

Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022
Greinargerð
Breyting á þéttleika á íbúðarsvæði, reitur Í6



Ágúst 2020





Breyting á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2020.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2020.

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2020.

Ekki er gerð breyting á uppdrætti aðalskipulagsins.



Breyting á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022



1. Efnisyfirlit	
2. Inngangur	3
3. Forsendur og staðhættir	4
4. Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022	4
5. Yfirbragð byggðar og tengsl við önnur svæði	5
6. Efni og umfang skipulagsbreytingar	5
7. Umhverfisáhrif	6
8. Kynning og samráð	6
9. Heimildaskrá	7
Mynd 1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Ölfuss 2010-2022. Ekki er gerð breyting á uppdrættinum. Það svæði sem breytingin nær til markað rauðum hring.....	3
Mynd 2. Íbúapróun í Þorlákshöfn 2016-2020 (Hagstofa Íslands, 2020).	4
Tafla 1. Þéttleiki núverandi íbúðasvæða í Þorlákshöfn.....	5
Tafla 2. Tafla yfir ný íbúðarsvæði í Þorlákshöfn í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.	6
Tafla 3. Breytt tafla yfir ný íbúðarsvæði í Þorlákshöfn í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.	6

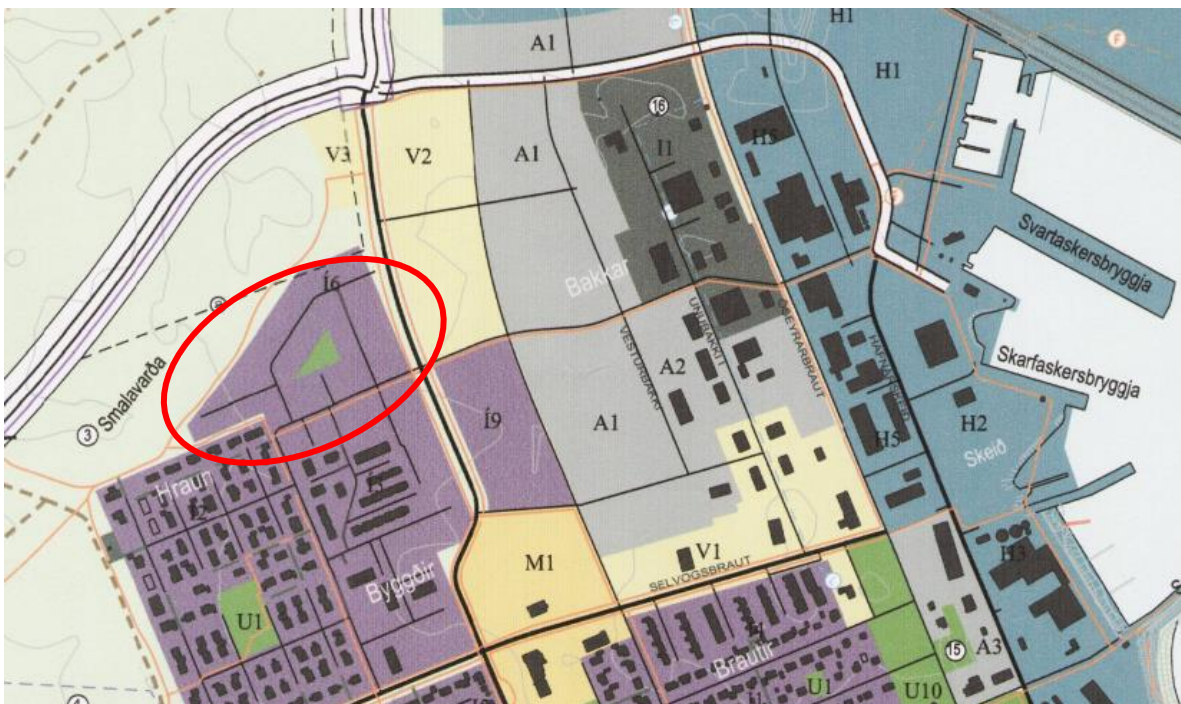


2. Inngangur

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem staðfest var þann 21.09.2012.

Um er að ræða breytingu á töflu í greinargerð, *kafla 4.2.1 Íbúðarsvæði* (bls. 73). Ný íbúðarsvæði, þar sem leyfilegur fjöldi íbúða á svæði Í-6 fer úr 51 íbúð í 75 íbúðir. Ekki er verið að breyta uppdrætti aðalskipulagsins. Unnin hefur verið breyting á deiliskipulagi íbúðarhverfis sem svarar betur eftirspurn í Þorlákshöfn en öllum lausum, þegar skipulögðum, lóðum innan þéttbýlisins hefur þegar verið úthlutað. Deiliskipulagsbreytingin er auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari.

Markmiðið er að hafa sem mestu breidd í framboði húsnæðis í takt við eftirspurn og því lögð áhersla á stærra íbúðarhúsnæði í einbýlishúsum, meðalstórar og litlar íbúðir í raðhúsum, þriggja og fjögurra íbúða.

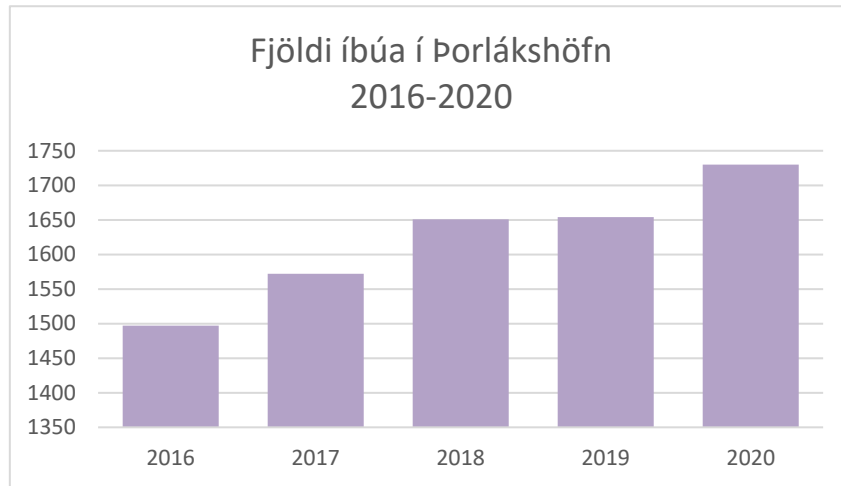


Mynd 1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Ölfuss 2010-2022. Ekki er gerð breyting á uppdrættinum. Það svæði sem breytingin nær til markað rauðum hring.



3. Forsendur og staðhættir

Mikil uppbygging hefur verið í Þorlákshöfn síðustu misseri og mikil eftirspurn hefur verið á húsnæði í þéttbýlinu. Rúmlega 15% fjölgun hefur verið á íbúafjölda milli 2016 til 2020 en fjölbreytni í framboði á lóðum og húsnæði hefur ekki verið í takt við íbúapróunina.



Mynd 2. Íbúapróun í Þorlákshöfn 2016-2020 (Hagstofa Íslands, 2020).

Svæðið Í-6 er óbyggt en leggst vel að aðliggjandi byggð, Hraun Í-2 og Byggðum Í-3. Aðkoma inn á svæði er frá Ölfusbraut og við aðliggjandi hverfi frá Katlahrauni að Norðurbyggð og Sambyggð. Góðar gönguleiðir eru að hverfinu sem tengi það vel bæði við aðliggjandi hverfi og opin svæði.

4. Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022

Breytingin er í samræmi við þá stefnumörkun sem sett er fram í aðalskipulaginu og markmiðum þess. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er að sveitarfélagið verði áfram eftirsóknarvert til búsetu með því að tryggja fjölbreytt framboð lóða í þéttbýli og dreifbýli.

