

Sveitarfélagið Ölfus

Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2020-2036.

Breytingar á landnotkun í landi Mýrarsels.

Skipulagslýsing

Haukur Benediktsson, Byggingafræðingur BFÍ

Klettagljúfri 19 Ölfusi,

kt 171285-2169

dags. 15.10.2023



1. Inngangur

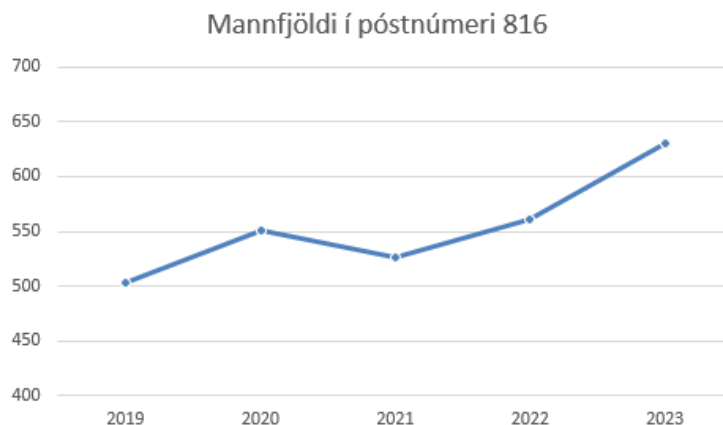
Hér er fjallað um landnotkunarbreytingu á landi Mýrarsels í Ölfusi. Landnotkunarbreytingin er á svæði við rætur Ingólfsfjalls.

Mikill „uppgangur“ hefur verið í sveitarfélaginu og munar þar vafalaust mest um aukinn innflutning um höfnina og stóraukið fiskeldi á landi. Í öllu dreifbýli Ölfuss (póstnúmer 816), bjuggu 631 manns árið 2023 skv. Hagstofunni en tæplega 503 manns fimm árum fyrr.

Mannfjöldi hefur aukist um 12,47 % síðasta árið en meðalaukning síðustu 5 ára hefur verið um 6%.

Eins og sjá má á línuritinu hefur verið mikil „hröðun“ í íbúaaukningu síðustu ár og segja má að hún hafi verið jöfn og þétt. aftur á móti kemur öllítil dýfa árið 2021 þar sem íbúum fækkar um 5% en leiðréttir sig strax aftur árin á eftir

Tafla sem sýnir mannfjöldapróun í dreifbýli í Ölfusi 2019-2023, tekið af vef Hagstofunnar:



Í dreifbýlinu er skv. aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 gert ráð fyrir allt að 389 íbúðum á 20 íbúðarsvæðum, þegar er búið að byggja á 82 af þeim lóðum og eru því 307 íbúðarlóðir óbyggðar. Þó eru enn svæði sem verið er að vinna deiliskipulagsvinnu með skv. aðalskipulaginu. Ástæðan fyrir því að ekki hefur verið unnið deiliskipulag á öllum svæðunum skv. aðalskipulaginu, er að það er gert af frumkvæði eigenda og háð vilja þeirra og því ekki eitthvað sem sveitarfélagið hefur stjórn á. Sem fyrr sagði er heimild skv. gildandi aðalskipulagi að deiliskipuleggja allt að 389 lóðir í dreifbýli Ölfus eins og kom fram hér fyrir ofan.

2. Markmið aðalskipulags:

Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags Ölfuss 2010-2022 í kafla 1.1 er eftirfarandi: *Meginmarkmið aðalskipulagsins er að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir öflugt atvinnulíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Lögð er áhersla á eftirfarandi markmið:*

*-að sveitarfélagið verði áfram eftirsóknarvert til búsetu með því að **tryggja fjölbreytt framboð lóða í þéttbýli og dreifbýli.***

Auk þess eru eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði í dreifbýli, eins og kemur fram á bls. 46 í greinargerð aðalskipulags:

- Að áhersla sé lögð á **hagkvæma þróun** íbúðarbyggðar, þannig að **vegir og veitur nýtist sem best.**
- Að fjölbreytt framboð lóða verði innan sveitarfélagsins.
- Að lóðir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli séu stærri en í þéttbýli en minni en á landbúnaðarlandi.
- Sameiginlegar fráveitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Leitast skal við að **ný íbúðarhús verði í góðum tengslum við núverandi byggð til að nýta það grunnkerfi sem fyrir er s.s. veitu- og vegakerfi.** Að jafnaði eru ekki innheimt gatnagerðar- eða veitugjöld og því eru landeigendur/lóðarhafar ábyrgir fyrir þeim framkvæmdum, m.a. út frá öryggisþáttum s.s. slökkvivatni.
- Að **leita hagkvæmustu lausna í vegagerð** til að stuðla að umferðar- og rekstraröryggi, samtengingu byggða og bættra tenginga við þjónustu og atvinnu.

