



ÖLFUS

Vesturberg í Þorlákshöfn

Skipulagslýsing



Breyting á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss
2010-2022 og deiliskipulag vestan Þorlákshafnar.

Verkefnislýsing aðalskipulags skv. 30. og 40. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 og lögum um umhverfismat áætlana 105/2006.

JeES arkitektar
Nóvember 2020

Efnisyfirlit

Lýsing skipulagsverkefnis	3
Viðfangsefni og forsendur	3
Skipulagssvæðið	4
Staðhættir	4
Fornminjar	4
Veitur	5
Rafstrengur	5
Áherslur	5
Staðarval hverfis	5
Markmið	6
Skipulagsforsendur - gildandi stefna	7
Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	7
Um stöðu og framfylgd gildandi aðalskipulags	7
Deiliskipulag	11
Uppbyggingaráform	11
Umhverfismat áætlana	12
Áhrifaþættir	12
Umhverfisþættir	12
Viðmið og gögn	13
Vægismat umhverfisáhrifa	14
Stefnukostir til samanburðar	14
Málsmæðferð, kynning og samráð	15
Kynning	15
Samþykktir	15
Umsagnaraðilar	15
Ábendingar og athugasemdir	16
Tímaáætlun	16

Unnið fyrir
Sveitarfélagið Ölfus

Höfundar lýsingar
Hlynur Torfi Torfason
Kristinn Pálsson

Dags.
13.11.2020

Lýsing skipulagsverkefnis

Viðfangsefni og forsendur

Haustið 2020 leitaði starfsfólk Sveitarfélagsins Ölfuss til JeES arkitekta og samstarfsaðila við skoðun á stækkun íbúðarsvæða í Þorlákshöfn vegna lóðaskorts. Mikil eftirspurn er eftir byggingarlóðum í þéttbýli Þorlákshafnar en með hliðsjón af gildandi aðalskipulagi er farið að skorta svæði ætluð undir íbúðarbyggð (ÍB) og Samfélagsþjónustu (S) sbr. skilgreiningu í skipulagsreglugerð 90/2013.

Sveitarfélagið Ölfus hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 þar sem gert verði ráð fyrir nýju íbúðarsvæði vestan við núverandi byggð, Berga (Í4) og Hrauna (Í2) á svæði sem nú er skilgreint sem óbyggt svæði. Einnig skal þar vera stofnanalóð fyrir leik- og eða grunnskóla.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður unnin og afgreidd tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Markmið með framlagningu og kynningu þessarar lýsingar er óskað eftir því að íbúar, umsagnaraðila og aðrir hagsmunaaðilar leggi fram ábendingar sínar og sjónarmið í upphafi verksins. Tilgangurinn er að fá fram athugasemdir sem að gangi gætu komið við gerð skipulagsins á seinni stigum. Lýsingin fjallar bæði um breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag. Skipulagssvæðið er um 11. ha.



Mynd 1 Skipulagssvæðið má sjá punktað með gulu vestan byggðar, merkt Í10 og S5

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er vestan við núverandi byggð í Þorlákshöfn, sbr. afmörkun á mynd 1. Lagt er til að tekið verði undir nýtt land vestan við núverandi byggð í Þorlákshöfn. Nýtt svæði myndi byggð til vesturs út frá núverandi íbúðasvæðum Í2 (Hraun), Í4 (*Berg*) og Í5 (*Búðir*), sjá myndir 1 og 2 af þéttbýlisuppdrætti Þorlákshafnar. Staðsetningin tekur mið af samlegðaráhrifum vegna innviða, hagkvæmari nýtingu lands og tengingu byggðarinnar við Selvogsbraut sem er sterkur tengiás innan bæjarins. Einnig eru góðar og öruggar gönguleiðir frá svæðinu að stofnanasvæði sveitarfélagsins S1 og S2, leikskóla, grunnskóla og íþróttamiðstöðvar/sundlaugar. Skipulagssvæðið er alls um 11 hektarar að flatarmáli, að mestu leyti til á jafnsléttu á um 15 m hæð yfir sjávarmáli.

Skipting svæðisins gæti verið um 9,5 ha. af íbúðabyggð (ÍB) og 1,5 ha. stofnanasvæði (S).

Staðhættir

Svæðið er að mestu óraskað í jaðar byggðar. Samkvæmt kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða forsögulegt basískt og ísúrt hraun sem myndaðist eftir síðustu ísöld eða á nútíma.¹ Hraunið fellur því undir ákvæði 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka vernd tiltekinna jarðminja. Hraunið er fremur gljúpt og tekur jarðvegur vel við ofanvatni en miklir ferskvatns straumar renna undir Þorlákshöfn. Svæðið er að mestu hraunlendi og að hluta gróið mosa og alaskalúpínu og eru vistgerðir á svæðinu með lágt til miðlungs verndargildi, sbr. vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar.² Dýra- og eða fuglalíf er lítið á svæðinu. Hraunið er víða vindblásið eða hulið lúpínu. Þar sem öll Þorlákshöfn stendur á umræddu hrauni er ekki um það að ræða að byggja utan þess.

