

Sveitarfélagið Ölfus

Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2010-2022.

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

dags. 17.01.2021



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 landi riftúns í Ölfusi +ur landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði.

Mikill uppgangur hefur verið í ferðaþjónustu í Ölfusi síðust ár en þó er ekki mikið um gistingu. Ef öll gístiaðstaða í sveitarfélaginu er tekin saman er aðeins um að ræða um 200 rúm eða ss geta til að taka við um 200 gestum samtímis. Samtímis er fjölbreytt afþreyingarþjónusta við ferðamenn á svæðinu, eins og bátaferðir, fjórhjólaferðir, hellaskoðun svo eitthvað sé nefnt. Því má leiða að því líkum að skortur sé á gistirýmum í sveitarfélaginu.

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:*

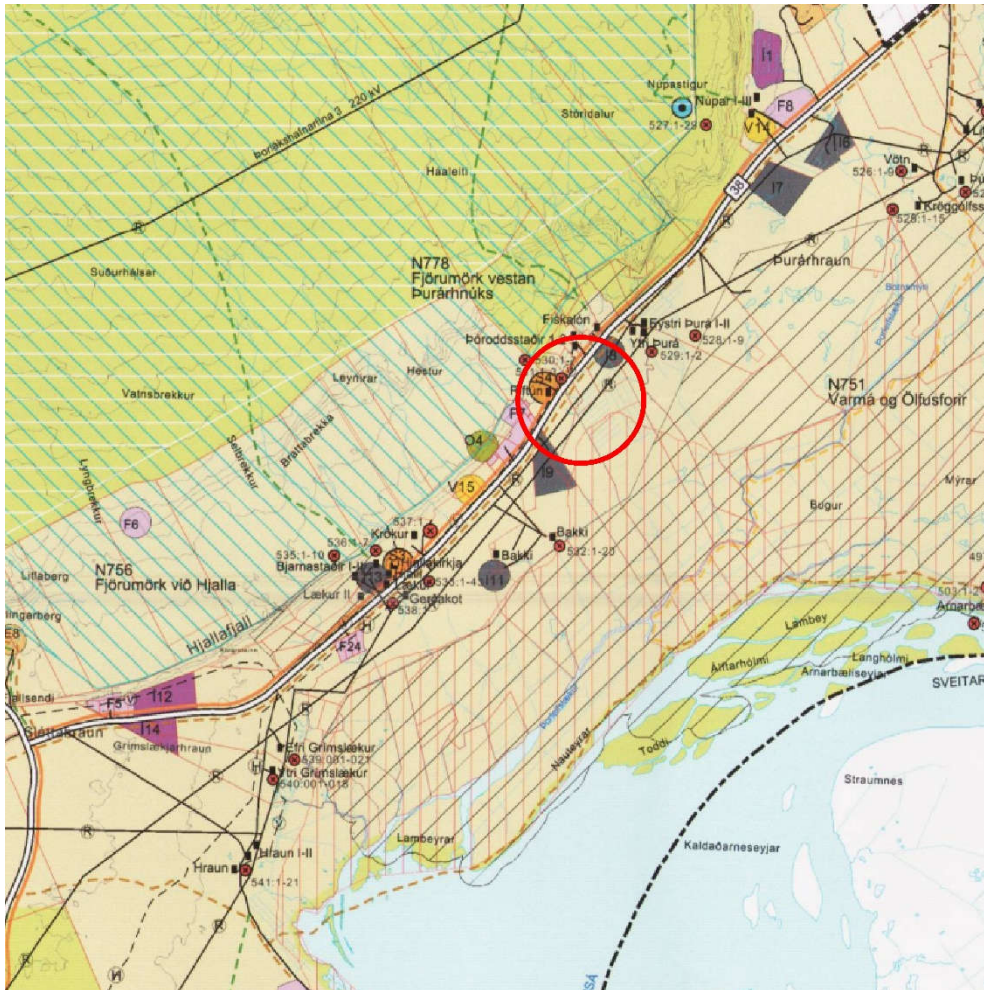
.....

.....

-að stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu lóðaframboði undir fjölbreyttan iðnað, ferðaþjónustu, og aðra atvinnustarfsemi... ..

3. Núverandi staða

Mikil ásókn hefur verið í lóðir í dreifbýli í Ölfusi síðustu ár. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru fyrir skilgreindir 19 reitir, eða svæði, þar sem landnotkun er skilgreind sem verslunar og þjónustusvæði. Svæðið við Riftún verður það 20 í dreifbýli Ölfuss.



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir staðsetningu breytingar

4. Breyting greinargerðar aðalskipulags vegna breyttrar landnotkunar við Riftún:

Nýtt Verslunar- og þjónustuvæði i bætist í töflu í kafla 3.2.2 á bls. 40 í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um verslunar- og þjónustuvæði í dreifbýli Ölfuss. Taflan verður óbreytt nema dálkur bætist við þar sem fjallað er um V20 (nýja svæðið í landi Riftúns).

