



ÖLFUS

Sveitarfélagið Ölfus

Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2010-2022

Breytingar vegna nýs íbúðasvæðis vestan byggðar í Þorlákshöfn

dags. 21.05.2021, br. 14.10.2021



Samþykkt til auglýsingar á 291. fundi bæjarstjórnar Ölfuss þann 27.05.2021 eftir umfjöllun á 20. fundi skipulags og umhverfisnefndar þann 25.05.2021

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Inngangur

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulag Ölfuss var samþykkt í sveitarstjórn þann 30. ágúst 2012 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 21.09.2012.

Breytingin byggir á breytingartillögu sem unnin var af VSÓ ráðgjöf í maí 2021.

Afmarkað er íbúðarsvæði við vesturhluta núverandi íbúðarbyggðar, auk svæðis fyrir samfélagsþjónustu. Til stendur að byggja leikskóla á svæðinu. Þá er fyrirhuguð lega Selvogsbrautar og göngustíga aðlöguð að nýrri byggð. Samhliða auglýsingu um breytingu á aðalskiplagi er auglýst 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 svæði fyrir framtíðar íbúðarbyggð til skipulags síðar og það skilgreint sem Í11 „Framtíðar íbúðarsvæði vestan Þorlákshafnar sunnan Selvogsbrautar“.

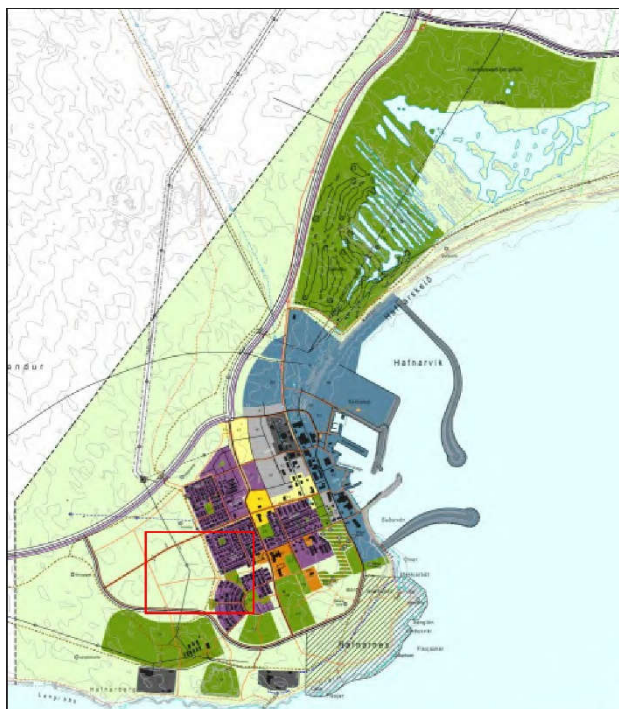
Mikil eftirspurn er eftir lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í Þorlákshöfn og er brugðist við þeirri eftirspurn með því að skipuleggja nýtt íbúðarsvæði.

Forsendur og markmið breytinga

Forsenda tillögu að breytingu á aðalskipulagi er eftirspurn eftir lóðum í sveitarfélaginu og þéttbýli Þorlákshafnar, sem brýn þörf er að bregðast við. Töluverð íbúðaukning hefur verið í Þorlákshöfn á síðustu árum og hefur mannfjöldi aukist um 5,71 % síðasta árið en meðalaukning síðustu 4 ára hefur verið 3,87%.

Staðarval nýja íbúðarsvæðisins byggir á eftirfarandi forsendum:

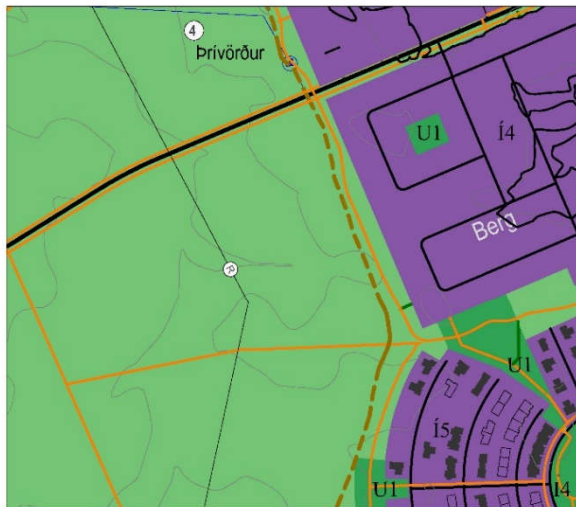
- Um er að ræða svæði sem var sérstaklega var fjallað um í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, sem var staðfest árið 2012, sem framtíðar valkost fyrir íbúðarbyggð,
- Svæðið er í nágrenni við núverandi íbúðarbyggð þannig stuðlað að skynsamlegri nýtingu lands og innviða sem þegar eru til staðar.
- Staðsetning svæðisins er í góðum tengslum við núverandi byggð og náttúru á svæðinu og verður ný byggð í góðum tengslum við náttúru svæðisins.
- Greið leið er inn og út úr bænum, gott aðgengi að þjónustu í miðbæ og öðrum stofnunum. Um græna göngustíga um svæðið eru tengingar við leikskóla, grunnskóla, tónlistarskóla, íþróttamiðstöð og sundlaug.
- Svæði fyrir samfélagsþjónustu er afmarkað til að mæta þörf fyrir uppbyggingu leikskóla sem fylgir fjölgun íbúa og vaxandi íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að núverandi grunnskóli þjóni svæðinu fyrst um sinn en við frekari stækkun þess í framtíðinni er gert ráð fyrir að marka lóð fyrir grunnskóla.



