



HAFNARSVÆÐI ÞORLÁKSHAFNAR

Tillaga að deiliskipulagi

20.03.2019

Breytt 19.05.2020

Breytt vegna endurauglýsingar 18.06.2020





SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var endurauglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Málsmeðferð og samráð	5
1.2	Skipulagsgögn	6
1.3	Gildandi deiliskipulag	6
1.3.1	Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi	7
2	FORSENDUR	8
2.1	Markmið skipulagsgerðar	8
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	9
2.2.1	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	9
2.3	Staðhættir og afmörkun svæðisins	10
2.4	Lóðamál og breytingar á lóðum	10
2.5	Verndargildi	11
2.6	Minjar	11
2.7	Reitaskipting svæðisins	11
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	12
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	12
3.2	Mæli og hæðarblöð	12
3.3	Frágangur lóða	13
3.4	Skilti og lýsing	13
3.5	Veitur	13
3.6	Sorpgeymslur	14
3.7	Lyktarmengun	14
3.8	Samgöngur	15
3.9	Kvaðir	16
3.10	Geymslu- og gámasvæði innan lóða	16
4	SÉRSKILMÁLAR	17
4.1	Reitur 1: Hafnsækin starfsemi og athafnasvæði	17
4.2	Reitur 2: Fiskihöfn	17
4.3	Reitur 3: Flutningahöfn	18
4.4	Reitur 4: Hafnsækin starfsemi og ferðaþjónusta	18
4.5	Reitur 5: Jarðefnaiðnaður – víkjandi	19
5	LÓÐATAFLA	20
6	UMHVERFISSKÝRSLA	21
6.1	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar	21
6.2	Niðurstaða umhverfismats	24
7	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	25

MYNDASKRÁ

MYND 1. Gildandi deiliskipulagsuppdráttur. _____	6
MYND 2. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 – tillaga að breytingu, auglýst samhliða nýju deiliskipulagi. Sjá má afmörkun deiliskipulagsins merkt inn með rauðri línu. _____	9
MYND 3 Yfirlit yfir reitaskiptingu, starfsemi og fjölda lóða innan reita. _____	11

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Reitaskipting, starfsemi og fjöldi lóða. _____	12
TAFLA 2. Yfirlit yfir umhverfispætti ásamt matsspurningum. _____	21
TAFLA 3. Yfirlit yfir vægi umhverfisáhrifa. _____	22
TAFLA 4. Umhverfismat valkosta. _____	23

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið er byggt á gildandi deiliskipulagi fyrir hluta svæðisins, sem auglýst var í B- deild Stjórnartíðinda 28.11.2008¹. Því er um heildarendurskoðun á deiliskipulaginu að ræða skv. skipulagsreglugerð 90/2013, gr. 5.8.1. Þegar nýtt deiliskipulag tekur gildi fellur deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð sem staðfest var í Stjórnartíðindum þann 28.11.2008 úr gildi.

Deiliskipulag þetta fór í auglýsingu árið 2019 en hafi deiliskipulag ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk telst deiliskipulagið ekki gilt og fer þá um það í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Því er deiliskipulagið nú endurauglýst.

Samhliða vinnu við deiliskipulagið var unnin breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, með síðari breytingum. Þar er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem hafnarsvæði og opið svæði til sérstakra nota. Aðalskipulagsbreytingin var staðfest í B- deild Stjórnartíðinda þann 2. júní 2020.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru framkvæmdir sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og fellur deiliskipulagið því undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Í þessari greinargerð er því einnig umhverfisskýrsla (sjá kafla 6).

Um skipulag hafnarsvæða gilda hafnarlög nr. 61/2003, reglugerð nr. 326/2004 um hafnarmál ásamt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Með greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 18.06.2020.

1.1 Málsmeðferð og samráð

Sveitarfélagið setti saman vinnuhóp á kjörtímabilinu 2014-2018 til að vinna að deiliskipulaginu. Í hópnum voru bæjarstjóri, skipulagsfulltrúi, oddviti, formaður skipulagsnefndar og hafnarstjóri ásamt skipulagsráðgjöfum frá EFLU verkfræðistofu. Hópurinn hittist nokkrum sinnum til að fara yfir hvað þyrfti að endurskoða í deiliskipulaginu og hvaða áskoranir væru til framtíðar á hafnarsvæðinu.

Þegar ný bæjarstjórn tók við 2018, eftir sveitarstjórnarkosningar, hefur jafnt og þétt verið fundað með skipulagsnefnd og hafnarstjórn.

Skipulags- og matslýsing var kynnt á almennum íbúafundi í Þorlákshöfn þann 22.05.2017 og var síðan kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins og var frestur til að koma með ábendingar til 02.11.2017. Umsagnir við lýsingu bárust frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Mosfellsbæ, Kópavogi, Grímsnes- og Grafningshreppi, Árborg, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

Deiliskipulagið fór í auglýsingu árið 2019 en hafi deiliskipulag ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk telst deiliskipulagið ekki gilt og fer þá um það í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 Því er deiliskipulagið nú endurauglýst.

¹ <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=c25e1209-dede-4a6b-9643-b4336d5123c3>

1.3.1 Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Í þessum kafla er gerð grein fyrir helstu breytingum sem gerðar eru frá gildandi deiliskipulagi sem fellur úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu eru:

- Deiliskipulagssvæðið er stækkað til norðurs og skilgreindar 31 ný lóð og umferðarflæði á því svæði.
- Hafnarvegur og Óseyrarbraut verða stofnbraut að Herjólfsbryggju.
- Nokkrar breytingar eru gerðar á hafnarmannvirkjum, fyllingum og viðleguköntum.
- Gert er ráð fyrir möguleika á ferðaþjónustustarfsemi í bland við hafnarstarfsemi, þar sem það fer saman.
- Stígakerfi var endurskoðað m.t.t. góðra tenginga á milli reita, með áherslu á stækkun svæðis til norðurs.
- Lóðum við Hafnargötu 3,5,7,9 og lóðum við Óseyrarbraut 2,4,6,8,10,12 er bætt við deiliskipulagið.
- Smábátahöfn minnkuð um helming frá gildandi skipulagi og gert ráð fyrir að stærri skip geti lagst að Austurgarði.
- Svartaskersbryggja styttn.
- Fylling við Herjólfsbryggju minnkuð.
- Landfylling sunnan við Skarfaskersbryggju minnkuð, viðlegukantur út frá Norðurvör tekinn út.
- Suðurgarður breikkaður.

2 FORSENDUR

Miklar breytingar hafa verið á starfsemi hafnarsvæðisins í Þorlákshöfn undanfarin ár. Mun meiri ásókn er í lóðir við hafnarsvæðið en almennar athafna- eða iðnaðarlóðir. Gildandi deiliskipulag býður ekki upp á margar óbyggðar lóðir.

Helstu forsendur fyrir nýju deiliskipulagi eru að vöruflutningar á sjó hafa aukist og því eru mun tíðari komur vöruflutningaskipa til Þorlákshafnar, metið er að sú þróun haldi áfram á næstu árum. Einnig hefur sú þróun átt sér stað að fleiri fyrirtæki tengd ferðaþjónustu hafa sýnt því áhuga að hafa aðstöðu á hafnarsvæðinu eða í nálægð við það. Sveitarfélagið vill gæta jafnvægis og vill því tryggja áfram góð skilyrði fyrir fiskihöfn og vinnslu en finna öðrum atvinnugreinum pláss svo blómlegt atvinnulíf geti þróast áfram á hafnarsvæðinu sem er hjarta Þorlákshafnar.

