

Sveitarfélagið Ölfus

Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2010-2022.

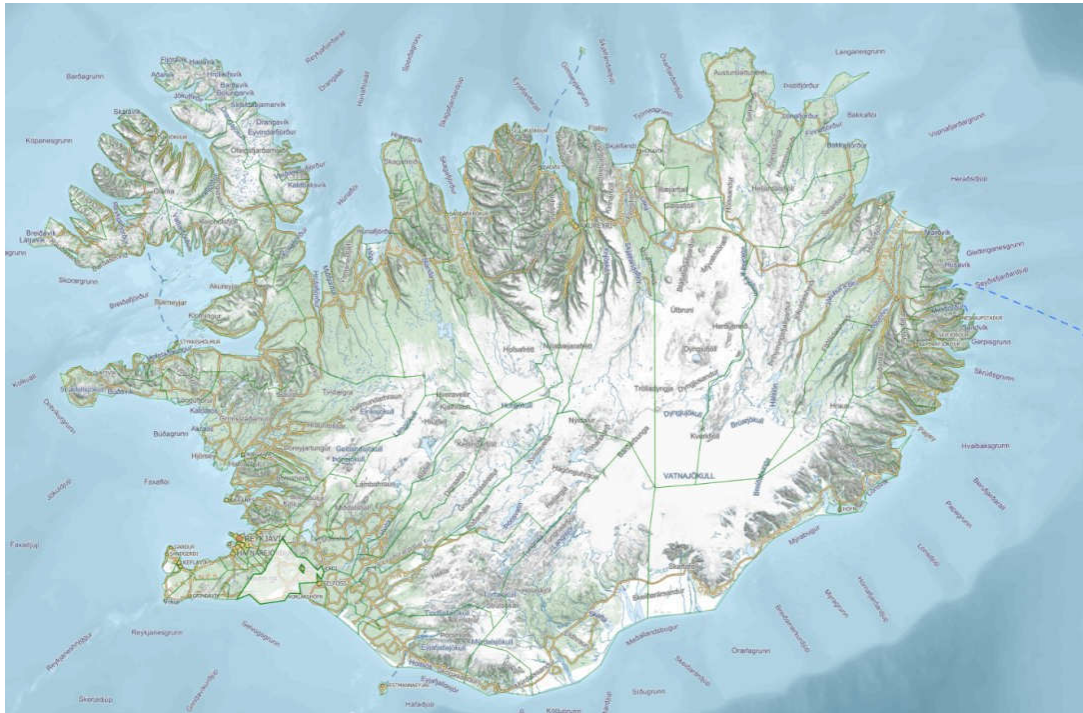
Breytingar á landnotkun í landi Götu í Selvogi og á Stóra-Saurbæjarsvæðinu.

TAG teiknistofa ehf

Langarima 21-23, 112 Reykjavík,

Atli Jóhann Guðbjörnsson, kt 260978-5789

dags. 18.01.2021



Samþykkt til auglýsingar á 287. fundi bæjarstjórnar Ölfuss þann 28.01.2021 eftir umfjöllun á 15. fundi skipulags og umhverfisnefndar þann 21.01.2021

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku tillögunnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

1. Inngangur

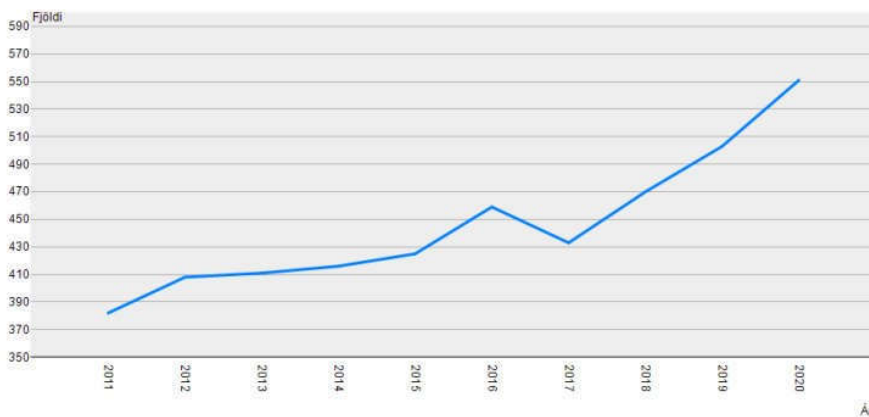
Hér er fjallað um landnotkunarbreytingu á tveim svæðum í Ölfusi. Landnotkunarbreytingin er á svæði kringum Stóra-Saurbæ og Götu í Selvogi.