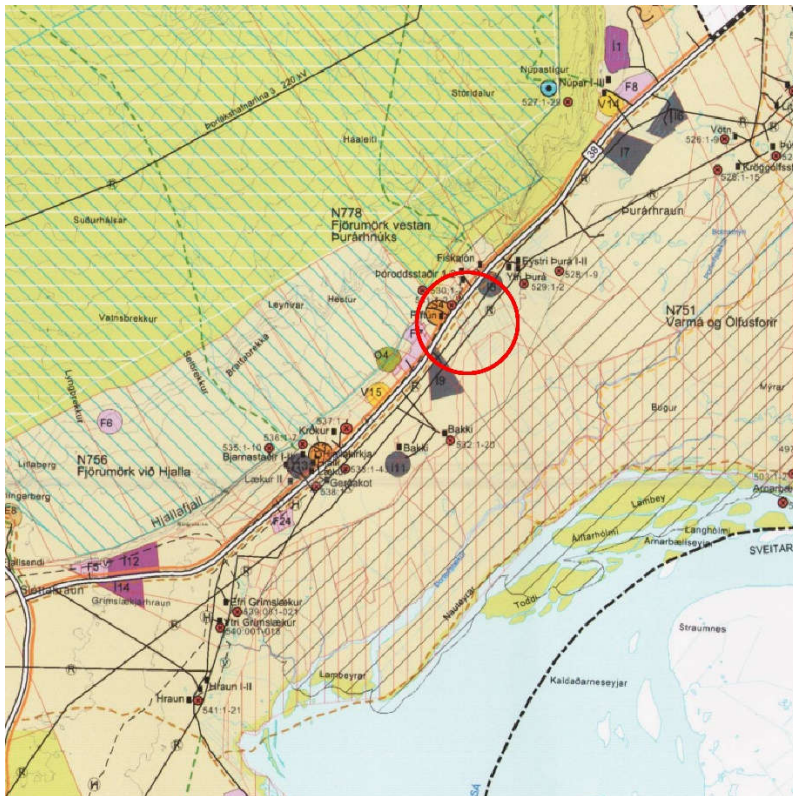
Tafla yfir verslunar- og þjónustusvæði i á bls. 40 var svona **fyrir** breytingu:

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

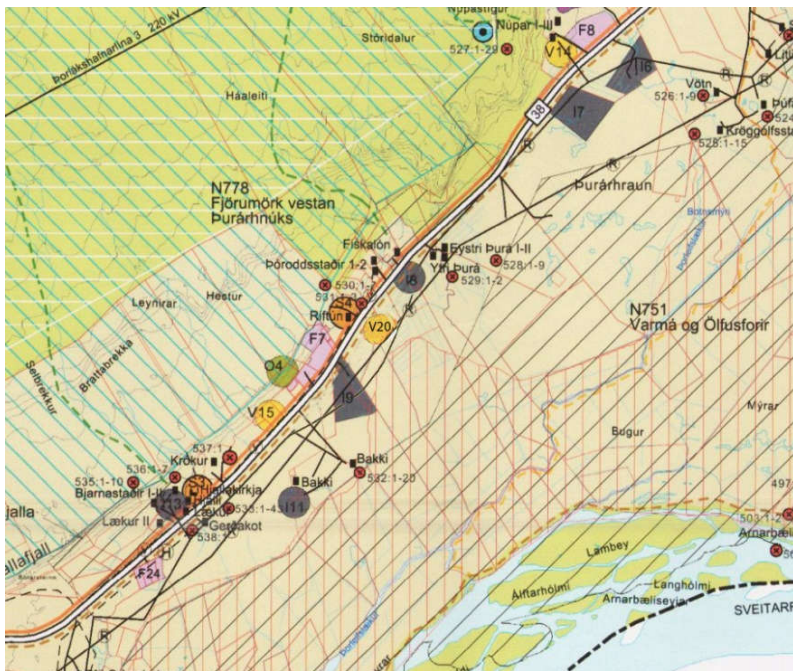
Tafla yfir verslunar- og þjónustusvæði i á bls. 40 verður svona **eftir** breytingu:

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

Útsnið úr dreifbýlisuppdrætti við Riftún **fyrir** breytingu:



Útsnið úr dreifbýlisuppdrætti við Stóra-Saubæ **eftir** breytingu:



5. Umsagnaraðilar:

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

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

6. Umhverfisáhrif

Áhrif breytinganna liggja í breyttri uppbyggingu, þar sem áður var landbúnaðarland og umferð mun aukast að einhverju leiti. Áhrifin af breytingarinnar er einnig sjónræns eðlis.

Forsögulegt hraun er undir svæðinu við Riftún en það er uppgróið og sér ekki í hraunið. Því má segja að það hafi ekki verndargildi.

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

Þennan kafla þarf að lengja.....