

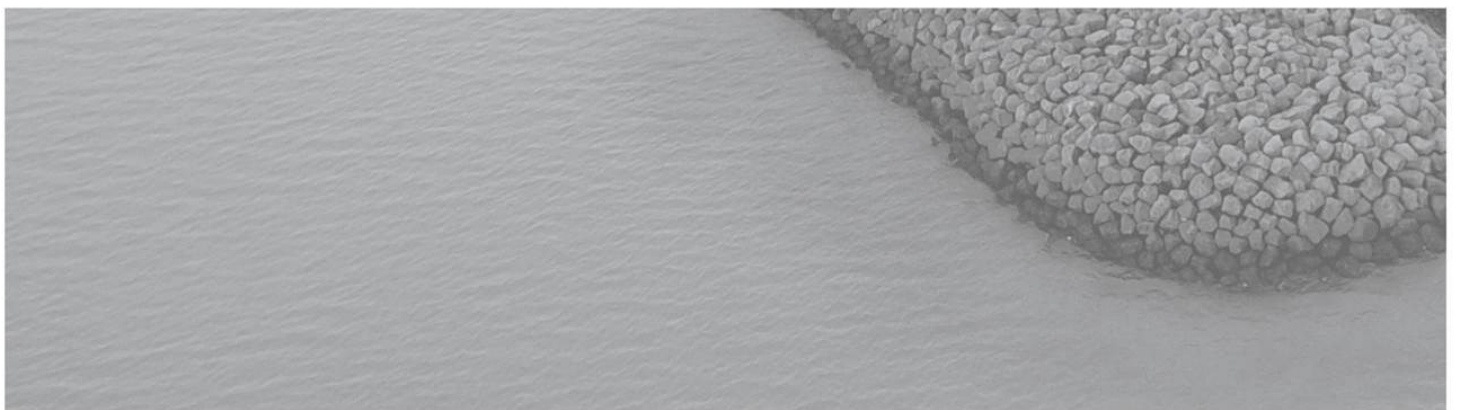


AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020-2036

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags og deiliskipulagsgerð

Stækkun á dvalar- og hjúkrunarheimili S4

11.09.2025



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

113406-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

BRE

RÝNT

AJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.2	Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036	6
3.3	Deiliskipulag	8
3.3.1	Vatnaáætlun Íslands	9
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	10
5.2	Umhverfispættir og áherslur	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036. Breytingin felst í stækkun samfélagsþjónustusvæðis S4 við Egilsbraut í Þorlákshöfn. Tilgangur breytingarinnar er að skapa rými fyrir uppbyggingu nýs hjúkrunarheimilis með tilheyrandi aðstöðu. Með stækkun svæðis verður tryggt nægt landrými fyrir starfsemi heimilisins og þjónustu sem tengist því. Nánari útfærsla á stærð, byggingarmagni og skipulagsforsendum verður ákveðin við aðalskipulagsbreytingu og við gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Með breytingunni er S4 svæðið stækkað til austurs og stækkar það um rúman hektara. Á mynd 1 er fyrirhuguð stækkun samfélagsþjónustusvæðis S4 sýnd.



Mynd 1 Fyrirhuguð stækkun S4.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þorlákshöfn er stærsti þéttbýlisstaður sveitarfélagsins Ölfuss, þar er meginþungi samfélagsþjónustu fyrir íbúa, þar á meðal þjónustu við aldraða. Sveitarfélagið býr sig undir breytta aldurssamsetningu íbúa, samhliða hækkun meðalaldurs á landsvísu. Sveitarfélagið Ölfus vill bregðast við þessari þróun þar sem hlutdeild fólks á fimmtugsaldri og á sextugsaldri er aðeins yfir því sem sést á landinu að meðaltali. Til að mæta þessari þróun er unnið að auknum þéttleika byggðar í Þorlákshöfn, með áherslu á fjölbreyttari íbúðakosti sem henta m.a. eldri borgurum. Slík uppbygging í Þorlákshöfn er talin vera hagstæð staðsetning, m.t.t. nálægðar við höfuðborgarsvæðið og aðra byggðarkjarna á Suðurlandi. Þetta skapar tækifæri til að þróa þjónustu og íbúðir fyrir aldraða sem geta einnig þjónað íbúum utan sveitarfélagsins, þar sem stutt er í dreifbýli og nærliggjandi þéttbýliskjarna, svo sem Selfoss og höfuðborgarsvæðið. Í miðbæ Þorlákshafnar er unnið að því að móta heildstæða byggð með samþættri samfélagsþjónustu. Þar er fyrirhuguð er uppbygging á hjúkrunarheimili ásamt þjónustuhúsnæði og dagdvalar fyrir aldraða.

