

Sveitarfélagið Ölfus

Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2010-2022.

Breytingar á landnotkun í landi Riftúns í Ölfusi úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði

TAG teiknistofa ehf

Langarima 21-23, 112 Reykjavík,

Atli Jóhann Guðbjörnsson, kt 260978-5789

Dags. 17.01.2021

Breytt 26.10.2021



Samþykkt til auglýsingar á _____. fundi bæjarstjórnar Ölfuss þann _____ eftir umfjöllun á 24. fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann _____.

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 9,3 ha svæði í landi riftúns í Ölfusi úr landbúnaðarsvæði í verzlun- og þjónustusvæði. Stefnt er að því á svæðinu verði griðasala, veitingarekstur, baðlón, ylrækt, hestaleiga og fleira sem tengist afþreyingu fyrir ferðamenn.

2. Lýsing skipulagssvæðis

Riftún í Ölfusi er samtals 81,1 hektari og er skipt í þrjár landspildur: landnúmer 171796 (29,8 ha), landnúmer 204631(9,3 ha), og landnúmer 204632 (42,0ha). Riftún er náttúruperla sem hentar vel til ferðþjónustu sökum nálægðar við höfuðborgar svæðið og þjóðveg nr. 1. Rannsóknarskýrslur á vegum Íslenskra Orkurannsókna (ISOR) sýna fram á að í landi Riftúns sé gnótt jarðvarma og er ætlunin að nýta staðbundnar náttúru auðlindir til þess að byggja upp blómlega atvinnustarfsemi.

Neðan Þorlákshafnarvegur (vegur nr. 38) er ætlunin að endurvekja laugar með skírskotun til Riftúnslauga sem þar voru áður. Í skýrslum frá ÍSOR sem unnar hafa verið fyrir landeiganda kemur fram að líkur eru á að umfangsmikill jarðhiti sé til staðar í landi Riftúns. Í skýrslunum segir m.a. „Í mýrinni, 1 km SSA frá húsunum, voru allt að 80°C heitar laugar báðum megin landamerkja milli Bakka og Riftúns og önnur þyrping skammt austan merkja milli Riftúns og Þóroddsstaða allt að 97°C. Um er að ræða heita spildu sem nær þvert yfir land Riftúns“. Þá segir enn fremur í umræddum skýrslum „Laugar þessar hurfu skömmu eftir að Hitaveita Þorlákshafnar tók til starfa“.

Í Riftúni er einnig að finna miklar kaldavatns auðlindir. Í greinargerð með aðalskipulagi 2010–2022 (bls.21) segir; „Á svæðinu frá Hlíðarenda og inn undir Hveragerði fer að bera á lindarennisli undan fjallsrótum. Gjöful lindasvæði eru einnig undir Ingólfsfjalli. Stærstu lindasvæðin eru við Riftún, Þóroddsstaði og Vötn, en þau gefa yfir 100 l/s. Eins og sést af tölum hér á undan er kalda vatnið mikil auðlind, hafinn er útflutningur á vatni í vatnsverksmiðjunni að Hlíðarenda.“

3. Flóðahætta



Svæði undir náttúru v. skv. aðalskipulagi Ölfus 2010-2022

Rauðstríkað svæði á mynd er skilgreint sem svæði undir náttúruv ásökum flóðahættu. Eins og sést er hættan ekki á skipulagssvæðinu sem merkt er með þykku rauðu stríki á myndinni. Þó skal taka tillit til þessa við gerð deiliskipulags og hönnun mannvirkja í Riftúni.

4. Fornleifar

Land á skipulagssvæðinu er raskað framræst land þar sem er að finnaskurði ásamt með fylgjandi uppgreftri. Þar eru einnig gamlar slægjur, þ.e. næst Þorlákshafnarvegi nr. 38. Þá hefur landið verið nýtt til hrossabeitar á undanförunum árum. Engar byggingar eða mannvirki eru á svæðinu.