Mikill „uppgangur“ hefur verið í sveitarfélaginu og munar þar vafalaust mest um aukinn innflutning um höfnina og stóraukið fiskeldi á landi. Í öllu dreifbýli Ölfuss bjuggu 546 manns árið 2020 skv. Hagstofunni en tæplega 460 manns fjórum árum fyrr.

Mannfjöldi hefur aukist um 5,71 % síðasta árið en meðalaukning síðustu 4 ára hefur verið 3,87%.

Eins og sjá má á línuritinu hefur verið mikil „hröðun“ í íbúaaukningu síðustu ár og segja má að hún hafi verið jöfn og þétt. Dýfan sem sést árið 2017 gæti skýrst af því að stórt útgerðarfyrirtæki í Þorlákshöfn lokaði það ár.

Tafla sem sýnir mannfjöldapróun í dreifbýli í Ölfusi 2010-2020, tekið af vef Hagstofunnar:



Í dreifbýlinu er skv. aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 gert ráð fyrir 121-172 íbúðum á 14 nýjum íbúðarsvæðum, eða allt að 172 lóðum. Segja má að það hafi á mestu gengið eftir, þó eru enn svæði sem verið er að vinna deiliskipulagsvinnu með skv. aðalskipulaginu. Ástæðan fyrir því að ekki hefur verið unnið deiliskipulag á öllum svæðunum skv. aðalskipulaginu, er að það er gert af frumkvæði eigenda og háð vilja þeirra og því ekki eitthvað sem sveitarfélagið hefur stjórn á. Sem fyrr sagði er heimild er skv. gildandi aðalskipulagi að deiliskipuleggja allt að 172 lóðir í dreifbýli Ölfus eins og kom fram hér fyrir ofan. Lóðum í dreifbýlinu hefur fjölgað um 92 deiliskipulagðar lóðir á skipulagstímanum og búið er að byggja hús á 73 af þessum 92 lóðum. Þær 19 lóðir sem ekki hefur enn verið byggt á eru hins vegar í eigu einkaaðila og því ekki til sölu en líklegt að þær verði byggðar á næstu árum.

Íbúar í dreifbýlinu (Ölfusi) voru 382 árið 2011 en eru 546 árið 2020 eða fjölgun um 164, eða 43%. Á síðasta ári var fjölgun um 52 eða rúm 10%

Fjarskiptamastrinu við Götu í Selvogi er ætlað bæta úr slæmu fjarskiptasambandi sem verið hefur á Suðurstrandavegi. Núverandi mastur stendur í lægð í landslaginu en það skýrir etv. ástandið að hluta. Eftir að nýtt mastrið hefur risið verður eldra mastið sem stendur nær byggðinni í Götu tekið niður.

2. Markmið aðalskipulags:

Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags Ölfuss 2010-2022 í kafla 1.1 er eftirfarandi: *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 sveitafélagið verði áfram eftirsóknarvert til búsetu með því að **tryggja fjölbreytt framboð lóða í þéttbýli og dreifbýli.***

Auk þess eru eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði í dreifbýli, eins og kemur fram á bls. 31 í greinargerð aðalskipulags:

Lögð er áhersla á hagkvæma þróun **íbúðarbyggðar á rúmum lóðum sem jafnframt þjóni eftirspurn sem best.**

Íbúðarbyggð verði sem mest á samfeldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best
Leiðir:

*-Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með **fjölbreyttu lóðaframboði í þéttbýli sem dreifbýli.***

-Ný íbúðar- og eða frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar.....