Skipulagssvæðið nær inn á Hverfisverndarsvæði *HV6 Elsta byggðin í Þorlákshöfn*. Um er að ræða svæði sunnan Egilsbrautar þar sem ýmsar þekktar minjar eru til staðar, s.s. rústir bæja, verbúða, gömul tún, túngarðar o.fl. Sveitarfélagið hefur leitast eftir samráð við Minjastofnun vegna fyrirhugaðra skipulagsbreytinga. Málið var kynnt fyrir Minjastofnun og minjaverði Suðurlands. Minjastofnun hefur komið á framfæri áhyggjum af umræddum breytingum og áhrifum þeirra á minjar innan svæðisins, m.t.t. þess kemur hluti svæðis, sem stækkun nær til, til með að njóta verndar áfram og unnið verður með minjastofnun við útfærslu aðgerða til verndar minjum. Minjar utan svæðis sem njóta áframhaldandi verndar verða nánar rannsakaðar og skrásettar áður en framkvæmdir hefjast sem geta raskað þeim.

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett við Egilsbraut innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar. Aðkoma að svæðinu er frá Egilsbraut og Mánabraut. Vestara svæðið er óbyggt en talsvert er af þekktum minjum innan þess. Samkvæmt vistferðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er svæðið Lynghraunavist (lágt verndargildi) og Eyðihraunavist (miðlungs verndargildi). Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.2 Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036

Meginmarkmið aðalskipulagsins er að stuðla að hagkvæmari þróun byggðar á svæðinu m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir öflugt atvinnulíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Breytingin nær til landnotkunarflokksins *Samfélagsþjónusta* (S). Fyrirhuguð stækkun fer yfir svæði sem skilgreind eru sem: opið svæði OP1 *svæði umhverfis byggðina* og OP3 *Minjasvæði*, Hverfisverndarsvæði HV6 *Elsta byggðin í Þorlákshöfn*, Íbúðarbyggð ÍB6 *Sunnan Brauta* og ÍB1 *Brautir* ásamt Miðsvæði M2 *Miðbær*.

Samfélagsþjónusta (S)

Sett er fram stefna um þjónustustofnanir í greinagerð aðalskipulags, eftirfarandi kemur m.a. fram:

- Að uppeldis-, félagsleg- og menningarleg sjónarmið endurspeglar í skipulagi bæjarins.
- Að félagsleg þjónusta verði miðsvæðis og aðgengileg.
- Að öruggar gönguleiðir og bætt aðgengi verði að þjónustustofnunum.

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
S4	þjónusta við eldri borgara	1	Í gildi er deiliskipulag af svæðinu. Gert er ráð fyrir þjónustuhúsi og dagdvöl fyrir aldraða. Einnig er gert ráð fyrir byggingu hjúkrunarheimilis í tengslum við Níuna. Umhverfis Níuna er íbúðabyggð ÍB6 þar sem m.a. eru íbúðir fyrir aldraða.

Í gildi er Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036. Hér á eftir er gerð grein fyrir þeim skilmálum samfélagsþjónustu sem verða fyrir breytingum. Í aðalskipulaginu er skilgreint nýtingarhlutfall og/eða heildar byggingarmagn lóða á samfélagsþjónustusvæðum.

