



SKIPULAGSLÝSING

Vegna breytingar á aðalskipulagi Ölfus og breytingar á deiliskipulag fyrir Miðsvæði Þorlákshöfn

Ölfus

11.01.2023



ÖLFUS

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR.....	3
1.1	Almennt.....	3
1.2	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Viðfangsefni og markmið	4
2.2	Umhverfi og staðhættir.....	5
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.3.1	Landskipulagsstefna.....	5
2.3.2	Aðalskipulag Ölfus 2020-2036.....	6
3	DEILISKIPULAG	7
4	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ.....	8
4.1	Kynning og samráð.....	8
4.2	Drög að skipulagsferlinu.....	9
5	HEIMILDASKRÁ.....	9

Myndaskrá

Mynd 1	Afmörkun fyrirhugaðs skipulagssvæðis.....	3
Mynd 2	Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis.....	4
Mynd 3	Núverandi ástand.....	5
Mynd 4	Hluti aðalskipulags Ölfus, Þéttbýlisuppráttur Þorlákshöfn	6
Mynd 5	Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.....	7

Töfluskrá

Tafla 1	Landnotkunarreitir aðalskipulags.....	6
Tafla 2	Aðliggjandi gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	7

1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Áformað er að gera breytingu á aðalskipulagi Ölfuss og deiliskipulagi Miðbæjarkjarna í Þorlákshöfn.

Svæðið er skilgreint sem Miðsvæði í gildandi aðalskipulagi Ölfus 2020-2036. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða sameiginlega skipulagslýsingu fyrir aðalskipulagbreytingu og deiliskipulagsbreytingu.



Á mynd 1 má sjá afmörkun fyrirhugaðs skipulagssvæðis.

1.2 Skipulagslýsing

Hér er sett fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 skv. 1. mgr. 30 gr. Skipulagslagna nr. 123/2010 og vegna breytingar á deiliskipulag Miðbæjarkjarna í Þorlákshöfn. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangurinn með gerð lýsingarinnar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa bæjarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. Mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal bæjarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur bæjarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í aðalskipulagi Ölfus er skipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði innan þéttbýliskjarna Þorlákshafnar og hluti þess er skilgreindur sem atvinnusvæði.

Skipulagssvæðið er um 2,7 ha.

Með deiliskipulaginu er verið að skapa grundvöll til frekari uppbyggingar í miðbæ Þorlákshafnar



Mynd 2 Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis afmarkað grófllega með rauðri brotalínu

2.2 Umhverfi og staðhættir

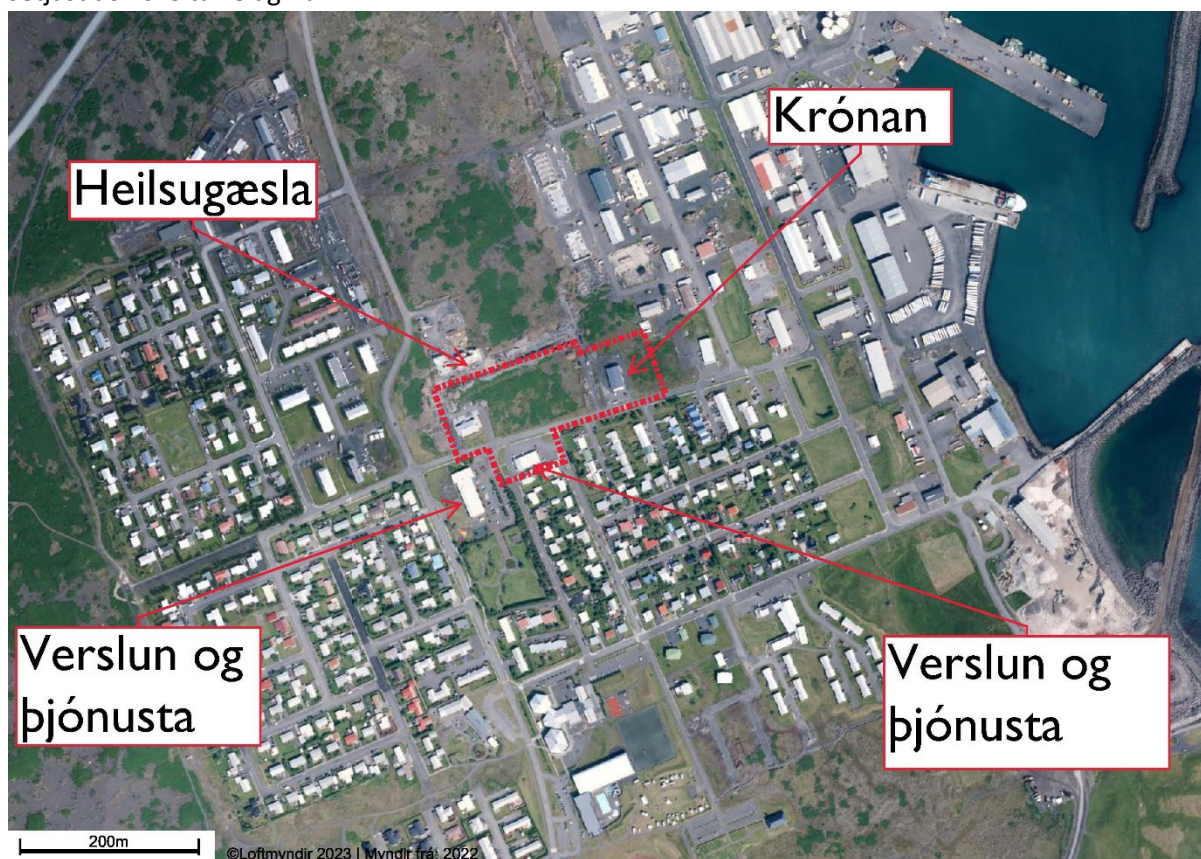
Svæðið afmarkast af Selvogsbraut til suðurs, Hnjúkamóa til vesturs. Hnjúkamóa og Hraunbakka til norðurs. Hraunbakka 3 og Selvogsbrautar 8 til austurs.

