



SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

BREYTING AÐALSKIPULAGS
VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VIÐ HAFNARSKEIÐ 65

LÝSING



STEINSHOLT
10.11 2016

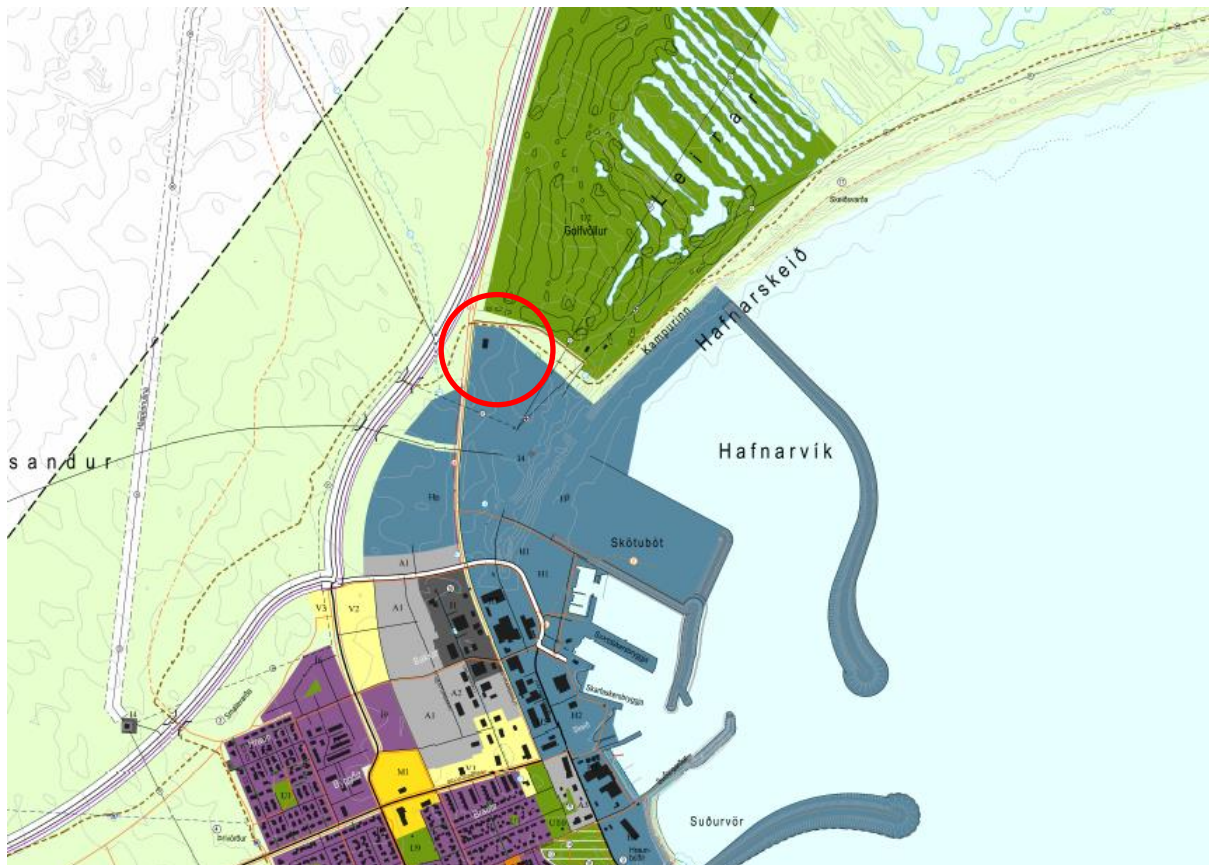
EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
2	STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR	3
3	BREYTING AÐALSKIPULAGS	4
4	UMHVERFISÁHRIF	4
4.1	Helstu umhverfisviðmið	4
4.2	Einkenni og vægi áhrifa	5
4.3	Samanburður valkosta	5
5	SAMRÁÐ OG KYNNING	6

Forsíða: Afstöðumynd, fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði er innan rauða hringsins.

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að breytingu aðalskipulags í nyrsta hluta þéttbýlisins í Þorlákshöfn. Á svæðinu er eitt atvinnuhúsnæði og svæðið er skilgreint sem hafnarsvæði í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Eftir breytinguna verður svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og þar verður starfrækt hótél og veitingaaðstaða. Svæðið og nánasta umhverfi þess er sýnt á forsiðu. Fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði er innan rauða, ófyllta hringsins efst á myndinni.



Mynd 1. Gildandi aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 – 2022.

2 STADHÆTTIR OG FORSENDUR

Þorlákshöfn stendur á hraunum, þau yngstu runnu fyrir um 5000 en þau elstu líklega fyrir um 10-11.000 árum.

Væntanlegt framkvæmdasvæði liggur skammt austan Þorlákshafnarvegjar, nr. 37. Aðkoma af svæðinu verður um Óseyrarbraut frá Þorlákshöfn. Byggingar verða á fremur sléttu svæði sem fyrrum var sandblásið hraun en er nú að nokkru leyti gróið. Mikil uppgræðsla hefur átt sér stað á hraununum og tekist hefur að draga verulega úr sandfoki á svæðinu.