Fornminjar

Skv. fornleifaskráningu sveitarfélagsins eru einar skráðar minjar á svæðinu, samtala Ár-544:017, veitur/áveita, skráð af Fornleifastofnun Íslands. Ekki hefur verið unnin ítarleg fornleifaskráning á svæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sveitarfélagið mun samhliða gerð skipulagsáætlana láta framkvæma fullnaðar skráningu í samræmi við lög ásamt því sem haft verður samráð við Minjastofnun Íslands. Ekki er þörf á húsaskráningu/húsakönnun þar sem svæðið er óbyggt.

¹ Náttúrufræðistofnun Íslands, jarðfræðikort, <https://jardfraedikort.ni.is/>.

² Náttúrufræðistofnun Íslands, vistgerðarkort, <https://vistgerdakort.ni.is/>.

Veitur

Veitukerfi sveitarfélagsins er skammt undan og hægt að leggja helstu stofna um Selvogsbraut að nýju hverfi. Ferskvatn bæjarins kemur úr borholu rétt norðan við Suðurstrandaveg. Fráveita bæjarins fer austur í átt að hafnarsvæðinu og Skötubót. Veitur ohf. og Rarik ohf. þjónusta bæinn.

Rafstrengur

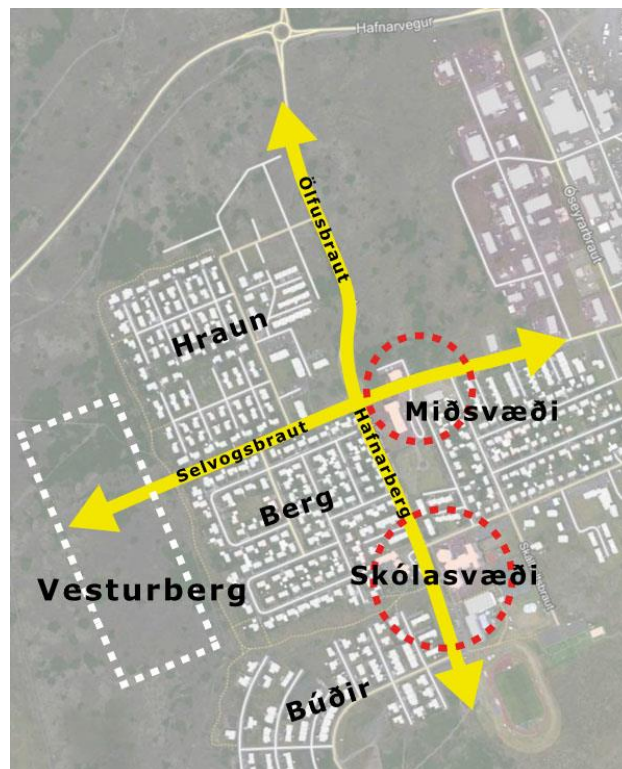
Rarik ohf. lagði rafstreng í jörðu vestan við áætlað deiliskipulagssvæði í samræmi við uppdrætti gildandi aðalskipulags árið 2019. Afmörkun skipulagssvæðis tekur mið af því.

Áherslur

Nýtt íbúðasvæði, Í10, myndi samfellda byggð til vesturs út frá núverandi íbúðasvæðum Í2 (Hraun), Í4 (*Berg*) og Í5 (*Búðir*). Staðsetningin tekur mið af samlegðaráhrifum innviða, hagkvæmari nýtingu lands og tengingu byggðarinnar við Selvogsbraut sem er sterkur tengi-ás innan bæjarins. Einnig eru góðar og öruggar gönguleiðir frá svæðinu að stofnanasvæði sveitarfélagsins S1 og S2, leikskóla, grunnskóla og íþróttamiðstöðvar/sundlaugar. Innan svæðisins er gert ráð fyrir að íbúðarbyggð og stofnanasvæði við leik- og eða grunnskóla, S5.

Staðarval hverfis

Nýrri byggð er valin staður sem er í góðri tengingu við helstu ása sveitarfélagsins. Svæðið, sem fengið hefur vinnuheitið Vesturberg, mun þannig tengjast um Selvogsbraut sem á gatnamót við Ölfusbraut og Hafnarberg, sbr. mynd 3.



Mynd 2 Myndin sýnir með einföldum hætti kosti staðarvals.

Greið leið er inn og út úr bænum, í átt að þjónustu í miðbæ og öðrum stofnunum. Um græna göngustíga milli Búðahverfis og Berga eru tengingar við leikskóla, grunnskóla, tónlistastarf, íþróttamiðstöð og sundlaug.