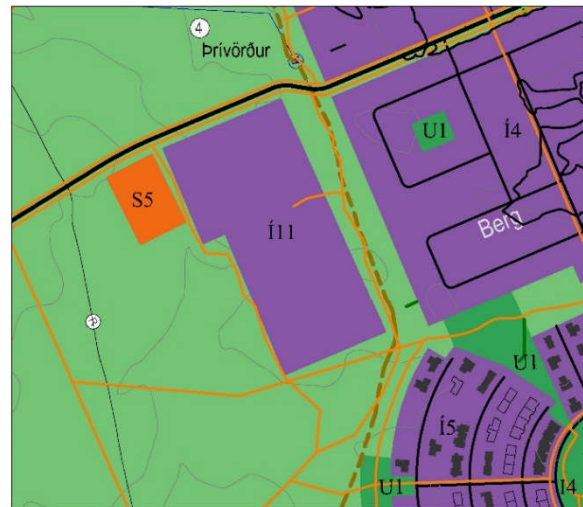
Mynd 1 Staðsetning sýnd á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags. Ekki í kvarða.

Tillaga að breytingu

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Breytingin felur í sér að afmarkað er nýtt íbúðarsvæði sem hefur heitið Í-10. 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 Íb/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 með fram Selvogsbraut.

Þá er afmarkað nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu innan þéttbýlisins í Þorlókshöfn, í aðalskipulagi Ölfus kallað svæði fyrir þjónustustofnanir, sem fær heitið S5.

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 m².

Íbúðarsvæði og reitur 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.

Samhliða breyttri landnotkun er gerð breyting á fyrirhugaðri legu Selvogsbrautar og lagna. Þá er gerð lítilsháttar breyting á fyrirhugaðri 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 belti munu tengja byggðina við opin svæði og tryggja íbúum aðgengi að opnum svæðum, sem og tengja svæðið nærliggjandi byggð í gegnum aðlaðandi og grænar stígaleiðir. Á grænum beltum mun staðbundinn gróður og hraun fá að njóta sín. Einnig er æskilegt að skoðað verði að nýta blágrænar ofanvatnslausnir innan svæðisins til að meðhöndla grunn- og yfirborðsvatn, og þannig draga úr áhrifum byggðar á umhverfi.

Veitur

Veitukerfi 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 og mun fráveita tengjast núverandi fráveitu við Selvogsbraut. Veitur ohf. og Rarik ohf. þjónusta bæinn.

Rafstrengur

Árið 2019 lagði Rarik ohf. rafstreng í jörðu nokkuð vestan við þá línuleið sem er 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 Ölfus 2010-2022 var horft til landsins vestan núverandi byggðar og innan Nesbrautar sem svæðis fyrir framtíðar íbúðarbyggð. Í kafla 4.2.1 Íbúðasvæði í greinargerð aðalskipulagsins er fjallað 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 húsagerðir.
- Að íbúðahverfi séu í góðum tengslum við útivist og þjónustu.
- Að yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð.

Breyting á aðalskipulagi er í samræmi við markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 nr. 3.1 Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun, 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 verðir fjölbreytt form húsgerða.

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

Umhverfismat

Tillaga að breytingu aðalskipulags fellur undir ákvæði laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Ekki er talið að fyrirhugaðar 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 verður lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa verður eftirfarandi:

Tafla 2 sýnir flokkun umhverfisáhrifa.