3. Núverandi staða

Mikil ásókn hefur verið í lóðir í dreifbýli í Ölfusi síðustu ár. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru fyrir skilgreindir 20 reitir, eða svæði, þar sem landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð. Nú hafa ekki öll svæðin verið deiliskipulögð eða komið til framkvæmda eins og fyrr sagði en segja má að meirihlutinn sé þegar deiliskipulagður og stór hluti þess sem hefur verið deiliskipulagt er þegar byggt eða selt fólki

sem hyggst byggja. Svæðin byggjast upp af frumkvæði eiganda og hefur sveitarfélagið lítil áhrif á það hvort eða hvenær svæði byggist að öðru leiti en því að sveitarstjórn er leyfisveitandi þegar kemur að skipulagsgerð og uppbyggingu.

Húsnæðisáætlun Ölfuss var gerð 2023 en þar kemur fram að mati sveitarstjórnar Sveitarfélagsins Ölfus er raunhæf spá að miða við 7% fjölgun á ári til 2025 og 5% á ári út tímabilið og að í lok tímabilsins, árið 2032 verði íbúar í Sveitarfélaginu Ölfusi orðnir 4435. Háspá miðar við 9% fjölgun til ársins 2025 og 7% fjölgun eftir það. Lágspá miðar við 5% fjölgun til ársins 2025 og 3% fjölgun eftir það út tímabilið.

Atvinnumál í Sveitarfélaginu Ölfusi eru í miklum blóma. Mikil aukning er í fiskeldi og áhugi á nýjum iðnaðar- og athafnarlóðum. Það er áætlað að aukning í fiskeldi skapi ein og sér 250 ný störf. Vöruflutningar á sjó hafa aukist til og frá Þorlákshöfn og er álitid að sú aukning haldi áfram á næstu árum. Lokið er við að deiliskipuleggja atvinnu- og athafnalóðir við höfnina. Á hafnarsvæðinu er ýmiskonar starfsemi s.s fiskverkun, þjónusta við fiskiskip, smábátahöfn, gámasvæði, frystigeymsla, vöruhús og önnur hafsækin starfsemi. 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.

Stefna bæjarstjórnar Ölfuss kemur fram í markmiðum aðalskipulags og fjölgun íbúðarlóða á kostnað frístundarlóða að Mýrarseli því algjörlega í samræmi við þau markmið. Markmiðin eru að leggja áherslu á uppbyggingu í dreifbýlinu til jafns við uppbyggingu í þéttbýlunum í Þorlákshöfn og Árbæ. Stærð hins skipulagða svæðis við Mýrarsel er 17 ha. sem er innan þeirra marka sem aðalskipulag setur fram í leiðum að markmiðunum. Bæjarstjórn Ölfus telur æskilegt að byggja kjarna við Stóra-Saurbæ, enda er klasinn einkar vel staðsettur, í námunda við Hveragerði og Suðurlandsveg. Því er samræmi milli tillögunnar um íbúabyggð bið Stóra-Saurbæ og markmiða landsskipulagsstefnu um sjálfbæra byggð í dreifbýli sem beinir vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Enn fremur er samræmi milli þessarar aðalskipulagsbreytingar og aðra stefnumörkun sveitarfélagsins, í auðlindamálum, hvað varðar hagkvæma nýtingu auðlinda, hagkvæmra lausna í vegagerð, umhverfisstefnu Ölfuss 1014-2018 hvað varðar nálægð við atvinnutækifæri. Sama má segja um stefnu ríkisstjórnar Íslands í loftslagsmálum, nálægð við hringveginn og Hveragerði er til þess fallið að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum sem fram kemur í þeirri áætlun.