Nýtt deiliskipulag fyrir byggð vestan við Þorlákshöfn verður unnið í samræmi við það byggðarmynstur sem fyrir er í bænum. Lagt er upp með fjölbreyttan kost húsa bæði í sérbýli, parhús og raðhúsum. Göngutengingar og grænt yfirbragð mun einkenna svæðið og verður það hannað með frekari stækkun sveitarfélagsins í huga til framtíðar. Lagt er upp með að hægt verði að áfangaskipta nýju hverfi eftir eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða.

Hverfið verður í 70 metra fjarlægð frá núverandi byggð og mun grænt belti verða nýtt fyrir útivistarstígar og tengingar við önnur hverfi. Þar mun staðbundinn gróður og hraun fá að njóta sín.

Markmið

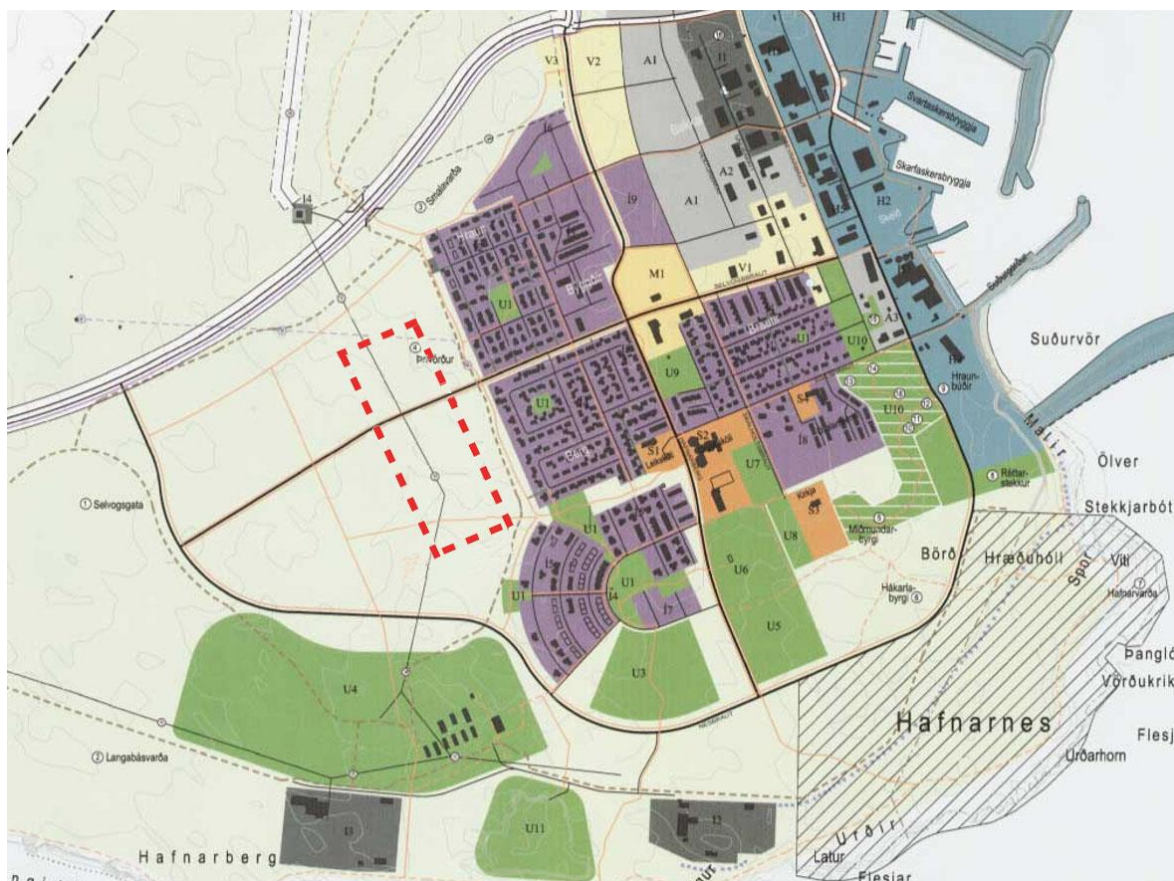
Markmið með skipulagningu nýs íbúðasvæðis er að:

- *Svara eftirspurn og uppbyggingu í sveitarfélaginu og þéttbýli Þorlákshafnar.*
- *Brjóta land sem er þétt við núverandi byggð til að nýta innviði og ný uppbygging sé í samhengi og tengslum við eldri byggð.*
- *Stuðla að grænu hverfi og góðum göngu og hjóla tengingum við helstu þjónustu.*
- *Móta gott búsetuumhverfi með fjölbreyttum húsakosti fyrir ólíka aldurshópa.*
- *Huga að frekari framtíðaruppbyggingu Þorlákshafnar til vesturs með góðum tengingum fyrir næstu hverfi.*
- *Velja nýrri stofnanalóð leik- og eða grunnskóla góðan stað sem tengjast mun frekari stækkun í framtíðinni.*
- *Tryggja sveigjanlega útfærslur íbúðarhúsa og deiliskipulagsskilmála sem ýta undir tækifæri einstaklinga til húsbygginga.*
- *Tryggja gæði íbúðarhúsa og tryggja tengingu þeirra við umhverfi og græn svæði.*
- *Leggja áherslu á samþættingu opinna svæða og stíga í sveitarfélaginu sem tengja þegar byggð hverfi.*
- *Stefnt er að hagnýtingu svonefndra blágrænna ofanvatnslausna innan íbúðarbyggðar og í jaðri við hana, við meðhöndlun á grunn- og yfirborðsvatni.*
- *Staðsetja lóðir fyrir dreifi- og spennistöðvar innan hverfis.*

Skipulagsforsendur - gildandi stefna

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022

Fyrirhugað skipulagssvæði er skilgreint sem óbyggt svæði í gildandi aðalskipulagi, sbr. mynd 3 hér fyrir neðan.



Mynd 3 Rauði reiturinn sýnir fyrirhugað breytingarsvæði á þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022. Nákvæmari afmörkun verður sett fram í breytingartillögunni.³

Göngustígur og reiðleið liggur um svæðið vestan við núverandi byggð.

Um stöðu og framfylgd gildandi aðalskipulags

Sveitarfélagið kynnti í janúar 2020 skipulagslýsingu vegna heildarendurskoðunar aðalskipulagsins. Ákvörðun um endurskoðun var tekin á bæjarstjórnarfundum þann 25. september 2018. Áætlað er að nýtt aðalskipulag verði taki gildi fyrir næstu sveitarstjórnarkosningar 2022. Sveitarfélagið hefur vaxið hraðar en íbúaspá aðalskipulagsins gerði ráð fyrir og hefur sveitarfélagið þegar úthlutað nær öllum almennum íbúðarhúsalóðum innan þéttbýlisins. Því er ekki talinn vænlegur kostur að

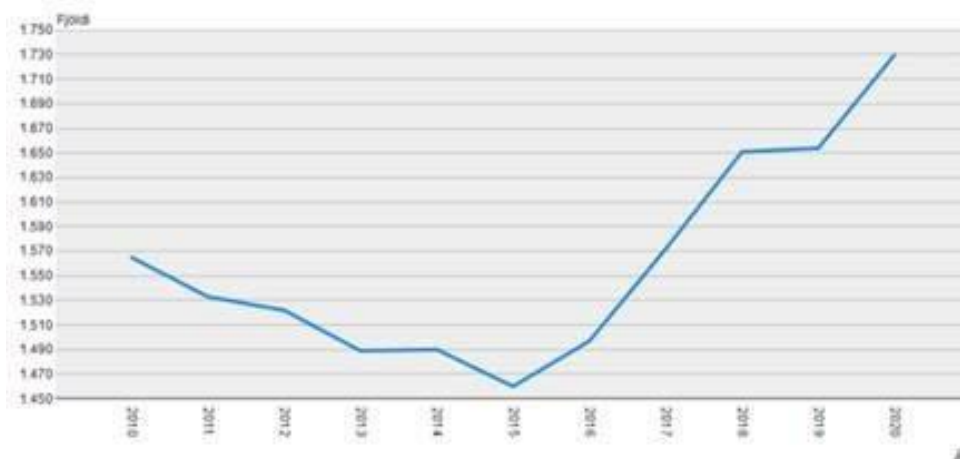
³ Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, þéttbýlisupprætti 1:10.000, <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=06634877893565429041>.

bíða eftir gildistöku á nýju heildaraðalskipulagi áður en fyrsti áfangi nýrrar íbúðarbyggðar yrði aðal- og deiliskipulagður.

Fyrir bæjarráði Ölfuss 336. fundi, þann 1. október 2020, lá fyrir erindi frá tæknisviði sveitarfélagsins þar sem vakin var athygli á lóðaskorti til úthlutunar. Fram kemur í fundargerð: *“Í erindinu segir að sú aukning sem gert var ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi hafi reynst full hógvær enda mikill áhugi á sveitarfélaginu til búsetu. Þar sem aðalskipulagið sé nú að renna sitt skeið séu heimildir þess til útbyggingar um það bil fullnýttar.”* *“Í minnisblaði í viðhengi má sjá hve mikil aukning fjölda íbúa í Þorlákshöfn hefur verið síðustu ár en sem dæmi má nefna fjölgaði íbúum um nærri 6% síðasta ár.”*

