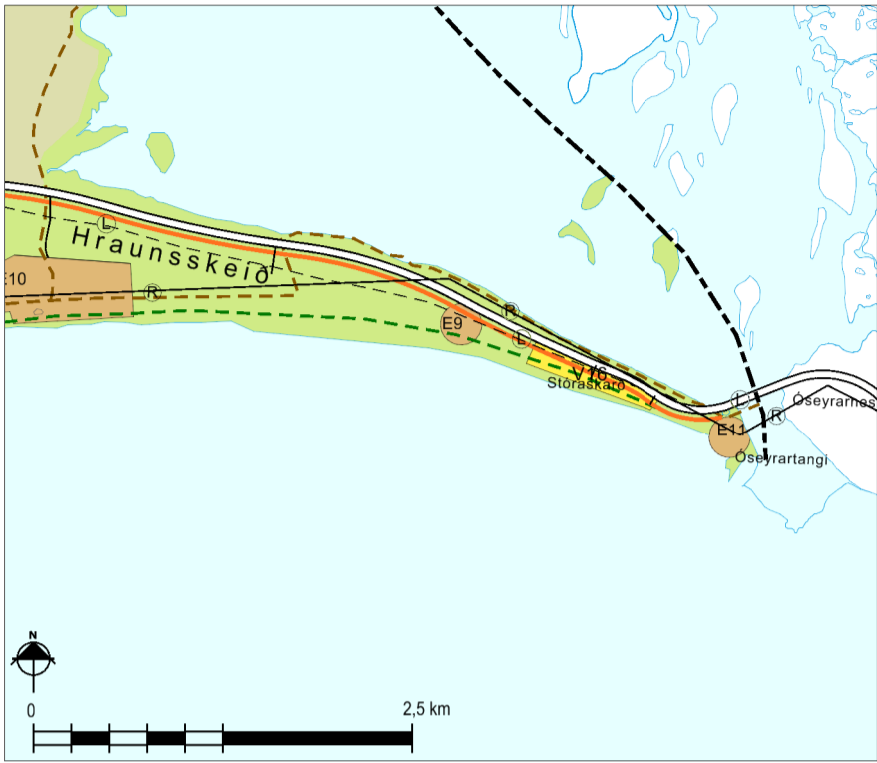


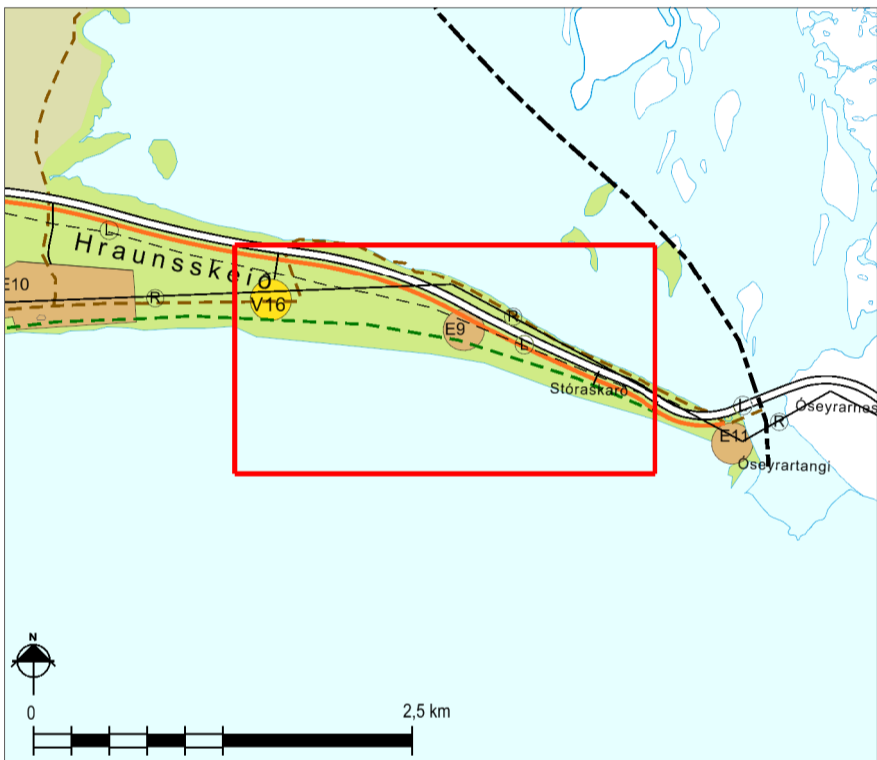


SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022 - Breyting og umhverfisskýrsla fyrir Óseyrartanga



Breytt Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:50.000.



Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:50.000.

SKÝRINGAR	
	Landbúnaðarsvæði
	Verslunar- og þjónustusvæði
	Óbyggð svæði
	Námur
	Stofnvegir
	Aðrir vegir, sýndir til skýringar
	Gönguleiðir
	Megin reiðleiðir
	Hjólreiðastígur
	Háspennulínur 33-132 kV
	Ljósleiðari
	Sveitarfélagamörk

Aðalskipulagsbreyting þessi var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss, samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

1. INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulagsbreytingin tekur til leiðréttingar á staðsetningu verslunar- og þjónustusvæðis á Hafnarskeiði, samhliða stækkun á svæðinu. Gert er ráð fyrir aukinni uppbyggingu á svæðinu. Áform um uppbyggingu hótels á svæðinu var kynnt á íbúafundi í okt. 2015 og lýsing vegna verkefnisins var kynnt frá _____ til _____. Eitt af meginmarkmiðum sveitarfélagsins er að stuðla að nýjum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu lóðaframboði.

2. LÝSING SVÆÐIS

Svæðið er sandtangi sem skilur Ölfusá frá sjó og er útfall árinna austan við tangann. Eyrarbakkegur liggur um tangann og yfir Óseyrarnes. Svæðið hefur á sér náttúrulegt yfirbragð en þar hefur verið stunduð mikil uppgræðsla bæði með sáningu og áburðargjöf, auk þess sem stundaður var þar melskurður um árabíl. Melgresi er mjög áberandi en einnig má finna baunagras og fjölmargar fleiri tegundir. Svæðið er fremur flatlent en melhólar mynda nokkuð landslag. Sandfok er talsvert, aðallega með fjörunni og við Ölfusá en einnig inn yfir sandhrygginn. Talsverður fjöldi ferðamanna fer um svæðið m.a. til að skoðunar á norðurljósum og fjöruferðir eru einnig mjög vinsælar enda aðgengi að fjöru óvída jafn gott á Suðurlandi. Þörf er á að bæta aðstöðu og auka þjónustu við ferðamenn á þessu svæði, enda fer þeim fjölgandi eins og víðast hvar annars staðar á landinu.

3. BREYTING AÐALSKIPULAGS

Aðalskipulag Ölfus 2010-2022 var staðfest af Umhverfissráðherra 30. ágúst 2012. Gerð er breyting á sveitarfélagsuppdrætti. Verslunar- og þjónustusvæðið V16 er rangt staðsett á gildandi aðalskipulagsuppdrætti, staðsetning er leiðrétt og texti greinargerðar, í kafla 3.2.2. breytist. Aðkoma inn á svæðið verður af Eyrarbakkegi, sem er skilgreindur sem stofnvegur (C9) þar sem gerð er krafa um a.m.k. 400 m á milli veltenginga.

Í greinargerð með gildandi skipulagi segir um V16: "Hafið bláa - þjónustuhús þar sem er veitingarekstur".

Í greinargerð með breyttu skipulagi verður texti um svæðið V16: "Óseyrartangi - Gert er ráð fyrir uppbyggingu gistingar - og veitingaþjónustu auk afþreyingarstarfsemi. M.a. er gert ráð fyrir hóteli og veitingarekstri ásamt eftirlits- og þjónustubyggingum. Að jafnaði er gert ráð fyrir rúmgóðum lóðum og allt að 8 lóðir geta verið á þjónustusvæðinu. Stærð svæðis er um 12 ha".