Svæðisskrá fornleifa sem Hildur Gestsdóttir og Orri Vésteinsson unnu og kom út hjá Fornleifastofnin Íslands árið 1999. „Fornleifaskráning í Ölfushreppi II. Svæðisskráning í Selvogs-og Ölfushreppi. FS084-99012. Fornleifastofnun Íslands: Reykjavík.“ Er ekki getið um fornleifar á skipulagssvæðinu.

Í aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu Ölfusi, frá árinu 2015, áfangaskýrslu 1, er ekki heldur getið um fornleifar á skipulagssvæðinu.

5. Skipulagslýsing

Í skipulagslýsingu sem gerð var vegna verkefnisins var meðal annars fjallað um verslun, þjónustu, baðlaugar og hestaleiga á svæðinu. Bæst hefur við hugmynd um að stunda ylrækt. Hætt hefur verið við hugmyndir sem meðal annars komu fram í skipulagslýsingu um að byggja upp gistingu á svæðinu og eins er hætt við uppbyggingu ofan (norðan) vegar sem fram kom í skipulagslýsingunni.

Mikill uppgangur hefur verið í ferðaþjónustu í Ölfusi síðust ár en þó er ekki mikið um gistingu. Ef öll gistiaðstaða í sveitarfélaginu er tekin saman er aðeins um að ræða um 300 rúm eða geta til að taka við um 300 gestum samtímis. Fjölbreytt afþreyingarþjónusta við ferðamenn á svæðinu, eins og bátaferðir, fjórhjólaferðir, hellaskoðun svo eitthvað sé nefnt. Því má leiða að því líkum að skortur sé á gistirýmum í sveitarfélaginu. Sem fyrr segir eru þó ekki hugmyndir um að gera gistingu í eða við Riftún.

6. 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. Meðal annars er lögð áhersla á eftirfarandi markmið sem talið er meðal meginmarkmiða aðalskipulags:*

-að stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu lóðaframboði undir fjölbreyttan iðnað, ferðaþjónustu, og aðra atvinnustarfsemi. Þannig kemur tillagan til með styðja við markmið aðalskipulags með þjónustu við ferðamenn.

Í greinar gerð með aðalskipulagi er sérstaklega bent á að helstu sóknarfæri atvinnuuppbyggingar séu m.a. á sviði jarðhitánýtingar og ferðaþjónustu, sem er kjarni þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er í Riftúni.

