut árið 2004.

Bæjaryfirvöld Þorlákssafnar fengu ASK arkitekta 2017 til þess að koma með tillögu að deiliskipulagi fyrir 8-10 parhúsum fyrir eldri borgara á umræddu svæði, austan við núverandi byggð. Í mars 2019 var svo ákveðið að fara í deiliskipulagsgerð fyrir svæðið.



Deiliskipulagssvæði-loftmynd

Staðsetning og afmörkun svæðis

Deiliskipulagsreiturinn er í útjaðri bæjarins norðan við Þorlákskirkju. Austast á svæðinu er íbúðasvæði eldri borgara við Sunnubraut og Mánabraut. Vestan við svæðið er íþróttasvæði Þorlákshafnar. Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið flokkað sem íbúðarsvæði og lóð dvalarheimilisins flokkast undir stofnanasvæði.

Gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Reiturinn er um 4,8 ha að stærð. Innan þess eru nú þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir aldraðra ásamt parhúsum fyrir eldri borgara.

Helstu einkenni reitsins eru lágrest byggð, 1 hæðar parhús ásamt dvalarheimilinu. Lóð dvalarheimilisins er ekki fullbyggð en gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi að byggt sé við núverandi byggingu. Þar af leiðandi er stórt grænt svæði á þeirri lóð.



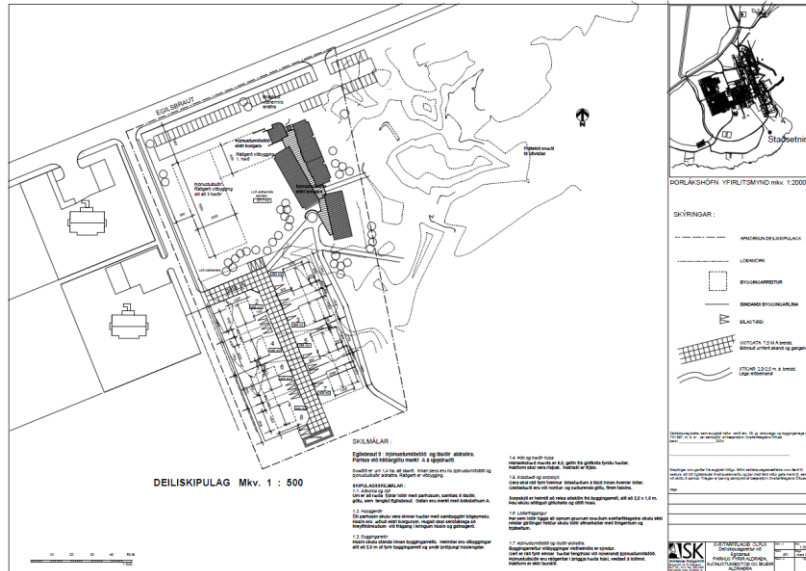
Grænt svæði á lóð dvalarheimilisins



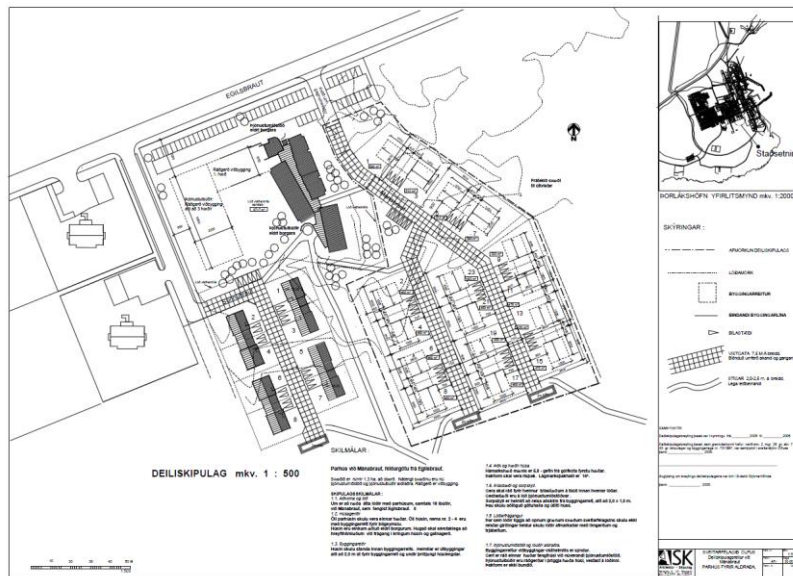
Svæði þar sem fyrirhuguð parhús verða skipulögð

Gildandi deiliskipulag

Formlegt deiliskipulag er til fyrir hluta svæðisins. Til er gildandi deiliskipulag fyrir Sunnubraut staðfest í bæjarstjórn 29.janúar 2004. Ekki er til afgreitt skipulag fyrir Mánabrautina en ASK arkitektar unnu tillögu að skipulagi 2006.