Rökstuðningur sveitarfélagsins fyrir aðalskipulagsbreytingunni er eftirfarandi:

- Mikill „uppgangur“ hefur verið í sveitarfélaginu og munar þar vafalaust mest um aukinn innflutning um höfnina og stóraukið fiskeldi á landi. Í öllu Sveitarfélaginu bjuggu 2276 manns árið 2020 skv. Hagstofunni. Þar af bjuggu 1730 í Þorlákshöfn.
- Mannfjöldi hefur aukist um 5,71 % síðasta árið en meðalaukning síðustu 4 ára hefur verið 3,87%.
- Í gildandi aðalskipulagi 2010-2022 kemur fram að í Þorlákshöfn eru 580 íbúðir og gert er ráð fyrir 129-139 nýjum íbúðum í bænum á skipulagstímanum. Mannfjöldi í bænum var 1565 við upphaf skipulagstímans árið 2010 en er nú 1730 eða fjölgun um 175 manns. Eins og sjá má á línuritunum hefur verið nokkur „hröðun“ í íbúaaukningu síðustu ár.
- Mannfjöldapróun í Þorlákshöfn 2010-2020, tekið af vef Hagstofunnar:



- Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags Ölfuss 2010-2022 í kafla 1.1 er:
- Meginmarkmið aðalskipulagsins er að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir öflugt atvinnulíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Lögð er áhersla á eftirfarandi markmið:
- -að sveitarfélagið verði áfram eftirsóknarvert til búsetu með því að **tryggja fjölbreytt framboð lóða** í þéttbýli og dreifbýli.

Yfirstandandi uppbygging er eftirfarandi:

- **Í6 - Norðurhraun / íbúðarsvæði norðan Norðurbyggðar**
Skipulag gerði ráð fyrir 51 íbúð en í gangi er breyting þar sem heimilt er að fjölga einingum á par- og raðhúsaloðum. Fjöldi nær því 75 íbúðum úthlutun allra lóða nær lokið og gatnagerð hófst 2019.
- **M1 - Miðbæjarsvæði Þorlákshafnar**
Skipulag gerir ráð fyrir 140 íbúðum í tengingu við nýjan miðbæ. Skipulagið gerir ráð fyrir þéttari byggð smærri fjölbýla í bland við þjónustu og því um sérhæfðan markað að ræða og íbúðir með öðru sniði en þekkjast í Þorlákshöfn. Samningur er við einn aðila um uppbyggingu á löngu tímabili. Lóðir ekki ætlaðar almennum markaði.
- **Í8 - Vetrarbraut og dvalarheimili**
Skipulagið gerir ráð fyrir stækkun byggðar við Mána- og Sunnubraut. Hugsunin er að heimila byggingu 24 eininga í par- eða raðhúsum ætluð eldri borgurum sem nýtt geta þjónustu að íbúðarkjarna að Egilsbraut 9. Lóðir ekki hugsaðar einstaka húsbyggjendum.