3. Núverandi staða

Mikil ásókn hefur verið í lóðir í dreifbýli í Ölfusi síðustu ár. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru fyrir skilgreindir 14 reitir, eða svæði, þar sem landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð. Nú hafa ekki öll svæðin verið deiliskipulögð eða komið til framkvæmda eins og fyrr sagði en segja má að meirihlutinn sé þegar deiliskipulagður og stór hluti þess sem hefur verið deiliskipulagt er þegar byggt eða selt fólki sem hyggst byggja. Svæðin byggjast upp af frumkvæði eiganda og hefur sveitarfélagið lítil áhrif á það hvort eða hvenær svæði byggist að öðru leiti en því að sveitarstjórn er leyfisveitandi þegar kemur að skipulagsgerð og uppbyggingu.

Húsnæðisáætlun Ölfuss var gerð 2017 en síðan hafa forsendur breyst og verið er að endurskoða hana. Fólksfjölgun í dreifbýli Ölfuss hefur haldist í hendur við fólksfjölgun í Þorlákshöfn ólíkt því sem segir í húsnæðisáætlun.

Stefna bæjarstjórnar Ölfuss kemur fram í markmiðum aðalskipulags og uppbygging 15 húsa klasa við Stóra-Saurbæ er algjörlega í samræmi við þau markmið. Markmiðin eru að leggja áherslu á uppbyggingu í dreifbýlinu til jafns við uppbyggingu í þéttbýlunum í Þorlákshöfn og Árbæ. Klasinn við Stóra-Saurbæ er 15 ha sem er innan þeirra marka sem aðalskipulag setur fram í leiðum að markmiðunum. Bæjarstjórn Ölfus telur æskilegt að byggja kjarna við Stóra-Saurbæ, enda er klasinn einkar vel staðsettur, í námunda við Hveragerði og Suðurlandsveg. Því er samræmi milli tillögunnar um íbúabyggð bið Stóra-Saurbæ og markmiða landsskipulagsstefnu um sjálfbæra byggð í dreifbýli sem beinir vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Enn fremur er samræmi milli þessarar aðalskipulagsbreytingar og aðra stefnumörkun sveitarfélagsins, í auðlindamálum, hvað varðar hagkvæma nýtingu auðlinda, hagkvæmra lausna í vegagerð, umhverfisstefnu Ölfuss 1014-2018 hvað varðar nálægð við atvinnutækifæri. Sama má segja um stefnu ríkisstjórnar Íslands í loftslagsmálum, nálægð við hringveginn og Hveragerði er til þess fallið að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum sem fram kemur í þeirri áætlun.

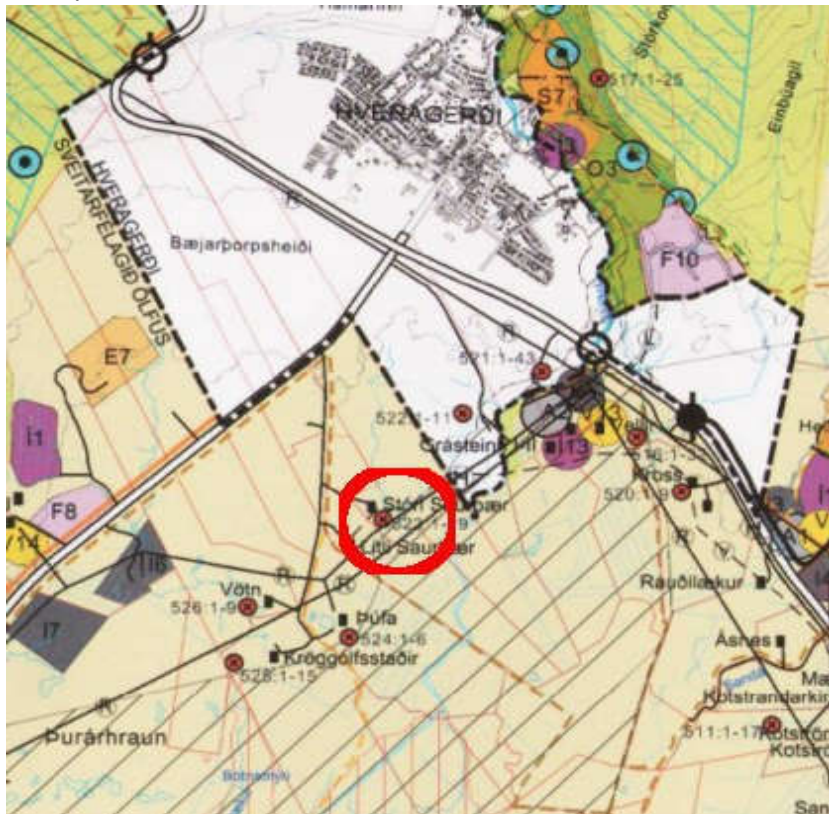
Varðandi fjarskiptamastur við Götu:

Fjaraskiptasamband við Suðurstrandaveg hefur verið gloppótt en það getur skapað hættu fyrir vegfarendur. Sem fyrr sagði stendur núverandi fjaraskiptamastur í lægð í landslaginu en gert er ráð fyrir að það verði tekið niður þegar nýtt mastur rís.

4. Breytt landnotkun á Stóra-Saurbæjarsvæði:

Á svæðinu eru áform um uppbyggingu á næstu árum, þar eru fyrir tvö hús á tveim eldri en óskipulögðum lóðum, Hreiður og Stóri-Saurbær 3. 5 lóðir hafa þegar verið deiliskipulagðar með áform um uppbyggingu íbúðarhúsa, á Kambastöðum og Mánastöðum. Þannig er nú þegar búið að samþykkja 7 hús á svæðinu. Auk þess eru deiliskipulagstillögur í vinnslu hjá sveitarfélaginu sem gera ráð fyrir 6 lóðum til viðbótar, 4 á Dimmustöðum og 2 nýjar á Stóra-Saurbæ 3, til viðbótar við lóð undir húsið sem þegar stendur þar. Samtals eru þetta 13 íbúðarhús sem eru þegar byggð eða í vinnslu. Áhugi er á að deiliskipuleggja fyrir 2 íbúðarhús til viðbótar á næstunni og þá verða 15 íbúðarhús á svæðinu.

Aukin uppbygging á svæðinu er í samræmi við markmið aðalskipulags og svarar þörf um íbúðir í dreifbýli.



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir svæðið kringum Stóra-Saurbæ 3

5. Breyting greinargerðar aðalskipulags vegna nýs íbúðarsvæði við Stóra-Saurbæ 3, Í15:

Nýtt íbúðarsvæði bætist í töflu í kafla 3.1.1 á bls. 33 í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um íbúðarsvæði í dreifbýli Ölfuss. Taflan verður óbreytt nema lína bætist við þar sem fjallað er um Í15 (nýja svæðið við Stóra-Saurbæ).

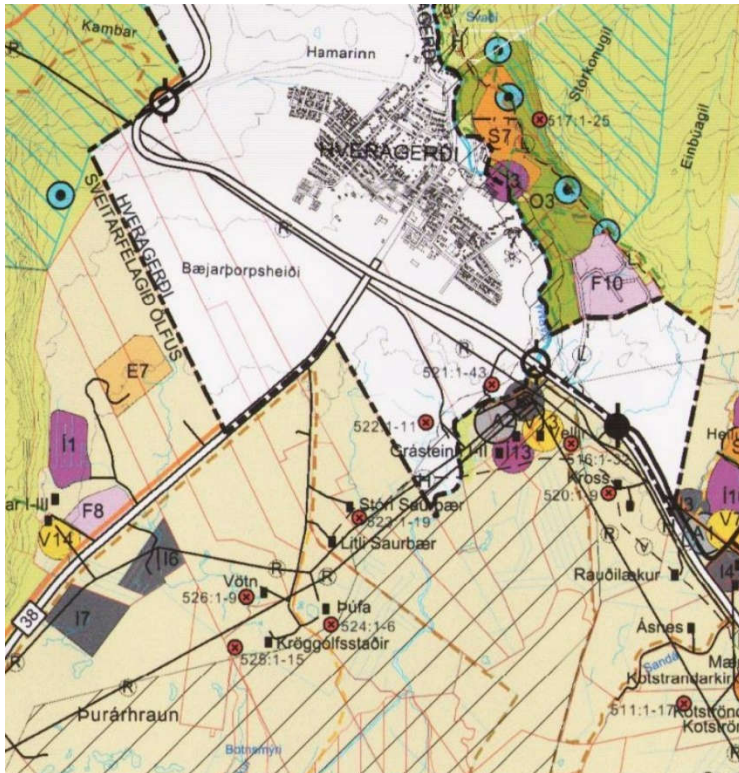
Tafla yfir íbúðarsvæði á bls. 32 var svona **fyrir** breytingu:

Í10	Klettagljúfur	Gert er ráð fyrir þéttri byggð skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagi og verður nýtingarhlutfall 0,2 - 0,3. Stærð svæðis er um 13 ha.	1-2	22
Í11	Breiðabólstaður	Gert er ráð fyrir að byggðakjarninn við Breiðabólstað stækki og taki yfir um 17 ha lands. Á svæðinu eru auk skólabygginga 4 íbúðarhús og er gert ráð fyrir að önnur eins byggð geti bæst við á svæðinu.	0,5	6-8
Í12	Ytri-Grimslækur	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á um 15 ha svæði fyrir allt að 18 lóðir norðan Þorlákshafnarvegjar.	1	11-18
Í13	Grásteinn	Gert er ráð fyrir allt að 5 lóðum. Stærð svæðisins er um 5 ha.	1	5
Í14	Stóragerði	Gert er ráð fyrir fjórum lóðum með svæði fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað. Stærð svæðisins er um 9 ha.	0,5	4
		Samtals		121-172

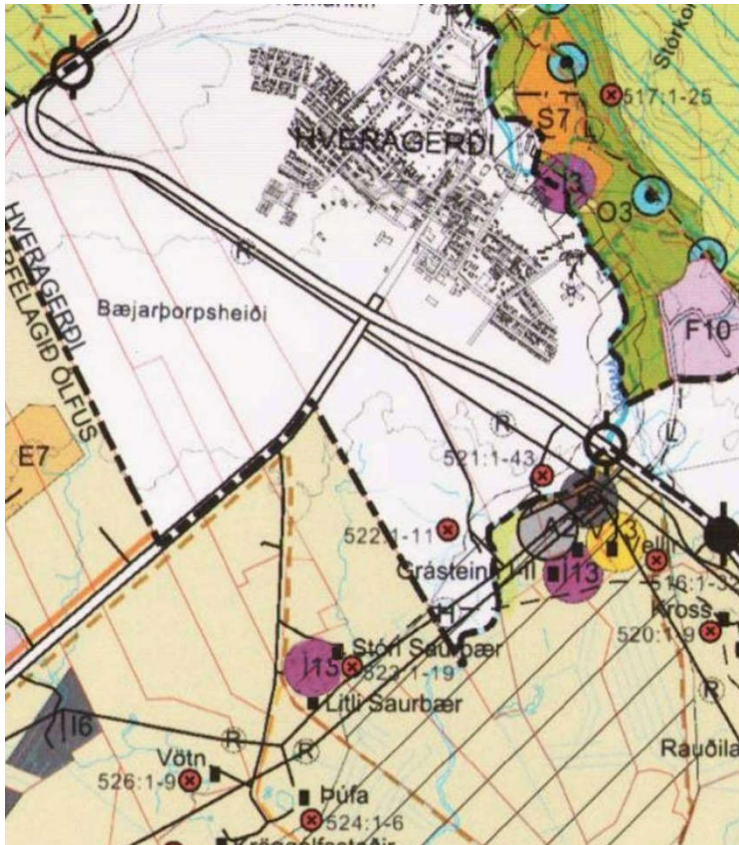
Tafla yfir íbúðarsvæði á bls. 32 verður svona **eftir** breytingu:

Í10	Klettagljúfur	Gert er ráð fyrir þéttri byggð skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagi og verður nýtingarhlutfall 0,2 - 0,3. Stærð svæðis er um 13 ha.	1-2	22
Í11	Breiðabólstaður	Gert er ráð fyrir að byggðakjarninn við Breiðabólstað stækki og taki yfir um 17 ha lands. Á svæðinu eru auk skólabygginga 4 íbúðarhús og er gert ráð fyrir að önnur eins byggð geti bæst við á svæðinu.	0,5	6-8
Í12	Ytri-Grimslækur	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á um 15 ha svæði fyrir allt að 18 lóðir norðan Þorlákshafnarvegjar.	1	11-18
Í13	Grásteinn	Gert er ráð fyrir allt að 5 lóðum. Stærð svæðisins er um 5 ha.	1	5
Í14	Stóragerði	Gert er ráð fyrir fjórum lóðum með svæði fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað. Stærð svæðisins er um 9 ha.	0,5	4
Í15	Stóra-Saurbæjar-svæði	Gert ráð fyrir íbúðarbyggð á um 15 ha svæði fyrir allt að 15 lóðir	1	15
		Samtals:		136-187