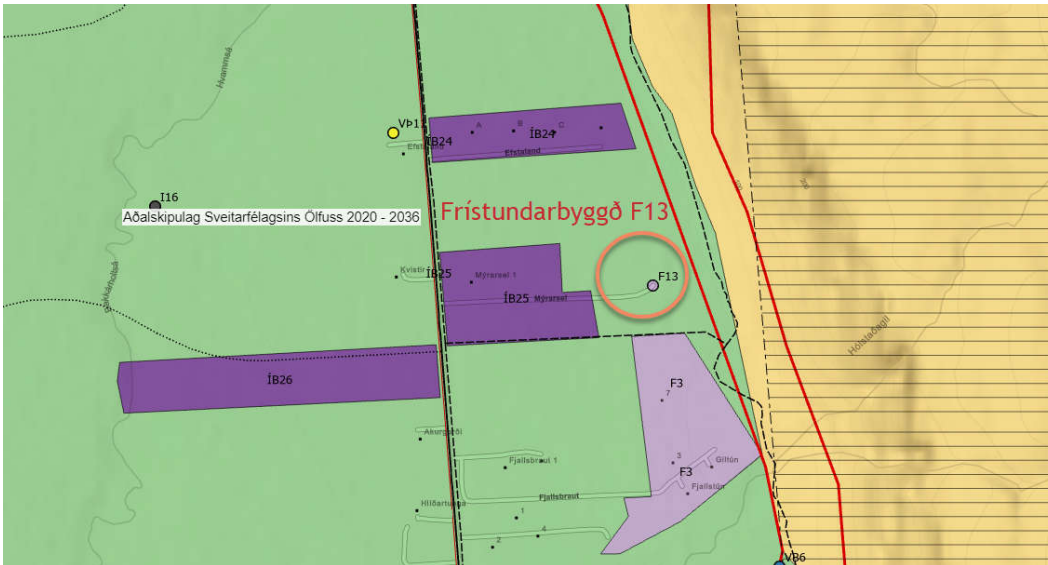
4. Breytt landnotkun á landi Mýrarsels:

Á svæðinu er eru áform um uppbyggingu á næstu árum, þar eru fyrir tvö hús á tveim eldri lóðum, en í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið sem heimilar sjö íbúðarhúsalóðir og fimm frístundalóðir.

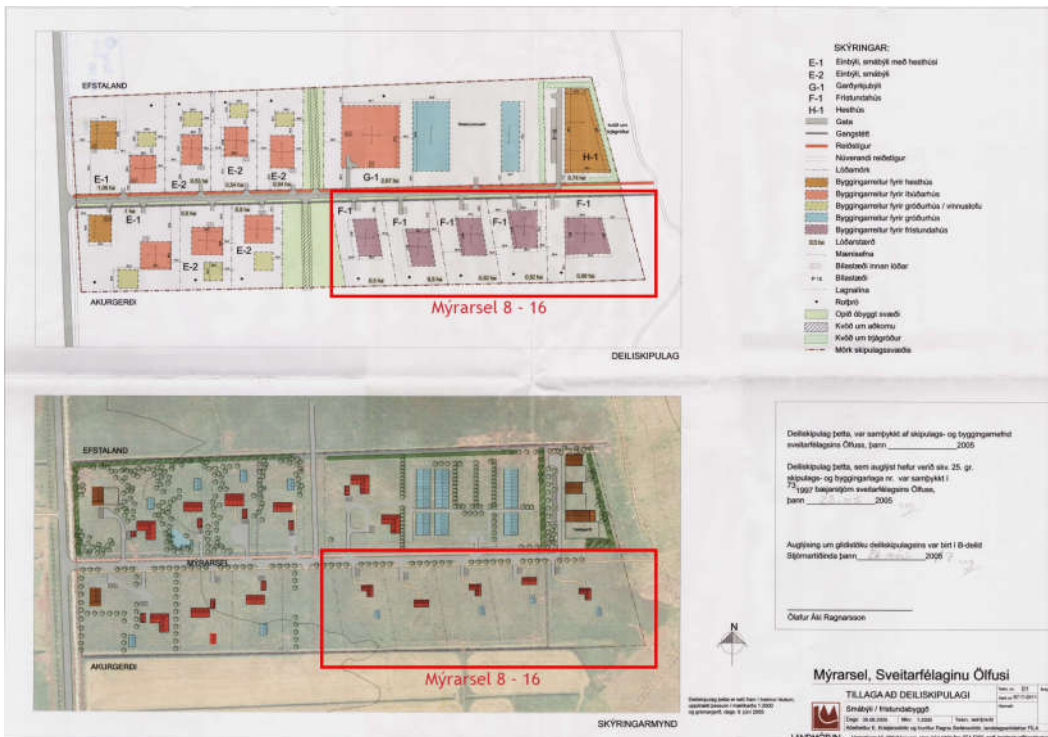
Allir landeigendur frístundalóðanna fimm hafa óskað eftir því að breyta frístundalóðunum Mýrarsel 8, 10, 12, 14 og 16 í íbúðarhúsalóðir og hafa áform um að byggja þar íbúðarhús.