Sveitarfélagið hefur fengið mikið af fyrirspurnum frá stórum sem smærri fyrirtækjum um lausar lóðir en þetta eru fyrirtæki sem vilja og/eða þurfa að hafa gott aðgengi að höfn. Því vill sveitarfélagið vera í stakk búið til að bjóða upp á fjölbreytt úrval af lóðum innan svæðis sem skilgreint er undir hafnsækna starfsemi eða krefst nálægðar við hafnarsvæði.

Með þessum breyttu forsendum þá þarf að færa stofnveg sem liggur inn á hafnarsvæðið. Í dag er stofnvegurinn skilgreindur frá Þorlákshafnarvegi niður Hafnarveg og þaðan út að hafnarsvæðinu austan Hafnarskeiðs. Á sumum stöðum innan svæðisins eru gatnamót þröng m.t.t. þungaflutninga og hafa þar af leiðandi áhrif á öryggi og aðgengi.

Sveitarfélagið vill bregðast við þessum breytingum með því að gera nýtt deiliskipulag og aðlagja það að breyttum forsendum og bæta við nýjum lóðum á norður- og suðurhlutanum.

2.1 Markmið skipulagsgerðar

Markmið við gerð nýs deiliskipulags er að setja skýrari skilmála um hafnarstarfsemina á svæðinu, vöxt hennar og þróun í ljósi nýrra aðstæðna. Auk þess að tryggja sjávarútvegi öruggt athafnasvæði til framtíðar er jafnframt hugað að því að gefa annarri starfsemi, sem fer vel með hafnsækinni starfsemi, rými til að þróast til framtíðar. Með þeim hætti verði stutt við uppbyggingu atvinnulífs á svæðinu. Sett er umgjörð um bættu aðkomu til og frá svæðinu. Áhersla er lögð á að tryggja betra flæði umferðar á svæðinu með því að bæta öryggi þungaflutninga og annarra vinnutækja sem og gangandi og hjólandi vegfarenda.

Meginmarkmið með skipulagsgerðinni er:

- Að fjölga lóðum fyrir hafnsækna starfsemi á og við hafnarsvæðið.
- Að skapa áfram góð skilyrði fyrir fiskihöfn og vinnslu.
- Að aðlagja höfnina og starfsemi hennar að auknum umsvifum vöruflutninga.
- Að búa í hagin fyrir aðra starfsemi sem fer vel með hafnsækinni starfsemi.
- Að bæta aðkomu að hafnarsvæðinu og gera vélknúna umferð sem og umferð gangandi og hjólandi fólks skilvirkari, m.a. með undirgöngum undir Þorlákshafnarveg og færslu stofnbrautar að hafnarsvæðinu.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Unnið er að breytingu á aðalskipulaginu sem verður auglýst samhliða deiliskipulagstillögunni. Í breyttu aðalskipulagi er skipulagssvæðið að mestu skilgreint sem hafnarsvæði og að litlum hluta sem opið svæði til sérstakra nota. Breytt aðalskipulag er sýnt á mynd 2.



MYND 2. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 – tillaga að breytingu, auglýst samhliða nýju deiliskipulagi. Sjá má afmörkun deiliskipulagsins merktá inn með rauðri línu.

Í aðalskipulagi segir m.a. í kafla 4.3.5. Hafnarsvæði:

„Markmið:

- *Stefnt er að uppbyggingu stórskipahafnar.*
- *Stefnt er að eflingu starfsemi tengdri sjósókn og flutningum á sjó.*
- *Tryggð verði fyrirtaks aðstaða fyrir flutningastarfsemi og aðra hafnsækna starfsemi.*
- *Bestu fánægri tækni verði ávallt beitt til að draga úr mengun frá hafnarsvæðum.*
- *Umhverfisásýnd hafnarsvæða skal ávallt vera til fyrirmyndar.*

Leiðir:

- *Tekið er frá landsvæði fyrir stórskipahöfn í upplandi hafnarsvæðis.*
- *Tryggt verði nægjanlegt framboð rúmra lóða fyrir hafnsækna starfsemi.*
- *Gerð er krafa um að í deiliskipulagi verði gerð grein fyrir yfirbragði og ásýnd mannvirkja og svæðisins“*

Haldið hefur verið í þessi meginmarkmið og leiðir sem settar eru fram í aðalskipulagi. Samkvæmt aðalskipulagi er meginmarkmiðið að stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu lóðaframboði undir fjölbreyttan iðnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi.

2.3 Staðhættir og afmörkun svæðisins

Skipulagssvæðið er um 132 ha að stærð. Eldri hluti hafnarinnar er að mestu fullbyggður og eru ekki mikil tækifæri til þéttingar eða aukinna byggingarheimilda, nema á nokkrum lóðum.

Syðri hluti skipulagssvæðisins er eins og fyrr segir þegar byggður að mestu og þar er ýmiskonar starfsemi eins og fiskverkun, þjónusta við fiskiskip, gámasvæði, frystigeymsla, vöruhús, jarðefnavinnsla og önnur hafnsækna starfsemi. Norðan aðkomuvegar að höfninni og austan Þorlákshafnarvegur er hálfgróið og óbyggt svæði þar sem unnið hefur verið að uppgræðslu undanfarin ár, m.a. með melgresi og lúpínu. Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir framtíðarstækkun hafnarsvæðisins fyrir hafnsækna starfsemi. Aðgengi að svæðinu í dag er frá Hafnarvegi, Óseyrarbraut, Egilsbraut og Nesbraut.

2.4 Lóðamál og breytingar á lóðum

Færðar voru inn breytingar á lóðum sem hafa átt sér stað síðan gildandi deiliskipulag var unnið. Nokkrar breytingar voru gerðar á núverandi lóðarmörkum, auk þess sem nýjar lóðir voru skilgreindar innan skipulagssvæðisins. Farið var yfir númer lóða og tillaga gerða að breytingum ef tilefni þótti til, auk þess hafa nýjar götur orðið til. Nöfn gatna voru ákveðin í skipulagsferlinu og kom skipulagsnefnd að nafnavali. Á deiliskipulagsupprætti er lóðum gefin númer í tölum skv. reglugerð nr. 577/2017 um skráningu staðfanga. Númer lóða gætu breyst við lóðarúthlutun úr t.d. 24 í 24a, b, c, o.s.frv.

Skipulagsskilmála fyrir skipulagssvæðið og einstaka lóðir má finna í köflum 3 og 4.

2.5 Verndargildi

Sýðst á deiliskipulagssvæðinu eru lóðir innan svæðis á náttúruminjaskrá nánar tiltekið svæði nr. 757. *Hafnarnes við Þorlákshöfn, Ölfushreppi, Árnessýslu. (1) Svæðið sunnan byggðar í Þorlákshöfn vestur að Flesjum. (2) Útivistarsvæði í grennd við þéttbýlið.* Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á verndargildi svæðisins.

2.6 Minjar

Á deiliskipulagssvæðinu er að finna tvær minjar samkvæmt skráningu Fornleifastofnunar Íslands frá árinu 1999: „*Fornleifaskráning í Ölfusi I. Fornleifar í Þorlákshöfn*“ Um er að ræða minjarnar Hraunbúðir (ÁR-548:048) og Réttarstekk (ÁR-548:020), númerin eru tilvísun í skýrslu fornleifafræðinga. Á lóðinni Norðurbakka 6 er svokölluð Hlíðarendavarða (ÁR-548-027). Ef áður óþekktar minjar koma í ljós skulu framkvæmdir tafarlaust stöðvaðar og haft samband við Minjastofnun Íslands eins og kveðið er á um í lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Minjar eru merktar inn á deiliskipulagsupprátt.