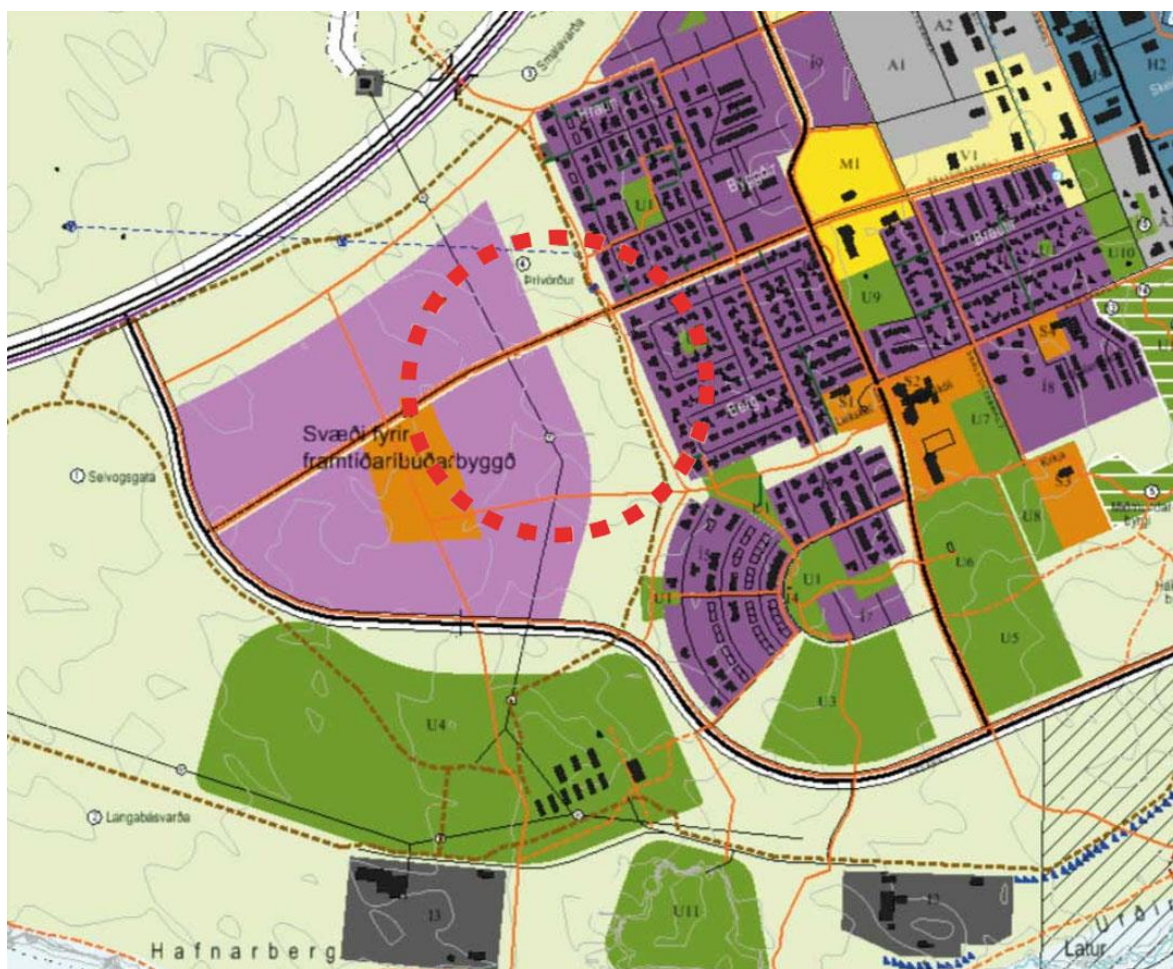
Svæði fyrir framtíðar íbúðarbyggð

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022 var horft til landsins vestan núverandi byggðar og innan Nesbrautar sem svæðis fyrir framtíðar íbúðarbyggð. Í kafla 4.2.1 Íbúðasvæði í greinargerð aðalskipulagsins er fjallað mögulega þróun byggðar vestan Þorlákshafnar. Á blaðsíðu 73-74 segir:

“Gert er ráð fyrir stækkun hafnarinnar og tilkomu Suðurstrandarvegar ásamt fyrirhugaðri uppbyggingu á iðnaðarsvæðum vestan Þorlákshafnar. Hugsanlegt er að þessar framkvæmdir muni hafa meiri áhrif á atvinnutækifæri og aðra uppbyggingu í Þorlákshöfn heldur en fram kemur í íbúaspá og því nauðsynlegt að sýna fram á hvaða möguleikar eru til uppbyggingar ef sú verður raunin. Lega Suðurstrandarvegar mun einnig hafa mikil áhrif á byggðamynstur og möguleika til uppbyggingar í Þorlákshöfn til lengri framtíðar og sem forsenda fyrir þá ákvörðunartöku var nauðsynlegt að horfa lengra fram í tímann en til næstu 12 ára.”⁴

Þessi framtíðaríbúðarbyggð var ekki hluti af staðfestu aðalskipulagi heldur sett fram sem skýr valkostur um þróun byggðarinnar til lengri tíma litið. Er hún sýnd er á skýringarmynd í aðalskipulaginu, sbr. mynd 4 hér fyrir neðan. Á skýringarmyndinni má sjá hugmynd af íbúðarbyggð og stofnunarsvæði sem tengjast núverandi þéttbýli og Selvogsbraut. Svæðið afmarkast af Suðurstrandavegi og fyrirhugaðri nýrri Nesbraut sem ekki hefur verið framkvæmd.

⁴ Aðalskipulag Öfuss 2010-2022, greinargerð,
<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=06634877893565429041>



Mynd 4 Skýringarmynd af framtíðaríbúðarbyggð úr greinargerð Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022. Rauði hringurinn sýnir það svæði sem aðalskipulagsbreyting og nýtt deiliskipulag mun taka til.

Í greinargerð um framtíðar íbúðarsvæði vestan Þorlákshafnar er eftirfarandi lýsing og viðmið sett fram í töflu:

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki íb/ha	Stærð í ha	Fjöldi íbúða
Í-10	Framtíðar íbúðarsvæði vestan Þorlákshafnar norðan Selvogstrautar.	Lágreist einbýlishúsabyggð, raðhús og parhús.	10-15	15,6	156-234
Í-11	Framtíðar íbúðarsvæði vestan Þorlákshafnar sunnan Selvogstrautar.	Lágreist einbýlishúsabyggð, raðhús, parhús auk fjölbýlishúsa.	10-15	18,8	188-282