Markmið fyrir íbúðarsvæði í kafla 4.2.1 eru eftirfarandi:

- *Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði.*
- *Að nýta land betur þannig að ný byggð myndi samfella við núverandi byggð.*
- *Að komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsaþerfi.*
- *Að íbúðahverfi séu í góðum tengslum við útivist og þjónustu.*
- *Að yfirbragð byggðar taka mið af núverandi byggð.*
- *Íbúðahverfi séu í göngufæri við skólasvæðið.*
- *Stuðla að bættri lýðheilsu.*

Í liðnum **Landþörf** segir að núverandi þéttleiki íbúðasvæði sé frá 8,2 íbúðum á hektara upp í 17 íbúðir á hektara. Miðað sé við að ný byggð verði nokkuð þéttari en sú byggð sem fyrir er, enda megi gera ráð fyrir að meðalstærð nýrra íbúða verði nokkuð minni. Fram kemur að við deiliskipulag nýrra hverfa eða þéttingu eldri hverfa skuli hafa töflu um nýtingarhlutfall eftir húsaþerfi til viðmiðunar.

Heildar nýtingarhlutfall lækkar lítillga við breytinguna úr 0,33 í 0,32. Sú lækkun skýrist af því að heildar stærð lóða stækkar meira en aukning heildar byggingarmagns. Þar sem nýtingarhlutfall er reiknað sem byggingarmagn/lóðarstærð lækkar nýtingarhlutfall svæðisins lítillga við breytinguna.



Í liðnum **Þéttleiki** kemur meðal annars fram að miðað sé við að ný byggð verði nokkuð þéttari en sú byggð sem fyrir er, enda megi gera ráð fyrir að meðalstærð nýrra íbúða verði nokkuð minni en nú er.

Í deiliskipulagi nýrra hverfa skal hafa eftirfarandi töflu um nýtingarhlutfall eftir húsagerðum til viðmiðunar.

Húsagerðir	Íbúðir/ha	Nýtingarhlutfall
Einbýlishús	10-12	0,20-0,4
Raðhús	15-25	0,35-0,6
Fjölbýli	25-35	0,50-0,8

Tafla 1. Þéttleiki núverandi íbúðasvæða í Þorlákshöfn (Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022).

5. Yfirbragð byggðar og tengsl við önnur svæði

Fyrirhuguð er uppbygging á miðbæjarsvæði í Þorlákshöfn í reitnum Í9 og í nýjum reit, Í-12 þar sem byggð verða lágreist fjölbýlishús á 2-3 hæðum í bland við raðhús á einni til tveim hæðum. Einnig verslunar- þjónustu- og menningarhús á 1-3 hæðum með möguleika á íbúðum á efri hæðum. Á svæðinu eru fyrirhugaðar allt að 139 íbúðir.

Byggðin sem hér er fjallað um, á reit Í-6 er með öðru yfirbragði en byggðin á reitum Í-9 og Í-12. Hér er um að ræða lágreista sérbýlishúsabyggð með megináherslu á einnar hæðar rað- og einbýlishús. Þannig eru þessar tvær tillögur ólíkar og spila þar með saman að því að uppfylla fjölbreyttar þarfir fyrir framtíðaruppbyggingu í Þorlákshöfn.

6. Efni og umfang skipulagsbreytingar

Gerð er breyting á töflu yfir ný íbúðarsvæði í Þorlákshöfn í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 þar sem fjöldi íbúða fer úr 51 í 75 íbúðir og meðalþéttleiki innan svæðisins er hækkaður úr 9 í 14 íb/ha sem fylgir enn frekar markmiðum sem sett eru fram varðandi íbúðarbyggð en sú áætlun sem felld er út.

Tafla yfir þéttleika á íbúðarsvæðum í Þorlákshöfn í gildandi aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 fyrir breytingu.

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki Íb/ha	Stærð Í ha	Fjöldi íbúða
Í-6	Stækkun Byggðahverfis til norðurs.	Lágreist byggð, einbýlishús, rað- og parhús. Deiliskipulag samþykkt 2007.	9,4	5,4	51
Í-7	Búðahverfi 3. áfangi.	Blanda af rað- og fjórbýlishúsum, 1-2 hæða hús. Deiliskipulag samþykkt 2001. Gera þarf breytingu á samþykktu deiliskipulagi Búðahverfis.	22	1,2	26
Í-8	Íbúðasvæði sunnan Brauta 2. áfangi.	Lágreist raðhús og parhús. Deiliskipulagsgerð ekki hafin.	10-15	2,2	20-28
Í-9/ V-2	Svæði norðan Miðbæjar.	Blönduð landnotkun af íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir 1-2ja hæða húsum með verslunum á neðri hæð þar sem við á.	10-15	2,3	23-34
	Samtals			11,1	120-139



Breyting á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022



Tafla 2. Tafla yfir ný íbúðarsvæði í Þorlákshöfn í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

Tafla yfir þéttleika á íbúðarsvæðum í Þorlákshöfn í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 eftir breytingu.

Nr.	Nafn	Lýsing	Þéttleiki Íb/ha	Stærð Í ha	Fjöldi íbúða
Í-6	Stækkun Byggðahverfis til norðurs.	Lágreist byggð, einbýlishús og raðhús. Samþykktu deiliskipulagi frá 2007 breytt 2020.	14	5,4	75
Í-7	Búðahverfi 3. áfangi.	Blanda af rað- og fjórbylishúsum, 1-2 hæða hús. Deiliskipulag samþykkt 2001. Gera þarf breytingu á samþykktu deiliskipulagi Búðahverfis.	22	1,2	26
Í-8	Íbúðarsvæði sunnan Brauta 2. áfangi.	Lágreist raðhús og parhús. Deiliskipulagsgerð ekki hafin.	10-15	2,2	20-28
Í-9/ V-2	Svæði norðan Miðbæjar.	Blönduð landnotkun af íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir 1-2ja hæða húsum með verslunum á neðri hæð þar sem við á.	10-15	2,3	23-34
	Samtals			11,1	120-139

Tafla 3. Breytt tafla yfir ný íbúðarsvæði í Þorlákshöfn í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

7. Umhverfisáhrif

Með fjölgun íbúða á hektara á svæði Í-6 er byggingarland sveitarfélagsins betur nýtt sem og innviðir þess, t.d. vegir og veitukerfi. Breytingin hefur því jákvæð áhrif á umhverfið og bætir rekstrarskilyrði sveitarfélagsins. Með þéttari byggð styttest vegalengdir innan svæðisins sem bætir aðstæður fyrir vistvæna samgöngumáta sem getur haft margvísleg jákvæð áhrif á samfélagið, svo sem lýðheilsu. Fjölgun íbúða og íbúafjölgun samhliða hefur ekki teljandi áhrif á skólahúsnæði þar sem núverandi skóla- og leikskólahúsnæði getur vel tekið á móti þeirri fjölgun. Ef vel er staðið að uppbyggingu innviða fyrir gangandi og hjólandi á svæðinu getur þéttari byggð haft jákvæð samfélagsleg áhrif á nærumhverfi íbúa. Breytingin með tilliti til yfirbragð byggðarinnar og fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitum Í-9 og Í-12 stuðlar að fjölbreyttum uppbyggingarmöguleikum til framtíðar innan þéttbýlisins.

8. Kynning og samráð

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingarinnar var send umsagnaraðilum í júní 2020 og auglýst á heimasíðu sveitarfélagsins þar sem hagsmunaaðilum var gefið tækifæri til þess að koma með athugasemdir í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagsgögn verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins og samskiptamiðlum. Tillaga aðalskipulagsbreytingarinnar verða kynntar yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Helstu samráðs og umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Nágrannasveitarfélög
- Lögboðnir umsagnaraðilar
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar



Breyting á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022



Eftir samþykki sveitastjórnar á fullunninni tillögu og staðfestingu Skipulagsstofnunar, verður hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

9. Heimildaskrá

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022.

Skipulagslög nr. 123/2012.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðarkjarna. www.hagstofa.is.