7. Markmið landskipulagsstefnu

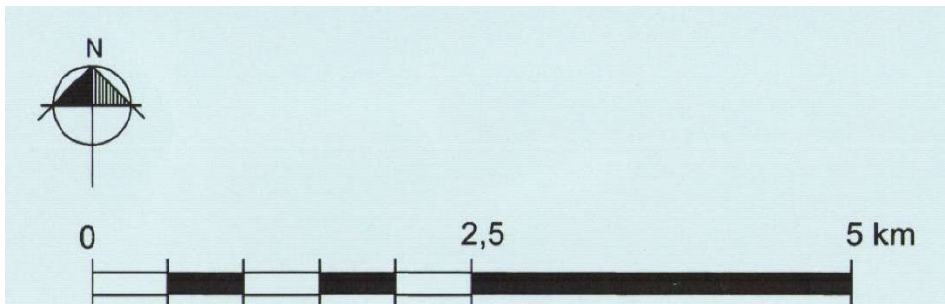
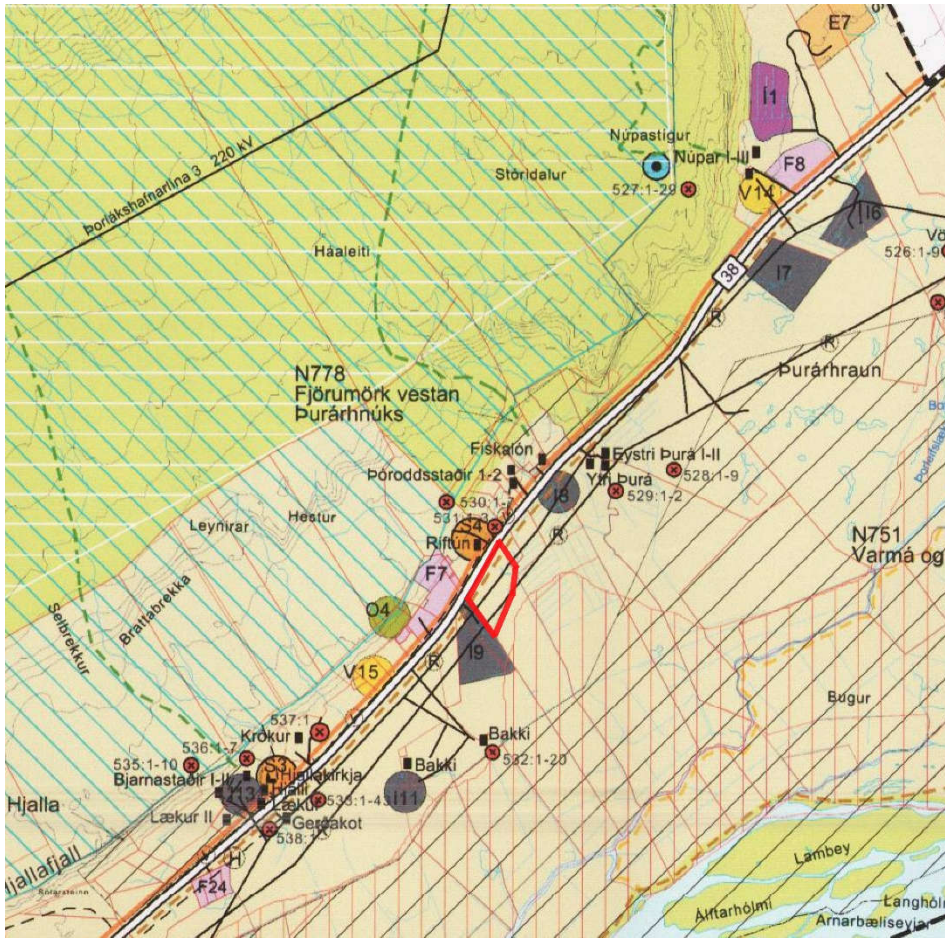
Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við í landsskipulagsstefnu einkum þar sem fjallað er um ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi, sjálfbæra nýtingu orkuauðlinda. Í kafla 2 þar sem fjallað er um skipulag í dreifbýli kemur fram að „Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunnar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.“ Þetta er einmitt það sem þessi skipulagsbreytingin fjallar um og heimilar.

8. Núverandi staða

Ferðamönnum hefur fjölgað ört undanfarin ár í landinu og spár gera ráð fyrir að sú þróun haldi áfram. Í Ölfusi er tiltölulega lítið framboð á ferðaþjónustu tengdri starfsemi og er þessari tillögu meðal annars ætlað að bæta þar úr. Uppbygging á aðstöðu fyrir ferðamenn hefur jákvæð áhrif á og eykur fjölbreytni þegar kemur að atvinnutækifærum í samfélaginu ásamt því að skapa tekjur. Í sveitarfélaginu hefur verið byggð upp ýmiskonar afþreying fyrir ferðamenn en þar má bæta um betur. Breytingin styður við markmið aðalskipulags þar sem fjallað er um ferðaþjónustu en þar kemur eftirfarandi fram. „Ferðaþjónusta í Ölfusi hefur verið ört vaxandi atvinnugrein síðustu árin. Uppbygging síðust ár hefur mest verið í gistiþjónustu.....“

Gistirými í dreifbýli Ölfus eru á um 9 stöðum og má þar nefna Velli, Sólheima, Hótel Krók/Hlíð, Eldhesta, Hjarðarból auk smáhýsa gistingu í Götu, Ölfusborgum og á Núpum. Alls eru þetta í kringum 300 rúm en fjöldinn breytist stöðugt og sem dæmi má nefna þá hætti Axelshús á Reykjum nýverið gististarfsemi sinni. Sem fyrr segir er þó ekki gert ráð fyrir gistingu ferðamanna á svæðinu, einungis þjónustu við þá.