Taflan er tekin úr aðalskipulagsgreinargerð bls. 74. Hvorki Í10 né Í11 eru á þéttbýlisupprætti Þorlákshafnar í samþykktu aðalskipulagi Ölfuss.⁵

Ljóst er að koma Suðurstrandavegar og frekari nýtingu hafnar sem út- og innflutningshöfn hefur haft mikil áhrif á uppbyggingu sveitarfélagsins. Núverandi áform

⁵ Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, greinargerð, <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=06634877893565429041>

eru því í samræmi við spá. Ekki er gert ráð fyrir að vikið verði út frá þessum hugmyndum um framtíðarbyggð vestan Þorlákshafnar í meginatriðum í vinnu að tillögu að breytingu aðalskipulagi heldur verði fyrsti áfangi íbúðasvæðis afmarkaður og stefnan útfærð nánar. Við þessar hugmyndir bætist skilgreining fyrir þjónustu- og stofnanasvæði vegna þarfa á uppbyggingu leik- og eða grunnskóla en mikil uppbygging og fólksfjölgun í þéttbýlinu kallar á aukna þjónustu. Áfram verður haldið í hugmyndir um skil milli eldri byggðar og deiliskipulagssvæðis.

Ný landnýting aðalskipulags

Með tilkomu aðalskipulagsbreytingar verður umrætt svæði fært úr landnýtingu „óbyggt svæði (ÓB)“ skv. gildandi skipulagsreglugerð nr. 90/2013 yfir í „íbúðarbyggð (ÍB)“ annarsvegar og að hluta „samfélagsþjónusta (S)“ hins vegar.

- *Íbúðarbyggð (ÍB): Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.*
- *Samfélagsþjónusta (S): Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.⁶*

Deiliskipulag

Við hönnun á deiliskipulagi verður lagt upp með að fylgja algengu byggðarmynstri Þorlákshafnar. Deiliskipulagið mun leitast við að raungera *markmið* þau sem sett eru fram í lýsingu þessari. Í skipulagi mun koma fram framtíðarsýn íbúðarbyggðar og nýs stofnanasvæðis. Gerð verður grein fyrir eftirfarandi þáttum:

- Afmörkun byggðar og grænna svæða.
- Aðkomu ökutækja og annarra ferðamáta á vegum.
- Aðalstígar og aðrir útivistarstígar.
- 70 metra breitt gróðurbelti milli framtíðarhverfis og eldri byggðar.
- Tengsl við aðliggjandi hverfi.
- Leiksvæði og leikvöllir.
- Leik- og eða grunnskóli.
- Dreifi- og spennistöð.

⁶ Skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, <https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/90-2013>

Uppbyggingaráform

Innan 11 ha. svæðis er fyrirhuguð blönduð byggð á 1-2 hæðum. Hugsuð er nokkuð jöfn skipting eigna milli ólíkra húsagerða. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 60-80, sem byggjast upp í áföngum. Einnig er gert ráð fyrir stofnanalóð innan svæðisins.

- Einbýli: 10-20 íbúðir.
- 3-4 íbúðir par eða raðhús á einni hæð: 15-20 hús, 30-40 íbúðir.
- Smáfjölbýli á tveimur hæðum: 5 hús, 15-20 íbúðir.
- Leik- og eða grunnskóli: 1,5 ha. lóð.

Umhverfismat áætlana

Tillaga að breytingu aðalskipulags fellur undir ákvæði laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að fyrirhugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins séu líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana, en gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum, sbr. 5.4. gr. skipulagsreglugerðar um umhverfismat deiliskipulags. Í greinargerð deiliskipulags verður gerð grein fyrir áhrifum af framfylgd framkvæmda og viðkomandi skipulags í kafla um *áhrifa- og umhverfismat*. Áhrif og röskun nýrrar byggðar á óbyggðu svæði eru augljós. Við hönnun deiliskipulags verður reynt að halda í einstaka hraunmyndanir er einkennt gætu nýtt hverfi og skapað opnum svæðum sérstöðu.

Áhrifapættir

Tillaga að breytingu aðalskipulags tekur til opins svæðis sem nú er að mestu án mannvirkja. Hún felur í sér heimild til uppbyggingar íbúðarlóða og þjónustu. Hún hefur áhrif á ásýnd svæðisins og landnotkun. Uppbygging hefur óhjákvæmilega í för með sér jarðrask og rask á vistgerðum á framkvæmdasvæði. Uppbygging kann að hafa áhrif á grunnvatn.

Umhverfispættir

Við mat á áhrifum tillögu að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag fyrirhugaðs íbúðasvæðis verður lagt mat á eftirtalda umhverfispætti:

- *Jarðmyndanir*: Sandorpið hraunlendi er á skipulagssvæðinu.
- *Vistgerðir*: Vistgerðir á skipulagssvæðinu sbr. kortlagningu og vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands.