Útsnið úr dreifbýlisupprætti við Stóra-Saurbæ **fyrir** breytingu:



Útsnið úr dreifbýlisupprætti við Stóra-Saurbæ **eftir** breytingu:



6. Breytt landnotkun Gata land 1.

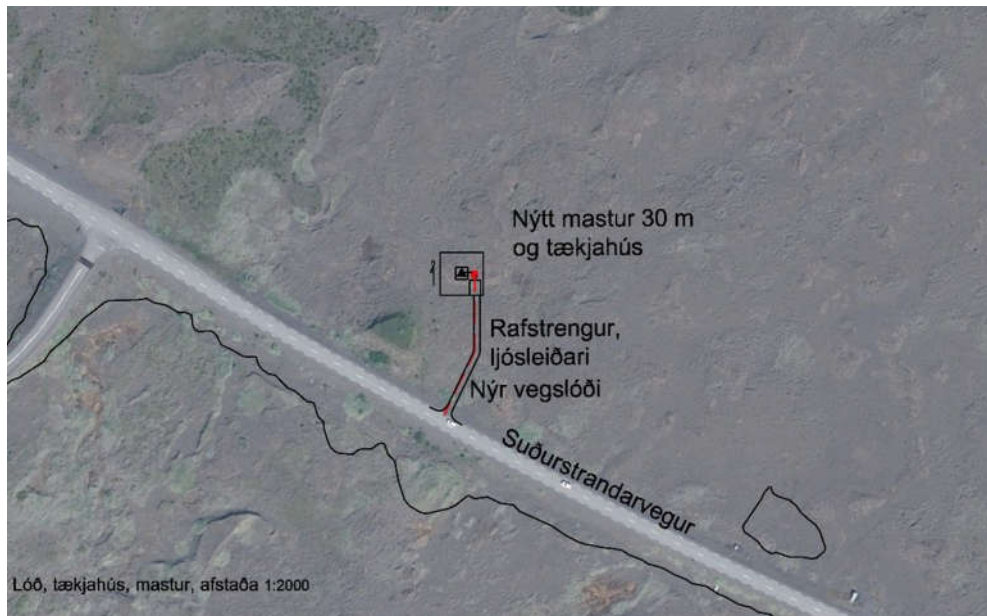
Breyting á landnotkun fyrir 400 fermetra reit nærri Götu í Selvogi úr landbúnaðarsvæði í athafnasvæði. Breytingin er vegna fjarskiptamasturs og tækjahúss sem áform eru um að reisa. Þetta er gert til að bæta farsímasamband og öryggi á Suðurstrandavegi.

Leyft verður að setja upp 30 m hátt fjarskiptamastur fyrir sendi í öryggiskerfinu Tetra ásamt senda í almennum fjarskiptakerfum svo sem farsíma- og útvarpssenda. Einnig eru áform um að byggja lítið tækjahús, minna en 10 fermetra stórt, tengt mastrinu. Mastrið og húsið mun standa á lóð sem staðsett er í 50 metra norðan Suðurstrandarvegur (vegur 427), um 150 metra austan við gatnamót Suðurstrandavegar og afleggjar niður í Selvog.



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir staðsetningu reitsins við Götu

Staðsetning tækjahúss og fjarskiptamastursins kemur fram á mynd 4:



Mynd 4, staðsetning fjarskiptamasturs og tækjahúss.

7. Breyting aðalskipulags vegna fjarskiptamasturs og tengihúss:

Á blaðsíðu 43 í greinargerð bætist við nýtt athafnasvæði, A3, neðst í töflu sem telur upp athafnasvæði í dreifbýli í sveitarfélaginu. Taflan verður óbreytt nema einn dálkur bætist við neðan við hana:

+

Tafla um athafnasvæði bls. 43 var svona **fyrir** breytingu:

Hér á eftir er yfirlit yfir athafnasvæði í sveitarfélaginu og tilgreint hvers konar starfsemi fer fram á þeim í dag:

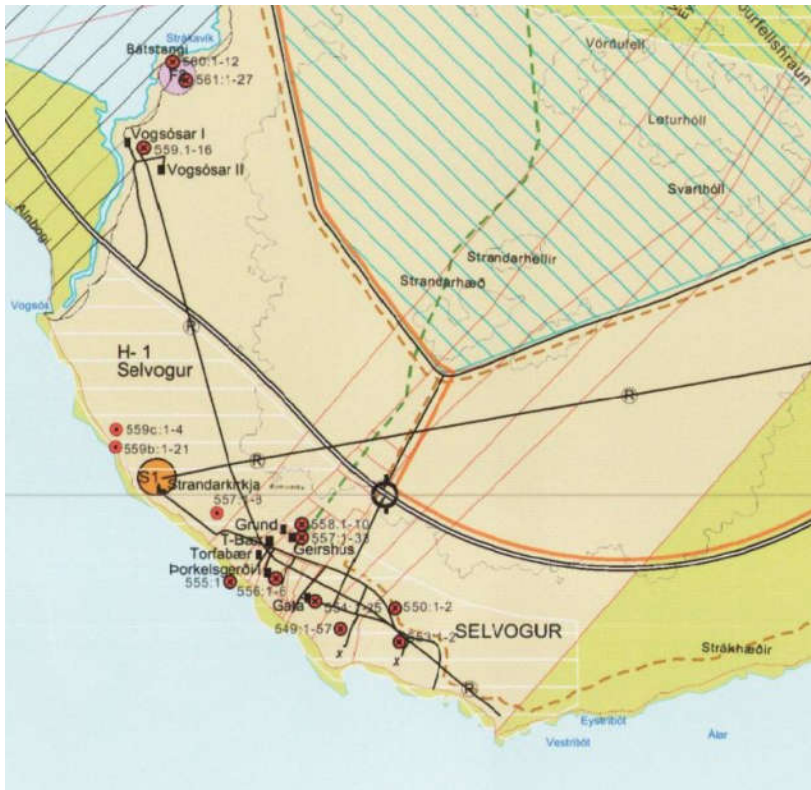
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
A1	Gljúfurárholt	Norðan Suðurlandsvegur er gert ráð fyrir athafnasvæði ásamt verslun og þjónustu á um 2 ha svæði.	Gljúfurárholt
A2	Grásteinn	Véla- og trésmiðaverkstæði, stærð svæðisins er um 2 ha.	Grásteinn

Tafla athafnasvæði bls. 43 verður svona **eftir** breytingu:

Hér á eftir er yfirlit yfir athafnasvæði í sveitarfélaginu og tilgreint hvers konar starfsemi fer fram á þeim í dag:

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
A1	Gljúfurárholt	Norðan Suðurlandsvegur er gert ráð fyrir athafnasvæði ásamt verslun og þjónustu á um 2 ha svæði.	Gljúfurárholt
A2	Grásteinn	Véla- og trésmiðaverkstæði, stærð svæðisins er um 2 ha.	Grásteinn
A3	Masturslóð	Fjarskiptamastur og tengihús, stærð svæðis 0,04 ha	Gata

Útsnið úr dreifbýlisuppdraetti við Götu í Selvogi **fyrir** breytingu:



Útsnið úr dreifbýlisuppdraetti við Götu í Selvogi **eftir** breytingu:



8. Umsagnaraðilar:

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Hvergerðisbær
- Atvinnu og nýsköpunarráðuneyti
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun

9. Umhverfisáhrif beggja breytinganna, við Stóra-Saurbæ og Götu:

Áhrif breytinganna fyrir liggja í breyttri landnýtingu, íbúðasvæði þar sem áður var landbúnaðarland við Stóra-Saurbæ og athafnasvæði þar sem áður var landbúnaðarland við Götu. Umferð mun aukast að einhverju magni við Stóra-Saurbæ en við Götu í Selvogi verða áhrifin fyrst og fremst sjónræns eðlis.