Samtals eru nú samþykktar 7 íbúðarhúsalóðir eins og áður segir og 5 frístundalóðir en þegar breyting þessi tekur gildi verða íbúðarhúsalóðirnar 12 talsins

Aukin uppbygging á svæðinu er í samræmi við markmið aðalskipulags og svarar þörf um íbúðir í dreifbýli.



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 sem sýnir svæðið kringum Mýrarsel



Gildandi deiliskipulag fyrir Mýrarsel í Ölfusi

5. Breyting greinargerðar aðalskipulags vegna breytingar íbúðasvæðis við Mýrarsel, Í25 og Frístundarsvæðis við Mýrarsel F13:

Fjöldi íbúða í töflu 16 í kafla 4.1.1 á bls. 47 í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um íbúðarsvæði í dreifbýli Ölfuss. Taflan verður óbreytt nema fjöldi íbúða að Mýrarseli verður 12 í stað 7.

Tafla yfir íbúðarsvæði á bls. 48 var svona fyrir breytingu:

ÍB25	Mýrarsel	7	7	5	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 14 lóðum í allt og þar af 7 íbúðarlóðum.
ÍB26	Kvístir	9	15	15	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir allt að 15 íbúðarlóðum.
ÍB27	Hjarðarból	23	25	14	Tvær deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á svæðinu. Gert er ráð fyrir 25 íbúðum ásamt hesthúsi o.fl.
ÍB28	Reykjakot 2	4	4	1	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 4 íbúðarlóðum, á 1-2 hæðum. Huga skal að grjótvörn skv. deiliskipulagi.
ÍB29	Reykir	2,1	5	0	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.
ÍB30	Bakkamelur	28	25	25	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.
ÍB31	Stóra Saurbæjar-svæðið	23	25	11	Hverfið er deiliskipulagt að hluta. Þar er gert ráð fyrir lóðum fyrir íbúðarhús og öðrum byggingum eftir atvikum. Þegar eru 14 íbúðir á svæðinu.
ÍB32	Gljúfurárholt land 3	18	50	50	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi lóða verði allt að 40 og heimilt er að hluti lóðanna verði fyrir þarhús. Áfangaskipta skal svæðinu við deiliskipulagsgerð.
ÍB33	Akurholt I	11	25	25	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.
ÍB34	Akurholt	16	25	25	Deiliskipulag er í gildi fyrir hluta svæðisins. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.
ÍB35	Grænhóll	10	10	10	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir allt að 10 íbúðarlóðum.
	Alls		389	307	

Tafla yfir íbúðarsvæði á bls. 48 verður svona eftir breytingu:

ÍB25	Mýrarsel	12	12	10	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 14 lóðum í allt og þar af 12 íbúðarlóðum.
ÍB26	Kvístir	9	15	15	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir allt að 15 íbúðarlóðum.
ÍB27	Hjarðarból	23	25	14	Tvær deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á svæðinu. Gert er ráð fyrir 25 íbúðum ásamt hesthúsi o.fl.
ÍB28	Reykjakot 2	4	4	1	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 4 íbúðarlóðum, á 1-2 hæðum. Huga skal að grjótvörn skv. deiliskipulagi.
ÍB29	Reykir	2,1	5	0	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.
ÍB30	Bakkamelur	28	25	25	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.
ÍB31	Stóra Saurbæjar-svæðið	23	25	11	Hverfið er deiliskipulagt að hluta. Þar er gert ráð fyrir lóðum fyrir íbúðarhús og öðrum byggingum eftir atvikum. Þegar eru 14 íbúðir á svæðinu.
ÍB32	Gljúfurárholt land 3	18	50	50	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi lóða verði allt að 40 og heimilt er að hluti lóðanna verði fyrir þarhús. Áfangaskipta skal svæðinu við deiliskipulagsgerð.
ÍB33	Akurholt I	11	25	25	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.
ÍB34	Akurholt	16	25	25	Deiliskipulag er í gildi fyrir hluta svæðisins. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.
ÍB35	Grænhóll	10	10	10	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir allt að 10 íbúðarlóðum.
	Alls		394	312	