- *Landnotkun*: Stefna aðalskipulags um samfélag og byggð og óbyggð svæði.
- *Grunnvatn*: Grunnvatnsstraumar renna undir Þorlákshöfn til sjávar.
- *Hljóðvist*: Umferð sem fylgir stækkun íbúðarbyggðar.

Viðmið og gögn

Til grundvallar mati á áhrifum tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður stuðst við viðmið og markmið í landsskipulagsstefnu, gildandi aðalskipulagi, lögum og reglugerðum.

- Landsskipulagsstefna 2015-2026, sbr.
 - 3.1 Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun: „*Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.*“, „[...] lögð áhersla á sjálfbæra þróun byggðarlaga um allt land og að stöðva viðvarandi fólksfækkun í smærri byggðakjörnum [...]”
 - 3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis: „*Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nær samfélags.*“, „*Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland.*“, „*Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnaðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir.*” ⁷
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022, einkum leiðarljós og markmið aðalskipulagsins um íbúðasvæði sbr:
 - 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 taki mið af núverandi byggð.
- Skipulagslög nr. 123/2010, sbr. markmið laganna.
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, sbr. 61. gr. um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja.
- Lög um menningarminjar nr. 80/2012, sbr. markmið laganna og kröfur 16. gr um skráningu minja.
- Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands.
- Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008

⁷ Landsskipulagsstefna 2015-2026, greinargerð, https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerð.pdf

Vægismat umhverfisáhrifa

Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum verður lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa verður eftirfarandi:

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Í umhverfisskýrslu verður farið yfir rökstuðning fyrir vægismati hvers umhverfisþáttar og lagðar til mótvægisaðgerðir og vöktun eftir því sem við á.

Stefnukostir til samanburðar

Við vinnslu tillögu að aðalskipulagsbreytingu verða borin saman áhrif breytingartillögu á umhverfið og til samanburðar líkleg áhrif gildandi stefnu Aðalskipulags Ölfus 2010-2022.

Málsmeðferð, kynning og samráð

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 var samþykkt í Bæjarstjórn Ölfuss þann 30.22.2020

Kynning

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal lýsing skipulagsáætlunar send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks og haft samráð um umfang og áherslur umhverfismats sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

Skipulagslýsing þessi verður auglýst á vef sveitarfélagsins www.olfus.is sem og á samfélagsmiðli Facebook. Auglýsing birtist í útgefnu blaði Dagskrá Suðurlands. Hún mun liggja frammi á bæjarskrifstofum að Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn. Kynningartími lýsingar og ábendinga-frestur kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu bæjarins.

Í framhaldi verða unnar skipulagstillögur sem kynntar verða á íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Fullunnar skipulagstillögur verða síðan auglýstar skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur. Að athugasemda-fresti loknum mun skipulags- og umhverfisnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögum skulu þær auglýstar að nýju.

Samþykktir

Auglýsing, samþykkt og staðfesting aðalskipulags verður í samræmi við 31. og 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing, afgreiðsla og samþykkt deiliskipulags verður í samræmi við 41. og 42. gr. sömu laga.

Umsagnaraðilar

Leitast verður eftir umsögnum hjá eftirfarandi aðilum um skipulagslýsinguna.

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin
- Veitur ohf.
- Rarik ohf.

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Míla
- Gagnaveitan
- Sveitarfélagið Árborg
- Hveragerðisbær

Ekki er talið að áætlanir varði önnur sveitarfélög vegna mikilla fjarlægða.

Ábendingar og athugasemdir

Með lýsingu þessari er óskað eftir sjónarmiðum, hugmyndum, ábendingum og athugasemdum. Þeir sem vilja koma slíku á framfæri varðandi áætlanir þær sem hér hefur verið fjallað um skulu gera það með skriflegum hætti. Hægt er að skila þeim útprentuðum til skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss, Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn eða með pósti á netfangið skipulag@olfus.is. Bréfitari skal tilgreina nafn, kennitölu og heimilisfang.

Tímaáætlun

- **Október – desember 2020**
 - Skipulagslýsing kynnt í bæjarstjórn og auglýst. Lýsing send umsagnaraðilum.
 - Hönnuðir taka við umsögnum og ábendingum.
- **Janúar 2021 – febrúar 2021**
 - Unnið úr umsögnum og markmiðum.
 - Drög að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi kynnt.
- **Mars 2021**
 - Íbúafundur um tillögurnar.
- **Mars – maí 2021**
 - Skipulagstillögur kynntar í bæjarstjórn og auglýstar.
- **Júní– júlí 2021**
 - Unnið úr gögnum hugsanlegum athugasemdum almennings og umsagnaraðila eftir auglýsingu.
- **Ágúst 2021**
 - Aðalskipulagið staðfest af Skipulagsstofnun og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Auglýsing samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.