Umhverfisstofnun kom með ábendingu í umfjöllun sinni um skipulagslýsingu verkefnisins og benti á að það væri mikilvægt að kynna hvernig hún samræmdist kafla 2.1.1 í landsskipulagsstefnu. Sveitarfélagið bendir á að tillagan styrkir einmitt samfélagið í Ölfusi sem einkennist af þéttbýli í Þorlákshöfn og Árbæ og svo minni kjörnum í dreifbýlinu eða allt að 14 kjörnum þar sem búseta er þéttari og verða þeir 15 að Stóra-Saurbæjarsvæðinu meðtöldu.

Einnig benti Umhverfisstofnun á forsögulegt hraun á báðum svæðunum sem félli undir 61. grein náttúruverndarlaga 60/2013.

Forsögulegt hraun er undir svæðinu við Stóra-Saurbæ en það er uppgróið og sér ekki í hraunið. Því má segja að það hafi ekki verndargildi. Sama er að segja um reitinn undir fjarskiptamastri við Götu í Selvogi. Þar eru engar hraunmyndanir, hraunbólstrar eða hraunlænur og telst hraunið á staðnum því ekki hafa hátt verndargildi. Þar fyrir utan varðar bætt fjarskiptasamband öryggi vegfarenda um Suðurstrandaveg og má segja að brýna nauðsyn beri til og almannahagsmuni og ekki séu aðrir valkostir, því þetta sama hraun er á öllu svæðinu sem til greina kemur að reisa mastur á við veginn. Því er ekki um að valkosti að ræða nema þá sem eru á þessu umrædda hrauni.

Skipulagsstofnun kom ekki með athugasemd eða ábendingar um skipulagslýsinguna en taldi lýsinguna gefa góða mynd af viðfangsefninu. Hins vegar kom ábending frá Skipulagsstofnun við þessa breytingartillögu um aðalskipulag og taldi stofnunin mikilvægt að bera saman uppbyggingu í dreifbýli við uppbyggingu í þéttbýli, m.a. með hliðsjón af húsnæðisáætlun Ölfuss. Um sjónarmið bæjarstjórnar hvað varðar uppbyggingu í dreifbýli og í þéttibýli var fjallað í kafla 2 og 3 hér fyrir framan. Þar kom fram að bæjarstjórn telur að annað komi ekki í stað hins, uppbygging á báðum stöðum sé mikilvæg og í samræmi við stefnu sveitarfélagsins eins og hún er sett fram í gildandi aðalskipulagi. Því er ekki talið mikilvægt að bera eitt búsetuform saman við hitt í umhverfismati. Eitt er ekki betra en annað þetta

eru mismunandi, mikilvæg búsetuform í sveitarfélaginu og bæði jafn „rétthá“, og stuðningur við bæði búsetuformin í fullu samræmi við stefnu sveitarstjórnar eins og hún kemur fram í aðalskipulagi Ölfuss.

Á sama hátt er fjallað um áhrif tillögunnar á samgöngur, loftslag í kafla 3 hér að framan. Eins er rétt að komi fram að sveitarfélagið Ölfus á 14% í grunnskóla Hveragerðis, sem er tiltölulega skammt frá skipulagssvæðinu, og 9 % í leikskólanum þar. Munu íbúar í nýjum kjarna við Stóra-Saurbæ sækja skóla og leikskóla þangað. Önnur samfélagsþjónusta í sveitarfélaginu, ýmist í dreifbýlinu eða í Þorlákshöfn.

Niðurstaða og samantekt umhverfismats:

Íbúðakjarni við Stóra-Saurbæ styrkir samfélagsmynd sveitarfélagsins og er í fullu samræmi við stefnu sveitarstjórnar eins og þau koma fram í aðalskipulagi Ölfuss 2012-2022. Áhrif hennar á umhverfi eru metin óveruleg, áhrif á forsögulegt hraun eru ekki talin spilla verndargildi þess.

Áhrifin af fjarskiptamastrinu eru fyrst og fremst sjónræns eðlis og á hraunið á staðnum. Ekki er talin sérstök hættu á mengun frá íbúðarsvæðinu við StóraSaurbæ. Svæðið er á mörkum friðlýsts svæðis sem er á náttúruminjaskrá í 7. útg. 1996 en fyrirhuguð byggð er þó utan svæðisins.