Deiliskipulagssvæði-kort
Sá hluti svæðisins sem er deiliskipulagður í dag.



Deiliskipulagssvæði-kort
Tillaga ASK arkitekta að skipulagi fyrir Mánabrautina.

Forsendur

Bæjarstjórn Þorlákshafnar ákvað í mars 2019 að gert skyldi deiliskipulag fyrir svæðið. Aukin eftirspurn eftir nýjum íbúðalóðum fyrir eldri borgara á þessu svæði kallar á þéttingu byggðar. Fyrirhuguð

stækkun dvalarheimilisins kallar á nýjar áherslur í deiliskipulaginu. Nýtt deiliskipulag hefur ekki áhrif á deiliskipulag aðliggjandi svæða.



Markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins er að fjölga íbúðum fyrir eldri borgara og móta ramma utan um stækkun dvalarheimilisins. Í Aðalskipulagi er byggðinni lýst sem lágreistri byggð með rað- og parhúsum og mun nýja byggðin falla undir þá lýsingu. Húsin eiga að vera í anda þess sem er nú þegar á svæðinu bæði í stærð og yfirbragði.



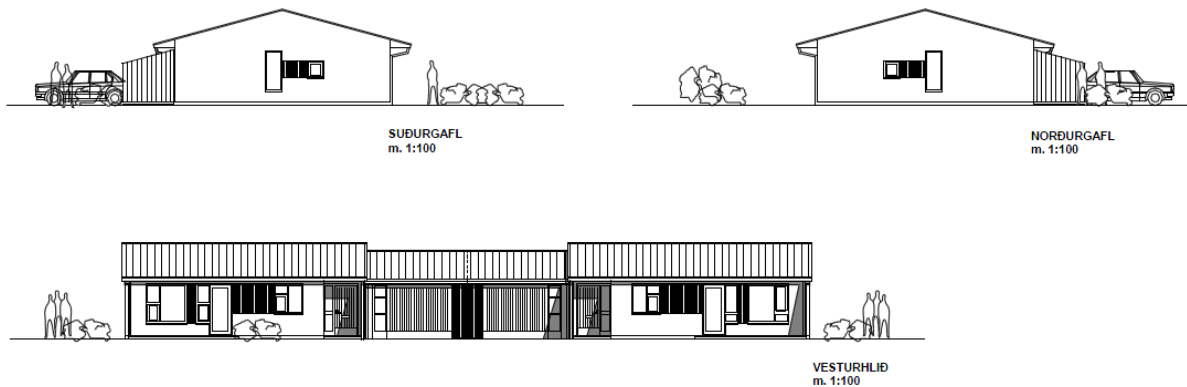
Parhús við Mánagötu og Þorlákaskirkjan í bakgrunni

Byggð samkvæmt nýju deiliskipulagi

Í aðalskipulagi Ölfuss eru markmið um íbúðasvæði eftifarandi:

- 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

Deiliskipulagið mun falla vel að þessum markmiðum. Nýtt deiliskipulag mun gera ráð fyrir 1-2ja hæða byggð. Íbúðasvæðið verður með þarhúsum líkt og er á svæðinu í dag.



Yfirbragð hús sem nú þegar eru á svæðinu. Þessi hús verða fyrirmynd nýju byggðarinnar.

Aðalskipulag

Svæðið er í aðalskipulagi Ölfuss skilgreint að stærstum hluta sem íbúðarsvæði. Lóð dvalarheimilisins er skilgreind stofnanasvæði. Gert er ráð fyrir að við samhliða breytingu deiliskipulags verði íbúðarfjöldi á svæðinu endurskoðaðir.



