

# MÓI svæði II

Deiliskipulag

02.08.2023

**TILLAGA**



## Samþykktir

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

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

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

## Upplýsingar

### SKJALALYKILL

---

101063-GRG-001-V09

### HÖFUNDUR

---

Brynja Rán Egilsdóttir & María Björk Gunnarsdóttir

### RÝNT

---

Ásgeir Jónsson & Ingibjörg Sveinsdóttir & Anne Bruun

### SAMÞYKKT

---

---

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036	6
2.3	Rammaskipulag	7
2.4	Minjar	8
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1	Íbúðarbyggð	9
3.2	Áfangaskipting	9
3.3	Sveigjanleiki í húsagerðum	10
3.4	Sérákvæði húsagerða	10
3.4.1	Parhús - Gerð P1 – 1 hæð	12
3.4.2	Raðhús – Gerð R1 – 1 hæð	13
3.4.3	Raðhús – Gerð R2 – 2 hæðir	14
3.4.4	Fjölbýli – Gerð F1 – 2 hæðir	15
3.4.5	Fjölbýli – Gerð F2 – 2-3 hæðir	16
3.5	Verslunar- og þjónustusvæði – Vb2	17
3.6	Samgöngur	17
3.6.1	Götur og bílastæði	17
3.6.2	Gönguleiðir	18
3.7	Opin svæði og inngarðar	20
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	21
4.1	Almennt	21
4.2	Byggingarreitir	21
4.3	Mæliblöð	21

4.4	Ofanvatn	21
4.5	Veitur og sorp	22
4.6	Brunavarnir	22
4.7	Lýsing og skilti	22
4.8	Gróður og girðingar	22
4.9	Götugögn	23
4.10	Frágangur lóða og umgengni	23
5	SKILMÁLATAFLA	24
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	27
6.1	Vægi umhverfisáhrifa	27
6.2	Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið	27
6.3	Mat á umhverfisáhrifum stefnu skipulagsins	28
6.4	Niðurstaða umhverfismats	29
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	29
7.1	Auglýsing tillögu	29
7.2	Skipulagsferlið	29

## 1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að gerð deiliskipulags fyrir nýtt hverfi, Móa II í Þorlákshöfn. Á svæðinu er gert ráð fyrir 9,8 ha íbúðarbyggð með fjölbreyttum gerðum húsa og 1,1 ha verslunar- og þjónustusvæði. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Syðsti hluti Móasvæðisins er í byggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Með deiliskipulaginu leggur sveitarfélagið áherslu á að skapa fjölbreytt, vistvænt og nútímalegt bæjarumhverfi, sem stuðlar að félagslegri fjölbreytni, umhverfisvænum lífsstíl og góðum lífsgæðum íbúa. Einnig er verið að efla atvinnulíf bæjarins með nýjum lóðum undir verslunar- og þjónustustarfsemi.

Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að byggja upp 350 íbúðir. Skilgreindar eru íbúðarlóðir fyrir þar- og raðhús og fjölbýlishús. Innan byggingarreita verða byggðar fjölbreyttar húsagerðir sem afmarka skjólgóða og sólríka inngarða fyrir íbúa. Heimilt er að byggja allt að 5500 m<sup>2</sup> til verslunar- og þjónustustarfsemi nyrst á skipulagssvæðinu.

Áhersla er lögð á góðar göngutengingar með grænum geira innan svæðisins og að miðbæjarsvæði Þorlákshafnar.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

### 1.1 Markmið

Deiliskipulagið er til þess ætlað að móta nýtt hverfi sem fellur vel að núverandi byggð, með vönduðu heildaryfirbragði þar sem margbreytileikinn fær að njóta sín.

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Afmarka lóðir fyrir ný mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.
- Þjóða upp á lóðir undir fjölbreyttar húsagerðir, með einfaldri áfangaskiptingu.
- Efla verslun- og þjónustu í sveitarfélaginu með því að fjölga lóðum undir slíka starfsemi.
- Skilgreina aðkomu og umferð um svæðið og skapa öruggt umhverfi fyrir gangandi, hjólandi og akandi.
- Skapa aðlaðandi umhverfi sem hvetur íbúa til útiveru með aðlaðandi almenningsrýmum og göngustígum.

Skipulagið kemur til með að efla samkeppnishæfni sveitarfélagsins með því að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og efla atvinnulíf og gera búsetu í þéttbýlinu í Þorlákshöfn eftirsóknarverða.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismatsskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þorlákshöfn er annar af tveimur þéttbýlistöðum í Ölfusi. Öll stjórnsýsla og meginþjónusta sveitarfélagsins fer þar fram. Á undanförunum árum hefur bærinn verið í talsverðum vexti þar sem íbúum á svæðinu fjölgar hratt. Borið hefur á aukinni eftirspurn eftir lóðum fyrir fjölbreyttar gerðir íbúða og ýmis konar atvinnustarfsemi. Atvinnulífið í bænum er samofið hafnaraðstöðu svæðisins, þá helst fiskveiðum og fiskverkun, en á undanförunum árum hefur orðið veruleg aukning á vöruflutningum á sjó með tíðari komu vöruflutningsskipa til Þorlákshafnar og bættri aðstöðu á hafnarsvæðinu. Einnig hefur atvinnutækifærum fjölgað í öðrum atvinnugreinum, s.s. afþreyingar- og ferðaþjónustu og ýmsum þjónustustörfum. Íbúar sækja einnig atvinnu og menntun út fyrir bæjarmörk enda er svæðið í góðum tengslum við helstu þéttbýliskjarna Suðurlands og við höfuðborgarsvæðið.

Uppbygging í Þorlákshöfn hefur hingað til einkennst af lágreistum húsum, aðallega einbýlis- og raðhúsum. Sveitarfélagið leggur áherslu á að fjölga fjölbreyttum húsakostum með því að bjóða upp á lóðir undir fjölbýli, með litlum og meðalstórum íbúðum. Tækifæri er til staðar til að skapa heildstæðari byggð í Þorlákshöfn með aukinni áherslu á skýrt byggðarmynstur, aðlaðandi almenningsrýmum ásamt þægilegu og öruggu íbúðaumhverfi fyrir alla vegfarendur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir ákveðnum sveigjanleika til að geta brugðist við breytingu á eftirspurn eftir lóðastærð og íbúðagerð.



Mynd 1 Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu.

### 2.1 Staðhættir

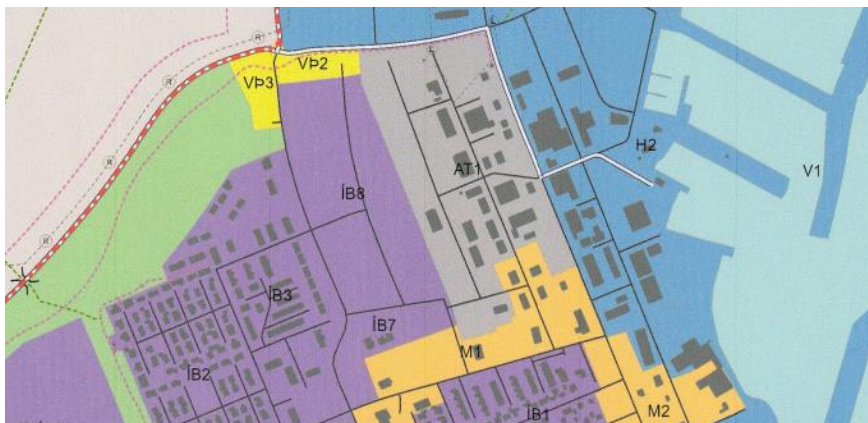
Skipulagssvæðið er staðsett norðan við miðbæjarsvæði Þorlákshafnar og tengir saman núvarandi íbúðarbyggð vestan við svæðið, við atvinnusvæði tengd höfninni austan við svæðið. Um er að ræða óbyggt svæði innan þéttbýlisins og kjörið tækifæri til að þetta byggðina. Aðkoma að verslunar- og þjónustulóðinni á norðanverðu svæðinu er af Hafnarvegi (nr. 379). Á

vestanverðu svæðinu eru þrjár tengingar frá Ölfusbraut og á sunnanverðu svæðinu eru tengingar frá Klettamóa.

Þorlákshöfn er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og er á nútímahrauni sem nýtur verndar skv. 61 gr. laga um náttúruvernd. Skv. vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands er að finna á svæðinu Lynghraunavist, Mosahraunavist og Eyðihraunavist. Engin þessara vistgerða teljast hafa hátt verndargildi. Allt Suðurlandsundirlendið flokkast sem mikilvægt fuglasvæði, skv. Náttúruverndarstofnun.

## 2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB8) og verslunar- og þjónustusvæði (VP2).



Mynd 2 Skjáskot af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.

## Íbúðarbyggð

Í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð:

- Að leggja áherslu á heildstæða og miðlæga byggð og vandaðan frágang lóða.
- Að yfirbragð byggðarinnar taki mið af umhverfi sínu og núverandi byggð.
- Að bærinn myndi samfellda byggð með þungamiðju verslunar og þjónustu í miðbæ.
- Að nýta land vel með því að nýta lausar lóðir í eldri hverfum fyrir nýbyggingar og að ný byggð myndi samfellu við núverandi byggð.
- Að komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Að íbúðarhverfi séu í góðum tengslum við útivist og þjónustu.
- Að íbúðarhverfi séu í göngufæri við skólasvæðið og Þorlákshöfn verði göngu- og hjólavænn bær til að draga úr notkun mengandi ferðamáta.
- Að stuðla að bættri lýðheilsu með góðri hönnun skipulags.

Eftirfarandi eru almennir skilmálar fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar:

- Við gerð deiliskipulags verði tekið á yfirbragði og ásýnd byggðar og leitast við að vernda jarðminjar í samræmi við lög um náttúruvernd þannig að götur, lóðir, göngustígar, leiksvæði og byggingarreitir séu staðsettir með tilliti til minjanna.
- Við skipulag íbúðarbyggðar verði tekið mið af fjölbreyttum ferðamáta.
- Hæðir húsa verði að hámarki 3-4 auk kjallara, en allt að 6 hæða hús auk kjallara eru leyfð á og við miðsvæðið.

**Tafla 1** Hluti úr töflu í kafla 3.1.1.1 Íbúðarbyggð (ÍB).

NR.	HEITI	STÆRÐ /HA	ÍB/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB8	Norðan móa	9,8	35	350	350	Nýtt hverfi þar sem gert er ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum sem og fjölbýlishúsum, allt að þrjár hæðir.

Almennt er atvinnustarfsemi óheimil á íbúðarsvæðum, utan heimildar 13 greinar reglugerðar, nr. 1277/2016.

### Verslun og þjónusta (VP)

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi stefna fyrir verslun og þjónustu:

- Að þjóða upp á gott framboð stærri lóða fyrir rýmisfreka verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Að deiliskipulagsskilmálar fyrir atvinnuhúsnæði miði að gæðum húsnæðis og vönduðu yfirbragði byggðar.
- Að stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða.
- Að við skipulag byggðar og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Eftirfarandi eru almennir skilmálar fyrir uppbyggingu á verslun og þjónustu:

- Lögð er áhersla á þrífalega starfsemi sérstaklega þar sem svæðið liggur meðfram aðalaðkomu og tengist miðbæ Þorlákshafnar.
- Lögð er áhersla á að bæta aðgengi að hleðslustöðvum við verslanir og gististaði og þar með styðja við vistvænan ferðamáta.
- Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,5.

**Tafla 2** Hluti úr töflu í kafla 3.1.3 Verslun og þjónusta (VP).

NR.	HEITI	STÆRÐ /HA	FJÖLDI GESTA	GISTI-RÝMI	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
VP2	Þjónustulóðir	1,1	Á ekki við	Á ekki við	Þjónustu-, skrifstofu- og verslunarsvæði fyrir rýmisfreka starfsemi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði hægt að reisa þjónustu fyrir orkugjafa bifreiða, verslun og veitingarekstur. Allur frágangur á lóðum og umhverfismótun meðfram götunni þarf að vera til fyrirmyndar og skal inngangur bygginga að jafnaði snúa að aðliggjandi götu.

### 2.3 Rammaskipulag

Unnin voru drög að rammaskipulagi fyrir Móa svæðið sem haft var til hliðsjónar við gerð deiliskipulags. Rammaskipulagið, dagsett í september 2019 var unnið af Kanon Arkitektum.