4. UMHVERFISSKÝRSLA

Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af breyttri stefnu aðalskipulags. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa. Ekki er gert ráð fyrir að breytingin hafi áhrif á verndarsvæði eða minjar.

UMHVERFISÞÆTTIR SEM AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN HEFUR ÁHRIF Á

VAL-KOSTIR	Hagrænir og félagslegir þættir	Heilsa og öryggi	Náttúrufar og landslag
Breytt aðalskipulag	Eykur framboð og fjölbreytileika atvinnutækifæra og tekjur í samfélaginu. Aukin starfsemi samhliða aukinni umferð ferðafólks styrkir aðra starfsemi. Erfiðar umhverfisaðstæður m.a. getur sandfok haft áhrif.	Aukin þjónusta bætur aðstöðu m.a. bílastæði og hreinlæti. Aukin viðvera á svæðinu bætur öryggi og eftirlit. Aukin starfsemi leiðir af sér meiri umferð. Veltenginga við Eyrarbakkeveg fjölgar. Hætta af ár- eða sjávarflóðum.	Aukin uppbygging dregur úr upplifun af náttúru svæðisins. Uppbygging breytir ávallt ásjáð og ljósmengun eykst.
Aðalskipulag 2010 - 2022	Engin áhrif.	Mikil umferð ferðamanna en lítil þjónusta.	Engin áhrif.

Jákvæð áhrif Neikvæð áhrif Óveruleg áhrif

4. NIÐURSTAÐA

Eitt af markmiðum gildandi aðalskipulags er að gera ráð fyrir eðlilegum þróunarmöguleikum atvinnugreina og þar með að renna styrkari stoðum undir atvinnu og byggð á svæðinu. Það er jafnframt stefna sveitarfélagsins að heimila uppbyggingu fyrirtækja sem skapa störf í byggðarlaginu. Nú þegar er mikil umferð um svæðið, m.a. af ferðamönnum sem fara í norðurljósaferðir, í gönguferðir um ströndina eða til veiða. Uppbygging á svæðinu og aukin viðvera bætur öryggi ferðamanna samhliða því að bæta þjónustu. Miðað við kortlagningu Veðurstofu Íslands á útbreiðslu flóða í Ölfusá þá er fyrirhuguð uppbygging ekki á þekktu flóðasvæði. Þá er ekki talið að mikið landbrot sé vegna sjávargangs en vindrof brýtur oft geilar í melkambinn og er fyrirhuguð uppbygging vel ofan þess svæðis.

Uppbygging og aukin umferð skerðir ávallt upplifun af náttúru landsins en gróður á svæðinu er meira og minna tilkominn vegna uppgræðslu, sem verður stunduð áfram ef þörf krefur. Taka þarf tillit til náttúruferðastæðna m.a. sandfoks og nota þarf byggingarefni sem þolir slíkar aðstæður og jafnvel haga gerð og útliti húsa með tilliti til þess. Tryggt verður að uppbygging hindri ekki gangandi umferð. Draga má úr ljósmengun með lágstæmdri lýsingu við hús og forðast áberandi lýsingu. Fella þarf byggingar sem best að landinu og haga útliti þeirra þannig að þær verði ekki áberandi kenileiti í landi. Það er niðurstaða sveitarstjórnar að heimila aukna uppbyggingu á svæðinu að teknu tilliti til ofangreindra skilyrða.



STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella. S. 487 7800
www.steinsholtsf.is

Hannað: GG, AJ, IS
Teiknað: IS

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulagsbreyting

Verk: 8717 SA103A Dags: 29.02.2016

Mkv: 1:50.000 Breytt:

Blaðstærð: A3

Samþykkt: **TILLAGA**