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru fyrir skilgreindir 20 reitir, eða svæði í dreifbýli, þar sem landnotkun er skilgreind sem verslunar og þjónustusvæði. Svæðið við Riftún er hér skilgreint sem svæði nr. 21 í dreifbýli Ölfuss.



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir staðsetningu breytingar með rauðum ramma.

9. Breyting greinargerðar aðalskipulags vegna breyttrar landnotkunar við Riftún:

Nýtt Verslunar- og þjónustuvæði í bætist í töflu í kafla 3.2.2 á bls. 40 í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um verslunar- og þjónustuvæði í dreifbýli Ölfuss. Taflan verður óbreytt nema dálkur bætist við þar sem fjallað er um V21 sem er nýja svæðið í landi Riftúns.

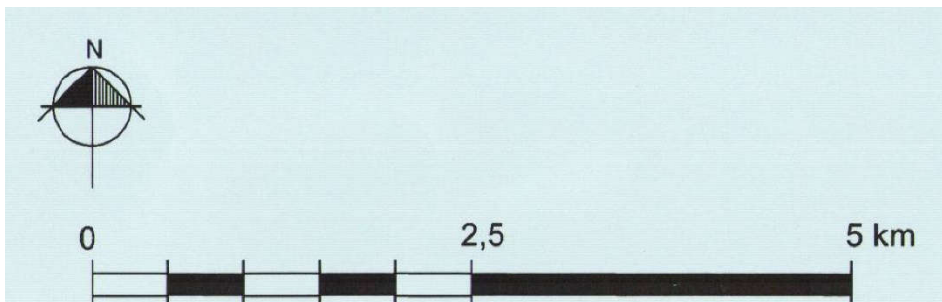
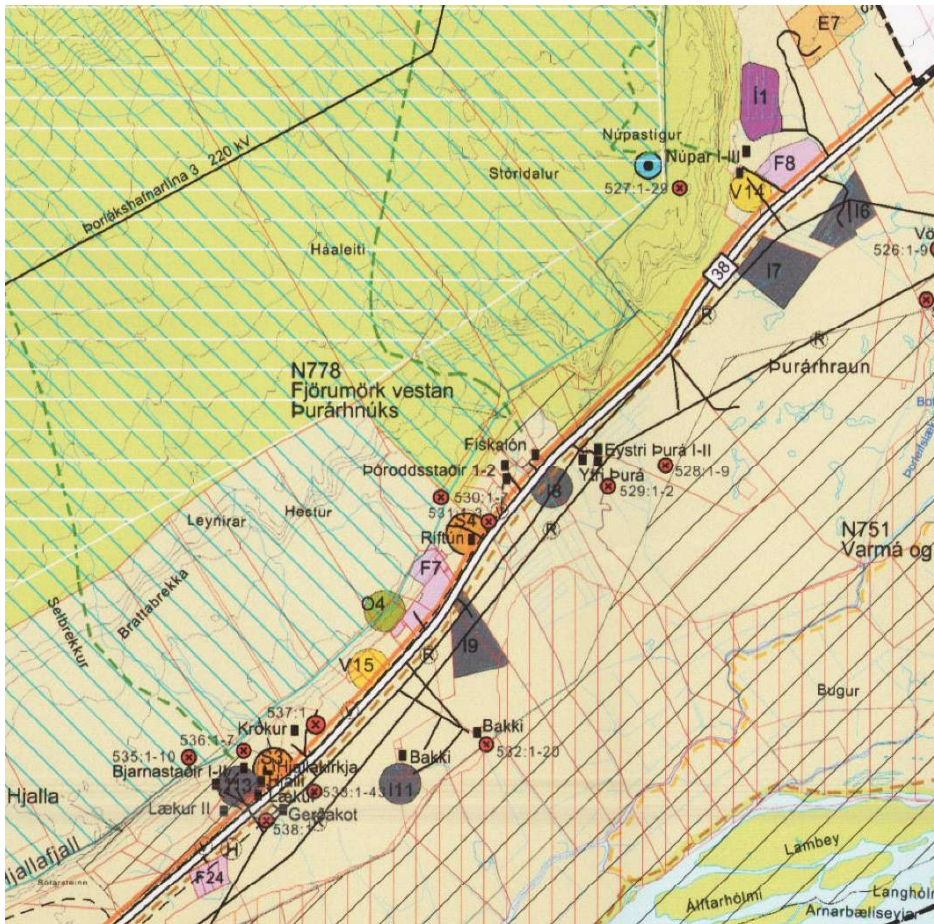
Tafla yfir verslunar- og þjónustusvæði i á bls. 40 var svona **fyrir** breytingu:

V9	Efstaland	Á jörðinni er veitingaskálinn Básinn og Ingólfsskáli. Áform eru um að bæta við aðstöðuna.	Efstaland
V10	Hjarðarból	Á jörðinni er rekin gístaða.	Hjarðarból
V11	Kjarr	Á jörðinni er rekin garðyrkjustöð og garðplöntusala.	Kjarr
V12	Ingólfshvoll	Reiðhöll þar sem aðstaða er fyrir tamningar, reiðkennslu og hestasýningar auk almennrar íþróttastarfsemi.	Ingólfshvoll
V13	Vellir	Á jörðinni er Hótel Eldhestar, veitingarekstur, ráðstefnusalur og rekin hestatengd ferðaþjónusta.	Vellir
V14	Núpar	Á jörðinni er rekin garðyrkjustöð og garðplöntusala.	Núpar III
V15	Hótel Hlíð	Á lóðinni er hótél sem byggt var 2002. Stærð lóðar er um 3 ha.	Krókur
V16	Hafið Bláa	Þjónustuhús þar sem er veitingarekstur.	Hraun II
V17	Bæli ofl.	Skálasvæði við minni Innstadals. Bæli, Jötunn, Kútur, Þrymheimar.	Afréttur
V18	Alviðra	Umhverfis- og fræðslusetur og þjónusta því tengd.	Alviðra
V19	Kolviðarhóll	Ráðstefnu- og veitingaaðstaða í Helliðarvirkjun.	Kolviðarhóll
V20	Axelshús	Gert er ráð fyrir gísta- og veitingaaðstöðu	Reykir

