

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS– AÐALSKIPULAG 2020-2036

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MIÐSVÆÐIS M1

ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR

BLAÐSTÆRÐ A3, MKV. 1:10.000 DAGS. 10.08.2023

Greinargerð:

Bæjarstjórn Ölfus hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins 2020-2036. Breytingin felur í sér að fjölga íbúðum á miðsvæði M1 úr 80 í 200 íbúðir. Í breytingunni felst uppfærsla á í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags. Breytingin er unnin í samræmi við skipulagslýsingu sem kynnt var frá 02.02.2023 til og með 23.02.2023.

Markmið: Meginmarkmið breytingar:

- Að auka heimildir til íbúðaruppbyggingar á miðsvæðum í Ölfusi með þéttingu byggðar og mannlíf svæða að leiðarljósi
- Að ýta undir fjölbreyttari uppbyggingu á svæðum í tengslum við verslun og þjónustu.
- Að styrkja miðsvæði Ölfus.
- Nýta betur raskað land í nálægð í nálægð við þjónustu.

Forsendur breytingarinnar.

Í húsnæðisáætlun Ölfus er gert ráð fyrir að íbúum sveitarfélagsins fjölgi um 7% á ári næstu ár og að árið 2032 verði íbúar í sveitarfélaginu orðnir 4.435. Atvinnumál í Sveitarfélaginu eru í miklum blóma.

Mikil aukning er í fiskeldi og áhugi á nýjum iðnaðar- og athafnalóðum. Reikna má með að með auknum vöruflutningum til og frá Þorlákshöfn komi sveitarfélagið til með að eflast með fjölgun nýrra starfa sem kallar á fjölgun íbúða umfram það sem heimilað er í aðalskipulagi.

Aðstæður og afmörkun:

Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins. Þar er gert ráð fyrir allt að 6 hæða fjölbýlishúsum með verslun og þjónustu á jarðhæð.

Svæðið liggur miðsvæðis í Þorlákshöfn með góðum umferðaræðum og tengingum.

Það er í nálægð við skipulagða íbúðabyggð og tengist einnig athafnasvæði AT1, Hafnarsvæði H2 og Miðsvæði M2.

Miðsvæði M1 liggur milli Ölfusbrautar og Óseyrarbrautar. Til suðurs afmarkast svæðið af almenningsgarði við Hafnarberg íbúðahverfi sunnan Selvogsbrautar.

Til norðurs afmarkast svæðið af athafnalóðum við Hraunbakka og Unubakka. Samanlagt nær aðalskipulagsbreytingin yfir 7,7 ha. svæði.

Um gildandi aðalskipulag: Í aðalskipulagi Ölfus kemur fram að byggja megi 80 íbúðir á Miðsvæði M1.

Skipulagsleg staða:

Hér að neðan er umfjöllun um hvernig breyting á aðalskipulagi samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags.

Aðalskipulag

Í greinargerð aðalskipulags er m.a eftirfarandi umfjöllun um Miðsvæði í kafla 3.1.2

Stefna

- Að miðbærinn fái sérstöðu í bæjarmyndinni þar sem áhersla verður lögð á þéttari byggð, skjól og rýmismyndun.
- Að skapa svæði fyrir gistirými innan miðsvæðis.

Áhrifamat

Þar sem aðeins er verið að auka þéttleika byggðar og fjölga íbúðum en afmörkun miðbæjarfláka er óbreytt, er ekki talið að neikvæð umhverfisáhrif verði mikil vegna breytingarinnar. Jákvæð hagræn áhrif eru talin vera þar sem með meiri þéttleika byggðar er verið að nýta betur innvirði svæðisins s.s. vegakerfi og lagnir, auk þess sem slík fjölgun íbúa er talin renna styrkari stoðum undir rekstur sveitarfélagsins. Hraun á skipulagssvæðinu fellur undir a lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60 / 2013 um náttúruvernd.

Forðast ber röskun á hrauni og ganga þannig um skipulagssvæðið að röskun hrauns verði í lagmarki. Hafa ber í huga að víðáttumikil hraunasvæði eru í sveitarfélaginu Ölfusi, þ.á.m. þetta svæði, sem er að miklum hluta gróið. Eldhraun sem er hulið jarðvegi og gróðri og er ekki lengur hægt að greina hvort um hraun sé að ræða hefur tapað þeim einkennum sínum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndanir eða "Hraunvistgerðir" og nýtur það því ekki sérstakrar verndar skv. 37. gr laga um náttúruvernd. Á þessu svæði er hraunið að verulegum hluta þakið jarðvegi og gróðri og því má ætla að hraunið hafi ekki mikilvægt verndargildi.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Ölfus- Breytingin tekur til reits M1

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss

Aðalskipulagið var staðfest af
Skipulagsstofnun _____

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
M1	Miðbær	7,7 ha	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.

Skilmálatafla fyrir breytingu

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
M1	Miðbær	7,7 ha	200	200	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 200. Uppbygging miðsvæðis skal vera í samræmi við hlutverk svæðisins og taka mið af stefnu og skilmálum fyrir miðbæ sveitarfélagsins.

Skilmálatafla eftir breytingu

ARKÍS
arkitektar