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu 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"> ● Náttúra <ul style="list-style-type: none"> ○ Landslag ○ Jarðfræði og jarðmyndanir ○ Gróðurfar og dýralíf ○ Vatnafar 	<p>Engin/óveruleg (0)</p> <p>Stefnan hefur neikvæð áhrif á landslag, jarðfræði og jarðmyndanir þar sem uppbygging felur í sér uppbyggingu á óbyggðu svæði á hrauni sem hefur verndargildi. Í deiliskipulagi skal leitast við að vernda þær hraunmyndanir sem eru á svæðinu. Áhrif á gróðurfar og dýralíf er óverulegt þar sem lítill gróður og takarkað dýralíf er á svæðinu. Breytingin hefur óveruleg áhrif á vatnafar.</p>	<p>Engin/óveruleg (0)</p> <p>Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulags hefur valkostur ekki áhrif á umhverfisþætti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Auðlindir <ul style="list-style-type: none"> ○ Landrými ○ Verndarsvæði ○ Orka ○ Vatn ○ Jarðefni 	<p>Neikvæð (-)</p> <p>Stefnan hefur jákvæð áhrif á landrými þar sem með henni myndast aðstæður fyrir þróun þéttbýlisins. Hún hefur neikvæð áhrif á verndarsvæði þar sem uppbygging er á hrauni sem er verndarsvæði. Hins vegar er allt svæði á við þéttbýlið verndarsvæði og því ekki möguleiki á að staðsetja nýtt íbúðarsvæði á svæði sem ekki er verndarsvæði.</p> <p>Stefnan hefur óveruleg áhrif á orku, vatn og jarðefni.</p>	<p>Engin/óveruleg (0)</p> <p>Þar sem valkostur felur í sér að ekki er gerð breyting á stefnu skipulags hefur valkostur ekki áhrif á umhverfisþætti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Samfélag <ul style="list-style-type: none"> ○ Samgöngur ○ Efnahagur ○ Félagslegt umhverfi ○ Heilsa ○ Menningarminjar ○ Öryggi ○ Sorp og fráveita 	<p>Mjög jákvæð (++)</p> <p>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.</p>	<p>Neikvæð (-)</p> <p>Valkostur hefur neikvæð áhrif á umhverfisþátt þar sem valkostur stuðlar ekki að því að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.</p>

Náttúra

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.¹ Hraunið fellur því undir ákvæði 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka vernd tiltekinnar jarðminja. Hraunið er án hraunbólstra og hraunlæna en á svæðinu eru nokkrar hraunmyndanir sem skal leitast við að vernda við deiliskipulag svæðisins. Hraunið er fremur gljúpt og tekur jarðvegur vel við ofanvatni en miklir ferskvatns straumar renna undir Þorlákshöfn. Svæðið er sem fyrr sagði, að mestu hraunlendi og að hluta gróið mosa og alaskalúpínu og eru vistgerðir á svæðinu með lágt til miðlungs verndargildi, sbr. vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar.² 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.

„Öflugasta útrennsli 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 m³/s. Meginstraumur grunnvatnsins er úr norðvestri og eru vatnsbólín vestan byggðarinnar í Þorlákshöfn þau vatnsgæfustu í vestanverðu Ölfusi.“³

Í Þorlákshöfn er allt vatn tekið úr borholum þar sem lítið yfirborðsvatn er á svæðinu. Aðalvatnsból er verstan við þéttbýlið á Þorlákshöfn og í töluverðri fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Breyting á aðalskipulagi hefur þannig ekki áhrif á grunnvatn eða vatnsverndarsvæði.⁴

Auðlindir

Breytingin hefur jákvæð áhrif á landrými þar sem með henni myndast aðstæður fyrir þróun þéttbýlisins. Uppbygging á svæðinu er ekki líkleg til að hafa teljandi áhrif á orku, vatn og jarðefni. Í Þorlákshöfn er allt vatn tekið úr borholum og lítið yfirborðsvatn er á svæðinu. Aðalvatnsból bæjarins er norðvestan við þéttbýlið í töluverðri fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Breytingin hefur ekki áhrif á vatnsverndarsvæði.

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. Staðsetning þess er við núverandi byggð og í góðum tengslum við aðra bæjarhluta, svo sem miðsvæði og verslunar- og þjónustusvæði í miðbæ Þorlákshafnar.

Komið er til móts við mismunandi þarfir með fjölbreyttu búsetuformi í nýja hverfinu.

Unnin var greining á umferðarhávaða fyrir nýtt deiliskipulag svæðisins sem er í vinnslu samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Niðurstaða greiningar er að viðmiðunargildi hljóðstigs á svæðinu er uppfyllt.

Samkvæmt fornleifaskýrslu sem unnin var vegna vinnu við deiliskipulag svæðisins eru engar skráðar minjar á svæðinu.⁵

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

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

³ Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Bls. 21.

⁴ Orkustofnun (2000). Yfirlit um jarðfræði og vatnafar í Ölfusi og grennd. Sjá hér: <https://orkustofnun.is/gogn/Greinargerdir/Grg-OS-2000/AH-2000-05.pdf>

⁵ Fornleifastofnun Íslands og VG fornleifarannsóknir (2021).

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

Niðurstaða

Niðurstaða samanburðar (Tafla 3) er að breyting á aðalskipulagi hefur nokkuð neikvæð áhrif á auðlinir en hefur mjög jákvæð áhrif á samfélag. Hins vegar hefur núll-kostur ekki áhrif á náttúru og auðlindir en neikvæð áhrif á samfélag þar sem ekki er brugðist við þörfum íbúa. Það er því niðurstaða umhverfismats að breytingin sé betri kostur en sá kostur að gera ekki breytingu á aðalskipulagi.