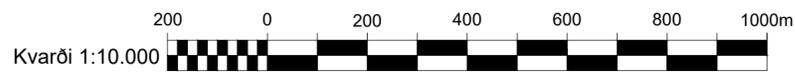


# Breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022: Vesturbyggð, íbúðarsvæði og samfélagsþjónusta

## Fyrir breytingu:



## Eftir breytingu:



## Inngangur

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, sem staðfest var 21.09.2012, skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br.

Breytingin snýr að því að afmarka nýtt íbúðarsvæði við vesturhluta núverandi íbúðarbyggðar, auk svæðis fyrir samfélagsþjónustu. Til stendur að byggja leikskóla á svæðinu. Þá er lega Selvogsbrautar og göngustíga meðfram vegi aðlöguð að nýrri byggð, gerð er breyting á göngustígum og afmörkun rafstrengs leiðrétt. Samhlíða breytingu á aðalskipulagi er unnið deiliskipulag þar sem byggð á svæðinu er nánar útfærð. Um er að ræða svæði sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem opið svæði, en í aðalskipulaginu er umfjöllun um svæðið sem framtíðar íbúðarbyggð til skipulags síðar.

Forsendur breytingarinnar eru þær að aukin eftirspurn er eftir lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Því bregst sveitarfélagið við þeirri eftirspurn með því að afmarka nýtt íbúðarsvæði.

## Forsendur og markmið breytinga

Megin forsenda þess að gerð er breyting á aðalskipulagi er eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og þéttbýli Þorlákshafnar, sem brýn þörf er að bregðast við. Töluverð íbúðaaukning hefur verið í Þorlákshöfn á síðustu árum og hefur mannfjöldi aukist um 5,7% síðasta árið en meðalaukning síðustu 4 ára hefur verið 3,9%.

Það er mat sveitarfélagsins að skortur er á íbúðarsvæðum og þau íbúðarsvæði innan þéttbýlisins í Þorlákshöfn sem þegar hafa verið afmörkuð anna ekki núverandi og fyrirséðri íbúðarþöfn og íbúðaeftirspurn og því nauðsynlegt að afmarka nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð.

Staðarval nýja íbúðarsvæðisins byggir á eftirfarandi forsendum:

- Um er að ræða svæði sem var sérstaklega fjallað um í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, sem var staðfest árið 2012, sem framtíðar valkostur fyrir íbúðarbyggð.
- Svæðið er í nágrenni við núverandi íbúðarbyggð og þannig stuðlað að skynsamlegri nýtingu lands og að þeir innviðir sem þegar eru til staðar nýtist sem best.
- Staðsetning svæðisins er í góðum tengslum við núverandi byggð og náttúru á svæðinu og er lögð áhersla á góð tengsl milli byggðar og náttúru.
- Greið leið er inn og út úr bænum, gott aðgengi að þjónustu í miðbæ og öðrum stofnunum. Um græna göngustíga milli Búðarhvefis og Berga eru tengingar við leikskóla, grunnskóla, tónlistarstarf, íþróttamiðstöð og sundlaug.
- Svæði fyrir samfélagsþjónustu er afmarkað til að mæta þörf fyrir uppbyggingu leikskóla sem fylgir fjölgun íbúa og vaxandi íbúðarbyggð.

## Tillaga að breytingu

Breytingin felur í sér að afmarka nýtt íbúðarsvæði sem hefur heitið Í-11. Í töflu í kafla um íbúðarbyggð, bls. 73 bætist eftirfarandi lína:

Tafla 1 sýnir viðbót við töflu á bls. 73 í greinargerð aðalskipulags.

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki lb/ha	Stærð í ha	Fjöldi íbúða
Í-11	Vesturbyggð	Íbúðarsvæði með fjölbreyttum byggingarformum; einbýli, parhús, raðhús og fjölbýli. Hæð húsa er 1-2 hæðir.	12-18	5,5	70-100

Ráðstafanir skulu gerðar til að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig á dvalarsvæðum utanhúss á lóðum sem liggja meðfram Selvogsbraut.

Þá er afmarkað nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu innan þéttbýlisins í Þorlákshöfn, sem í aðalskipulagi Ölfuss er kallað svæði fyrir þjónustustofnanir, sem fær heitið S5. Stærð svæðis er 0,7 ha.

Á svæði fyrir samfélagsþjónustu, S5, verður svæði fyrir leik- og/eða grunnskóla og starfsemi sem flokkast sem samfélagsþjónusta. Hæð húsa er 1-2 hæðir og heimilt að byggja allt að 1.500 m<sup>2</sup> á svæðinu.

Íbúðarsvæði og svæði fyrir samfélagsþjónusta er afmarkað á svæði sem áður var óbyggt svæði. Grænt beltí með göngustígum liggur milli núverandi byggðar og nýrrar byggðar.

Gert er ráð fyrir að svæðinu verði áfangaskipt eftir eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða, til að stuðla að skynsamlegri nýtingu lands og vönduðu yfirbragði byggðar.

Samhlíða breyttri landnotkun er gerð breyting á fyrrihugaðri legu Selvogsbrautar til að aðlaga veg að nýrri íbúðarbyggð og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Þá er gerð breyting á fyrrihugaðri legu göngustíga til að aðlaga þá að nýrri byggð.

Áhersla er á að byggð verði í góðum tengslum við náttúru á svæðinu sem og við aðliggjandi byggð. Græn beltí munu tengja byggðina við opin svæði og tryggja íbúum aðgengi að opnum svæðum, sem og tengja svæðið nærliggjandi byggð í gegnum aðlaðandi og grænar stíga leiðir. Á grænum beltum mun staðbundinn gróður og hraun fá að njóta sín. Einnig er æskilegt að skoðað verði að nýta blágrænar ofanvantslausnir innan svæðisins til að meðhöndla grunn- og yfirborðsvatn, og þannig draga úr áhrifum byggðar á umhverfi sitt.

## Veitur

Veitkerfi 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

Árið 2019 lagði Rarik ohf. rafstreng í jörðu nokkuð vestan við þá línuleið sem er á uppdrætti gildandi aðalskipulags og er hann vestan við afmörkun nýja íbúðarsvæðisins. Lega rafstrengs er því uppfærð samkvæmt því á breytingaruppdrætti.

## Samræmi við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 var horft til landsins vestan núverandi byggðar og innan Nesbrautar sem svæðis fyrir framtíðaríbúðarbyggð. Í kafla 4.2.1 Íbúðarsvæði í greinargerð aðalskipulagsins er fjallað um mögulega þróun byggðar vestan Þorlákshafnar. Þessi framtíðaríbúðarbyggð var ekki hluti af staðfestu aðalskipulagi en afmörkun þess er sýnd á skýringarmynd á bls. 74.

Breytingin er í samræmi við markmið og leiðarljós aðalskipulags sem eru m.a. eftirfarandi:

- 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 húsgæðir.
- Að íbúðahverfi séu í góðum tengslum við útivistarsvæði og þjónustu.
- Að yfirbragði byggðar taki mið af núverandi byggð.

Breyting á aðalskipulagi er í samræmi við markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 númer 3.1 um heildstætt búsætunystur og jafnvægi í byggðarþróun, þar sem skipulagið stuðlar að samkeppnishæfni og þoli samfélagsins og er þáttur í því að skapa aðstöðu fyrir íbúafjölgun í sveitarfélaginu. Þá er stefnan í samræmi við markmið 3.2 um sjálfbært skipulag þéttbýlis þar sem byggð er skipulögð með það í huga að hún sé samfelld og í beinu framhaldi og góðum tengslum við núverandi íbúðarsvæði. Þá stuðlar stefnan að markmiði um framboð á fjölbreyttum húsnæðiskostum, en á svæðinu verða fjölbreyttar húsnæðisgerðir.

Samhlíða breytingu á aðalskipulagi er unnið deiliskipulag fyrir svæðið þar sem stefna aðalskipulagsbreytingar er nánar útfærð.

## Umhverfismat

Tillaga að breytingu aðalskipulags fellur undir ákvæði laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Ekki er talið að fyrrihugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins séu líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

## Vægismat umhverfisáhrifa

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

Tafla 2 sýnir flokkun umhverfisáhrifa.

Mjög neikvæð (-)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn heilstu 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.

## Samanburður valkosta

Sú stefna sem aðalskipulagsbreyting felur í sér er borin saman við núllkost, sem er að ekki verði gerð breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022.

Tafla 3 fjallar um áhrif valkosta á umhverfisþætti.

Umhverfisflokkur	Breyting á aðalskipulagi	Óbreytt aðalskipulag Núll-kostur
<ul style="list-style-type: none"><li>Náttúra<ul style="list-style-type: none"><li>Landslag</li><li>Jarðfræði og jarðmyndanir</li><li>Gróðurfar og dýralíf</li><li>Vatnafar</li></ul></li></ul>	<b>Neikvæð (-)</b> Stefnan hefur neikvæð áhrif á landslag, jarðfræði og jarðmyndanir þar sem uppbygging felur í sér uppbyggingu á óbyggðu svæði á hrauni sem hefur verndargildi. Áhrif á gróðurfar og dýralíf er óverulegt þar sem litill gróður og takmarkað dýralíf er á svæðinu. Breytingin hefur óveruleg áhrif á vatnafar.	<b>Engin/óveruleg (0)</b> Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulags hefur valkostur ekki áhrif á umhverfisþætti.

● Auðlindir <ul style="list-style-type: none"><li>Landrymi</li><li>Vemdarsvæði</li><li>Orka</li><li>Vatn</li><li>Jarðefni</li></ul>	<b>Engin/óveruleg (0)</b> Stefnan hefur jákvæð áhrif á landrymi þar sem með henni myndast aðstæður fyrir þróun þéttbýlisins. Stefnan hefur óveruleg áhrif á orku, vatn og jarðefni.	<b>Engin/óveruleg (0)</b> Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulags hefur valkostur ekki áhrif á umhverfisþætti.
<ul style="list-style-type: none"><li>Samfélag<ul style="list-style-type: none"><li>Samgöngur</li><li>Efnahagur</li><li>Félagslegt umhverfi</li><li>Heilsa</li><li>Menningarmínjar</li><li>Öryggi</li><li>Sorp og fráveita</li></ul></li></ul>	<b>Mjög jákvæð (++)</b> Stefnan stuðlar að því að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og hefur jákvæð efnahagsleg áhrif með aukinni uppbyggingu og stuðlar að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Hún hefur jákvæð áhrif á félagslegt umhverfi með uppbyggingu samfélagsþjónustu sem styður við þarfir samfélagsins. Stefnan hefur óveruleg áhrif á heilsu.	<b>Neikvæð (-)</b> Valkostur hefur neikvæð áhrif á umhverfisþátt þar sem valkostur stuðlar ekki að því að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

## Náttúra

Breyting er talin hafa neikvæð áhrif á landslag þar sem hún hefur aukin sjónræn áhrif.

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.<sup>1</sup> Hraunið fellur því undir ákvæði 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka vernd tiltekinnna jarðmínja. 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 gróid mosa og alaskalúpinu og eru vistgerðir á svæðinu með lágt til miðlungs vemdargildi, sbr. vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar.<sup>2</sup> 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 og því hefur uppbygging íbúðarhúsnæði á öðrum svæðum við þéttbýlið ekki minni umhverfisáhrif en umrædd staðsetning.

„Óflugasta útrengisli grunnvatns er talið vera í nágrenni Þorlákshafnar og undan byggðinni í Selvogi. Á þessu svæði er áætlað, miðað við úrkomu á vatnasviðinu, að grunnvatnsrennslið sé um eða yfir 10 m<sup>3</sup>/s. Meginstraumur grunnvatnsins er úr norðvestri og eru vatnsbólín vestan byggðarinnar í Þorlákshöfn þau vatnsgæfustu í vestanverðu Ölfusi.“<sup>3</sup>

Samanlögð áhrif breytingar á náttúru eru talin neikvæð og vegur þar jarðfræði og jarðmyndanir þungst. Hins vegar verður ekki hjá því komist að raska hrauni við að afmarka nýtt íbúðarsvæði í Þorlákshöfn og því myndi afmörkun á öðrum svæðum fela í sér sömu skerðingu á vernduðu hrauni. Brýn þörf er á að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í Þorlákshöfn.

## Auðlindir

Breytingin hefur jákvæð áhrif á landrymi þar sem með henni myndast aðstæður fyrir þróun þéttbýlisins. Uppbygging á svæðinu er ekki líkleg til að hafa áhrif á orku, vatn og jarðefni. Í Þorlákshöfn er allt vatn tekið úr borholum þar sem lítið yfirborðsvatn er á svæðinu. Aðalvatnsból er vestan við þéttbýlið á Þorlákshöfn og í töluverðri fjarlægð frá breytingarsvæði. Breyting á aðalskipulagi hefur þannig ekki áhrif á grunnvatn eða vatnsvemdarsvæði.<sup>4</sup>

## Samfélag

Breytingin styður við markmið aðalskipulags um að íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði, að land sé nýtt vel þannig að það myndi samfellu við núverandi byggð, en staðsetning þess er við núverandi byggð og í góðum tengslum við aðra bæjarhluta, svo sem miðsvæði og verslunar- og þjónustusvæði í miðbæ Þorlákshafnar, bæði með vegum og stígum. Breyting felur í sér að komið er til móts við mismunandi þarfir íbúa þar sem um er að ræða einbýlishús, raðhús, parhús og fjölbýlishús. Samhlíða er afmarkað svæði fyrir samfélagsþjónustu þar sem til stendur að byggja leikskóla til að þjónusta íbúðarsvæðið.

Unnin var greining á umferðarhávaða fyrir nýtt deiliskipulag svæðisins sem er í vinnslu samhlíða aðalskipulagsbreytingu. Niðurstaða greiningar er að viðmiðunargildi hljóðstigs á svæðinu er uppfyllt. Settir eru skilmálar um að gerðar séu ráðstafanir til að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig á dvalarsvæðum utanhúss á lóðum næst Selvogsbraut.<sup>5</sup> Samkvæmt fornleifaskýrslu sem unnin var vegna vinnu við deiliskipulag svæðisins eru engar skráðar mínjar á svæðinu.<sup>6</sup>

Breytingin hefur mjög jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún stuðlar að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og stuðlar að íbúafjölgun í sveitarfélaginu.

## Niðurstaða

Niðurstaða samanburðar (Tafla 3) er að breyting á aðalskipulagi hefur neikvæð áhrif á náttúru, óveruleg áhrif á auðlindir og hefur mjög jákvæð áhrif á samfélag. Núll-kostur hefur ekki áhrif á náttúru og auðlindir en neikvæð áhrif á samfélag þar sem ekki er brugðist við þörfum íbúa.

Þar sem skortur er á íbúðarsvæðum og þau íbúðarsvæði innan þéttbýlisins í Þorlákshöfn sem þegar hafa verið afmörkuð anna ekki núverandi og fyrirséðri íbúafjölgun og íbúðaeftirspurn er nauðsynlegt að afmarka nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð á óbyggðu svæði.

Það er niðurstaða umhverfismats að valkostur um að breyta aðalskipulagi hafi jákvæðari áhrif en að breyta ekki aðalskipulagi þar sem samfélagslegu áhrifin vega þungt.



Úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, þéttbýlisuppdráttur Þorlákshöfn - Ekki í kvarða.

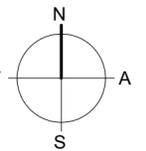
## Skýringar:

- Íbúabyggð
- Athafnasvæði
- Íbúðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Óbyggð svæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Tengibrautir
- Stofnstígar
- Reiðleiðir
- Háspennulína

## Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_ 2021.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_ 2021.



Skipulagsgögn: Engin gögn fylgja.  
Kortagrunnar: Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022.  
Hnitakerfi: ISN93. Kvarði: 1:10.000 (A2)



Teikning: 20549\_BR\_ASK-TU-01 Dagsetning: 21.05.2021

Skipulag: SP\_AK Yfirfarið: SGT



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

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

<sup>3</sup> Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Bls. 21.

<sup>4</sup> Orkustofnun (2000). Yfirlit um jarðfræði og vatnafar í Ölfusi og grennd. Sjá hér: [https://orkustofnun.is/gogn/Greinargerdir/Grq\\_OS-2000/AH-2000-05.pdf](https://orkustofnun.is/gogn/Greinargerdir/Grq_OS-2000/AH-2000-05.pdf)

<sup>5</sup> Brekke Strand (2021). Vesturberg í Þorlákshöfn - Deiliskipulag Umferðarhávaði.

<sup>6</sup> Fornleifastofnun Íslands og VG fornleifarannsóknir (2021).