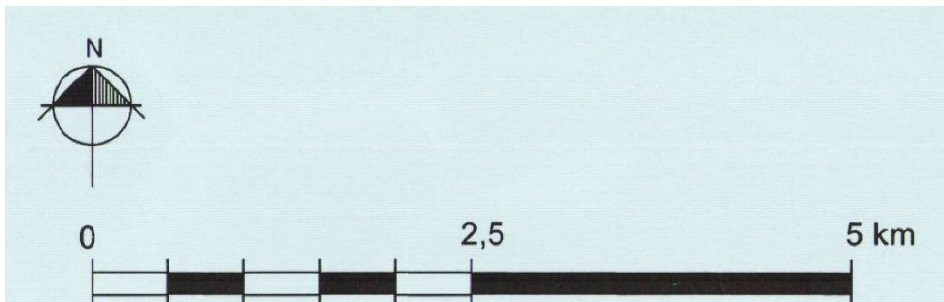
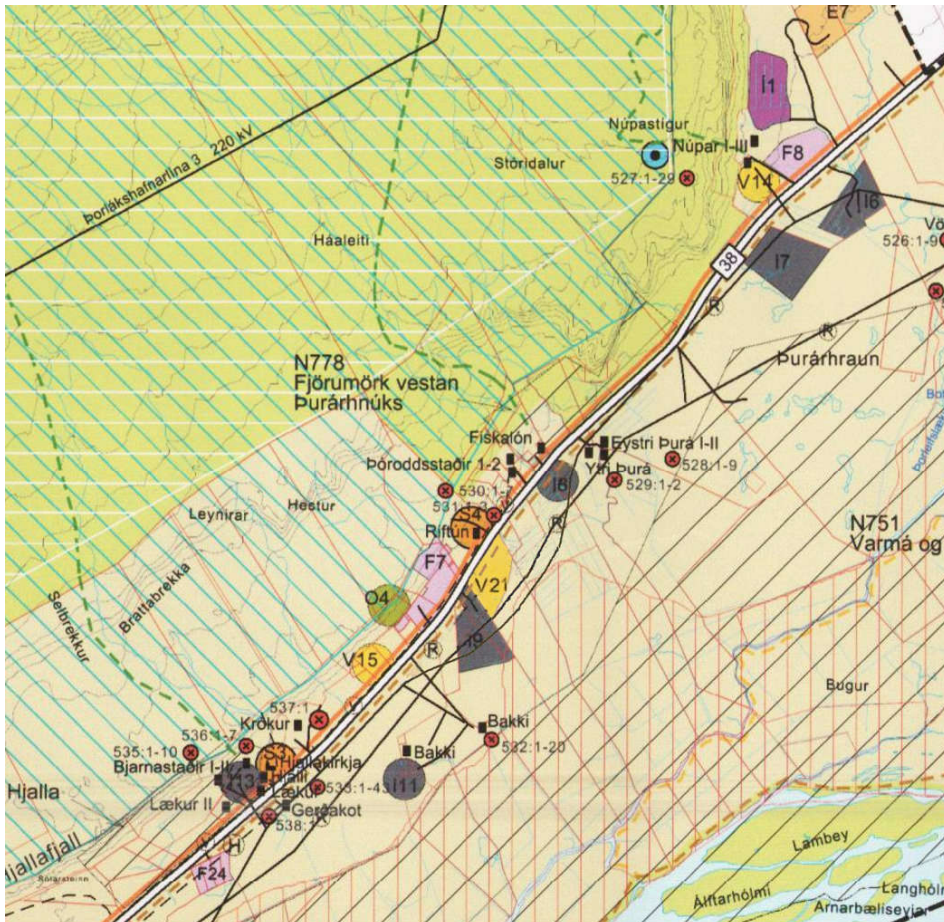
Tafla yfir verslunar- og þjónustusvæði i á bls. 40 verður svona **eftir** breytingu:

V9	Efstaland	Á jörðinni er veitingaskálinn Básinn og Ingólfsskáli. Áform eru um að bæta við aðstöðuna.	Efstaland
V10	Hjarðarból	Á jörðinni er rekin gístaða.	Hjarðarból
V11	Kjarr	Á jörðinni er rekin garðyrkjustöð og garðplöntusala.	Kjarr
V12	Ingólfshvoll	Reiðhöll þar sem aðstaða er fyrir tamningar, reiðkennslu og hestasýningar auk almennrar íþróttastarfsemi.	Ingólfshvoll
V13	Vellir	Á jörðinni er Hótel Eldhestar, veitingarekstur, ráðstefnusalur og rekin hestatengd ferðaþjónusta.	Vellir
V14	Núpar	Á jörðinni er rekin garðyrkjustöð og garðplöntusala.	Núpar III
V15	Hótel Hlíð	Á lóðinni er hótél sem byggt var 2002. Stærð lóðar er um 3 ha.	Krókur
V16	Hafið Bláa	Þjónustuhús þar sem er veitingarekstur.	Hraun II
V17	Bæll ofl.	Skálasvæði við minni Innstadals. Bæli, Jötunn, Kútur, Þrymheimar.	Afréttur
V18	Alviðra	Umhverfis- og fræðslusetur og þjónusta því tengd.	Alviðra
V19	Kolviðarhóll	Ráðstefnu- og veitingaaðstaða í Helliðarvirkjun.	Kolviðarhóll
V20	Axelshús	Gert er ráð fyrir gísta- og veitingaaðstöðu	Reykir
V21	Riftún	Ferðaþjónusta starfsemi, baðlón, hestaleiga og veitingarekstur ofl.	Riftún

Úr dreifbýlisupprætti við Riftún fyrir breytingu:



Úr dreifbýlisupprætti við Riftún **eftir** breytingu:



10. Umfang og yfirbragð byggðar á svæðinu

Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð byggð á svæðinu verði ekki hærri en tvær hæðir í nokkrum reitum sem skilgreindir verða í deiliskipulagi. Leitast skal við að samræma efnis og litaval eftir því sem kostur er. Þessi atriði verða skilgreind nánar í deiliskipulagi, meðal annars útlit og efnisval, yfirbragð bygginga.

