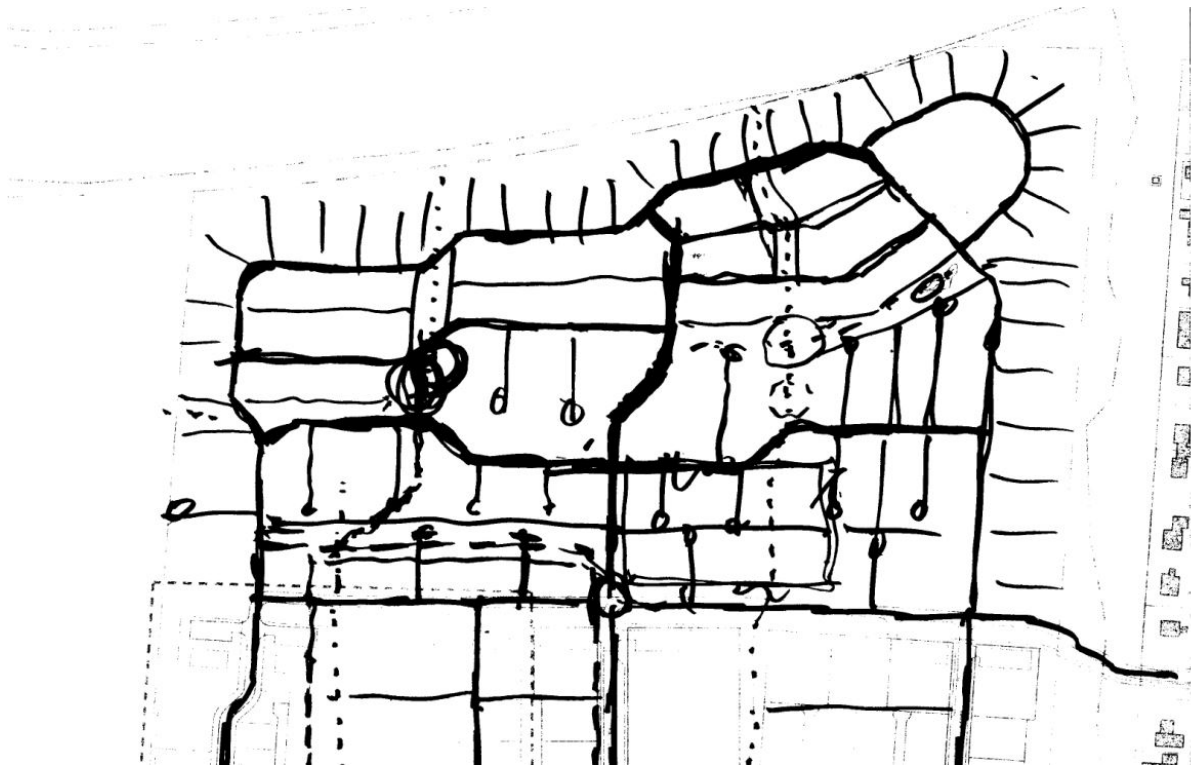


SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS
VESTURBYGGÐ ÞORLÁKSHÖFN
FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGS



LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI, SKV. 2. MGR. 40. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, Á REITUM ÍB10 OG ÍB11, VESTAN VIÐ BÁSAHRAUN OG EYJAHRAUN Í ÞORLÁKSHÖFN.



Sveitarfélagið Ölfus



Landhönnun – landslagsarkitektar

Efnisyfirlit

1 Yfirlit.....	3
1.1 Inngangur	3
1.2 Skipulagssvæðið	3
2 Forsendur	4
2.1 Forsendur og skipulagsstaða.....	4
2.2 Áherslur og markmið með skipulagsverkefninu	4
2.3 Tengsl við aðrar áætlanir	4
3 Umhverfi og staðhættir	4
3.1 Staðhættir	4
3.3 Veðurfar	4
4 Fornleifar og náttúruminjar	5
4.1 Fornleifar.....	5
4.2 Náttúruminjar	5
5 Samráð og kynningar	5
6 Umsagnaraðilar.....	5
7 Skipulagsferli og tímaáætlun	6
8 Áhrifamat	6
9 Heimildarskrá	7

1 Yfirlit

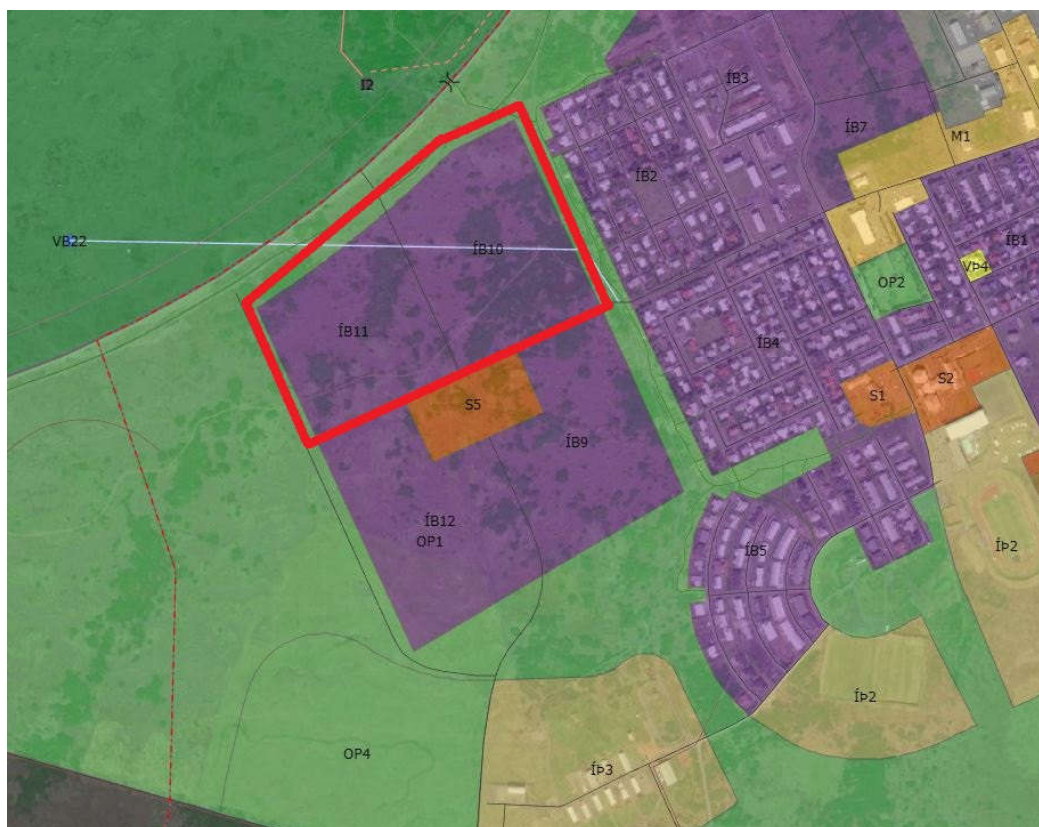
1.1 Inngangur

Þorlákshöfn, helsta þéttbýli sveitarfélagsins Ölfuss, er meðal yngstu bæja landsins. Þó saga bæjarins sem verbúðar náí aftur um aldir, hófst þéttbýlismyndun þar ekki fyrr en á 6. áratugi 20. aldar. Uppbyggingin var mjög hröð fyrstu þrjá áratugina og þó hægt hafi á henni um tíma, hefur fólksfjölgun í sveitarfélaginu verið nokkuð yfir landsmeðaltali síðustu misseri. Þessi fjölgun hefur skapað mikla eftirspurn byggingarlóða í Þorlákshöfn og er skipulag þetta svar við þeirri eftirspurn.

Skipulagssvæðið nær yfir reiti ÍB10 og ÍB11, sem eru vestan núverandi byggðar í Þorlákshöfn. Heildaruppbyggingarsvæðið er, auk fyrrnefndra reita, reitir ÍB9, ÍB12 og S5. Á hluta af reit S5, er gert ráð fyrir leikskóla í nýlega samþykktu deiliskipulagi. Skipulagið gerir ráð fyrir u.þ.b. 95 lóðum og yfir 200 íbúðareiningum.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er skilgreint íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Landið er í eigu sveitarfélagsins. Skipulagsreiturinn er 17 ha að stærð og afmarkast af Suðurstrandarvegi [427] í norðri, Básahrauni og Eyjahrauni í austri, Selvogsbraut í suðri og óbyggðu bæjarlandi í vestri. Svæðið er sendið, lítt gróið að undanteknum lúpínubreiðum og óbyggt. Í gegn um svæðið liggur útivistarstígur, sem verður færður til, en mun áfram þjóna sínu hlutverki og tengjast aðliggjandi stígum.



Skipulagssvæðið sýnt á úrdrætti úr gildandi aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.

2 Forsendur

2.1 Forsendur og skipulagsstaða

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Ölfuss 2020 – 2036 er skipulagssvæðið ætlað undir íbúðarbyggð. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður og þar eru engar byggingar né vegir. Útivistarstígar verða færðir til innan svæðis og munu tengjast aðliggjandi stígum.

2.2 Áherslur og markmið með skipulagsverkefninu

Innan skipulagsreits er fyrirhugað að rísi íbúðarbyggð með blandaðri húsagerði einbýlishúsa, par-, rað-, og lítilla fjölbýlishúsa. Skipulagstillagan er liður í að mæta fjölgun íbúa í Þorlákshöfn og tryggja aðgengi einstaklinga og fyrirtækja að byggingarlóðum.

Markmið skipulagstillögunnar er að mynda samhangandi byggð sem fellur vel að núverandi byggð og skapar samfelt byggðarmynstur. Leitast verður við að skapa góðar tengingar á milli hverfa og við útivistarsvæði umhverfis byggðina.

Í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 kemur fram að sveitarfélagið stefni að því að vera ávalt í fremstu röð varðandi verndun umhverfis og náttúru. Ennfremur stefnir sveitafélagið á að verða eftirsótt til búsetu sem vistvænt sveitarfélag með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi. Skipulagstillagan mun hafa þessa þætti að leiðarljósi og skapa skilyrði til að menn og náttúra búi saman árekstrarlaust.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið skal vera í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036
- Ólafsvíkuryfirlýsingin - Yfirlýsing um framlag íslenskra sveitarfélaga til sjálfbærrar þróunar.

3 Umhverfi og staðhættir

3.1 Staðhættir

Landsvæðið einkennist af flötu sendnu hraunlendi litlum gróðri, að undanskyldri lúpínu sem sáð hefur verið og myndar nú fláka sem binda jarðveg. Austan við skipulagssvæðið er 60 – 70 metra breitt opið svæði sem er frátekið fyrir trjárækt til skjólmyndunar og landgræðslu.

3.3 Veðurfar

Veðurathuganir hafa verið gerðar á Eyrarbakka frá árin 1880 og gefa mælingar þaðan góða vísbendingu um veðurfar í Þorlákshöfn. Einnig er sjálfvirk veðurathugunarstöð í Þorlákshöfn, starfrækt af hafnarstjórn. Ríkjandi vindátt í Þorlákshöfn er að norðaustan og þaðan koma líka sterkustu vindarnir. Yfir sumartímenn eru þó ríkjandi suðvestlægar áttir. Það er sjaldan logn í Þorlákshöfn, en á móti kemur að vindstyrkur er sjaldan mikill.

4 Fornleifar og náttúruminjar

4.1 Fornleifar

Árið 2021 unnu Hermann Jakob Hjartarson og Vala Garðarsdóttir, f.h. VG Fornleifarannsóknna, fornleifaskráningu í landi Þorlákshafnar.

Aðeins er vitað um einar fornleifar á skipulagssvæðinu; Þrívörður, en engin merki sjást um þær í dag.

4.2 Náttúruminjar

Engin friðlýst svæði eru á náttúruminjakrá nærri skipulagssvæðinu. Í skipulagsferli verða teknar til skoðunar og mats mögulegar landslags- og vistgerðir sem kunna að njóta verndar.

5 Samráð og kynningar

Deiliskipulagið er unnið af Landhönnun slf. fyrir sveitarfélagið Ölfus.

Skv. 1. mgr. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu um skipulagsáætlunina og senda hana Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsingin verður auglýst í dagblaði eða staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili sveitarfélagsins.

Lýsingin mun einnig liggja frammi á bæjarskrifstofu Ölfuss og verða aðgengileg á heimasíðu sveitafélagsins www.olfus.is. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð deiliskipulagsins.

Í framhaldi verður unnin deiliskipulagstillaga sem kynnt verður og síðan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur. Að athugasemdafresti loknum mun skipulags- og umhverfisnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á deiliskipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulags- og umhverfisnefnd gerir síðan tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu deiliskipulagsins. Samþykkt deiliskipulag verður sent Skipulagsstofnun til yfirferðar ásamt athugasemdum og málsmeðferð. Bæjarstjórn mun birta auglýsingu um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

Jafnframt skal afgreiðsla bæjarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulags verður í samræmi við 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6 Umsagnaraðilar

Gert er ráð fyrir eftirtöldum formlegum umsagnaraðilum um deiliskipulagið:

- Skipulagsstofnun

- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit suðurlands
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnu

Þar að auki er gert ráð fyrir mögulegu samráði, og eftir atvikum umsögnum frá Umhverfis- og framkvæmdasviði Ölfuss, Landsneti, Vatnsveitu Ölfuss, HS-veitum/RARIK, fjarskiptafyrirtækjum auk annarra hugsanlegra hagsmunaaðila.

7 Skipulagsferli og tímaáætlun

Stefnt er að snörpu og markvissu skipulagsferli. Ferli lýsingar deiliskipulagsáætlunar fer eftirfarandi:

- Samantekt lýsingar og meðferð skipulagsnefndar
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla sveitarstjórnar á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning á lýsingu
- Úrvinnsla eftir kynningu

Ferli deiliskipulags er eftirfarandi:

- Tillaga að deiliskipulagi, uppdráttur og greinargerð
- Tillaga lögð fyrir skipulagsnefnd
- Tillaga fyrir sveitarstjórn til samþykktar á auglýsingu
- Auglýsing tillögu að deiliskipulagi
- Úrvinnsla athugasemda
- Samþykki skipulagsnefndar
- Samþykki sveitarstjórnar
- Samþykkt tillaga send Skipulagsstofnun til athugunar og staðfestingar
- Staðfestinga deiliskipulags með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

8 Áhrifamat

Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 eru ekki áformaðar. Deiliskipulagið er því ekki talið falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

9 Heimildarskrá

Hermann Jakob Hjartarson og Vala Garðarsdóttir. (2021). *Fornleifaskráning í landi Þorlákshafnar 2021*. VG Fornleifarannsóknir.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Greinargerð.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Þéttbýlisuppráttur.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Þéttbýlisuppráttur.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Skýringaruppráttur IV.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Forsendur og umhverfisskýrsla.