Opin svæði (OP)

Svæðið sem kemur til með að breytast yfir í hafnarsvæði er að hluta til skilgreint sem opið svæði. Eftirfarandi stefna er m.a. sett fram um opin svæði:

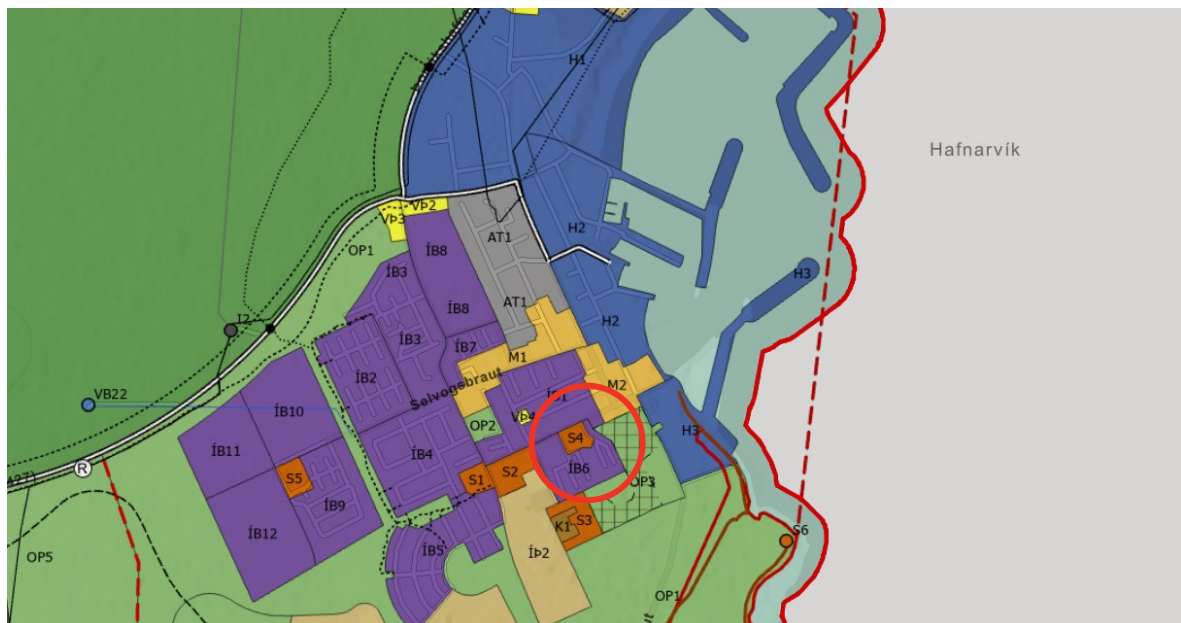
- Að fjölbreytt aðstaða sé fyrir hendi til leikja- og tómstundastarfs.
- Að áfram verði unnið að stígagerðum í bænum og úrbótum að opnum svæðum.

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
OP1	Svæði umhverfis byggðina	148,7	Svæði sem ætlað er til almennrar útivistar. Þar er gert ráð fyrir stígagerð, dvalarsvæðum, skógrækt, skólagörðum og garðlönd fyrir íbúa.
OP3	Minjasvæði	9,9	Á svæðinu er að finna tóftir ýmissa minja frá tíð verstöðvar í Þorlákshöfn. Um er að ræða tóftir sjóbúðar, þurrkgarða, hákarlabryggju, tómthúsa eða þurrabúða og annað er tengist sjómennsku fyrr á öldum, vegna útræðis frá Þorlákshöfn. Til að efla minjasvæðið er það undir hverfisvernd og hverfisverndarsvæðið stækkar verulega, 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.

Hverfisvernd (HV)

Svæðið er hverfisverndað vegna minja. Almennt skal taka tillit til þekktra fornminja við skipulag landnýtingar. Fornminjar skulu skráðar við gerð deiliskipulags og/eða við veitingu framkvæmdarleyfis.