Að mati fornleifafræðings (1999) geta hugsanlega leynst fleiri minjar í jörðu á hafnarsvæðinu. Er aðallega verið að tala um á þeim stað þar sem Þorlákshafnarbærinn og flest verbúða- og verslunarhúsin stóðu. Við framkvæmdir á þessum svæðum skal sýna fyllstu varkárni til þess að hugsanlegum fornleifum verði ekki spillt.

2.7 Reitaskipting svæðisins

Skipulagssvæðinu er skipt upp í fimm reiti með mismunandi áherslu um starfsemi innan þeirra. Hér fyrir neðan má sjá reitaskiptingu svæðisins. Nánar er gerð grein fyrir skilmálum innan hvers reits í kafla 4.



MYND 3 Yfirlit yfir reitaskiptingu, starfsemi og fjölda lóða innan reita.

TAFLA 1. Reitaskipting, starfsemi og fjöldi lóða.

NR	SKÝRINGAR	FJÖLDI LÓÐA
R1	Hafnsækin starsemi og athafnasvæði	33
R2	Fiskihöfn	15
R3	Flutningahöfn	12
R4	Hafnsækin starfsemi og ferðaþjónusta	15
R5	Jarðefnaiðnaður– víkjandi	5

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar og byggingarreiti. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en þakform er frjálst. Hæð bygginga er mismunandi eftir reitum. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærri en uppgefnar hámarkshæðir skv. lóðatöflu.

Lóðamörk er snúa að götu eru bindandi. Byggingarreitir á þessum lóðum eru sýndir með heilli línu á deiliskipulagsuppdrætti en ákvarðast að sama skapi endanlega við úthlutun lóða þegar mæliblað er gefið út. Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á gunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits, en heilar línur eru bindandi byggingarlínur þar sem gera skal ráð fyrir að hluti byggingar liggji að þeirri línu.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Í lóðatöflum má sjá núverandi nýtingarhlutfall sem og leyfilegt nýtingarhlutfall í nýju deiliskipulagi, ásamt hámarkshæð bygginga.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.2 Mæli og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitna.

3.3 Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllum innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2, nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem bæjaryfirvöld óska. Bæjaryfirvöld geta látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum, eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Við gildistöku þessa deiliskipulags hafa lóðarhafar ófrágenginna lóða tvö ár til að ganga frá lóð sinni að viðlögðum dagsektum skv. gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.4 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræð skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Á hafnarsvæðum skal lýsing einnig vera samkvæmt 25. gr. reglugerðar um hafnarmál nr. 326/2004. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hófi.

3.5 Veitur

Vatnsveita: Þegar byggt svæði er tengt veitukerfum sveitarfélagsins og verða nýjar lóðir tengdar veitukerfum Þorlákshafnar. Veitulagnir á svæðinu er að finna á kortavefsjá sveitarfélagsins sem er á

heimasíðu Ölfuss (www.olfus.is). Huga þarf að því hvort þrýstingur sé nógu hár í og hvort núverandi vatnsveitukerfi geti séð nýja svæðinu fyrir nægjanlegu vatni. Þar sem svæðið er áætlað undir fjölbreytta atvinnustarfsemi eru líkur á að inn á svæðið komi fyrirtæki sem þurfa mikið magn af vatni.

Rafveita: Þegar byggt svæði er tengt rafveitukerfi sveitarfélagsins og verða nýjar lóðir tengdar kerfinu. Rafmagnstenglar eru á öllum bryggjum. Við frekari uppbyggingu hafnarmannvirkja skal taka tillit til *Aðgerðaráætlunar í loftlagsmálum 2018-2030*, þar eru aðgerðir sem miða að því að auka hlutdeild endurnýjanlegs eldsneytis í skipum, rafvæðingu hafna og orkuskipti í ferjum. Slíkar aðgerðir kalla á gott aðgengi að rafmangi á hafnarsvæðum.

Fráveita: Stór hluti svæðisins er þegar tengdur fráveitukerfi sveitarfélagsins. Huga þarf að því hvort núverandi kerfi geti tekið á móti aukningu sem kæmi frá nýja svæðinu. Nýja svæðið er fremur flatt og því er möguleiki að setja þurfi dælustöð á svæðið í framtíðinni.

Samhliða fyrirhugaðri stækkun hafnarinnar til norðurs við Austurbakka, sem sjá má í gildandi aðalskipulagi, er gert ráð fyrir að útrás fráveitu verði færð norður fyrir Austurbakka og eins langt út og hægt er í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Þar sem fyrirhugað er að stækka höfnina til norðurs var horft til þessara áforma varðandi fráveitu og reynt að taka tillit til þeirra. Gert er ráð fyrir að lóð fyrir framtíðar dælustöð/hreinsistöð verði á norður hluta reits R1 (nyrst á skipulags-svæðinu). Í dag er dælustöð staðsett á miðjum Austurgarði og er sú staðsetning víkjandi samhliða breytttri starfsemi á hafnarbakkanum.

Ofanvatn: Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

Á uppdrætti er tekið frá svæði fyrir flóðafarveg þar sem talið er líklegt að mikið magn ofanvatns geti borist inn á svæðið frá Hafnarsandi úr vesturátt. Á uppdrætti er leiðbeinandi lega þurrtjarna sem ætlað er að tefja vatnið fyrir ofan Þorlákshafnarveg. Þegar vatnið berst áfram inn á svæðið er gert ráð fyrir farvegi meðfram Óseyrarbraut og þaðan á milli lóða og út í sjó. Við frekari hönnun svæðisins þarf að hæðarsetja veg með þeim hætti að lágpunktur sé í samræmi við farveginn sem flóðinu er ætlað að fara í. Einnig þarf að hæðarsetja aðliggjandi lóðir miðað við væntanlegt vatnsmagn ef til flóðs kemur.

3.6 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.7 Lyktarmengun

Markmið sveitarfélagsins er að færa lyktarmengandi starfsemi fjær íbúðarbyggð. Stefnan er að lyktarmengandi starfsemi færist vestur fyrir þéttbýlið á skipulögð iðnaðarsvæði, þá stendur vindur frá þeim

á haf út en ekki yfir byggðina. Veðurstofa Íslands setur fram vindrósir og eru þær reiknaðar út frá þeim veðurstöðvum sem eru næstar Þorlákshöfn. Vindrósirnar benda til að NA átt sé ríkjandi en að SSA átt og vestanátt hafi hvað lægsta tíðni vindátta.

Eftir sem áður verður alltaf einhver lykt frá fiskvinnslu á hafnarsvæðinu sem óhjákvæmilegt er að eiga við. Til að draga úr lyktarmengun eru í kafla 4 settir frekari skilmálar um hvar og hverskonar starfsemi er heimiluð á hverjum reit.

3.8 Samgöngur

Gatnakerfi

Aðkoma að hafnarsvæðinu verður frá núverandi hringtorgi við Þorlákshafnarveg um Hafnarveg og Óseyrarbraut. Þessi leið er skilgreind sem stofnvegur.

Gert er ráð fyrir nýjum gatnamótum við Þorlákshafnarveg og að þar verði hringtorg til framtíðar litið. Frá þeim liggur Óseyrarbraut til suðausturs og síðar Svartasker alla leið að hafnarbakkanum við Herjólfsbryggju. Til lengri framtíðar litið er horft á þessa leið sem stofnveg. Við stækkun hafnarsvæðisins, eins og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi, mun Óseyrarbraut gegna mikilvægu hlutverki sem flutningaleið að hafnarsvæðinu og frá því.

Óseyrarbraut ásamt Hafnarskeiði mun áfram veita þeim sem staðsettir eru syðst á skipulagssvæðinu aðgengi frá hafnarsvæðinu og að stofnbrautinni. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að Óseyrarbraut verði stofnvegur.

