



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI ÖLFUSS 2010-2022

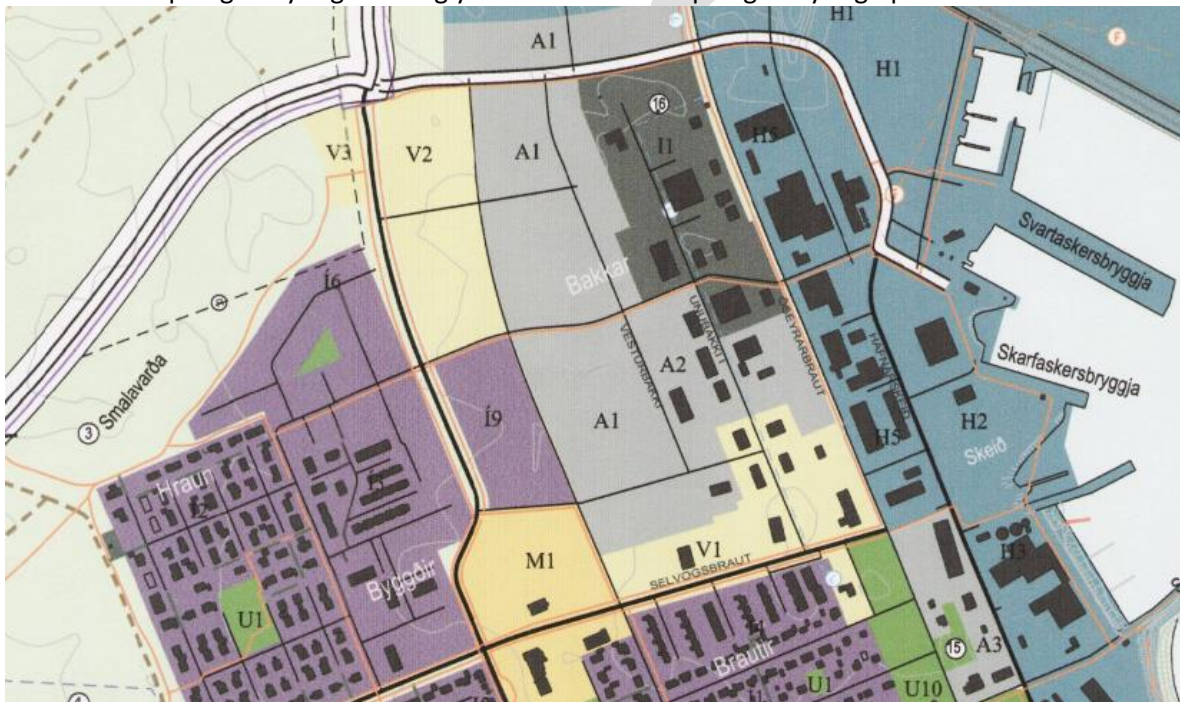
Júní 2020

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. 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.

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. Deiliskipulagsbreytingin er auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari.



Mynd 1. Hluti af þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Ölfuss 2010-2022. Ekki er gerð breyting á upprættinum.

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 húsaagerðir.*
- *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 **Landbörð** 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 húsagerðum til viðmiðunar.

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).

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	Búðahverti 3. áfangi.	Blanda af rað- og fjörbylishúsum, 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

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	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

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

Umhverfisáhrif

Með fjölgun íbúða á hektara á svæði Í-6 sem fyrri áætlun gerði ráð fyrir er byggingarland sveitarfélagsins nýtt betur og einnig innviðir þess, svo sem vegir og veitukerfi, sem hefur 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. Ef vel er staðið að uppbyggingu innviða fyrir gangandi og hjólandi á svæðinu getur þéttari byggð haft jákvæð samfélagsleg áhrif á nærumhverfi íbúa. Aðrar breytingar eru ekki fyrirhugaðar á aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

Breytingin er auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samráðs- og umsagnaraðilar:

Skipulagsstofnun

Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu

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.