Skammt austan svæðisins er golfvöllur og fjaran og nokkrar gönguleiðir eru í nágrenninu. Meginmarkmið sveitarstjórnar með breyttu aðalskipulagi er að efla svæðið til þjónustu við sívaxandi straum ferðamanna og að auka nýtingu á þeirri afþreyingu sem byggð hefur verið upp í Þorlákshöfn og nágrenni. Mikil fjölgun er á ferðamönnum á landinu

Ferðafólki hefur fjölgað verulega. Eitt gistiheimili er rekið í þéttbýlinu í Þorlákshöfn en auk þess eru gistimöguleikar á tjaldsvæðum og ferðaþjónustuaðilum m.a. í dreifbýlinu. Svæðið er

vel staðsett með tilliti til flugvallar í Keflavík og aðgengis að fjölmörgum náttúruperlum suðurlands.

3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Í gildandi aðalskipulagi er landið skilgreint sem hafnarsvæði.

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði verður um 11.600 m² að stærð og þar er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði verði stækkað og breytt í hótél.

Lýsing svæðis/framkvæmdar

Landið er mosagróið hraun og nánast flatt. Gert er ráð fyrir að byggja við og breyta núverandi húsnæði í hótél með gistingu fyrir allt að 120 manns. Heildarstærð bygginga verði allt að 3.200 m². Aðkoma að hótelinu verður skoðuð samhliða gerð deiliskipulags og í samráði við hlutaðeigandi aðila.

Svæðið er í nágrenni golfvallar Þorlákshafnar auk þess sem stutt í er fjöru.

Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdir hafi áhrif á minjar.

4 UMHVERFISÁHRIF

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu umhverfisþættir metnir, í tilteknum skipulags- og framkvæmdaáætlunum stjórnvalda, sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið. Í lýsingu þessari er ákvarðað hvaða umhverfisþættir eru valdir til umfjöllunar við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar og síðan gerð grein fyrir matinu í umhverfisskýrslu. Í matinu er tillagan borin saman við núverandi ástand (Núllkost).

Eftirtaldir þættir verða metnir í breytingunni:

- Náttúra; dýralíf og gróður. Metin eru sjónræn áhrif af stefnu skipulagsins, áhrif á náttúrufar og gróður.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun. Horft er til áhrifa á samfélagið í heild og hvort framkvæmd stefnunnar komi til með að styrkja byggð, bæta lífsgæði íbúa á svæðinu og efla þjónustu við íbúa og ferðamenn.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi. Skoðað er hvort hætta er á mengun af völdum stefnunnar, hvort umferðaröryggi kemur til með að batna og hvort stefna skipulagsins geti stuðlað að betra heilsufari meðal íbúa og ferðamanna.
- Minjar; menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði. Metið er hvort minjum eða verndarsvæðum stafi hætta af stefnu skipulagsins.

4.1 HELSTU UMHVERFISVIÐMIÐ

Helstu viðmið sem horft er til þegar metin eru áhrif á umhverfisþætti eru stefnumörkun sem fram kemur í lögum og reglugerðum sem og alþjóðasamningar. Þá er horft til stefnu ríkis og sveitarfélaga sem m.a. kemur fram í aðalskipulagi sveitarfélaganna og hinum ýmsu verndaráætlunum. Í töflu 1 eru teknar saman þær stefnumarkningar sem lagðar eru til grundvallar umhverfismati deiliskipulagsins. Þess ber þó að geta að listinn er ekki tæmandi. Þessar stefnumarkningar eru notaðar sem umhverfisviðmið til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem tillagan hefur í för með sér.

Stefnumörkun	Samræmi aðalskipulags við stefnur og áætlanir	Markmið í stefnum og áætlunum
Lög		
Skipulagslög nr. 123/2010	Landnýting sé í sátt við náttúruna.	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.	Stuðlað verði að verndun lands og góðri umgengni samhliða því að fólki verði gert kleift að njóta þessara verðmæta. Ganga skal vel frá mannvirkjum og að þær taki mið af umhverfinu. Útlit og ásýnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi.	Skv. 61. gr.njóta eftirtaldir jarðminjar sérstakrar verndar í samræmi við markmið 3. gr.: a. eldvörp, eldhraun, gervígígar og hraunhellar sem myndast hafa eftir að jökull hvarf af landinu á síðjökultíma, Samkvæmt 69. gr eiga mannvirki að falla sem best að svipmóti lands.
Reglugerðir		
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013		Gr. 1. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi.
Önnur stefnumörkun		
Vegvísir í ferðaþjónustu	Ganga skal vel frá mannvirkjum og útlit og ásýnd falla sem best að nánasta umhverfi.	Á áfangastöðum verði hugað að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni áfangastaða, þjónustu, viðhaldi og uppbyggingu sem fellur vel að landslagi.

Tafla 1. Helstu stefnumarkanir sem liggja til grundvallar umhverfismati deiliskipulagsins.

4.2 EINKENNI OG VÆGI ÁHRIFA

Gerð er grein fyrir umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótvægisáðgerðum sem fyrirhugaðar eru. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu 2 hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
Óviss	?	Óviss áhrif á umhverfisþátt

Tafla 2. Skilgreining á vægi áhrifa.

4.3 SAMANBURÐUR VALKOSTA

Á svæðinu er gert ráð fyrir að bera saman þá valkosti sem eru fyrir hendi, en þeir eru eftirfarandi:

- Svæðið verði áfram skilgreint sem hafnarsvæði (0 – kostur).
- Svæðið verði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

5 SAMRÁÐ OG KYNNING

Lýsing aðalskipulagsbreytingarinnar verður auglýst og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send Skipulagsstofnun til umsagnar í samræmi við 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hún verður auk þess send lögbundnum umsagnaraðilum samhliða kynningu. Helstu umsagnaraðilar eru; Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Breytingin verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum áður en hún verður tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn, í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.