Innan svæðisins er að finna ýmiskonar starfsemi s.s. Heilsugæslu og verslun og þjónustu.

Helstu umferðaræðar svæðisins eru Selvogsbraut og Ölfusbraut

Veðurfar við Þorlákshöfn er ekki ósvipað því sem gengur og gerist við strendur sunnan og vestanlands. Þó má segja að meiri munur sé á þessu svæði á sumri og vetri en almennt telst við strendur. Vindáttir taka mið af staðháttum og landslagi. Að vetri eru norðaustanáttir algengastar en suðvestlægar áttir að sumri til.

Frá fornu fari hafa hefðbundnar atvinnugreinar verið landbúnaður í dreifbýlinu en fiskveiðar og vinnsla í þéttbýlinu í Þorlákshöfn. Þó að þessir atvinnuvegir séu ennþá mjög mikilvægir hefur vægi þeirra minnkað undanfarna áratugi, en aðrar atvinnugreinar eins og ferðaþjónusta, hafnarstarfsemi og fiskeldi aukist. Stefna Ölfuss er að skapa enn betri grundvöll fyrir fjölbreytt atvinnufyrirtæki til að setjast að í sveitarfélaginu.



Mynd 3

Núverandi ástand

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða í m.a. eftirfarandi stefnum.

2.3.1 Landskipulagsstefna

Fyrirhuguð uppbygging á Miðsvæði Þorlákshafnar samræmist markmiðum landsskipulagsstefnu s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu, gæði byggðar og sjálfbæra þróun.

2.3.2 Aðalskipulag Ölfus 2020-2036

Í gildandi Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 er landnotkun á Miðsvæði Þorlákshafnar skilgreind sem Miðsvæði auðkennd M1. Á mynd 4 má sjá landnotkunarreiti svæðisins úr þéttbýlisuppdrætti sveitarfélagsins.

Í stefnu aðalskipulags Ölfus fyrir þéttbýlisstaði er mörkuð sú stefna að almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífagæða. Einnig kemur fram að leggja beri áherslu á heildstæða og miðlæga byggð og að bærinn myndi samfellda byggð með þungamiðju verslunar og þjónustu í miðbæ.

Í stefnu fyrir Miðsvæði er lögð áhersla á þéttari byggð, skjól og rýmismyndum. Stefnt verði að því að beina allri verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til þess að hraða uppbyggingu þess og að miðsvæðið myndi kjarna smásöluverslunar og afþreyingar og sé ímynd Þorlákshafnar.

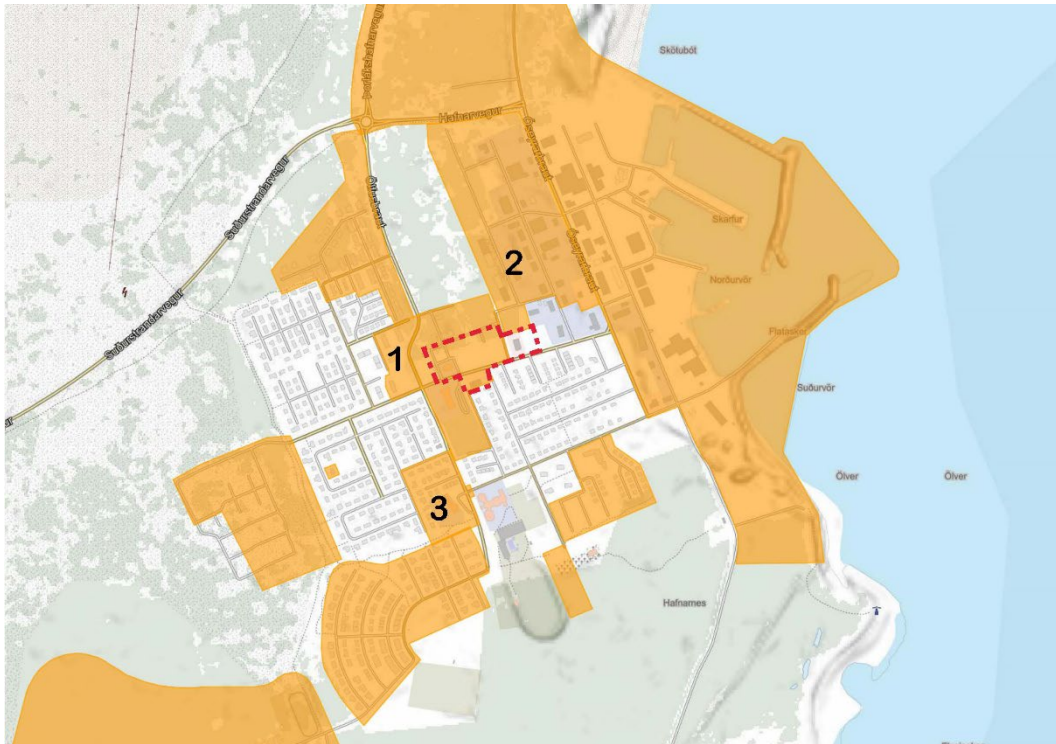
Áformað er að fjölga íbúðum á svæði M1 umfram heimildir í gildandi aðalskipulagi.

Tafla 1 Landnotkunarreitir aðalskipulags

Miðsvæði í Þorlákshöfn					
NR.	HEITI	STÆRÐ /HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	
M1	Miðbær	7,7	80	80	Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins. Þar er gert ráð fyrir allt að 6 hæða fjölbýlishúsum með verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðsvæðið er blönduð byggð og heimilt er að hafa íbúðir allt að 80. Uppbygging miðsvæðis skal vera í samræmi við hlutverk svæðisins og taka mið af stefnu og skilmálum fyrir miðbæ sveitarfélagsins.



Mynd 4. Hluti af gildandi Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036, þéttbýlisuppdráttur Þorlákshöfn



Mynd 5 Aðliggjandi deiliskipulagssvæði við fyrirhugað deiliskipulagssvæði

Tafla 2 Yfirlit yfir gildandi deiliskipulagsáætlanir við fyrirhugað deiliskipulagssvæði

Nr.*	HEITI	TÓK GILDI	LÝSING
1	Deiliskipulag á reit við Sambyggð	2018	Mörk að skipulagssvæði
2	Deiliskipulag atvinnusvæðis vestan Óseyrarbrautar	2020	Mörk að skipulagssvæði
3	Leikskólinn Bergheimar og íbúðabyggð við Knarrarberg, heimaberg og Hafnarberg	2009	Mörk að skipulagssvæði

- Í samræmi við mynd 4

3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2006. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Megináhersla deiliskipulagsins er að afmarka lóðir, skilgreina byggingarreiti fyrir fyrirhugaða uppbyggingu og setja skilmála fyrir uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Einnig verður lagður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Þá er eitt markmið að stuðla að sjálfbærni og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verða öruggar umferðarleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. skráningu gildandi aðalskipulags. Fornleifafræðingur verður fenginn til að skrá minjar á svæðinu skv. 16. gr. Laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

4 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

4.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir að hún hefur verið samþykkt af bæjarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og verður til sýnis á skrifstofu Ölfus, Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á heimasíðu Ölfus www.olfus.is Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að hafa samband við Gunnlaug Jónasson, Skipulagsfulltrúa Ölfus fyrir 31.01.2023 á skrifstofu Ölfus eða á netfangið skipulag@olfus.is.

Skilgreindir samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veitur

4.2 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar

Janúar 2023	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010
Janúar 2023	Skipulagslýsing afgreidd í bæjarstjórn og samþykkt til auglýsingar
Janúar/febrúar 2023	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Febrúar 2023	Tillaga að nýju aðalskipulagi og deiliskipulagi tekin fyrir í skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanlega tillag samþykkt til auglýsingar skv. 1. mgr. 41gr. skipulagslaga, að undangenginni kynningu í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Febrúar/mars 2023	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Máí 2023	Tillaga afgreidd í bæjarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun skv. 3. Mgr. 41. gr. Skipulagslaga.
Júlí 2023	Samþykkt bæjarstjórnar á nýju deiliskipulagi og auglýst í B-deild stjórnartíðinda skv. 42. gr. skipulagslaga.

5 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Ölfus 2020-20, Efla 2022

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Skipulagslög nr. 123/2010

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Lög um menningarminjar nr. 80/2012