Fjöldi húsa í töflu 17 í kafla 4.2.1 á bls. 50 í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um frístundabyggð í dreifbýli Ölfuss. Taflan verður óbreytt nema línan fyrir Mýrarsel F13 dettur út og heildar fjöldi frístundarhúsa minnkar um 5

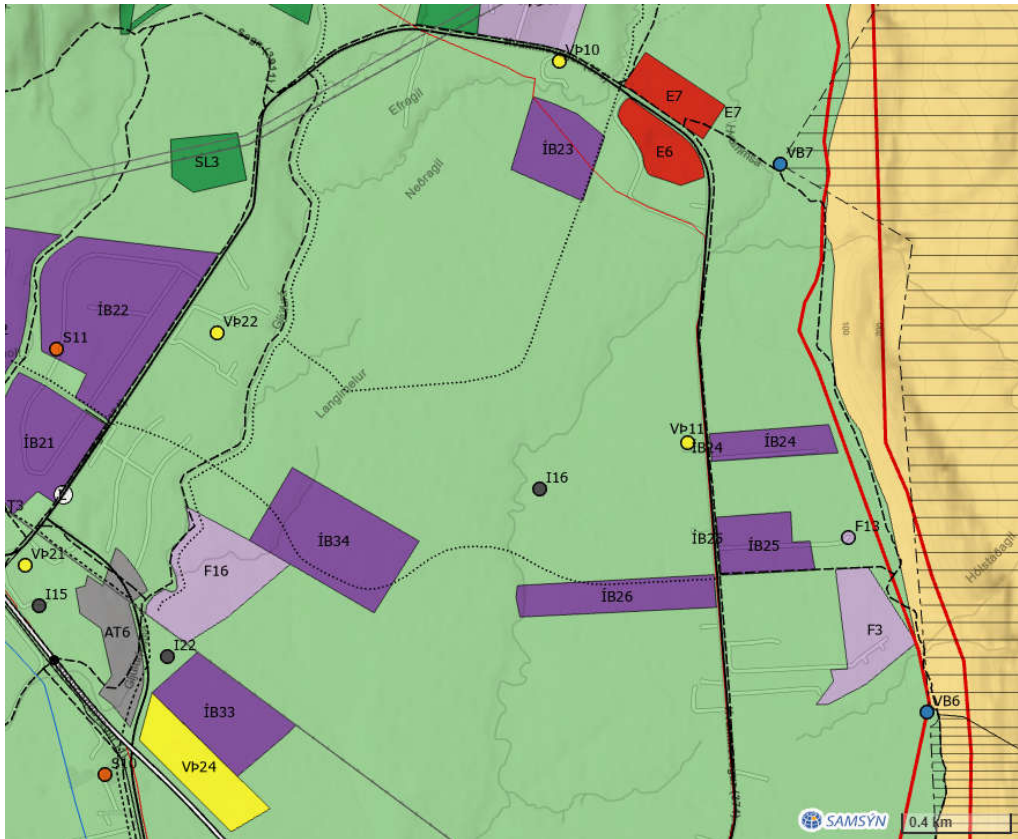
Tafla yfir frístundabyggð á bls. 50 var svona fyrir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRD/HA	FJÖLDI HÚSA	ÓBYGGÐ HÚS	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
F1	Hraunheimar	15	30	30	Ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir allt að 30 lóðum. Svæðið er óbyggt.
F2	Bjarnastaðir	5	4	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir 4 lóðum. Reiturinn er fullbyggtur.
F3	Akurgerði	9	10	7	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 10 lóðum og eru 3 byggðar.
F4	Hraun	40	20	11	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 20 lóðum og eru 9 byggðar.
F5	Grímslækjarheiði	7	3	0	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 3 lóðum. Reiturinn er fullbyggtur.
F6	Hjallafjall	3	3	2	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir 3 lóðum í fyrirhuguðu skógræktarsvæði.
F7	Riftún og Bakki 2 norðan vegar	15	30	25	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 30 lóðum. Á svæðinu eru 5 hús.
F8	Núpar	10	20	12	Í gildi er deiliskipulag af hluta svæðisins. Þar er gert ráð fyrir 8 lóðum og eru allar lóðirnar byggðar. Gert er ráð fyrir allt að 20 lóðum.
F9	Gljúfur	12	10	1	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 10 lóðum og eru 9 byggðar.
F10	Ölfusborgir	20	61	19	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Þar er gert ráð fyrir 60 lóðum og eru 42 byggðar. Einnig er gert ráð fyrir íbúðarhúsi fyrir umsjónarmann, sundlaug, þjónustuhúsi og vélageymslu.
F11	Skygnisholt	15	20	20	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 20 lóðum.
F12	Litla-Árnholt	17	15	15	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 15 lóðum.
F13	Mýrarsel	3	5	4	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 5 lóðum fyrir frístundahús.
F14	Hafnarskeið	46	45	45	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 45 lóðum á svæði norðan tjarna, sunnan Eyrarbakkevegur, í landi Þorlákshafnarjarðarinnar.
F15	Hlíðarvatn	3	5	2	Ekkert deiliskipulag í gildi. Sumarhús við Hlíðarvatn. Þrjú hús eru staðsett norðvestan við Hlíðarvatn við Botnavík og á Réttarnesi.
F16	Akurholt	13	20	20	Ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir 20 lóðum austan Gljúfurá.
	Alls		301	204	