Hluti aðalskipulags Ölfuss 2010-2022
Deiliskipulagssvæði rammað inn

Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022.
- Umhverfisstefna Ölfuss 2014-2018.

Umhverfismat

Deiliskipulag hverfisins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem aðalskipulag gerir ráð fyrir íbúðarsvæði á skipulagssvæðinu og nýja byggðin mun ekki hafa áhrif á umliggjandi byggð.

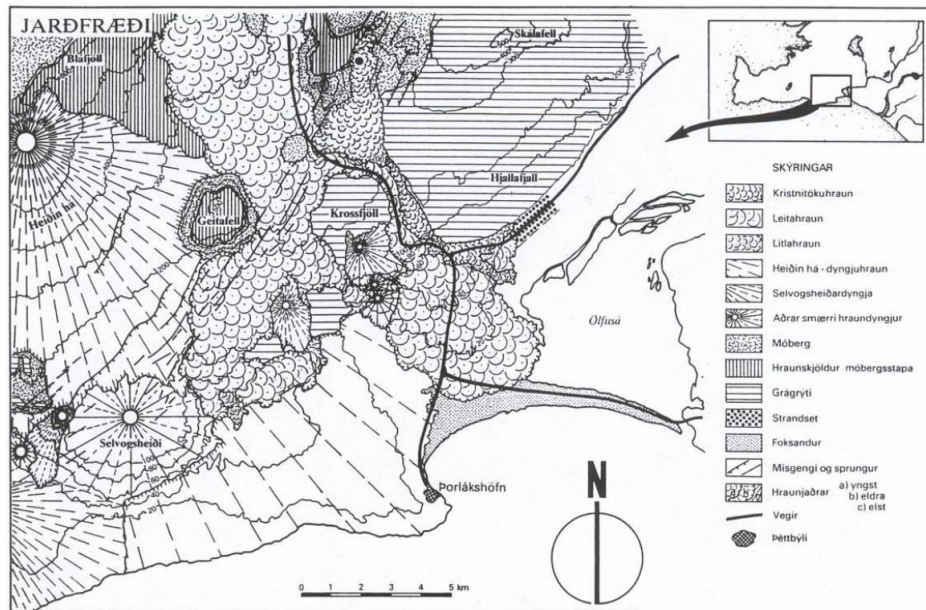
Veðurfar

Í Þorlákshöfn er mikill munur er á vetri og sumri, en norðaustlægar áttir eru ríkjandi yfir vetrarmánuðina. Á sumrin eru hins vegar suðvestlægar áttir ríkjandi

Jarðfræði - grundun

Þorlákshöfn er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirkja taka tillit til þess varðandi undirstöður, uppbyggingu burðarkerfa o.þ.h. Leitast skal við að útfæra jarðskjálftamótstöðu bygginganna með einföldum og ódýrum hönnunarviðmiðum.

Áður en deiliskipulagstillaga er unnin skal skoða dýpi niður á fast og mæla hitastig í jörðu. Tillaga að deiliskipulagi skal gera grein fyrir niðurstöðum og hugsanlegum aðgerðum vegna þessa.



Jarðfræðikort af umhverfi Þorlákshafnar (Heimild: Þorlákshöfn iðnaðarsvæði 1990)

Kvaðir

Engar sérstakar kvaðir eru á svæðinu.

Fornminjar

Samkvæmt fonleifaskráningu í Þorlákshöfn frá 1999 komu fram einar fornleifar á svæðinu við kirkjuna, svokölluð Miðmundarbyrgi. Minjastofunun telur að sú fonleifaskráning sé barn síns tíma og uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar eru til fonleifaskráningar í dag, því þurfi að endurskoða fonleifaskráninguna fyrir skipulagssvæðið.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við bæjaryfirvöld, lögbundna umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila og innan þess ramma sem við á.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	Apríl	Maí	Júní	Júlí	Ágúst	Sept.	Okt.	Nóv.	Des
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli									
Tillaga að deiliskipulagi									
Kynning á deiliskipulagstillögu íbúafundur									
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar									
Auglýsing og gildistaka									

Heimildir

Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022

Umhverfisstefna Ölfuss 2014-2018Fornleifaskýrsla

Ýmis gögn Þorlákshafnar