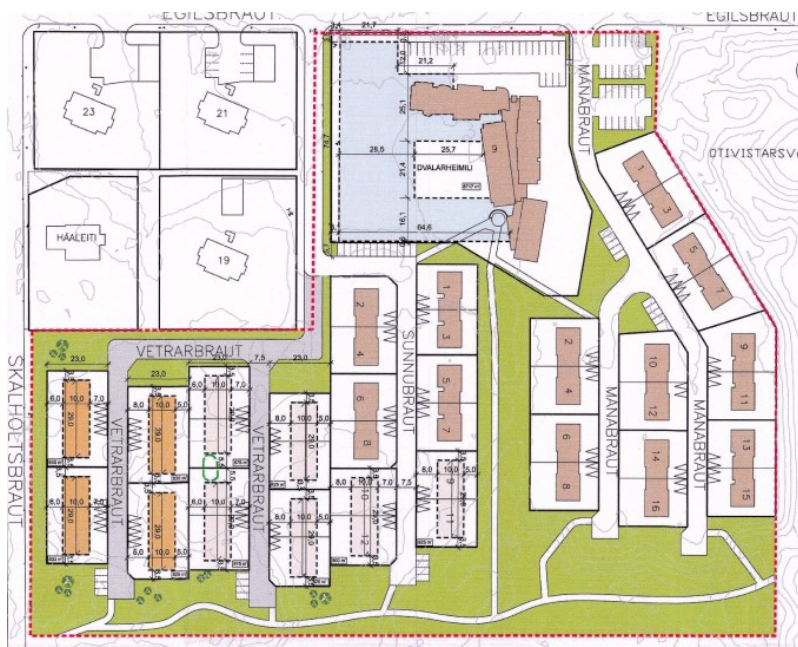
NR.	HEITI	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
HV6	Elsta byggðin í Þorlákshöfn	Svæðið sunnan Egilsbrautar sem nær yfir heillegasta hluta elstu byggðarinnar í Þorlákshöfn. Þar sem eru rústir bæja og verbúða, gömul tún, túngarðar o.fl. Á skipulagsuppdætti eru auðkennd sérstaklega Sigríðarbær, Ingileifarbær, brunnur í Kaldaðarnestúni, túngarður, Erlendarkot og Helgubær. Svæðið er merkt sem opið svæði til sérstakra nota. Unnið er að deiliskipulagi svæðisins og er gert ráð fyrir byggingu þjónustuhúss, bílastæðum, stígagerð og að minjar verði merktar. Kríuvarp er á svæðinu.



Mynd 2 Fyrirhugað breytingarsvæði er innan rauða hringsins.

3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Egilsbraut 9, þjónustumiðstöð*, sem staðfest var í B-deild stjórnartíðinda 07.04.2024, með síðari breytingum. Skipulagssvæðið nær yfir þjónustumiðstöð og íbúðir fyrir aldraða. Gert er ráð fyrir þjónustuíbúðum í þriggja hæða húsum. Deiliskipulag verður endurskoðað m.t.t. stækkunar svæðis og staðsetningu og varðveislugildi minja.



Mynd 3 skjáskot af deiliskipulagi þjónustumiðstöðvar.

3.3.1 Vatnaáætlun Íslands

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grundvelli laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011, Markmið lagana er að vernda allt vatn (yfirborðsvatn og grunnvatn) og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Lögunum er ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Skulu opinberar áætlanir stjórnvalda, s.s. vegna skipulagsmála, vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun.

Þau vatnshlot sem eru innan skipulagssvæðisins eru Ölfusstraumur 3 (103-268-G) sem er grunnvatnshlot og mikilvægt er að ná umhverfismarkmiðum þessu um góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Þá nær svæðið að sjávarstrandshlotinu Stokkseyri að Þorlákshöfn (103-1341-C) en umhverfismarkmið þess er að vera í a.m.k. góðu vistfræðilegu ástandi en ástand vatnshlotsins hefur ekki verið staðfest en er undir álagi á losun á óhreinsuðu skólpi frá Þorlákshöfn, fiskvinnslu í þéttbýli og fiskeldi.

Gerð verður grein fyrir áhrifum á vatnshlot í umhverfismati aðalskipulagsbreytingar og til nánari skoðunar við deiliskipulagsgerð og við veitingu framkvæmdaleyfis. Sveitarfélagið gefur ekki út leyfi fyrir framkvæmd eða starfsemi sem leiðir til þess að umhverfismarkmiðum vatnshlota sé ekki náð.

4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð. S4 svæðið kemur til með að stækka úr einum hektara í rúma tvö hektara. Nánari útfærsla á stærð, byggingarmagni og skipulagsforsendum kemur fram í greinargerð aðalskipulagsbreytingar og við gerð deiliskipulags. Skilmálar verða settir um að uppbygging skal taka mið af minjum og að samráð skal haft við minjavörð áður en til allra framkvæmda kemur.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð verður grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagi mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar eru áhrif af skipulagsáformum metin. Hafa þarf í huga nákvæmni áætlunar og stöðu hennar á skipulagsstigi. Við breytingu aðalskipulags er óvíst að hægt sé að meta öll umhverfisáhrif með fullnægjandi hætti vegna skorts á fyrirliggjandi gögnum og/eða upplýsingum. Í slíkum tilfellum er nánar gert grein fyrir ákveðnum umhverfispáttum á síðari stigum skipulagsvinnu, s.s. við gerð deiliskipulags eða umsókn um framkvæmdar- og/eða starfsleyfi.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu fyrir aðalskipulagsbreytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna.

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu hér fyrir neðan og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir líklegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfispættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnýting og ásynd <i>Nýting lands</i> <i>Ásynd og sjónræn áhrif</i> <i>Gróður og dýralíf</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Skipulag landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. - Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. - Við skipulag byggðar og bæjarhönnun verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og byggingararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda. Yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. <i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i> - Að landnotkun stuðli að verndun og verðveislu sérstærða náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.	Hefur stefna skipulagsins áhrif á nýtingu lands, sjávar og hafnarsvæða? Hefur stefna skipulagsins áhrif á ásynd svæðisins?
Samfélag <i>Atvinnulíf</i> <i>Hagræn áhrif</i> <i>Þróun byggðar</i> <i>Þjónusta</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi. - Skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðakjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðapörf. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i> - Að stuðla að hagkvæmari þróun byggðar á svæðinu og auknum og fjölbrettum atvinnutækifærum. - Að félagsþjónusta verði miðsvæðis og aðgengileg. - Að öruggar gönguleiðir og bætt aðgengi verði að þjónustustofnunum.	Hefur stefnan áhrif á þróun byggðar og atvinnulífs? Hefur stefnan áhrif á útivistamöguleika og ferðamennsku?
Heilbrigði og öryggi <i>Mengun og hávaði</i> <i>Öryggi manna</i> <i>Vatnsvernd</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. <i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i>	Hefur stefnan áhrif á öryggi, mengun og hávaða svæðisins? Hefur stefnan áhrif á loftgæði og losun gróðurhúslofttegunda?

UMHVERFISÞÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	- Ekki er heimilt að spilla náttúrunni með mengun af neinu tagi. <i>Vatnaáætlun 2022-2027</i> - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa	Hefur stefnan áhrif mengun hafs og stranda? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
Verndarsvæði <i>Vistgerðir og fuglalíf</i> <i>Náttúruminjar</i> <i>Fornminjar</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Við skipulagsgerð í þéttbýli verði lögð áhersla á að varðveita náttúru og menningarminjar sem hafa staðbundið og víðtækara gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu og að viðhalda líffræðilegri fjölbreytni. <i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i> - Leitast verður við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar. <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> - Verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir. <i>Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands, Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i> - Stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða.	Hefur stefnan áhrif á minjar- og verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á vistkerfi og búsvæði fugla?

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Vegagerðinni
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

Reiknað er með að skipulagslýsing verði kynnt í haust, aðalskipulagsbreyting verði kynnt og auglýst haust 2025 og samþykkt byrjun árs 2026.