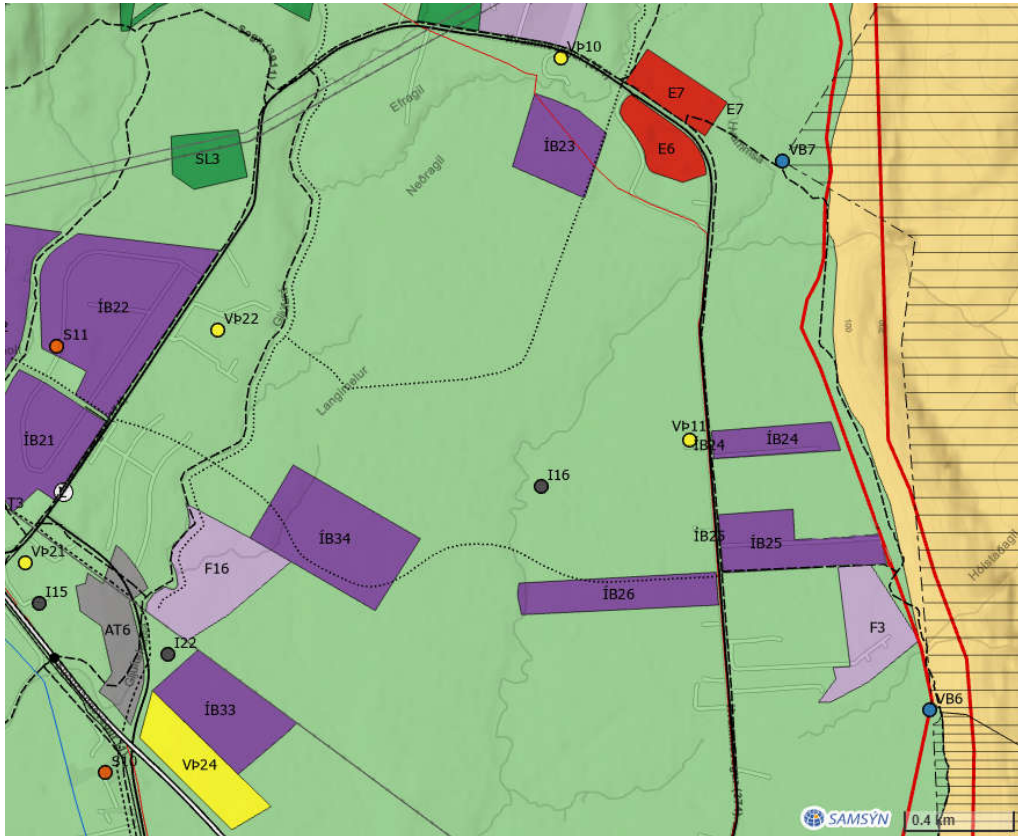
Tafla yfir frístundabyggð á bls. 50 var svona eftir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRD/HA	FJÖLDI HÚSA	ÓBYGGÐ HÚS	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
F1	Hraunheimar	15	30	30	Ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir allt að 30 lóðum. Svæðið er óbyggt.
F2	Bjarnastaðir	5	4	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir 4 lóðum. Reiturinn er fullbyggtur.
F3	Akurgerði	9	10	7	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 10 lóðum og eru 3 byggðar.
F4	Hraun	40	20	11	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 20 lóðum og eru 9 byggðar.
F5	Grímslækjarheiði	7	3	0	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 3 lóðum. Reiturinn er fullbyggtur.
F6	Hjallafjall	3	3	2	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir 3 lóðum í fyrirhuguðu skógræktarsvæði.
F7	Riftún og Bakki 2 norðan vegar	15	30	25	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 30 lóðum. Á svæðinu eru 5 hús.
F8	Núpar	10	20	12	Í gildi er deiliskipulag af hluta svæðisins. Þar er gert ráð fyrir 8 lóðum og eru allar lóðirnar byggðar. Gert er ráð fyrir allt að 20 lóðum.
F9	Gljúfur	12	10	1	Í gildi er deiliskipulag og er þar gert ráð fyrir 10 lóðum og eru 9 byggðar.
F10	Ölfusborgir	20	61	19	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Þar er gert ráð fyrir 60 lóðum og eru 42 byggðar. Einnig er gert ráð fyrir íbúðarhúsi fyrir umsjónarmann, sundlaug, þjónustuhúsi og vélageymslu.
F11	Skygnisholt	15	20	20	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 20 lóðum.
F12	Litla-Árnholt	17	15	15	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 15 lóðum.
F14	Hafnarskeið	46	45	45	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir allt að 45 lóðum á svæði norðan tjarna, sunnan Eyrarbakkevegur, í landi Þorlákshafnarjarðarinnar.
F15	Hlíðarvatn	3	5	2	Ekkert deiliskipulag í gildi. Sumarhús við Hlíðarvatn. Þrjú hús eru staðsett norðvestan við Hlíðarvatn við Botnavík og á Réttarnesi.
F16	Akurholt	13	20	20	Ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir 20 lóðum austan Gljúfurá.
	Alls		296	199	