Hámarks leyfilegt nýtingarhlutfall yfir 0,5 á reit fyrir gróðurhús en ekki yfir 0,2 á öðrum reitum innan skipulagsvæðisins.

Deiliskipulag skal gera grein fyrir fyrirkomulagi sorps og aðstöðu til sorpflokkun, og vörnum gegn ljósmengun frá svæðinu. Við hönnun og uppsetningu á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsing nýtist viðeigandi svæði sem best og valdi ekki óþarfa næturbjarna.

11. Greiðasala, veitingarekstur, hestaleiga, ylrækt og baðaðstaða.

Á svæðinu er heimilt er að vera með greiðasölu, hestaleigu og smáframleiðslu sem reiðir sig á ylrækt og sölu til ferðamanna. Einnig er heimilt er að gera baðaaðstöðu í flokki 1 skv. reglugerð 460/2015.

12. Vatn og fráveita.

Áformað er að bora tvær borholur í landi Riftúns eftir köldu vatni. Í landinu er fyrir borhola sem gefur heitt vatn sem áætlað er að dugi fyrir þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er. Leitast skal við að leiða fráveitu í sameiginlegt hreinsivirki fyrir svæðið í samræmi við reglugerð 758/1999 og 450/2009. Þessi atriði skal skilgreina nánar í deiliskipulagi fyrir svæðið.

13. Umsagnaraðilar:

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Atvinnu og nýsköpunarráðuneyti
- Landsnet
- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun

14. Breytingar á landnotkun

Landið sem um ræðir hefur sem fyrr sagði verið nýtt til beitar fyrir hesta og er verið að breyta landnotkun úr landbúnaðarlandi í svæði fyrir verslun og þjónustu. Hér á eftir koma svör við þeim spurningum sem breytinga á jarðalögum nr. 81/2008 sem tóku gildi 1. júlí 2021 gera kröfu um að skipulagsáætlanir ávarpi í samræmi við leiðbeiningar Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis.

Landið sem er 9,3 ha er hvorki stærra né minna en þörf krefur og hægt er að fullyrða að landið sem skilgreint er sem landbúnaðaland henti vel til breytinga sökum þeirra auðlinda sem þar er að finna og verða nýttar við breytinguna úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði. Breytingin mun ekki hafa neikvæð áhrif á þann landbúnað sem stundaður er í nágrenninu, fjallað er nánar um það í kaflanum um umhverfismat hér á eftir. Nánustu nágrennar á báða bóga eru fiskeldisstöðvar sem eru milli lóðarinnar/landsins og landbúnaðarsvæða í nágrenninu og því má segja að „hæfileg fjarlægð“ sé milli landbúnaðar og landsins sem verið er að breyta. Ef að uppbyggingu landsins verður í samræmi við þau áform sem hér koma fram er ekki girt fyrir mögulega landbúnaðarnotkun á lóðinni í framtíðinni en það krefst þó að skipulagi verði breytt til baka í núverandi horf.

15. Umhverfisáhrif

Jákvæð samlegðaráhrif verða gistipjónustu í nágrenni við Riftún þar sem gestir á hótélum geta notið þeirrar þjónustu við ferðamenn sem í boði verður. Þau fyrirtæki sem fyrir eru á svæðinu og bjóða uppá afþreyingu fyrir ferðamenn, munu vafalítið njóta samlegðaráhrifa og njóta góðs af aukinni umferð ferðamanna um svæðið sem ójákvæmilega verður vegna tillögunnar.

