

Sveitarfélagið Ölfus

Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2010-2022.

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

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

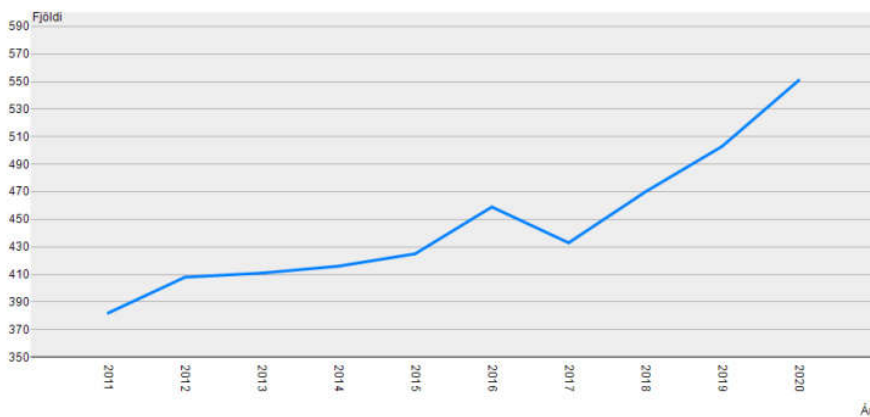
Hér er fjallað um landnotkunarbreytingu á tveim svæðum í Ölfusi. Landnotkunarbreytingin er á svæði kringum Stóra-Saurbæ og Götu í Selvogi.

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.

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.

Mannfjöldapróun í dreifbýli í Ölfusi 2010-2020, tekið af vef Hagstofunnar:



Í dreifbýlinu er skv. aðalskipulaginu gert ráð fyrir 121-172 íbúðum á nýjum íbúðrasvæðum og í og hverfinu Árbæ er gert ráð fyrir 22-90 íbúðum skv. skipulaginu, eða allt að 262 íbúðum í allt. Segja má að það hafi á mestu gengið eftir, þó eru enn svæði sem verið er að vinna deiliskipulagsvinnu með skv. aðalskipulaginu. Aukningin í Árbænum hefur verið minni en skipulagið gerði ráð fyrir. Þó eru enn fáein svæði sem ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir skv. aðalskipulaginu, enda er það gert af frumkvæði eigenda og háð vilja þeirra. Íbúðum í dreifbýlinu hefur fjölgað um ca. 150 íbúðir á skipulagstímanum.

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.

3. Núverandi staða

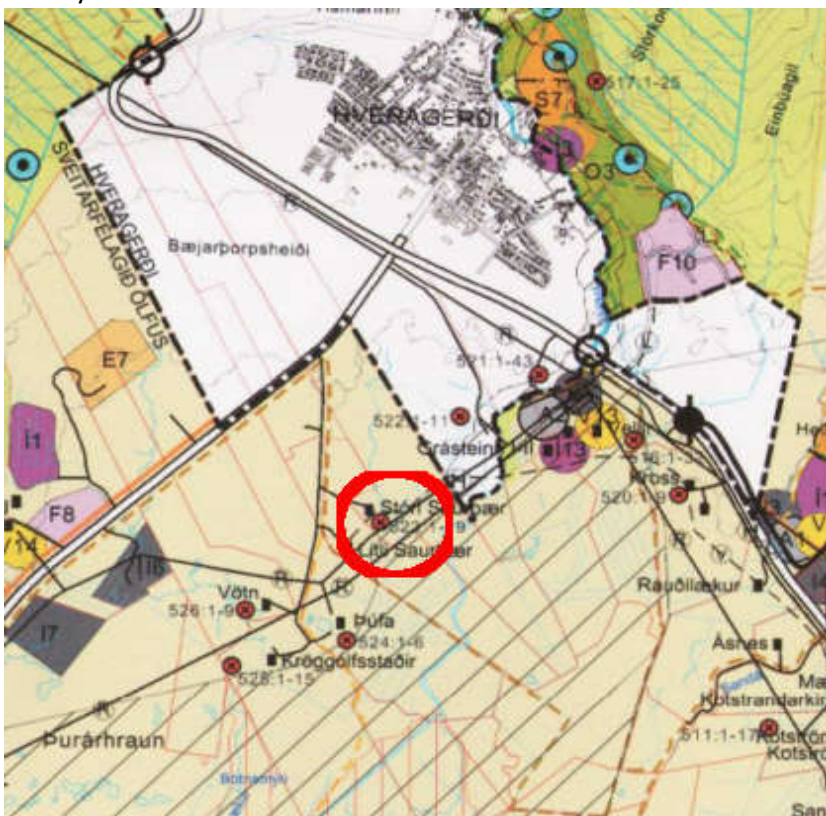
Mikil ásókn hefur verið í lóðir í dreifbýli í Ölfusi síðustu ár. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru fyrir skilgreindir 14 reitir, eða svæði, þar sem landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð. Nú hafa ekki öll svæðin verið deiliskipulögð eða komið til framkvæmda en segja má að meirihlutinn sé þegar byggður.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

Fjarskiptasamband við Suðurstrandaveg hefur verið gloppótt en það getur skapað hættu fyrir vegfarendur. Sem fyrr sagði stendur núverandi fjarskiptamastur 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 töluverða uppbyggingu á næstu árum, þar eru fyrir tvö hús á tveim eldri en óskipulögðum lóðum, Hreiður og Stóri-Saurbær 3. 6 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. 32 í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um íbúðarsvæði í dreifbýli Ölfuss. Taflan verður óbreytt nema dálkur bætist við þar sem fjallað er um Í15 (nýja svæðið við Stóra-Saurbæ).

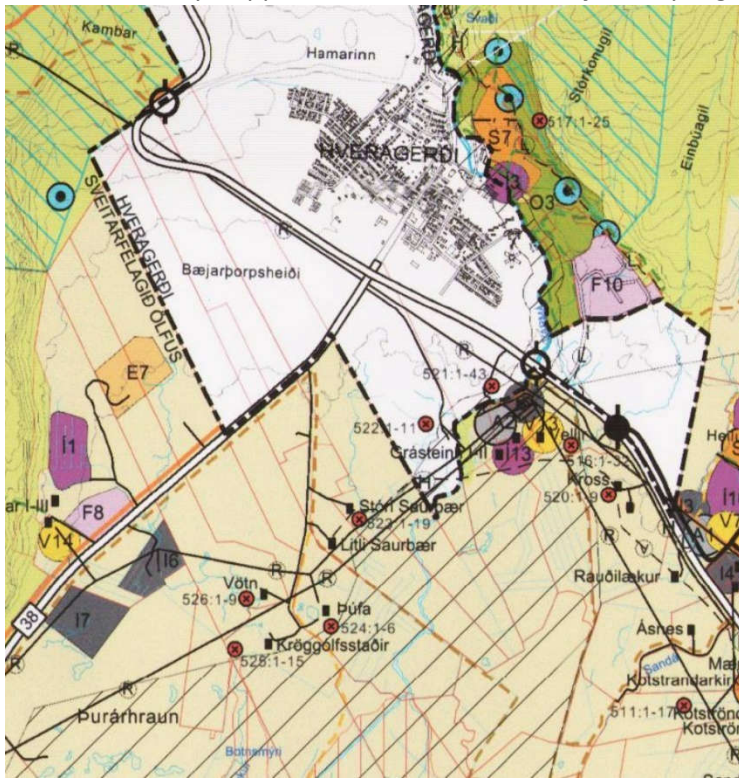
Tafla yfir íbúðarsvæði á bls. 32 var svona fyrir breytingu:

Í10	Klettagljúfur	Gert er ráð fyrir þéttri byggð skv. fyrirliggjandi 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

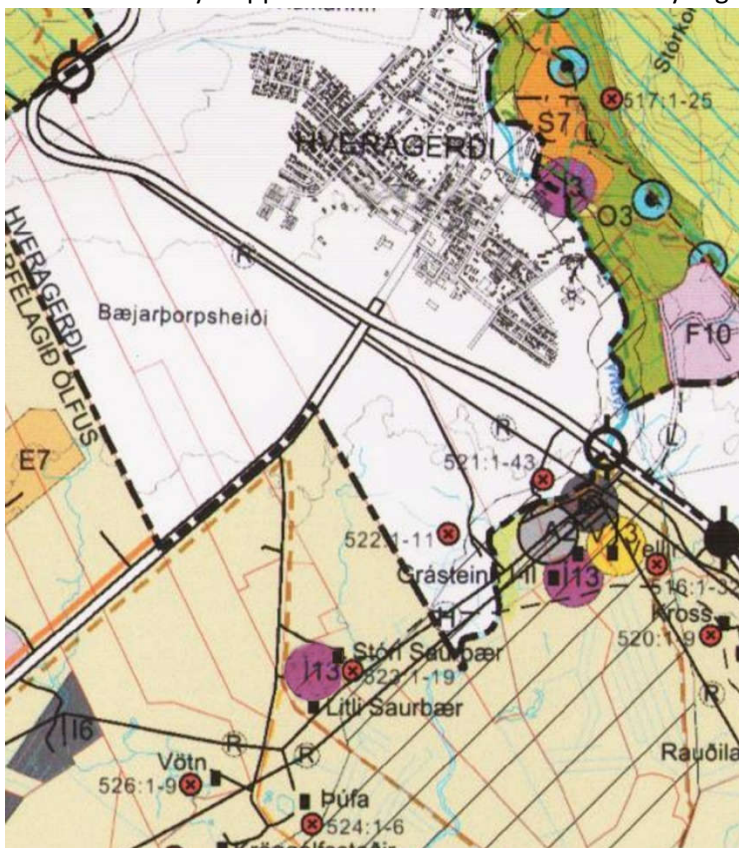
Tafla yfir íbúðarsvæði á bls. 32 verður svona eftir breytingu:

Í10	Klettagljúfur	Gert er ráð fyrir þéttri byggð skv. fyrirliggjandi 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 dreifbýlisuppdrætti við Stóra-Saurbæ fyrir breytingu:



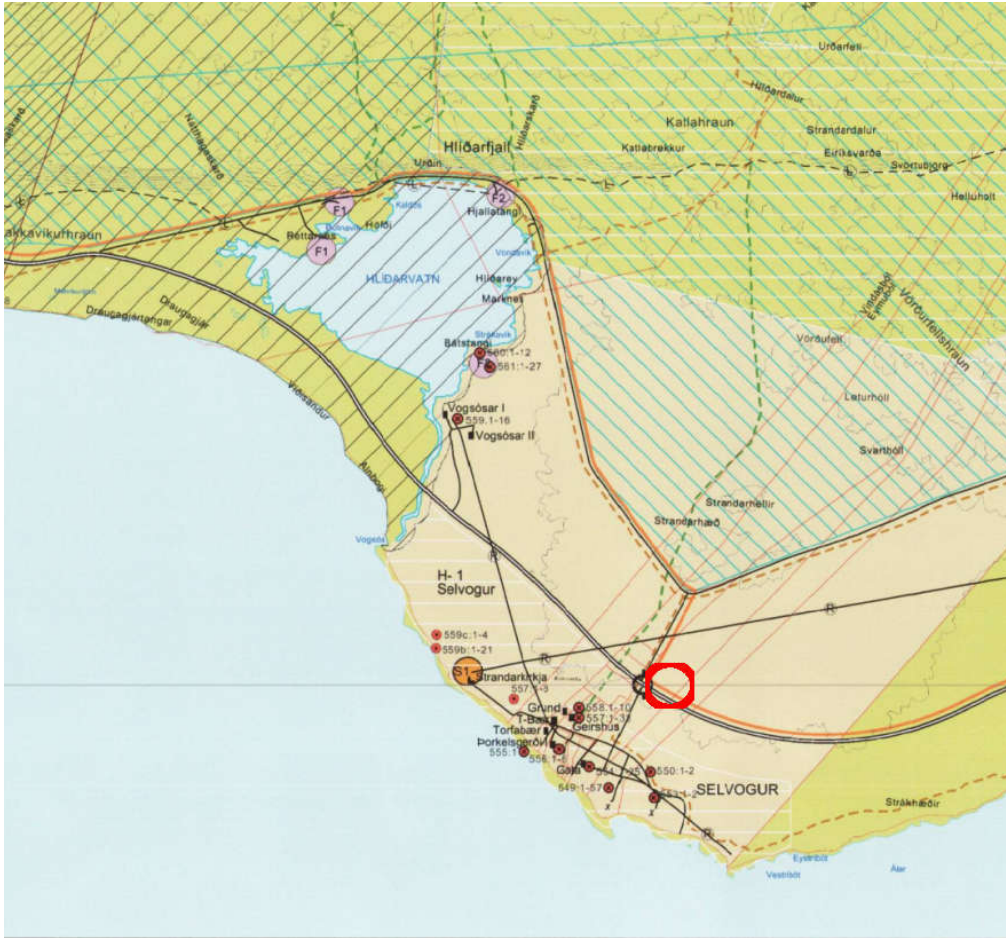
Útsnið úr dreifbýlisuppdrætti við Stóra-Saurbæ eftir breytingu:



6. Breytt landnotkun Gata land 1.

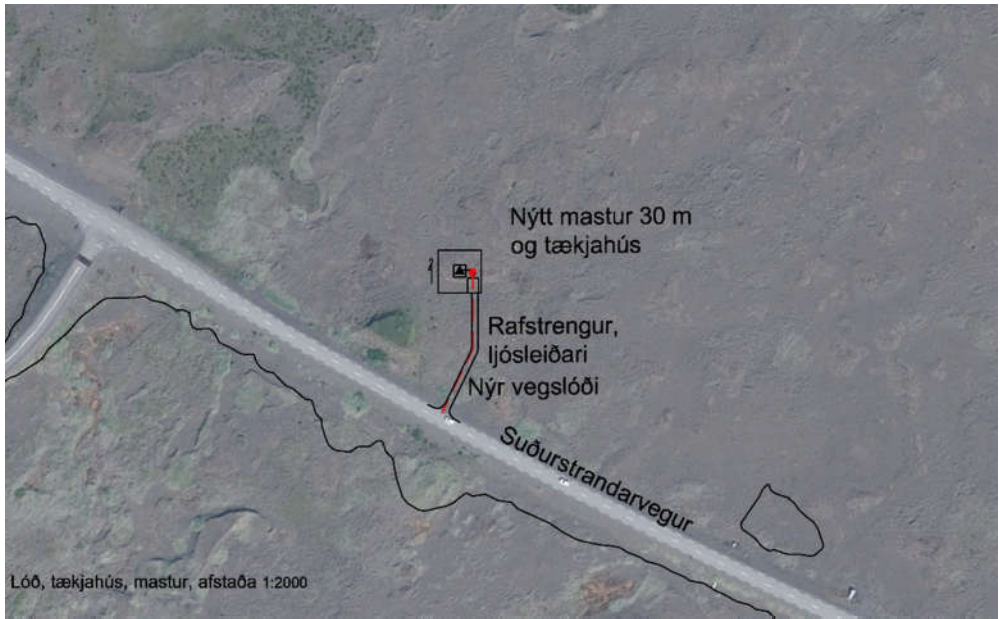
Breyting á landnotkun fyrir 400 fermetra reit í landi Götu land 1 (L219821) úr landbúnaðarsvæði í stofnannasvæði. Breytingin er vegna fjarskiptamasturs og tækjahúss sem áform eru um að reisa. Þetta er gert til að bæta farsímasamband og öryggi á Suðurstrandavegi.

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



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir svæðið kringum Götu í Selvogur

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 á 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

8. Umsagnaraðilar:

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

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

9. Umhverfisáhrif

Áhrif breytinganna liggja í breyttri uppbyggingu, íbúðasvæðanna þar sem áður var landbúnaðarland og umferð mun aukast að einhverju leiti.

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 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 ekki hafa hátt verndargildi. Þar fyrir utan varðar bætt fjarskiptasamband öryggi vegfarenda um Suðurstrandaveg og má segja að brýna nauðsyn og almannahagsmuni beri til og ekki séu aðrir valkostir, því þetta sama hraun er á öllu svæðinu sem til greina kemur að reisa mastur á við veginn.

Áhrifin af fjarskiptamastri eru fyrst og fremst sjónræns eðlis og ekki er talin sérstök hættu á mengun frá íbúðarsvæðinu. Stóri-Saurbær 3 er á mörkum friðlýsts svæðis sem er á náttúruminjaskrá í 7. útg. 1996 en fyrirhuguð byggð er utan svæðisins.