Útsnið úr dreifbýlisupprætti við Mýrarsel fyrir breytingu:



Útsnið úr dreifbýlisupprætti við Mýrarsel eftir breytingu :



7. Umsagnaraðilar:

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Hvergerðisbær
- Atvinnu og nýsköpunarráðuneyti
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun

8. Umhverfisáhrif breytinganna, við Mýrarsel:

Áhrif breytinganna fyrir liggja í breyttri landnýtingu, íbúðasvæði þar sem áður var Frístundarsvæði við Mýrarsel. Umferð mun aukast að einhverju magni við Mýrarsel en að öðru leiti verða áhrifin fyrst og fremst sjónræns eðlis þar sem leyfilegt byggingarmagn mun aukast þar sem ríkari heimildir gilda til uppbyggingar íbúðarlóða heldur en frístundarlóða.

Á sama hátt er fjallað um áhrif tillögunnar á samgöngur, loftslag í kafla 3 hér að framan. Eins er rétt að komi fram að sveitarfélagið Ölfus á 14% í grunnskóla Hveragerðis, sem er tiltölulega skammt frá skipulagssvæðinu, og 9 % í leikskólanum þar. Munu íbúar í nýjum stækkuðum kjarna við Mýrarsel sækja skóla og leikskóla þangað. Önnur samfélagsþjónusta í sveitarfélaginu, ýmist í dreifbýlinu eða í Þorlákshöfn.

Niðurstaða og samantekt umhverfismats:

Íbúðakjarni við Mýrarsel styrkir samfélagsmynd sveitarfélagsins og er í fullu samræmi við stefnu sveitarstjórnar eins og þau koma fram í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Áhrif hennar á umhverfi eru metin óveruleg, áhrif á forsögulegt hraun eru ekki talin spilla verndargildi þess.