Skipulagsmörk eru nokkuð rúm við gatnamót Óseyrarbrautar og Hafnarskeiðs til að koma mögulega fyrir hringtorgi í framtíðinni. Eru þessar ráðstafanir liður í framtíðarhugsun vegna stækkunar hafnarinnar norðan við Austurgarð. Einnig er tekið frá svæði fyrir hringtorg í framtíðinni við gatnamót Hafnarvegar og Óseyrarbrautar.

Gert er ráð fyrir nokkrum nýjum götum og taka lóðir upp nafn og númer skv. því.

Lega göngustíga, nánari hönnun gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

Gönguleiðir

Gönguleiðir eru skilgreindar á skipulagsuppdraetti. Stofnstígar liggja eftir Hafnarvegi, Svartaskeri, og Óseyrarbraut. Óseyrarbrautin er núverandi aðkoma inn í bæinn og þar hefur verið skilgreint nokkuð breitt grænt svæði meðfram henni, gott pláss er fyrir allt að 3 m göngu- og hjólreiðastíg. Stofnstígur sem liggur eftir Óseyrarbraut fer í undirgöng sem liggja undir Þorlákshafnarveg og heldur áfram til vesturs.

Tengistígur liggur eftir Hafnarskeiði norðan við Svartasker, austur eftir Svartaskeri og eftir Hafnarbakka í norður þar sem Óseyrarbraut er. Auk þess eru nokkrar þvertengingar yfir á hafnarbakkann, meðfram

Suðurvör, Norðurvör og Svartaskeri. Tengistígur liggur meðfram Norðurbakka sem er norðan við Óseyr-arbraut. Gert er ráð fyrir að stofnstígar séu 3 metra breiðir þar sem hægt er að koma því við og tengistígar 2 metra breiðir.

Bílastæði

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Aðkoma að lóð skal vera á einum stað, nema að annað sé sýnt á skipulagsupprætti, og skal nákvæm tenging lóðar við gatnakerfi bæjarins ákvarðast við gerð mæliblaðs. Þar sem um hafnarsvæði er að ræða skal það tryggt að stór ökutæki geti lagt og athafnað sig innan lóða. Slíkt skal sýnt á uppdráttum þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi. Hafa skal í huga að uppfylla skilyrði sem eru í byggingarreglugerð varðandi það að öll opinber bílastæði eru til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Innan hvernar lóðar skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

3.9 Kvaðir

Kvaðir eru á sumum lóðum vegna aðkomu, gangstétta, lagna, gróðurs, aksturs o.fl. Sjá má á upprætti staðsetningu kvaða og gerð er grein fyrir hverskonar kvöð gildir á einstaka lóð í lóðatöflu.

3.10 Geymslu- og gámasvæði innan lóða

Geymslu- og gámasvæði innan lóðar skal vera snyrtilegt og skal lóðarhafi tryggja að það sé ekki sýnilegt, t.d. með girðingu eða álíka. Þegar aðalupprættir eru lagðir fram vegna byggingarleyfis skal lóðarhafi gera grein fyrir hvernig hann ætlar sér að skerma af eða haga geymslu- og gámasvæði innan lóðar.

4 SÉRSKILMÁLAR

Skipulagssvæðinu hefur verið skipt upp í fimm reiti eins og fram hefur komið. Sérskilmálar gilda um reitina og finna má ítarlegri skilmála fyrir einstaka lóð í lóðatöflu í kafla 5.

4.1 Reitur 1: Hafnsækin starfsemi og athafnasvæði

Reiturinn afmarkast til suðurs af Hafnarvegi, til austurs af Hafnarbakka og Hafnarskeiði, til vesturs af Þorlákshafnarvegi og til norðurs af mörkum skipulagssvæðisins.

Reiturinn er ætlaður undir hafnsækna starfsemi og ýmiskonar þjónustu við hafnarstarfsemina. Starfsemi á hafnarsvæðum skal vera skv. ákvæðum deiliskipulagsins og skal fá til þess samþykkt hafnarstjórnar. Gert er ráð fyrir að innan reitsins geti einnig verið til dæmis heildsölur, verkstæði og hreinlegur léttur iðnaður. Innan reitsins er einnig gert ráð fyrir flokkunar- og móttökustöð fyrir sorp. Nánari skilmálar fyrir starfsemina eru í kafla 5.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 6 m, að öðru leiti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr. Heimilt er að reisa einstaka hærri mannvirki eins og krana, síló, tanka o.þ.h. Skal gera grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Gert er ráð fyrir rúmu svæði á milli Þorlákshafnarvegjar og nýrra lóða. Er það gert til þess að ásýnd svæðisins þegar komið er inn í Þorlákshöfn sé snyrtileg. Á svæðinu er gert ráð fyrir gróðri og mön til að bæta ásýnd svæðisins þar sem að mikið byggingarmagn er áformað á svæðinu.

Innan reitsins er ljósleiðari sem þarf að færa þegar að lóðir varða gerðar. Einnig er innan reitsins rafstrengur sem þarf að færa.

Vegna mögulegrar flóðahættu inn á reit 1 frá svæðinu vestan við Þorlákshafnarveg er skilgreint svæði á uppdrætti þar sem gert er ráð fyrir að hægt verði að veita vatninu um og út í sjó. Kvaðir eru á þeim lóðum þar sem farvegurinn er, sjá einnig skilmála í kafla 3.5.

4.2 Reitur 2: Fiskihöfn

Reiturinn afmarkast af Hafnarvegi til norðurs, Austurgarði í austur, Óseyrarbraut til vesturs og Svartaskeri til suðurs. Aðalstarfsemi á reitnum verður hafnsækin starfsemi tengd fiskverkun og fiskvinnslu, fiskmarkaði, útgerðarstöðvum, veiðarfæragerð og viðgerðum og annarri þjónustu við fiskvinnslufyrirtæki.

Með uppbyggingu fiskihafnarinnar verður heildarlengd viðlegukants fiskiskipaflotans um 450 metrar. Þar fer fram löndun og þjónusta við fiskiskip, s.s viðgerðar- og veiðafæraþjónusta. Gert er ráð fyrir að löndun fari að mestu fram við norðurkant Svartaskersbryggju en þjónusta og minniháttar viðgerðir við

Austurgarð. Gert er ráð fyrir smábátahöfn inn af fiskihöfninni. Þar er pláss fyrir smábáta; trillur og frístundabáta við tvær flotbryggjur. Frá gildandi skipulagi hefur smábátahöfn verið minnkuð og viðlegukantur við Austurgarð lengdur til að geta tekið á móti stærri skipum. Viðlegubakki og löndunaraðstaða fyrir millistærð fiskiskipa, sem rúmast ekki í smábátahöfninni, verður byggður í vesturhorni fiskihafnarinnar. Einnig er gert ráð fyrir að suðurkantur Svartaskersbryggju verði samnýttur með vöruflutningahöfninni sem viðlega, löndun eða þjónusta. Á bryggjusvæðinu skal gera ráð fyrir þjónustukerfi hafnarinnar, s.s. ljósamöstrum og tilheyrandi spennistöðvum, krönum, lyfturum og öðrum þeim búnaði sem nauðsynlegur er fyrir starfsemi hafnarinnar.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 6 m, að öðru leiti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

4.3 Reitur 3: Flutningahöfn

Reiturinn afmarkast af Óseyrarbraut til vesturs, Svartaskeri til norðurs, flutningahöfn til austurs og lóðarmörkum Hafnarskeiðs 10 til suðurs. Innan reitsins er svæði fyrir hafnarvog og hafnarstjóra. Aðalstarfsemi á reitnum er flutningur og tengd starfsemi ásamt starfsemi hafnarstjóra.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 6 m, að öðru leiti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

Takmarka má aðgang að svæðinu með uppsetningu girðinga eða með hliðum. Girðingar eru settar upp eftir þörfum og er það hafnarstjóri sem ákveður slíkt hverju sinni í samræmi við lög og reglugerðir er lúta að tollasvæðum.

Innan reits er ekki heimiluð starfsemi sem getur leitt af sér umtalsverða lyktarmengun s.s. þurrkun fiskafurða.

4.4 Reitur 4: Hafnsækin starfsemi og ferðaþjónusta

Svæðið afmarkast af Óseyrarbraut til vesturs, lóðarmörkum Hafnarskeiðs 8a til norðurs og Suðurvararbryggju og Suðurvör til suðurs.

Á reitnum er í dag lítil starfsemi en undanfarna áratugi hefur verið starfrækt á svæðinu hraðfrystihús og ísgeymsla, fiskimjölsverksmiðja með tilheyrandi hráefnisgeymslum, lýsistönkum og mjölskemmu.

Aðalstarfsemi sem leyfð er á reitnum skal vera hafnartengd starfsemi. Horft er til löndunar á sjávaraflla, vinnslu sjávarafurða og vöruflutninga auk annarrar þjónustu tengdri hafnarstarfseminni. Á svæðinu skal gera ráð fyrir þjónustukerfi hafnarinnar, s.s. ljósamöstrum og tilheyrandi spennistöðvum, krönum, lyfturum og öðrum þeim búnaði sem nauðsynlegur er fyrir starfsemi hafnarinnar. Einnig má gera ráð fyrir að Suðurvararbryggja verði nýtt sem afgreiðslusvæði fyrir skemmtiferðaskip, fráleggssvæði við löndun og minniháttar viðgerðir. Heimilt er að leyfa ferðaþjónustu á reitnum og/eða tengda þjónustu eins og gisti- og/eða veitingastaði. Heimilt er að reka gististað í flokki II-IV skv. lögum nr. 85/2007 um

veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Slík starfsemi krefst samþykktar skipulagsnefndar og hafnarstjórnar hverju sinni.

Innan reitsins eru 16 lóðir. Lóðum verður ekki úthlutað við Suðurvör 2 og Hafnarskeið 2 og 4 fyrir en stefna um ferðaþjónustu innan sveitarfélagsins liggur fyrir.

Á reitnum er ekki heimiluð starfsemi sem getur leitt af sér umfangsmikla lyktarmengun s.s. þurrkun fiskafurða.

4.5 Reitur 5: Jarðefnaiðnaður – víkjandi

Svæðið afmarkast af Nesbraut til vesturs, Suðurvör og Suðurvararbryggju til norðurs, sjóvarnarkanti til austurs og útivistarsvæði til suðurs.

Aðalstarfsemi á reitnum í dag er tengd jarðefnaiðnaði; vikurgeymsla, aðstaða fyrir starfsmenn, skrifstofur auk birgðastöðvar fyrir olíu og afgreiðslu. Starfsemi tengd jarðefnaiðnaði er víkjandi á svæðinu. Í gildi eru lóðaleigusamningar ekki verða samningar endurnýjaðir að þeim loknum. Ekki eru skilgreindir byggingarreitir á þessum lóðum þar sem frekari uppbygging er ekki heimiluð. Suðurvararbryggja verður áfram notuð sem viðlegukantur fyrir lestun vikurs, meðan starfsemin er fyrir hendi, en færiband fyrir flutning jarðefna liggur frá vikursvæðinu út á bryggjuna ofan á sjóvarnarkantinum. Vegna heimildar um birgðastöð fyrir olíu skal fara eftir reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengunar frá starfsemi á landi.

Þegar jarðefnaiðnaður fer af svæðinu skal ganga frá lóðum í samstarfi við sveitarfélagið. Sveitarfélagið áformar að finna svæðinu annað notagildi og þarf frágangur lóðanna að taka tillit til þess þegar að því kemur.

Á reitnum eru tvær friðaðar minjar, *Hraunbúðir* sem eru gamlar verbúðir og *réttarstekkur*. Minjunum eru gerð skil á uppdrætti og í kafla 2.6. Innan reitsins eru 5 lóðir.

Á reitnum er ekki heimiluð starfsemi sem getur leitt af sér umfangsmikla lyktarmengun s.s. þurrkun fiskafurða.

5 LÓÐATAFLA

Lóðaheiti	Lóð m2	Núverandi b.magn m2	Núverandi nhl.	Breytt lóðarstærð	Leyfilegt nhl.	Leyfilegt b.magn m2	Hámarkshæð metrar	Reitur	Sérskilmálar og kvaðir
Norðurbakki 1	2,835	0				0		1	Lóðin er undir geymslu bifreiða sem fluttir eru inn í gegnum höfnina.
Norðurbakki 2	2,760	0			0.4	1,104	8	1	Lóðin er ætluð fyrir geymslusvæði sveitarfélagsins og verður eingöngu aðengileg um læst hlið frá lóð nr. 4. Lóðin skal girt af með 2 m hárrí netgirðingu. Milli girðingar og lóðamarka skal vera með gróðurbelti.
Norðurbakki 3	2,805	0			0.4	1,122	8	1	
Norðurbakki 4	2,833	0			0.4	1,133	8	1	Gert ráð fyrir áhaldahúsi sveitarfélagsins og geymslu ýmis konar vinnuvéla og tækjabúnaðar. Lóðin skal girt af með 2 m hárrí netgirðingu. Milli girðingar og lóðamarka skal vera með gróðurbelti. Kvöð er á lóðinni um aðkomu að Norðurbakka 2.
Norðurbakki 5	3,225	0			0.4	1,290	8	1	
Norðurbakki 6-8	6,570	0			0.4	2,628	8	1	Lóð fyrir flokkun og móttöku á sorpi. Ekki verður safnað upp úrgangi til að geyma til lengri tíma. Móttaka á spilliefnum verður í litlum mæli og aðeins til geymslu í stuttan tíma. Einstefnuakstur skal vera um lóðina. Gámasvæðið verður hannað í samræmi við viðeigandi reglugerðir, s.s. reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003 m.s. br. nr. 969/2014. Lóðin skal girt af með 2 m hárrí netgirðingu. Milli girðingar og lóðamarka skal vera með gróðurbelti. Á lóðinni er varða sem telst til fornminja. Hafa skal samráð við Minjastofnun Íslands við framkvæmdir á lóðinni.
Norðurbakki 7	4,386	0			0.4	1,754	8	1	
Norðurbakki 9	3,851	0			0.4	1,540	12	1	
Norðurbakki 10	38,362	0			0.0	0		1	Aðkoma er frá Norðurbakka.
Norðurbakki 11	3,848	0			0.4	1,539	12	1	
Norðurbakki 12	18,599	0			0.4	7,440	12	1	
Norðurbakki 13	4,072	0			0.4	1,629	12	1	
Norðurbakki 15	4,121	0			0.4	1,648	12	1	
Norðurbakki 17	2,855	0			0.4	1,142	12	1	
Norðurbakki 19	5,793	0			0.4	2,317	12	1	
Norðurbakki 21	16,050	0			0.4	6,420	12	1	
Hafnarbakki 1	25,927				0.40	10,371	12	2	Aðkoma er frá Hafnabakka.
Hafnarbakki 2	356	224	0.6	356	0.63	224	8	3	Afgreiðsla Herjólf's og veitingasala er í húsinu. Lóðin telst fullbyggð.
Hafnarbakki 2a	32	17	0.5	32	0.53	17	8	3	Spennistöð RARIK. Lóð telst fullbyggð.
Hafnarbakki 4	1,544	380	0.2	1,544	0.25	380	8	2	Á lóðinni er starfrækt ísverksmiðja og þarf hún að hafa góða aðkomu frá fiskihöfn. Aðkoma inn á lóðina er frá Hafnarbakka en einnig frá Svartaskeri. Kvöð um lagnir eru á lóðinni.
Hafnarbakki 6	1,782	0		1,782	0.40	713	8	2	Í dag er á lóðinni bílastæði. Aðkoma er frá Hafnarbakka. Kvöð um lagnir eru á lóðinni.
Hafnarbakki 8	559	270	0.5	560	0.50	280	6	2	Lóð fyrir hafnarvog og starfsemi hafnarstjórnar. Aðkoma frá Svartaskersbryggju.
Hafnarbakki 10	236	35	0.2	0	0	0	0	2	Dælustöð, staðsetning víkjandi.
Hafnarbakki 12	225	0	0.0	0	0.15	34	6	2	Ný staðsetning fyrir dælustöð/hreinsistöð.
Hafnarbakki 14	2,264				0.4	906	12	1	Kvöð er um farveg innan lóðar vegna ofanflóðs. Huga þarf að kótum lóðar m.t.t. flóða.
Hafnarbakki 16	2,510				0.4	1,004	12	1	Kvöð er um farveg innan lóðar vegna ofanflóðs. Huga þarf að kótum lóðar m.t.t. flóða.
Hafnarbakki 18	2,701				0.4	1080	12	1	
Austurbakki 1	3,387				0.4	1,355	12	1	Kvöð er um farveg innan lóðar vegna ofanflóðs. Huga þarf að kótum lóðar m.t.t. flóða.
Austurbakki 2	4,948				0.4	1,979	8	1	
Austurbakki 3	2,461				0.4	984	12	1	
Austurbakki 4	6,882				0.4	2,753	8	1	
Austurbakki 6	4,010				0.4	1,604	8	1	
Bakki 2	4,050				0.4	1,620	8	1	Kvöð er um farveg innan lóðar vegna ofanflóðs. Huga þarf að kótum lóðar m.t.t. flóða.

Suðurvör 3	1,506			1,506	0	602	6	4	
Suðurvör 1	2266			2266	0.4	906	8	4	Heimilt er að hafa útafakstur til vesturs inn á Óseyrarbraut.
Suðurvör 5	1,995				0.0	0	0	4	Var áður aðstaða hafnarstjóra og vogar.
Hafnarvegur 3	5,826				0.4	2,330	12	1	
Hafnarvegur 5	5,329				0.4	2,132	12	1	
Hafnarvegur 7	4,715				0.4	1,886	12	1	
Hafnarskeið 1	12699				0.4	5,080	8	1	
Hafnarskeið 2	2635	0	0.0	2635	0	0	0	4	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Hafnarskeið 3					0	0	0	1	
Hafnarskeið 4	1072	0	0.0	1072	0	0	0	4	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Hafnarskeið 5	1947	50	0.03	1947	0.40	779	6	4	
Hafnarskeið ?	11715				0.4	4686	8	1	
Hafnarskeið 6	13882	2725	0,2	6409	0.5	3205	12	4	Kvöð um lagnir er á lóðinni og akstur frá lóð nr. 8a. Við framkvæmdir á lóðinni skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands.
Hafnarskeið 7	1064	240	0,2	2061	0.4	824	6	4	
Hafnarskeið 8a	5739	3059	0.5	5751	0.5	2876	12	4	Kvöð um lagnir er á lóðinni og akstur inn á lóð nr. 6. Við framkvæmdir á lóðinni skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands.
Hafnarskeið 8b	1784	980	0.5	1784	0.5	892	12	4	Kvöð um lagnir er á lóðinni. Við framkvæmdir á lóðinni skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands.
Hafnarskeið 9	10.617	1391	0.1	3628	0.4	1451.2	6	4	
Hafnarskeið 10	15126			16726	0	0	0	3	Gámasvæði við Skarfaskersbryggju. Lóðin minnkar lítið frá gildandi skipulagi. Svæði í umsjón hafnaryfirvalda.
Hafnarskeið 11	4000	947	0.2	3999	0.4	1600	8	3	
Hafnarskeið 12	9461	3240	0.3	9461	0.4	3784	12	3	
Hafnarskeið 13	938			938	0.4	375	8	3	
Hafnarskeið 14a				4348	0.4	1739	12	3	
Hafnarskeið 14b				2264	0.4	906	12	3	
Hafnarskeið 16				6946	0	0	0	3	Lóð nýtt fyrir vöruheyslu o.fl. Aðkoma að lóð er frá Hafnarskeiði.
Hafnarskeið 17	997			997	0.4	399	8	3	
Hafnarskeið 19	606			606	0.4	242	8	3	
Hafnarskeið 18	6835	0.45	2496	11256	0.45	5065	8	2	Á lóðinni eru lýsistankar. Heimilt er að byggja við eða endurbyggja. Mænisstefna og þakform viðbyggingar skal taka mið af núverandi húsi.
Hafnarskeið 20				4718	0.4	1887	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Hafnarskeið 21	1111			1109	0.4	444	8	3	
Hafnarskeið 22				3971	0.4	1588	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni og akstur.
Hafnarskeið 23	670			670	0.4	268	8	3	
Hafnarskeið 24				5501	0.4	2200	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni og akstur.
Hafnarskeið 25	877.5			812	0.4	325	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Hafnarskeið 31	226				0.0	0	8	1	Lóð fyrir hugsanlega spennistöð.
Óseyrarbraut 8				2444	0.0	0		4	Ekki heimilað að byggja á lóðinni. Við framkvæmdir á lóðinni skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands.
Óseyrarbraut 10a	0	0	0	815	0.4	326	8	4	Við framkvæmdir á lóðinni skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands.
Óseyrarbraut 10	0	0	0	875	0.4	350	8	4	Við framkvæmdir á lóðinni skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands.
Óseyrarbraut 12	0	0	0	1786	0.4	714	8	4	
Óseyrarbraut 12a		0	0	1706	0.4	714	8	4	
Óseyrarbraut 14	964	0	0	964	0.4	385	8	3	
Óseyrarbraut 16	7210	2195	0.3	7135	0.4	2854	8	3	Kvöð um aðkomu að spennistöð á Óseyrarbraut 16a.
Óseyrarbraut 16a	157							3	Lóð fyrir spennistöð.
Óseyrarbraut 18	3790	1521	0.4	4055	0.4	1622	8	3	
Óseyrarbraut 20	5600	1820	0.3	5715	0.4	2287	8	3	
Óseyrarbraut 22	1500	412	0.3	1500	0.4	600	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Óseyrarbraut 24	10269	5098	0.5	10267	0.5	5134	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Óseyrarbraut 26	1124	274	0.2	1124	0.4	450	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Óseyrarbraut 28	3685	1122	0.3	3685	0.3	1105	8	2	Kvöð um lagnir er á lóðinni.
Óseyrarbraut 30				6500	0.4	2600	8	2	
Nesbraut 1				25605				5	Kvöð er um skermingu á lóðarmörkum að Nesbraut s.s. jarðvegsmön og eða girðingar. Nánari útfærsla er háð samþykki bæjaryfirvalda. Ekki er heimilað að byggja ný mannvirki eða stækka núverandi. Starfsemi víkjandi.

Nesbraut 3a				2163				5	Á lóðinni er olfusala og tveir olíugeymar. Kvðð er um skermingu á lóðarmörkum að Nesbraut s.s. með gróðri eða girðingu. Ekki er heimilað að byggja ný mannvirki eða stækka núverandi. Nánari útfærsla er háð samþykkt bæjaryfirvalda. Starfsemi er víkjandi.
Nesbraut 3d - Hraunbúðir minjar				1265				5	Hraunbúðir eru sjóbúðir í Kaldaðarnestúni með tilheyrandi beitutóft og smiðjutóft. Einna heillegustu sjóbúðarminjar Þorlákshafnar. Aðgengi að minjunum og merkingar verður bætt í samráði við Minjastofnun Íslands.
Nesbraut 5				18071				5	Lóð fyrir jarðefnaiðnað- geymslsvæði fyrir vikur. Ekki er heimilað að byggja ný mannvirki eða stækka núverandi. Starfsemi er víkjandi.
Nesbraut 7 - Réttarstekkur minjar				3243				5	Fornminjar. Réttarstekkur er fráfærurétt upp af Stekkjarbót. Aðgengi að minjunum og merkingar verður bætt í samráði við Minjastofnun Íslands.

6 UMHVERFISSKÝRSLA

6.1 Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar

Deiliskipulagið er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur í sér framkvæmd sem fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, s.s. breytingu á stofnvegi, en slíkt er forsenda fyrir umhverfismati áætlana. Við breytinguna voru skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem eru í töflu 2 og þeir metnir í samræmi við viðmið, s.s. stefnu ríkisins og sveitarfélagsins í tilteknum málaflokkum, lög og reglugerðir.

TAFLA 2. Yfirlit yfir umhverfisþætti ásamt matsspurningum.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	STEFNUR, LÖG OG REGLUGERÐIR
Samfélag	Mun skipulagið efla atvinnulíf og styrkja byggð?	Stefna um atvinnu í gildandi aðalskipulagi.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á heilsu og öryggi m.t.t. hljóðvistar, loftgæða og umferðar-öryggis?	Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 með áherslu á 1. gr. og viðauki 1 n.t.t. töflu III. <i>Mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi.</i> Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, áhersla á 5. gr. Veghönnunarreglur Vegagerðarinnar (almennar forsendur fyrir veghönnun s.s. bil á milli gatnamóta og radíusar gatnamóta þar sem umferð þungaflutninga fer um). Reglugerð nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun, t.d. fylgiskjal 2.
Sjór og strandsvæði	Mun skipulagið hafa áhrif á sjó og/eða strandsvæði?	Lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda Skipulagsreglugerð gr. 5.3.2.14 nr. 90/2013
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á minjar?	Lög um menningarminjar 80/2012 með áherslu á gr. 24. Skýrsla um fornleifaskráningu frá 1999, „Fornleifar í landi Þorlákshafnarbæjarins gamla.“
Ásýnd og svipmót byggðar	Mun skipulagið hafa áhrif á svipmót byggðar og ásýnd?	Stefna um hafnarsvæði í gildandi aðalskipulagi, með síðari breytingum, en þar koma fram skilmálar um uppbyggingu innan hafnarsvæðis.
Verndarsvæði	Mun skipulagið hafa áhrif á verndarsvæði?	Verndargildi svæðis nr. nr. 757. <i>Hafnarnes við Þorlákshöfn, Ölfushreppi, Árnessýslu. (1) Svæðið sunnan byggðar í Þorlákshöfn vestur að Flesjum. (2) Útivistarsvæði í grennd við þéttbýlið</i>

Samhliða gerð deiliskipulags var unnin breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins þar sem legu stofnbrautar að hafnarsvæðinu er breytt. Aðalskipulagsbreytingin hefur verið staðfest í B – deild Stjórnartíðinda þann 2. Júní 2020. Gerð er grein fyrir samanburði valkosta um legu stofnbrautar í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar.

TAFLA 3. Yfirlit yfir vægi umhverfisáhrifa.

VÆGI ÁHRIFA	TÁKN	SKÝRING
Jákvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Óveruleg eða engin		Stefna áætlunar hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Neikvæð áhrif		Stefnan áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Óvissa		Ekki er vitað um eðli eða umfang áhrifa á umhverfispáttinn. Skortur er á upplýsingum, tæknilegir annmarkar og/eða skortur á þekkingu.

TAFLA 4. Umhverfismat valkosta.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	GRUNNÁSTAND	GILDANDI SKIPULAG	NÝTT SKIPULAG
Samfélag	Mun skipulagið efla atvinnulíf og styrkja byggð?	Neikvæð áhrif þar sem flestar lóðir innan núverandi hafnarsvæðis eru fullnýttar. Ekki eru tækifæri fyrir önnur rýmisfrek fyrirtæki sem þurfa gott aðgengi að hafnarsvæði til að byggja upp starfsemi sína innan Ölfus. Eykur ekki atvinnumöguleika.	Áhrif metin neikvæð þar sem skortur er á lóðum og lítið af lausum lóðum í gildandi skipulagi. Slíkt hefur áhrif á frekari atvinnuuppbyggingu á svæðinu.	Jákvæð áhrif þar sem breytingin eykur tækifæri sveitarfélagsins til að bjóða fyrirtækjum mismunandi stærðir af lóðum og staðsetja sig innan Ölfuss og við höfnina eða í návígi við hana. Tekið er tillit til aukinna umsvifa hafnarinnar sem vöruflutningahafnar.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á heilsu og öryggi m.t.t. hljóðvistar, loftgæða og umferðaröryggis?	Óveruleg eða lítil áhrif ef fylgt er eftir lögum og reglum sem lúta að hollustuháttum og mengunarvörnum sem og skilmálum í starfsleyfum rekstraraðila á svæðinu.	Óveruleg eða lítil áhrif ef fylgt er eftir lögum og reglum sem lúta að hollustuháttum og mengunarvörnum sem og skilmálum í starfsleyfum rekstraraðila á svæðinu.	Óveruleg eða lítil áhrif ef fylgt er eftir lögum og reglum sem lúta að hollustuháttum og mengunarvörnum sem og skilmálum í starfsleyfum rekstraraðila á svæðinu.
Sjór og strandsvæði	Mun skipulagið hafa áhrif á sjó og/eða strandsvæði?	Áhrif talin óveruleg þar sem svæðið er þegar byggt og nýtt sem hafnarsvæði.	Áhrif talin óveruleg þar sem svæðið er þegar byggt og nýtt sem hafnarsvæði. Heimild er til að bæta við og lengja viðlegukanta og einnig að bæta við fyllingar.	Áhrif talin óveruleg þar sem svæðið er þegar byggt og nýtt sem hafnarsvæði. Dregið er úr stækkun hafnarkanta og fyllinga frá gildandi skipulagi.
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á minjar?	Áhrif óviss þar sem ekki er vitað hvort fornleifar séu innan reits 3 skv. skráningu frá 1999.	Áhrif óviss þar sem ekki er vitað hvort fornleifar séu innan reits 3 skv. skráningu frá 1999.	Áhrif óviss þar sem ekki er vitað hvort fornleifar séu innan reits 3 skv. skráningu frá 1999.
Ásýnd og svipmót byggðar	Mun breytingin hafa áhrif á svipmót byggðar og ásýnd?	Áhrif talin óveruleg. Ef einhver þá hafa þau þegar komið fram þar sem svæðið er þegar byggt og nýtt sem hafnarsvæði.	Áhrif talin óveruleg. Ef einhver þá hafa þau þegar komið fram þar sem svæðið er þegar byggt og nýtt sem hafnarsvæði. Óhjákvæmilega mun meira byggingarmagn hafa áhrif á ásýnd svæðisins.	Áhrif talin óveruleg á svæðinu sem þegar er byggt þar sem áhrifa hefur nú þegar gætt. Áhrif á ásýnd á norðurhlutanum eru talin neikvæð þar sem svæðið er lítt raskað og engin mannvirki.
Verndarsvæði	Mun skipulagið hafa áhrif á verndarsvæði?	Áhrif talin óveruleg eða lítil.	Áhrif talin óveruleg eða lítil.	Áhrif talin óveruleg eða lítil.

6.2 Niðurstaða umhverfismats

Nýtt skipulag er m.a. liður í að bregðast við breyttu landslagi atvinnulífs í sveitarfélaginu. Samhliða breytingunni hefur verið mikil umræða um skort á atvinnu/hafnarlóðum á höfuðborgarsvæðinu. Þetta má vel merkja á þeim áhuga sem ýmis fyrirtæki hafa sýnt því að setjast að í Þorlákshöfn þar sem er nægilegt rými og gott aðgengi að hafnarsvæðinu. Sveitarfélagið sér því tækifæri í að hafa skipulagðar lóðir tilbúnar til úthlutunar. Með því að hafa í gildi skipulag með skilmálum og stefnu til framtíðar er talið að áhrif á atvinnulífið/samfélag geti verið jákvæð.

Áhrif á heilsu og öryggi eru talin óveruleg til jákvæð. Við vinnslu breytingarinnar hafa öll gatnamót innan svæðisins verið rýnd m.t.t. umferðarflæðis stærri bíla og umferðaröryggis. Á nokkrum stöðum hafa gatnamót verið breikkuð til að tryggja öryggi þeirra sem um þau fara. Nokkrir valkostir varðandi staðsetningu stofnbrautar voru settir upp. Gerð er grein fyrir þeim í aðalskipulagsbreytingu sem er auglýst samhliða. Samkvæmt því er stofnbraut niður að Herjólsbryggju um Hafnarveg. Stígakerfi innan svæðisins var rýnt með það í huga að hægt sé að komast um svæðið, eins og kveðið er á um í skipulagsreglugerð gr. 5.3.2.14, en jafnframt með því að tryggja að á vinnusvæðum þar sem lyftara- og þungaflutningaumferð er séu ekki stofnstígar gönguleiða. Á hafnarsvæðum getur verið ónæði af hávaða sem fylgir t.d. affermun skipa og vöruflutningum. Erfitt er að eiga við hávaða frá hafnarstarfsemi almennt en í aðalskipulagi sveitarfélagsins er stefna um aðliggjandi landnotkun; athafna-svæði og hafnarsvæði. Því er nokkur fjarlægð í íbúðabyggð.

Auk almennrar umferðar þá er mikil umferð vinnuvéla og annarra tækja á svæðinu. Slíkt kallar á að gæta þurfi öryggis þeirra sem dvelja á svæðinu og að mengandi efni berist ekki í sjó eða til strandsvæða sbr. lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda. Mikilvægt er að huga að því að takmarka geymslu efna sem sprengihætta getur stafað af og að lögum og reglum sé fylgt eftir varðandi mengandi efni, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Áhrif á heilsu og öryggi eru talin óveruleg ef farið er eftir lögum og reglum og ákvæðum sem sett eru í starfsleyfi rekstraraðila á svæðinu en slíkt ákveður Heilbrigðiseftirlit Suðurlands skv. reglugerð nr. 785/1999.

Við vinnslu tillögunnar var skoðað hvort æskilegt væri að færa fráveitulögn með það að markmiði að taka tillit til stækkunar hafnarinnar til norðurs. Ákveðið var að halda í staðsetninguna skv. gildandi skipulagi þar sem ekki liggja nægjanlegar forsendur fyrir um stækkun hafnarinnar til norðurs. Við gerð deiliskipulags fyrir stækkun hafnarinnar í framtíðinni er nauðsynlegt að endurskoða staðsetningu og útfærslu fráveitulagnar m.t.t. reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999 með áorðnum breytingum nr. 450/2009.

Áhrif á fornminjar eru litlar eða engar á heildina litið en óvissa er um fornminjar innan reits R-3. Í umsögn Minjastofnunar Íslands við skipulags- og matslýsinguna kom fram að starfsmaður Minjastofnunar Íslands hafi skoðað svæðið á vettvangi og að engar fornleifar hafi fundist innan svæðisins. Minjastofnun Íslands bendir á skráningu fornleifa frá árinu 1999 í landi Þorlákshafnarbæjarins. Í skýrslunni kemur fram að Þorlákshafnarbærinn og bæjarstaðið séu horfin undir byggingar á svæðinu og að bærinn hafi staðið þar sem nú er Hafnarskeið 6, 8a og 8b. Kirkjan sem var á svæðinu er talin hafa staðið þar sem nú er Hafnarskeið 8, allt er þetta innan reits R-3. Þar sem áhrifin eru metin óviss á reitnum eru ítrekuð ákvæði í gr. 24 í lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Ekki er metin þörf á að breyta skilmálum vegna fornleifa og haldast þeir því óbreyttir frá eldra skipulagi.

Þar sem skipulagssvæðið er að mestu þegar byggt hefur byggðamynstur og ásynd tekið á sig nokkuð endanlega mynd. Í gildandi aðalskipulagi segir að; „*Umhverfisásýnd hafnarsvæða skal ávallt vera til fyrirmyndar*“ og ein af leiðunum til að ná því fram, skv. aðalskipulagi, er að gera kröfu um að í deiliskipulagi verði gerð grein fyrir yfirbragði og ásynd mannvirkja og svæðisins. Í deiliskipulaginu eru skilmálar um hámarkshæð bygginga og kröfur um frágang lóða, girðingar o.fl. Með skilmálum og almenntri snyrtimennsku lóðarhafa er talið að áhrif á ásynd og svipmót byggðar séu óveruleg á því svæði sem er þegar byggt. Áhrif á ásynd á norðurhlutanum sem er óbyggður og lítt raskaður eru talin neikvæð en settir eru skilmálar um frágang lóða og ásynd til að draga úr neikvæðum áhrifum. Rúmt svæði á milli Þorlákshafnarveggar og nýja reitsins R1 er breytt og þar skal vera gróður og manir til að draga úr ásynd svæðisins frá vegi.

7 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Settir skilmálar um að merkingar og aðgengi að minjunum Hraunbúðum og Réttarstekk verði bætt í samráði við Minjastofnun Íslands. Afmörkun minjanna er sýnd á uppdrætti.

Hlíðarendavarða er sýnd á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í kafla 2.6. Minjar. Varðan er á Norðurbakka 6-8. Gert er ráð fyrir að haft verði samráð við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda á lóðinni.

Settir skilmálar um að við framkvæmdir á eftirtöldum lóðum skuli hafa samráð við Minjastofnun Íslands: Hafnarskeið 6, 8a og 8b. Óseyrarbraut 8 og 10.

Í stað mislægra gatnamóta milli Þorlákshafnarveggar og Óseyrarbrautar er gert ráð fyrir hringtorgi.

Lóðirnar Norðurbakki 6 og 8 eru felldar saman í eina og verða Norðurbakki 6-8. Á lóðinni er gert ráð fyrir flokkunar- og móttökustöð fyrir sorp. Á Norðurbakka 2 og 4 er gert ráð fyrir geymslusvæði fyrir sveitarfélagið ásamt áhaldahúsi. Nánari skilmálar eru settir í lóðatöflu í kafla 5, s.s. um að lóðirnar skuli afgirtar og gróður notaður til að skerma þær af.