



Skipulagslýsing

Deiliskipulag fyrir hótél og tengda starfsemi í Hafnarvík við
Leirur í Þorlákshöfn.

1.6.2023



Deiliskipulag - Skipulagslýsing / Greinargerð.....	2
Inngangur.....	2
Skipulagslýsing.....	2
Skipulagssvæði.....	2
Forsendur.....	4
Skipulagsstaða.....	4
Viðfangsefni og markmið.....	4
Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
Landskipulagstefna.....	5
Aðalskipulag Ölfus.....	5
Fornminjar og náttúruminjar.....	6
Deiliskipulagsreitur.....	7
Skipulagsferli og tímaáætlun.....	8
Kynning og samráð.....	8
Drög að skipulagsferli.....	9
Umhverfismat skipulagsáætlunar.....	10

Deiliskipulag - Skipulagslýsing / Greinargerð

Inngangur

Skipulagslýsing

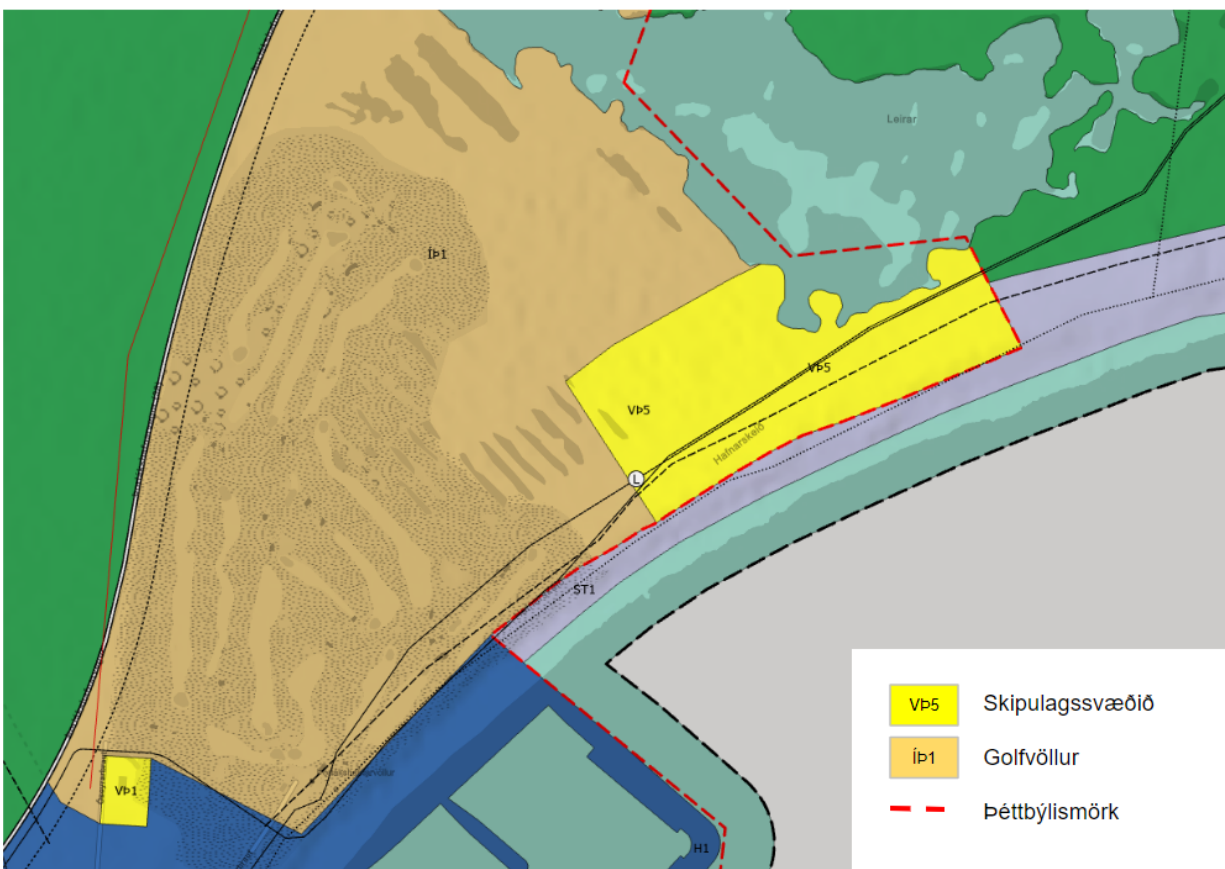
Lýsing þessi er unnin í samræmi við 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir hótél, afþreyingarmiðstöð og tengda starfsemi í Hafnarvík við Leirur í Þorlákshöfn. Tilgangurinn með gerð lýsingarinnar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu 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 sveitarstjórn við upphaf gerðar deiliskipulags taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Þar skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn 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. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við ákvæði 5.2.2. - 5.2.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagssvæði

Svæðið sem um ræðir er óbyggt svæði innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar, u.þ.b. 2,5 km austan frá miðbæ Þorlákshafnar. Vestan og norðvestan þess er Golfvöllur Þorlákshafnar, en norðan og austan er óbyggt land og til suðurs eru strönd og haf. Umhverfið einkennist af sandi og melgresi, auk baunagras og annars gróðurs sem hefur tekið sér bólfestu vegna landgræðslu á svæðinu. Umhverfið er að mestu flatt fyrir utan allháa sandbungu sem fylgir ströndinni frá Skötubót austan Þorlákshafnar og teygir sig til austurs u.þ.b. 10km leið, allt að Ölfusárósi. Aðkoma verður um Vallarbraut framhjá golfskála en heimilt verður einnig að leggja nýjan veg frá Þorlákshafnarvegi sem yrði gerð í nánu samstarfi við Vegagerðina.

Svæðið er skilgreint sem skipulagssvæði VP5 í gildandi aðalskipulagi Ölfus 2020-2036, en svæðið er ætlað til hótels og veitingareksturs í tengslum við golfvöll. Þar er gert ráð fyrir hóteli með allt að 120 gistirýmum eða smáhýsum, auk veitingarstaðar og afþreyingar. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Heildarstærð skipulagssvæðis skv. aðalskipulagi er um 26,0ha. Heimilt nýtingarhlutfall innan skipulagssvæðis er allt að 0,5 samkvæmt almennum skilmálum gildandi aðalskipulags.



Mynd 1: Afmörkun skipulagssvæðis í núgildandi aðalskipulagi Ölfus 2020-2036.

Forsendur

Skipulagsstaða

Samkvæmt aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 fyrir þéttbýli Þorlákshafnar er svæðið er skilgreint fyrir verslun, og þjónustu, þ.m.t. starfsemi hótela, gistiheimila, gistiskála, veitingahúsa og skemmtistaða. Ekkert deiliskipulag er til staðar fyrir svæðið.

Viðfangsefni og markmið

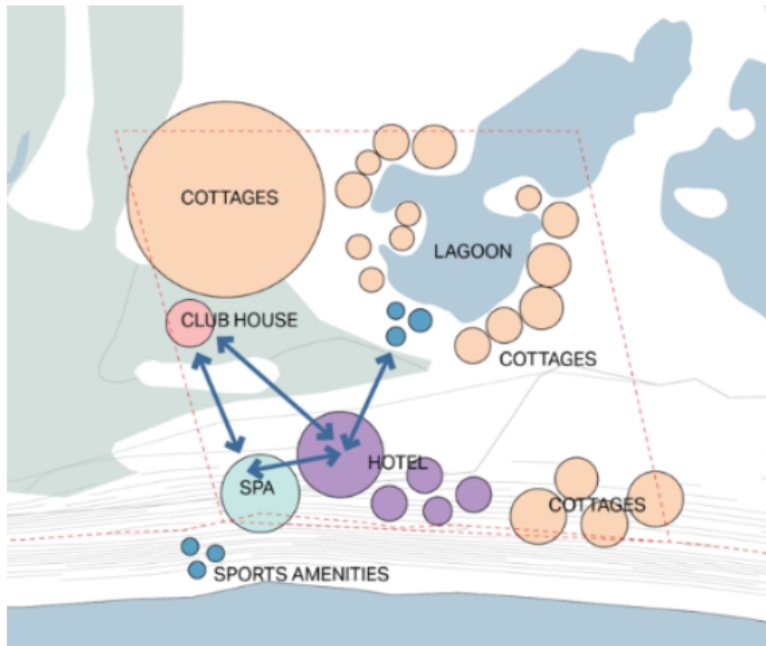
Skipulagslýsing þessi er gerð á grundvelli markmiða aðalskipulag Ölfuss 2020-2032 m.a. um vöxt þéttbýlisstaða og fjölbreytt atvinnutækifæri og atvinnulíf. Skipulagið mun heimila um uppbyggingu hótels, afþreyingarmiðstöðvar og tendrar starfsemi í Hafnarvík við Leirur í Þorlákshöfn. Fyrirhuguð stærð hótels er um 120 herbergi, auk eða nokkurra stakstæðra smáhýsa, veitingarstaðar, þjónustu og aðstöðu til tengdrar afþreyingar. Með uppbyggingunni er stefnt að styrkja stoðir ferðaþjónustu í Ölfusi og stuðla að bættu aðgengi að aðliggjandi útivistarsvæðum, s.s. fjörunni og ósum Ölfusár.

Deiliskipulagssvæðið nær yfir allt skipulagssvæði VP5 og er samtals er um 26,2ha að stærð, enda er mikilvægt að öll framtíðaruppbygging innan skipulagssvæðisins sé samræmd og styðji við markmið og áherslur þeirrar uppbyggingar sem mun eiga sér stað á þeim hluta svæðisins sem mun hýsa þá starfsemi sem skilgreind er í lýsingu þessari.

Sérstök áhersla verður lögð á að vernda og hlúa að umhverfi og náttúru sem umlykur skipulagssvæðið og þannig hafa jákvæð áhrif á gróðurfar og fuglalíf.

Tryggt verður aðgengi almennings að svæðinu meðfram fjöru eða ofan við hana, um göngu-, reið- eða hjólastíga.

Landnotkun verður í samræmi við frumtillögur þær sem kynntar voru á íbúafundi í Þorlákshöfn 4.apríl 2022.



Mynd 2: Landnotkun skv. frumtillogum kynntar á íbúafundi 4.4.2022.

Tengsl við aðrar áætlanir

Landskipulagstefna

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við leiðarljós og markmið landsskipulagsstefnu um sjálfbæra þróun, seiglu og sveigjanleika, lífsgæði og samkeppnishæfni. Skipulagið styður markmið um sjálfbæra landnotkun og styrkingu samfélagsins í byggðarlaginu, enda staðsett innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar samkvæmt aðalskipulagi Ölfus 2020-2036.

Aðalskipulag Ölfus

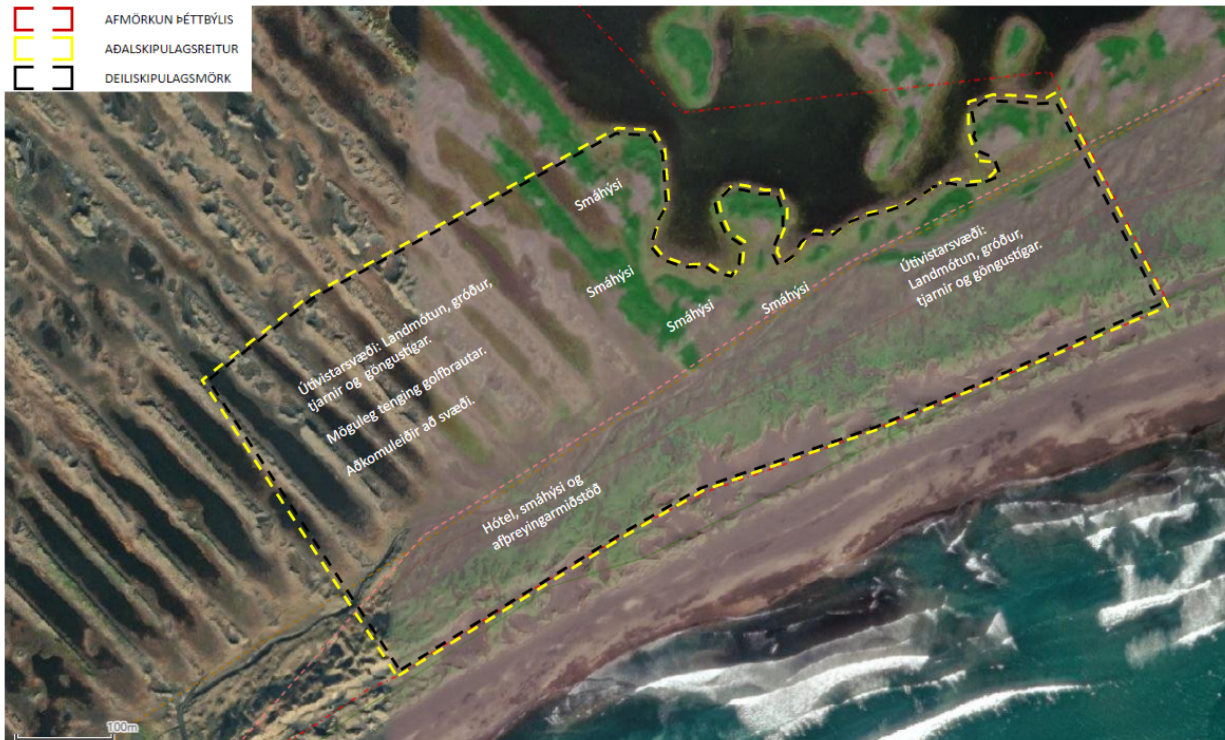
Stefna aðalskipulags Ölfus fyrir þéttbýli gerir ráð fyrir uppbyggingu nýrra svæða fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. á hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. Fyrirhuguð uppbygging á svæðinu eykurþjónustu við ferðamenn og fjölgar afþreyingarmöguleikum, og er þannig til þess fallin að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Fornminjar og náttúruminjar

Árið 2021 unnu Hermann Jakob Hjartarson og Vala Garðarsdóttir, f.h. VG Fornleifarannsóknna, fornleifaskráningu í landi Þorlákshafnar. Aðeins er vitað um einar fornleifar á jaðri skipulagssvæðis austanvert; Skeiðsvarða, en engin merki sjá sjást um þær í dag. Engin friðlýst svæði eru á náttúruminjaskrá nærri skipulagssvæðinu. Í skipulagsferli verða teknar til skoðunar og mats mögulegar landslags- og vistgerðir sem kunna að njóta verndar.

Deiliskipulagsreitur

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið í dag. Deiliskipulagssvæðið nær yfir allt skipulagssvæði VP5 og er samtals 26,2ha að stærð.



Mynd 3: Deiliskipulagsreitur og gróf svæðaskipting uppbyggingar.

Skipulagsferli og tímaáætlun

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

Drög að skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu. Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir því sem verkefninu fram vindur.

Júní 2023

Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Júní 2023

Skipulagslýsing afgreidd í bæjarstjórn og samþykkt til auglýsingar

Ágúst 2023

Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagstofnun 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.

September 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.

September 2023

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.

Nóvember/Desember 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.

Febrúar 2024

Samþykkt bæjarstjórnar á nýju deiliskipulagi og auglýst í B-deild stjórnartíðinda skv. 42. gr. skipulagslaga.

Umhverfismat skipulagsáætlunar

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Þar af leiðandi verður unnið umhverfismat á grundvelli laganna og sett fram sem hluti greinargerðar með skipulaginu. Ráðgert er að umhverfisáhrif verði metin samhliða skipulagsvinnu og að umhverfismatið nýtist þannig við ákvarðanatöku með það að markmiði að draga úr neikvæðum áhrifum eins og kostur er. Við vinnslu umhverfismatsins verður haft samráð við viðeigandi aðila í samræmi við lög og helstu umhverfisáhrif skipulagsins.