## 2.4 Minjar

Líkt og öll byggð í Þorlákshöfn er svæðið á nútímahrauni, sem verndað er skv. 61 gr. Lögð verður áhersla á að halda í ákveðnar hraunmyndanir innan skipulagssvæðis í samræmi við ábendingar Umhverfisstofnunar.

Skráningu fornminja á deiliskipulagssvæðinu er lokið. Samkvæmt niðurstöðu fornleifaúttektar frá 2019 eru heimildir, skv. herforingjaráðskorti 1909, um leið sem lá í gegnum sunnanvert skipulagssvæðið. Enginn ummerki um leiðina er að finna innan skipulagssvæðisins og því líklegt að henni hafi þegar verið raskað við þéttbýlismyndun í Þorlákshöfn á 20. öldinni.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.



### 3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

#### 3.1 Íbúðarbyggð

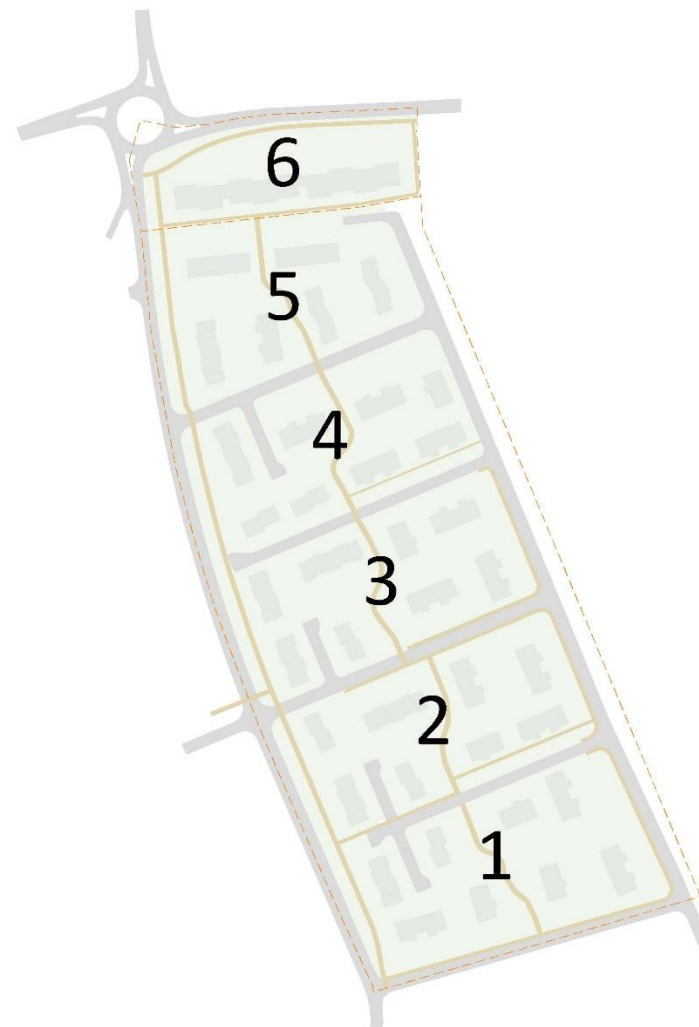
Um er að ræða nýtt íbúðarhverfi þar sem áhersla er lögð á fjölbreyttar stærðir lóða og húsa. Byggðin er í meginatriðum lágreist, eins og tveggja hæða og þrjú- og raðhús. Fjölbýlishús verða allt að þrjár hæðir.

Öll hús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s. br. Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í fyrirnefndri reglugerð, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði/dvalarsvæði innan lóða sem snúa móti sólu. Þá skal hönnun lóða taka mið af hraunmyndunum, eftir því sem kostur er.

#### 3.2 Áfangaskipting

Skipulagssvæðinu mun verða skipt upp í framkvæmdaráfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar, sjá töflu fyrir ákvæði lóða í kafla 5. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir uppbyggingu 1 og 2 áfanga ásamt 6 áfanga sem er verslunar- og þjónustulóð. Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir byggingu á 3 áfanga. Áfangi 4 og að lokum áfangi 5 koma þar á eftir en framkvæmdahraði mun taka mið af eftirspurn á svæðinu.



Mynd 3 Áfangaskipting innan skipulagssvæðis

### 3.3 Sveigjanleiki í húsagerðum

Gert er ráð fyrir ákveðnum sveigjanleika í húsagerð þegar kemur að raðhúsum og fjölbýlishúsum.

Áður en framkvæmdir hefjast og þar til heimlögn er lögð, sem miðast við fjölda íbúða og lóðahluta, gefst tími til að aðlaga hönnun veitukerfa og aðkomu lóða eftir fyrirhugaðri húsagerð.

Óháð húsagerð skal umfang og stærð húsa vera með svipuðu móti til þess að breytingar hafi ekki áhrif á nærliggjandi lóðir og heildaryfirbragð hverfisins.

### 3.4 Sérákvæði húsagerða

Hér eru sett fram sérákvæði fyrir mismunandi húsagerðir. Almennt er kvöð um lagnaleið innan allra lóða og eftir atvikum er kvöð á sameiginlegri aðkomu lóða. Á svæðinu er gert ráð fyrir 350 íbúðum.

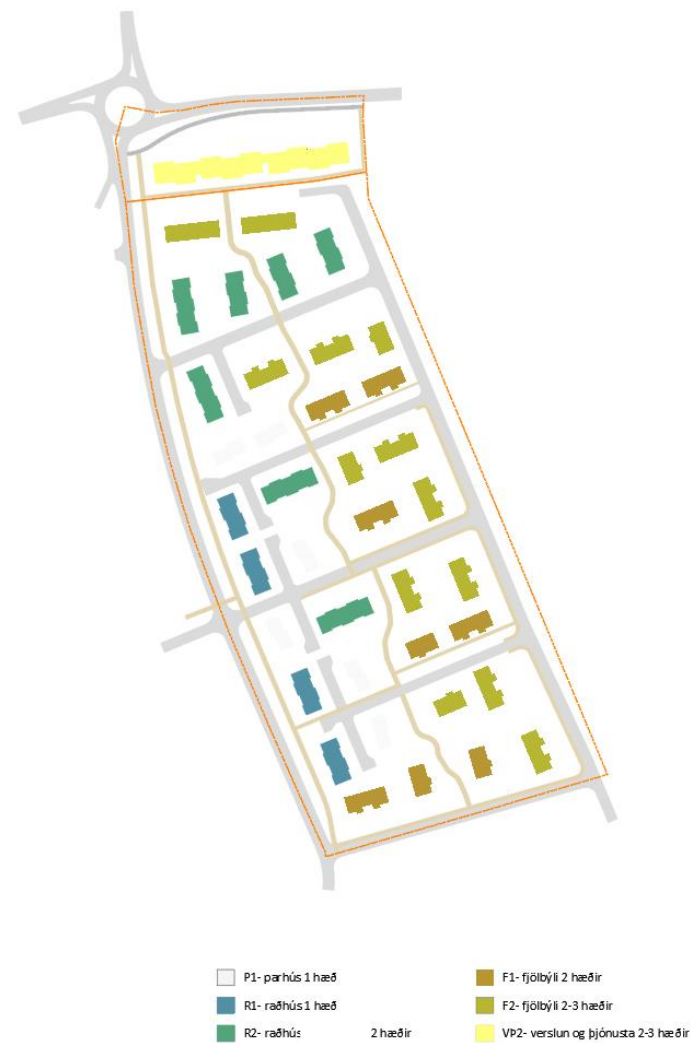
Fjöldi íbúða innan byggingarreits, hámarks nýtingarhlutfall og byggingarmagn er birt í lóðatöflu í kafla 5.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að hámarki 350 íbúðum sem skiptast á eftirfarandi hátt á milli húsagerða:

Tafla 3 Húsagerðir.

Tegund íbúða	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða lágmark	Fjöldi íbúða hámark	Lágmarkstærð íbúða m <sup>2</sup>	Hámarksstærð íbúða m <sup>2</sup>
P1	1 h	2	2	90	185
R1	1 h	4	4	80	120
R2	2 h	4	5	80	240
F1	2 h	6	10	50	180
F2	2-3 h	6	15	50	180

Á skipulagssvæðinu er ekki heimilt að hafa fleiri en 90 íbúðir undir 60m<sup>2</sup>.



Mynd 4 Húsagerðir, innan skipulagssvæðisins er fjölbreytt blöndun íbúða.

### 3.4.1 Parhús - Gerð P1 – 1 hæð

- Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð, með innbyggðum bílskúr. Heildarstærð hvorrar íbúðar getur verið allt 185 m<sup>2</sup>, þó aldrei minni en 90 m<sup>2</sup>. Þar af getur bílgeymsla verið allt að 40m<sup>2</sup>
- Heimilt er að hluti byggingar sé bílskýli/bílageymslu fyrir 1- 2 bíla, að hámarki 50 m<sup>2</sup>.
- Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á íbúð.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Þakform er frjálst.
- Krafa er um að hafa uppbot/stöllum á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskóta.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.



Mynd 5 Skýringarmynd, parhús – P1.

### 3.4.2 Raðhús – Gerð R1 – 1 hæð

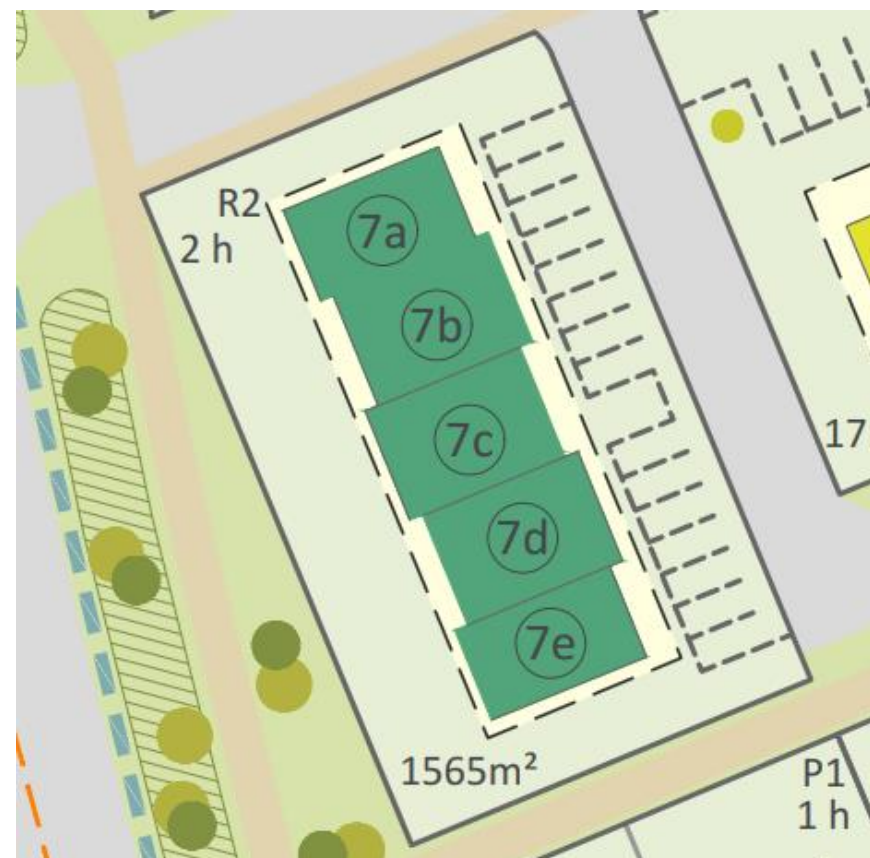
- Heildarstærð hvernar íbúðar getur verið allt 120m<sup>2</sup>, þó aldrei minni en 80 m<sup>2</sup>.
- Heimilt er að hluti byggingar sé bílageymsla að hámarki 40 m<sup>2</sup>. Gera skal ráð fyrir minnst tveimur bílastæðum á íbúð.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Pakform er frjálst.
- Krafa er um að hafa uppbot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. í formi inn- eða útskóta.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.



Mynd 6 Skýringarmynd, raðhús – R1.

### 3.4.3 Raðhús – Gerð R2 – 2 hæðir

- Heildarstærð hvernar íbúðar getur verið allt 240m<sup>2</sup>, þó aldrei minni en 80 m<sup>2</sup>.
- Heimilt er að hafa hluta þess sem bílageymslu, að hámarki 40 m<sup>2</sup>. Gera skal ráð fyrir minnst tveimur bílastæðum á íbúð.
- Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Þakform er frjálst, heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og hafa þakgarð /svalir ofan á fyrstu hæð húsa, með aðgengi af annarri hæð.
- Krafa er um að hafa uppbot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. í formi inn- eða útskóta.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.
- Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.



Mynd 7 Skýringarmynd, raðhús R2.

### 3.4.4 Fjölbýli – Gerð F1 – 2 hæðir

- Heildarstærð hvernar íbúða getur verið allt að 180 m<sup>2</sup>, þó aldrei minni en 50 m<sup>2</sup>.
- Gera skal ráð fyrir minnst 1,5 bílastæði fyrir hverja íbúð.
- Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Þakform er frjálst, heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og hafa þakgarð /svalir ofan á fyrstu hæð húsa með aðgengi af annarri hæð.
- Krafa er um að hafa uppbot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. í formi inn- eða útskots.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.
- Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.



Mynd 8 Skýringarmynd, fjölbýli – F1.

### 3.4.5 Fjölbýli – Gerð F2 – 2-3 hæðir

- Heildarstærð hvernar íbúða getur verið allt að 180 m<sup>2</sup>, þó aldrei minni en 50 m<sup>2</sup>.
- Gera skal ráð fyrir minnst 1,5 bílastæðum á íbúð. Undantekning er Rásarmói 7 og 9 þar sem gera skal ráð fyrir minnst 1 bílastæði á íbúð.
- Mænishæð verði að hámarki 10,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Þakform er frjálst, heimilt er að flatarmál efri hæða sé minna en neðri hæða og hafa þakgarð /svalir ofan á neðri hæðum húsa með aðgengi af efri hæðum.
- Krafa er um að hafa uppbot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. í formi inn- eða útskots.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.
- Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvallir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á ðaluppdráttum.

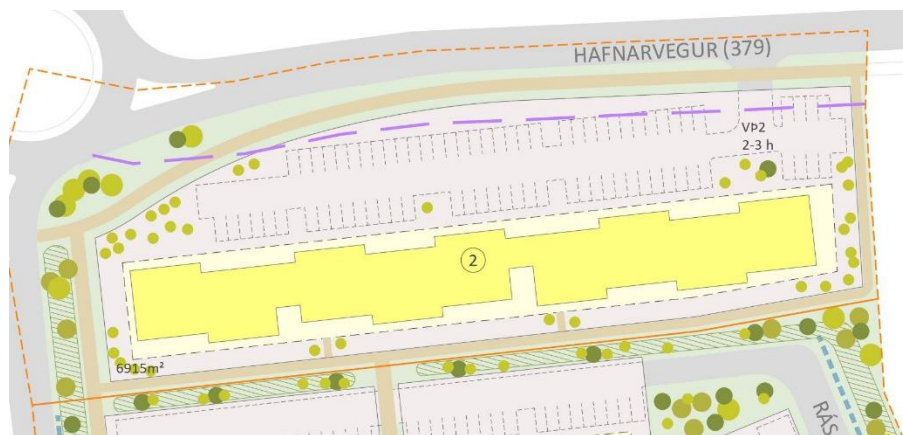


Mynd 9 Skýringarmynd, fjölbýli – AF2.



### 3.5 Verslunar- og þjónustusvæði – Vp2

- Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi er við Hafnarveg. Gert er ráð fyrir einni lóð.
- Byggingar verði á 1-3 hæðum í samræmi við íbúðarbyggðina. Mænishæð verði að hámarki 10,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Heimilað verður að hafa skrifstofur ásamt verslunar- og veitingarekstri.
- Heildar byggingarmagn svæðis er 8700 m<sup>2</sup>.
- Krafa er um uppbrot á byggingum, m.a. til að mynda skjólgott svæði að sunnanverðu. Gert er ráð fyrir göngustíg sem tengir svæðið við íbúðarbyggðina sunnan við verslunar- og þjónustusvæðið og þaðan víðar um Þorlákshöfn.
- Megin aðkoma að byggingum er frá Hafnarvegi.
- Bílastæði eru innan lóða. Innan lóða skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.



Mynd 10 Skjáskot af deiliskipulagsupprætti. Verslun- og þjónustulóðir.

### 3.6 Samgöngur

Aðkoma að verslunar- og þjónustusvæðinu á norðanverðu skipulagssvæðinu, frá Hafnarvegi. Aðkoma að íbúðarlóðum er á þremur stöðum frá Ölfusbraut sem liggur vestan við skipulagssvæðið. Einnig er aðkoma frá Klettamóa sem liggur sunnan við svæðið.

#### 3.6.1 Götur og bílastæði

Gert er ráð fyrir upphækkunum þar sem gangbrautir liggja yfir götur.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 1-2 bílastæðum á íbúð og eru bílastæði innan lóða. Bílastæði eru sýnd til skýringar á skipulagsupprætti og geta hnikast til/breyt innan lóðar við endanlega hönnun en taka þarf mið af fjölda íbúða innan rað- og fjölbýlislóða.

Við einkastæði verður gert ráð fyrir þeim möguleika í veitukerfum að setja upp hleðslustöð fyrir rafknúin ökutæki.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal ákvarðast af fjölda íbúða og eru þau sýnd á upprætti.

Bílastæði skulu brotin upp reglulega með gróðri og hjólastæðum og sem hluti af grænu yfirbragði og blágrænum ofanvatnslausnum er æskilegt að leggja grasstein eða önnur sambærileg gegndræp yfirborðsefni á bílastæðum.

Nánari útlístun er að finna í 12. gr byggingarreglugerðar, nr.112/2012.

### 3.6.2 Gönguleiðir

Áhersla er lögð á góðar göngutengingar, bæði innan deiliskipulagsins og við ytra stígakerfi.

Göngustígur liggur frá verslunar- og þjónustusvæðinu að íbúðarhverfinu að sunnanverðu og þar eru göngutengingar við nærliggjandi svæði, s.s miðbæjarsvæðið og að leik- og grunnskólum.

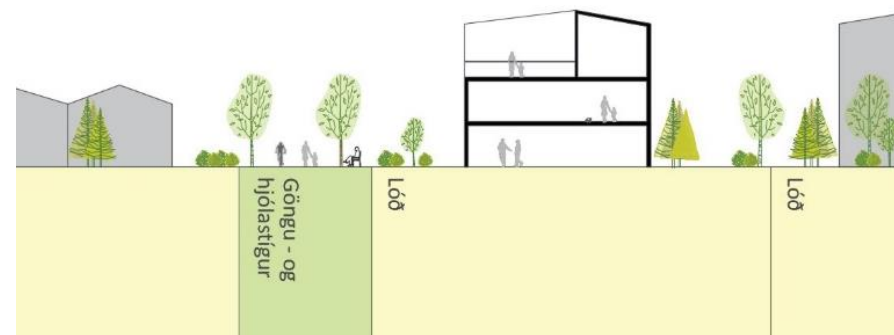
Sérstök áhersla er lögð á göngutengingar almenningsrýma við opin svæði innan deiliskipulagsins til að auka útivistamöguleika og ýta undir vistvænan samgöngumáta íbúa.

Gangstéttar og göngustígar eru að lágmarki 2 m breiðir nema annað sé tekið fram. Hvort tveggja er sýnt á skipulagsuppdrætti. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur.

Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum innan skipulagssvæðisins. Sérstök áhersla er lögð á að vegfarendur sýni tillitssemi á sameiginlegum stígum.

Gert er ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum s.s. upphækkuðum gangbrautum þar sem grænar tengingar þvera götur, til þess að efla vægi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Megin stígar sem liggja um svæðið eru lagðir og reknir af sveitarfélaginu.



Mynd 11 Göngustígur – snið.



**Mynd 12** Göngustígar og grænir geirar innan skipulagsins.

### 3.7 Opín svæði og inngarðar

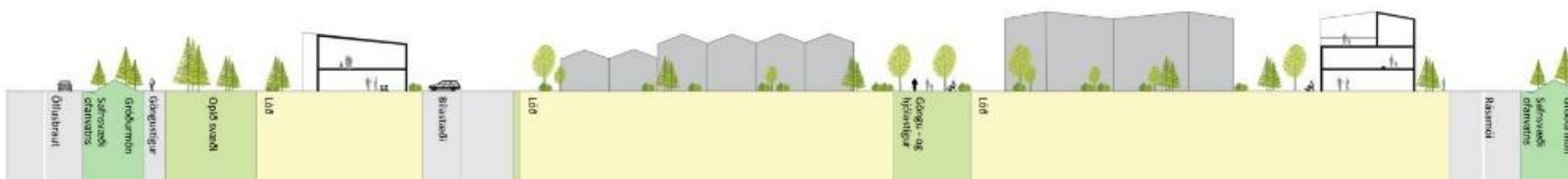
Gert er ráð fyrir grænum geira, opnum og bíllausum svæðum innan deiliskipulagsins með göngustígum og sameiginlegum inngörðum.

Innan deiliskipulagsins eru afmarkaðir reitir þar sem bakhlið nærliggjandi bygginga er látin snúa í átt að sameiginlegu almenningsrými og götur og bílastæði látin liggja að framhlið hússins.

Áhersla er lögð á að inngarðar og almenningsrými skulu vera eins sólrík og skjólgóð og kostur er.

Grænn geiri og göngustígar tengja inngarða saman þar sem áhersla er lögð á að skapa aðlaðandi leiksvæði og náttúruleg opín svæði fyrir íbúa hverfisins að njóta. Skal ósnertur mói og hraunmyndanir fá að njóta sín eins og kostur gefst.

Þekktar hraunmyndanir sem ekki hafa orðið fyrir raski eru merktar inn á uppdrátt og tillit tekið til þeirra við hönnun svæðisins. Þekkt hraunmyndun var áður undir Rásarmóa en hún raskaðist við framkvæmdir á nærliggjandi svæði og er því ekki merkt inn á uppdrátt.



**Mynd 13** Kennisnið, þverskurður af skipulagssvæðinu á milli Ölfusbrautar og Rásarmóa.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Almennt

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðarblöð og lög og reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Porlákshöfn er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirkja taka tillit til þess varðandi undirstöður, uppbyggingu burðarkerfa o.þ.h. Leitast skal við að útfæra jarðskjálftamótstöðu bygginganna með einföldum og ódýrum hönnunarviðmiðum.

Byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræstibúnaður og lyftuhús mega ná upp fyrir hámarkshæð þaks.

Ákvæði um fjölda íbúða, hámarks byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu í kafla 5.

### 4.2 Byggingarreitir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

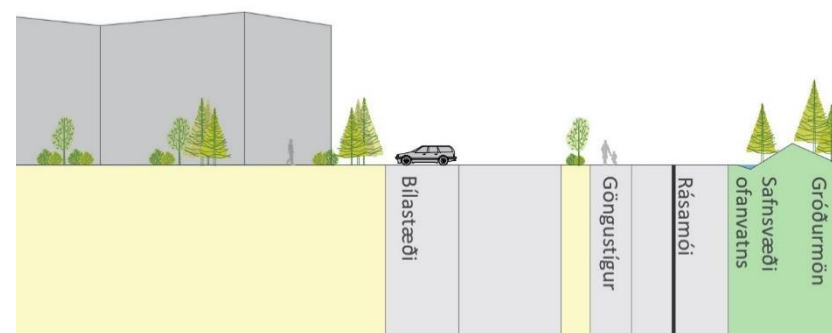
### 4.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### 4.4 Ofanvatn

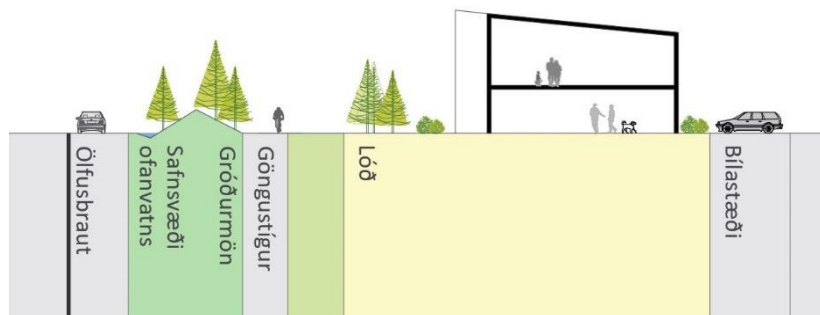
Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús og bílastæði, beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

Milli Móa og iðnaðarsvæðisins að austanverðu er gert ráð fyrir gróðurmön og svæði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Safnsvæði ofanvatns er samhliða Rásarmóa. Sýnt á uppdrætti til skýringar.



Mynd 14 Kennisnið af ofanvatnslausnum við Rásarmóa til skýringar.

Ofanvatn frá Ölfusbraut rennur að skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir gróðurmön og svæði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Sýnt á uppdrætti til skýringar.



**Mynd 15** Kennisnið af ofanvatnslausnum við Ölfusbraut til skýringar.

#### 4.5 Veitur og sorp

Svæðið mun tengjast veitukerfi Þorlákshafnar. Lagnir, veitur og fjarskiptakerfi verða undir götum og stígum eða meðfram þeim.

Stofnlagnir verða lagðar með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götur eða gangstéttir. Þar sem fleiri en eitt hús/íbúð eru saman um eina lóð mun bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina en það er á höndum lóðahafa með lagnir innan lóðar.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 4.6 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

#### 4.7 Lýsing og skilti

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.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal hafa að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal almennt beint að aðkomu lóða og húsa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósum beint niður, til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

#### 4.8 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningsrýmum og meðfram göngustígum, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndun á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa.

Val á gróðri og trjátegundum, í bæjarlandi, skal almennt taka mið af reglugerð um innflutning, ræktun og dreifingu erlendra plöntutegunda, með hliðsjón af landslagsgerð sem nýtur sérstakrar verndar þ.e. nútímahraun. Umsjón með viðhaldi og umhirðu gróðurs í bæjarlandi er á

hendi sveitarfélagsins. Ekki er heimilt að planta öspum, hlyn eða barrtrjám í görðum íbúðarhúsa innan deiliskipulagssvæðisins. Leitast skal við að græn svæði innan skipulagssvæðisins hafi náttúrulegt yfirbragð og skulu stígar/slóðar fara eftir núverandi hæðarlegu í landslagi.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm, þegar lóðarmörk snúa að götu/gangstétt. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa í görðum. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar (nr. 112/2012, gr. 7.2.2.) varðandi hæð gróðurs.

Skjólveggi og girðingar skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóðarmörkum nema með samþykki beggja lóðarhafa. Þessi mannvirki mega vera utan byggingarreita. Heimilt er að byggja lága skjólveggi við verandir, að hámarki 1,5 m og ekki nær lóðarmörkum en 1,5 m, nema með samþykki aðliggjandi lóðarhafa.

Þar sem lóð er við gatna- eða stígamót er æskilegt að grindverk séu ekki hærri en 1,2 m. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðarhúsa þverar göngu- og/eða hjólastíga.

#### 4.9 Götugögn

Götugögn, svo sem bekkir, lýsing, hjólagrindur, sorpílát og skilti sem sett eru upp skulu vera stöðluð og samræmd í útlit til þess að tryggja heildrænt útlit umhverfis. Götugögn skulu falla vel að umhverfi sínu, og vera úr varanlegu efni til þess að halda viðhaldi og viðgerðum í lágmarki.

Staðsetning götugagna skal taka tillit til aðgengis fyrir alla og skal vera í samræmi við stærðarhlutföll og byggingarlist nærliggjandi svæðis. Þau

skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum göngustígum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.

#### 4.10 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Sveitarfélagið getur beitt aðgerðum í samræmi við byggingarreglugerð til þess að knýja fram úrbætur á frágangi lóða telji það þörf á.

Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

Allt efnisval skal vera í samræmi við yfirbragð nærumhverfis og á þetta líka við um leiktæki, bekki og annan útibúnað.

Gæta skal að því að ganga ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi í hönnunarferli sem og á framkvæmdartíma. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk, nema í samráði við sveitarfélagið.

## 5 SKILMÁLATAFLA

Tafla 4 Skilmálatafla.

STAÐFANG	LÓÐARSTÆRD SKV. DEILISKIPULAGS-UPPDÆTTI	STÆRÐ BYGGINGARREITS	NÝTINGARHLUTFALL	HÁMARKSBYGGINGAR-MAGN M2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA	ATH
Klettamói 2	1384	425	0.61	850	2	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Klettamóum 4
Klettamói 4	1302	425	0.65	850	2	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Klettamóum 2
Klettamói 6	1902	578	0.60	1150	2	
Rásarmói 1	2109	578	0.82	1730	3	
Rásarmói 3	1908	578	0.91	1730	3	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu að bílastæðum fyrir Götu C1
Rásarmói 5a-d	1780	510	0,27	480	2	
Rásarmói 7	1717	622	1.08	1850	3	Lágmark eitt bílastæði á íbúð. Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Rásarmóa 9.
Rásarmói 9	1897	622	0.98	1850	3	Lágmark eitt bílastæði á íbúð. Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Rásarmóa 7.
Gata A 1	2100	578	0.82	1730	3	
Gata A 3	1190	425	1.07	1270	3	
Gata A 5-7	1031	390	0.38	390	1	
Gata A 9-15	1308	495	0.37	480	1	
Gata A 2	1554	578	0.74	1150	2	
Gata A 4	1162	425	0.73	850	2	



STAÐFANG	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGS- UPPDRAÐI	STÆRÐ BYGGINGARREITS	NÝTINGARHLUTFALL	HÁMARKSBYGGINGAR- MAGN M2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA	ATH
Gata A 6-8	1031	390	0.38	390	1	
Gata A 10-16	1302	495	0.37	480	1	
Gata B 1	2311	578	0.75	1730	3	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Götu B 3
Gata B 3	1794	578	0.96	1730	3	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Götu B 1
Gata B 5a-e	1905	622	0.63	1200	2	
Gata B 7-9	1016	375	0.36	370	1	
Gata B 2	1820	578	0.63	1150	2	
Gata B 4-6	1017	375	0.36	370	1	
Gata B 8-14	1053	495	0.46	480	1	
Gata C 1	1774	578	0.98	1730	3	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu að bílastæðum frá Rásmóa 3
Gata C 3	1231	425	1.03	1270	3	
Gata C 5a-e	1403	622	0.86	1200	2	
Gata C 7-13	1053	495	0.46	480	1	
Gata C 2	1318	578	0.87	1150	2	
Gata C 4	1333	578	0.86	1150	2	
Gata C 6-8	1023	375	0.36	370	1	
Gata C 10-12	1018	375	0.36	370	1	

STAÐFANG	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGS- UPPDRÆTTI	STÆRÐ BYGGINGARREITS	NÝTINGARHLUTFALL	HÁMARKSBYGGINGAR- MAGN M2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA	ATH
Gata D 1	1402	425	0.91	1270	3	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu að Götu D 3
Gata D 3	1722	578	1.00	1730	3	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu að Götu D 1
Gata D 5	1716	578	1.01	1730	3	
Gata D 7a-e	1565	622	0.77	1200	2	
Gata D 2a-d	1791	510	0.27	480	2	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Götu D 4
Gata D 4a-d	1547	510	0.31	480	2	Kvöð er á sameiginlegri aðkomu með Götu D 6
Gata D 6a-e	1793	622	0.69	1240	2	
Hafnarvegur 2	6915	2898	1.26	8700	3	

## 6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Þetta eru þættir eins og vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþættir eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

### 6.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

### 6.2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni.

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

Tafla 5 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
Land og landslag	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Landsskipulagsstefna 2015-2032.	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýralíf	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
Samfélag	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Landsskipulagsstefna 2015-2032.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á fjölgun íbúa?
Minjar og verndarsvæði	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Aðalskráning fornminja.	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?
Heilsa og öryggi	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Landsskipulagsstefna 2015-2032.	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi og útivistamöguleika? Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

### 6.3 Mat á umhverfisáhrifum stefnu skipulagsins

**Grunnástand:** Svæðið er óbyggt en raskað vegna byggingar þéttbýlisins í Þorlákshöfn.

**Nýtt deiliskipulag:** Gert er ráð fyrir uppbyggingu á nýju hverfi með 350 íbúðum fyrir fjölbreytta húsagerð ásamt lóðum fyrir verslun og þjónustu. Áhersla er lögð á öruggar samgöngur, mannlegt umhverfi og heildstætt byggðarlag.

#### Áhrif á land og landslag eru metin neikvæð/óveruleg

Náttúrulegt yfirbragð svæðisins og jarðmyndanir hefur að hluta til þegar verið raskað vegna framkvæmda í nálægð við skipulagssvæðið. Í deiliskipulagi eru settir skilmálar um að takmarka rask á sjáanlegum hraunmyndunum og eru slíkar settar inn á uppdrátt deiliskipulags. Skipulagið kemur til með að hafa áhrif á ásýnd svæðis enda er verið að byggja upp á óbyggðu svæði. Slíkt telst þó eðlilegt þegar byggt er upp í þéttbýli. Verið er að huga að því að þetta byggðina og skapa heildstæðara yfirbragð byggðar í bænum. Áhersla er lögð á að ný byggð samræmist heildar yfirbragði núverandi byggðar í bænum.

#### Áhrif á gróður og dýralíf eru óveruleg/jákvæð

Svæðið er að mestu ógróið og því ekki mikið rask á gróðri. Hins vegar verður svæðið grætt upp með grænum geirum og opnum inngörðum. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis líkt og allt Suðurlandsundirlendið, þar sem um takmarkað svæði, innan þéttbýlis er að ræða er ekki líklegt að skipulagið hafi teljandi áhrif á vistkerfi eða fugla.

#### Áhrif á samfélag eru metin jákvæð

Verið er að fjölga lóðum undir atvinnustarfsemi með nýjum verslunar- og þjónustulóðum. Vonir standa til að með þessu verði hægt að laða að ný fyrirtæki og þar með atvinnutækifæri.

Hingað til hefur verið skortur á litlum og meðalstórum íbúðum og með skipulaginu er verið að auka fjölbreytni í gerð íbúða. Slíkt eykur aðdráttarafl bæjarins og eykur líkurnar á að allir geti fundið húsnaði við hæfi. Íbúðir nýtast starfsfólki ört vaxandi atvinnulífs og kemur til með að stuðla að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Við það styrkist byggðin í heild sinni og tekjustofn sveitarfélagsins eykst.

#### Áhrif á minjar og verndarsvæði eru metin óveruleg

Svæðið er á nútímahrauni, sem hefur að hluta til þegar raskast. Skipulagið tekur tillit til sjáanlegra hraunmyndana og þeim verður viðhaldið eftir besta móti. Heimildir fyrir fornri leið um svæðið eru til staðar en engin sjáanleg ummerki er að finna.

#### Áhrif á heilsu og öryggi eru metin jákvæð/óveruleg

Skipulagið gerir ráð fyrir göngu- og hjólastígum ásamt opnum almenningsrýmum í inngörðum milli húsa á skipulagssvæðinu. Getur nýst íbúum til útiveru og heilsubótar. Áhersla er lögð á umferðaröryggi gangandi, hjólandi og akandi um svæðið.

Ef gengið er frá fráveitu í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi er ekki talin hætta á mengun.

## 6.4 Niðurstaða umhverfismats

Svæðið sem umrætt deiliskipulag nær til er að öllu óbyggt en vel staðsett í bænum og því um vannýtt tækifæri að ræða. Uppbygging kemur til með að efla og styrkja samfélagið og byggðina í Þorlákshöfn. Skipulagið fellur vel að þeim staðaranda sem Þorlákshöfn hefur upp á að bjóða þar sem verið er að viðhalda heildaryfirbragði núverandi byggðar og tengja byggðina þéttar saman.

Áhersla er lögð á græna geira og opin svæði sem verða grædd upp til að skapa aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa bæjarins til að stuðla að heilsueflandi samfélagi þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra samgöngumáta og lífsgæði íbúa.

Með því að bjóða upp á fjölbreyttar gerðir og stærðir íbúða er verið að stuðla að margbreytileika innan samfélagsins og styðja við efnahagslífið með því að tryggja nægilegt húsnæði fyrir íbúa sem vilja búa og starfa í Þorlákshöfn og nágrenni.

Sveitarfélagið telur að heildar áhrif skipulagsins á umhverfispætti sé jákvæð og komið til með að styrkja þróun byggðar og atvinnulíf og stuðla að fólksfjölgun í Þorlákshöfn.

## 7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

### 7.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

### 7.2 Skipulagsferlið