Tillagan er á landbúnaðarlandi í hjarta Ölfus í námunda við fiskeldisstöðvar, hrossarækt, hótél, frístundahús og jafnvel íbúðarsvæði í dreifbýli. Búast má við jákvæðum samlegðaráhrifum við þessa starfsemi/búsetu bæði vegna nýrra atvinnutækifæri í nær samfélaginu fyrir íbúa og aukinnar umferðar um svæðið sem nær öll atvinnustarfsemi svæðisins nýtur góðs af.

Áhrif breytinganna liggja í breyttri landnýtingu, það sem áður var landbúnaðarland verður nú verslunar- og þjónustusvæði. Umferð mun aukast við breytinguna er einnig verður breyting sem er sjónræns eðlis.

Ekki er vitað um fornleifar á skipulagssvæðinu en fornleifar hafa ekki verið skráðar á jörðinni Riftún. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal verkið stöðvað án tafar. Skal Minjastofnun Íslands gert viðvart svo hún geti gert vettvangsrannsókn.

Forsögulegt hraun er undir svæðinu við Riftún en það er uppgróið og sér ekki í hraunið. Því má segja að það hafi ekki verndargildi. Engar hraunmyndanir, hraunbólstrar eða hraunlænur eru á svæðinu.

Hverir voru áður á svæðinu en þeir hafa horfið eða þornað. Ekki eru verndarverðar vistgerðir á svæðinu, né sérstakt dýra eða örveirulíf svo vitað sé.

Í valkostagreiningu hér fyrir neðan hefur verið valið að horfa til áhrifa á eftirtalda þætti:

Fyrirtæki og samfélag í nágrenninu, heilsu og öryggi núverandi íbúa, jarðmyndanir og hraun á skipulagssvæðinu og að lokum á sjónræn áhrif tillögunnar.

Niðurstaða og samantekt umhverfismats:

Umhverfisþáttur:	Breyting á aðalskipulagi	Núllkostur
Fyrirtæki og samfélag í nágrenninu	Tillagan stuðlar að myndun nýrra atvinnutækifæra í nærsamfélaginu fyrir íbúa og aukinnar umferðar um svæðið sem nær öll atvinnustarfsemi svæðisins nýtur góðs af.	Neikvæð áhrif þar sem þörf er á atvinnutækifærum í nærumhverfi áhrif
Heilsa og öryggi núverandi íbúa	Jákvæð áhrif þar sem ákveðnir þættir sem lagðir eru til munu nýtast núverandi íbúum til útivistar og heilsueflingar	Lítilsháttar áhrif. Að gera ekkert er neikvætt
Jarðmyndanir og hraun:	Forsögulegt hraun er undir svæðinu við Riftún hefur ekki verndargildi. Engar hraunmyndanir, hraunbólstrar eða hraunlænur eru á svæðinu.	Engin áhrif
Sjónræn áhrif:	Sitt 'ynist sjálfsagt hverjum en þó verður að telja að tillagan hafi lítilsháttar neikvæð áhrif	Engin áhrif

Jákvæð áhrif
 Lítilsháttar neikvæð áhrif
 Neikvæð áhrif
 Engin áhrif

Niðurstaða umhverfismats er að tillagan hafi í heildina jákvæð áhrif á á umhverfi sitt.

16. Kynning, samráð og málsmeðferð.

Tillagan var auglýst í samræmi við 31. grein skipulagslaga nr 123/2010 með síðari breytingum. og kynnt á bæjarskrifstofu Ölfuss. Einnig var hún auglýst og kynnt rafrænt á heimsíðu sveitarfélagsins www.olfus.is . Málsmeðferð var í samræmi við 30 grein skipulagslaga.

Leitað var til eftirtaldra aðila um umsögn á tillögunni eins og kemur fram í kafla 13. hér fyrir ofan.

- Skipulagsstofnun
- Atvinnu og nýsköpunarráðuneyti
- Landsnet
- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun