

## Sveitarfélagið Ölfus

### Breyting á aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 vegna breytingar á landnotkun í landi 1 Götu í Selvogi og á Stóra-Saurbæjarsvæðinu.

Skipulagslýsing dags. 4.12.2020

## Tillaga



Samþykkt til auglýsingar á 286. fundi bæjarstjórnar Ölfuss þann 15.12.2020 eftir umfjöllun og umræður á 14. fundi skipulags og umhverfisnefndar Ölfuss þann 10.12.2020

## 1. Inngangur

Hér er fjallað um landnotkunarbreitingu á tveim stöðum í Ölfusi á svæði kringum Stóra-Saurbæ og í landi Götu í Selvogi. Landnotkunarbreitingin við Stóra-Saurbæ 3 er gerð til að þar verði hægt að byggja upp íbúðabyggð með allt að 15 íbúðum og landnotkunarbreitingin í landi Götu er gerð til að þar megi afmarka lóð fyrir 30 m hátt fjarskiptamastur.

## 2. Lýsing breytingar

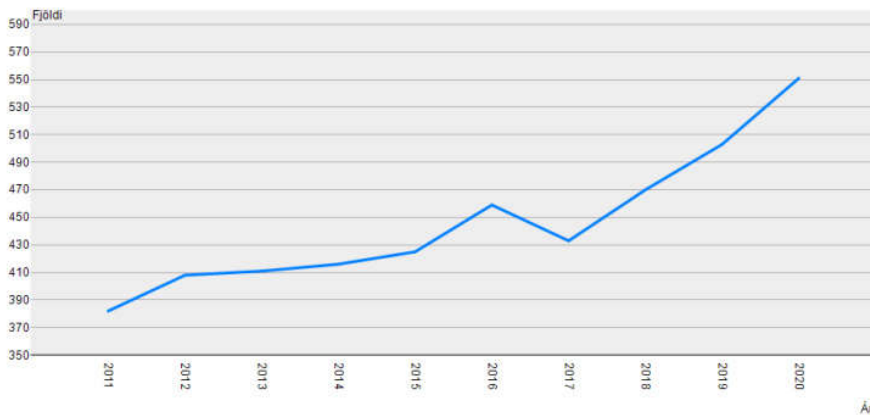
Fjarskiptasamband, þar á meðal GSM samband, er slitrótt á Suðurstrandavegi og er úrbætur nauðsynlegar til að tryggja öryggi vegfarenda um svæðið. Tillagan geri ráð fyrir lóð fyrir mastur og lítið „tengihús“ í tengslum við það.

Á Stóra-Saurbæjarsvæðinu hafa verið samþykktar nokkrar skipulagsáætlanir sem heimila íbúðir í samræmivið heimildir aðalskipulags á undanförunu. Aðalskipulag segir að þar sem fleiri en 5 lóðir standa saman án þess að tengjast búrrekstri viðkomandi jarðar, skuli afmarka íbúðarsvæði í aðalskipulagi.

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 bjuggu 546 manns árið 2020 skv. Hagstofunni. Mannfjöldi hefur aukist um 5,71 % síðasta árið en meðalaukning síðustu 4 ára hefur verið 3,87%.

Eins og sjá má á línuritinu hér fyrir neðan hefur verið vöxtur eða „hröðun“ í íbúa aukningu síðustu ár. Dýfan sem sést árið 2017 gæti skýrst af því að stórt útgerðarfyrirtæki í Þorlákshöfn lokaði það ár.

Mannfjöldapróun í dreifbýli í Ölfusi 2010-2020, tekið af vef Hagstofunnar:



Í dreifbýlinu er skv. aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 gert ráð fyrir 121-172 íbúðum á nýjum íbúðasvæðum í dreifbýli Ölfuss og hverfinu Árbæ. Er gert ráð fyrir 121-172 nýjum íbúðum skv. skipulaginu í dreifbýlinu. Segja má að það hafi á mestu gengið eftir, á þeim tíma sem liðinn er á skipulagstímabilið, þó enn séu svæði sem eru í vinnslu. Á fáeinum svæðum hefur ekki verið unnið deiliskipulag skv. aðalskipulaginu, enda er skipulagsvinna gerð að frumkvæði landeigenda og háð „duttlungum“ þeirra. Íbúðum í dreifbýlinu hefur fjölgað um ca. 150 íbúðir á skipulagstímanum og því er þörf sé fyrir aukningu á því magni sem deiliskipulagið heimilar.

Íbúar í dreifbýlinu (Ölfusi) voru 382 árið 2011 en eru 551 árið 2020 eða fjölgun um 169 manns, eða 44%. Á síðasta ári var fjölgun um 52 eða rúm 10%

### 3. 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 sveitafélagið verði áfram eftirsóknarvert til búsetu með því að **tryggja fjölbreytt framboð lóða** í þéttbýli og dreifbýli.*

Það er því í samræmi viðmarkmið aðalskipulags að heimila fleiri lóðir á ákveðnum svæðum í dreifbýli Ölfuss.

### 4. Núverandi staða

Mikil ásókn hefur verið í lóðir í dreifbýli í Ölfusi síðustu ár. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru skilgreindir 14 reitir, eða svæði, þar sem landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð. Nú hafa ekki öll svæðin verið deiliskipulögð eða komið til framkvæmda en segja má að meirihlutinn sé þegar byggður. Svæðin byggjast upp af frumkvæði eiganda eins og áður sagði og hefur sveitarfélagið lítil eða engin áhrif á það hvort eða hvenær svæði byggist að öðru leiti en því að sveitarstjórn fer með skipulagsvaldið og er leyfisveitandi þegar kemur að skipulagsgerð og uppbyggingu.

### 5. Breytt landnotkun á Stóra-Saurbæjarsvæði:

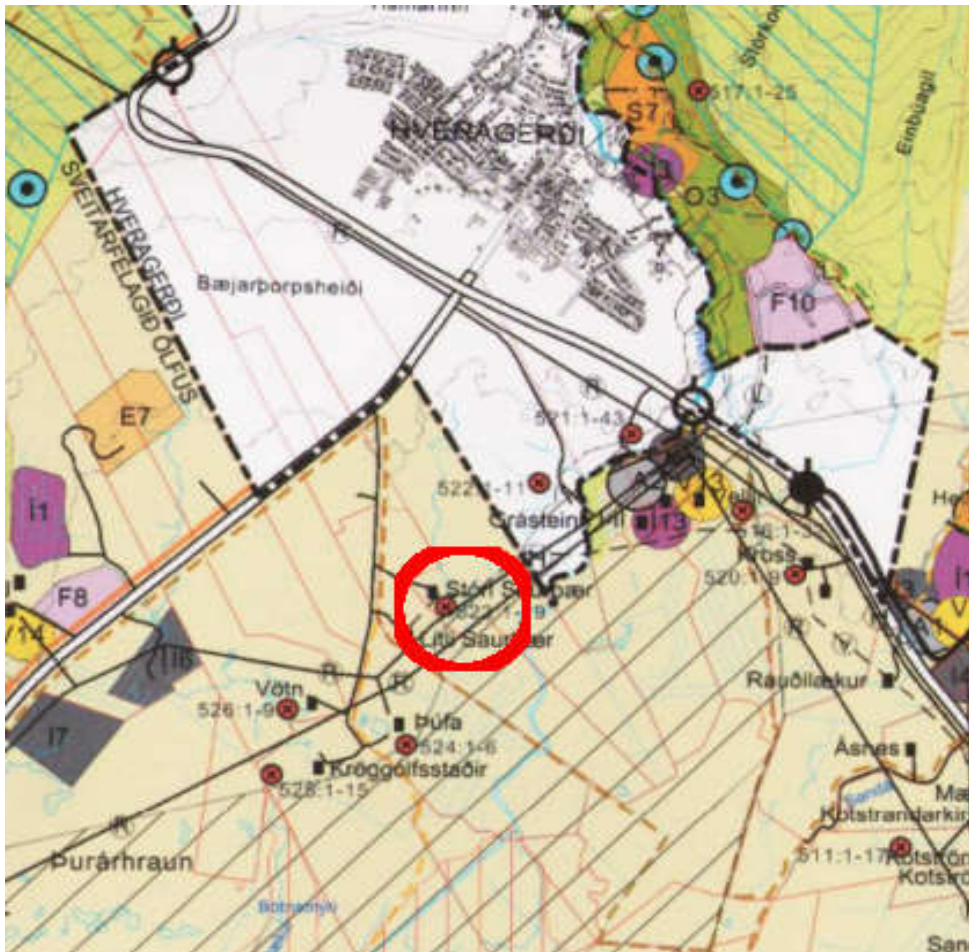
Á svæðinu er eru áform um töluverða uppbyggingu á næstu árum, þar eru fyrir tvö hús á tveim eldri en óskipulögðum lóðum, Hreiður og Stóri-Saurbær 3. 6 lóðir hafa þegar verið deiliskipulagðar með áform um uppbyggingu íbúðarhúsa, á Kambastöðum og Mánastöðum. Þannig er nú þegar búið að samþykka 7 hús á svæðinu. Auk þess eru deiliskipulagstillögur í vinnslu hjá sveitarfélaginu sem gera ráð fyrir 6 lóðum til viðbótar, 4 á Dimmustöðum og 2 nýjar á Stóra-Saurbæ 3 til viðbótar við lóð undir húsið sem þegar stendur þar. Samtals eru þetta 13 íbúðarhús sem eru þegar byggð eða í vinnslu. Áhugi er á að deiliskipuleggja fyrir 2 íbúðarhús til viðbótar á næstunni og þá verða 15 íbúðarhús á svæðinu.

Loftmynd sem sýnir staðsetningu Stóra -saurbæjarsvæðisins og nærliggjandi þéttbýliskjarna:





Aukin uppbygging á svæðinu er í samræmi við markmið aðalskipulags og svarar þörf fyrir íbúðarhús í dreifbýli.



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir svæðið kringum Stóra-Saurbæ 3

#### 6. Breyting aðalskipulags vegna nýs íbúðarsvæðis íbúðarsvæði við Stóra-Saurbæ 3, Í15:

Eitt nýtt svæði bætist við töflu á bls 31 og 32 í aðalskipulagi, svæði Í15 þar sem verður heimilt að byggja allt að 15 íbúðarhús á um 15 HA svæði, heimilað nýtingarhlutfall verði á bilinu 0,1-0,05 og þéttleiki, lóðir á ha verður um 1 lóð/ha.

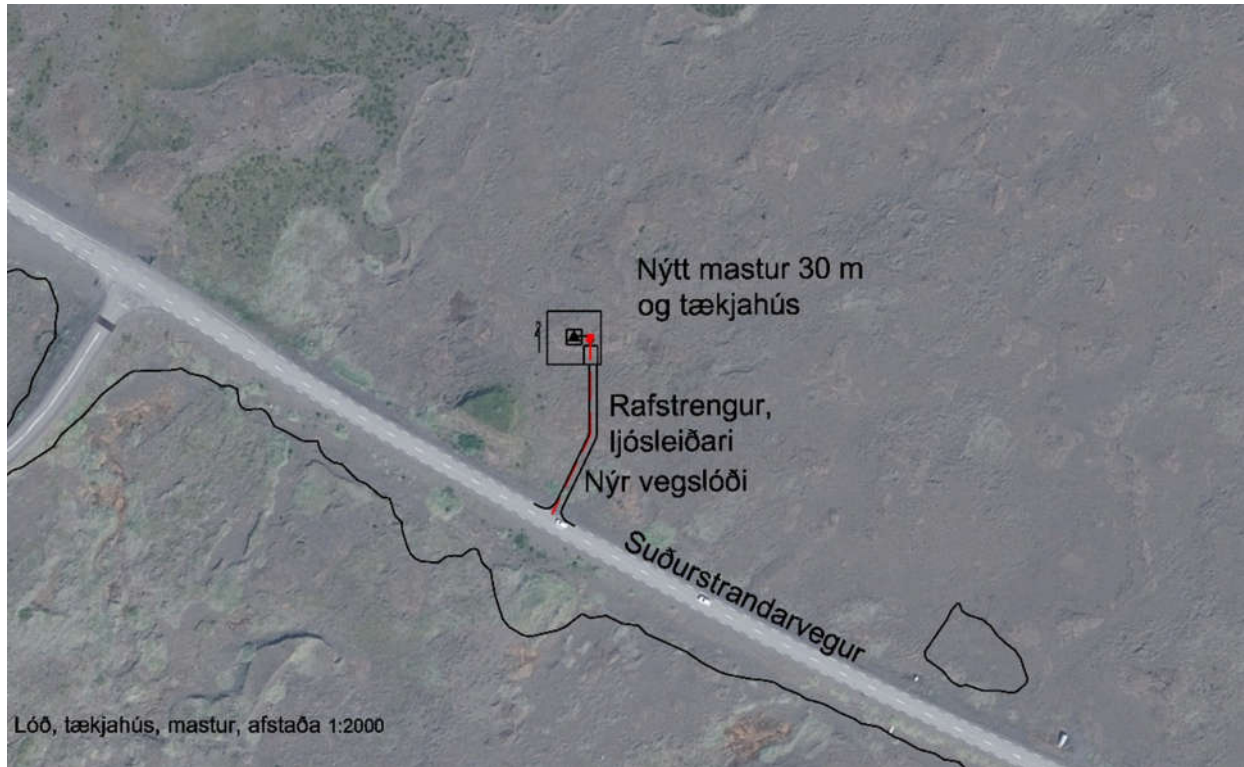
#### 7. Breytt landnotkun Gata land 1.

Breyting á landnotkun fyrir 400 fermetra reit í landi Götu land 1 (L219821) úr landbúnaðarsvæði í iðnaðarsvæði eða svæði fyrir veitur (VH). Breytingin er vegna fjarskiptamasturs og tækjahúss sem áform eru um að reisa. Þetta er gert til að bæta farsímasamband og öryggi á Suðurstrandavegi sem áður sagði.

Áform eru um að setja upp 30 m hátt fjarskiptamastur fyrir sendi í öryggiskerfinu Tetra ásamt senda í almennum fjarskiptakerfum svo sem farsíma- og útvarpsenda. Einnig eru áform um að byggja lítið

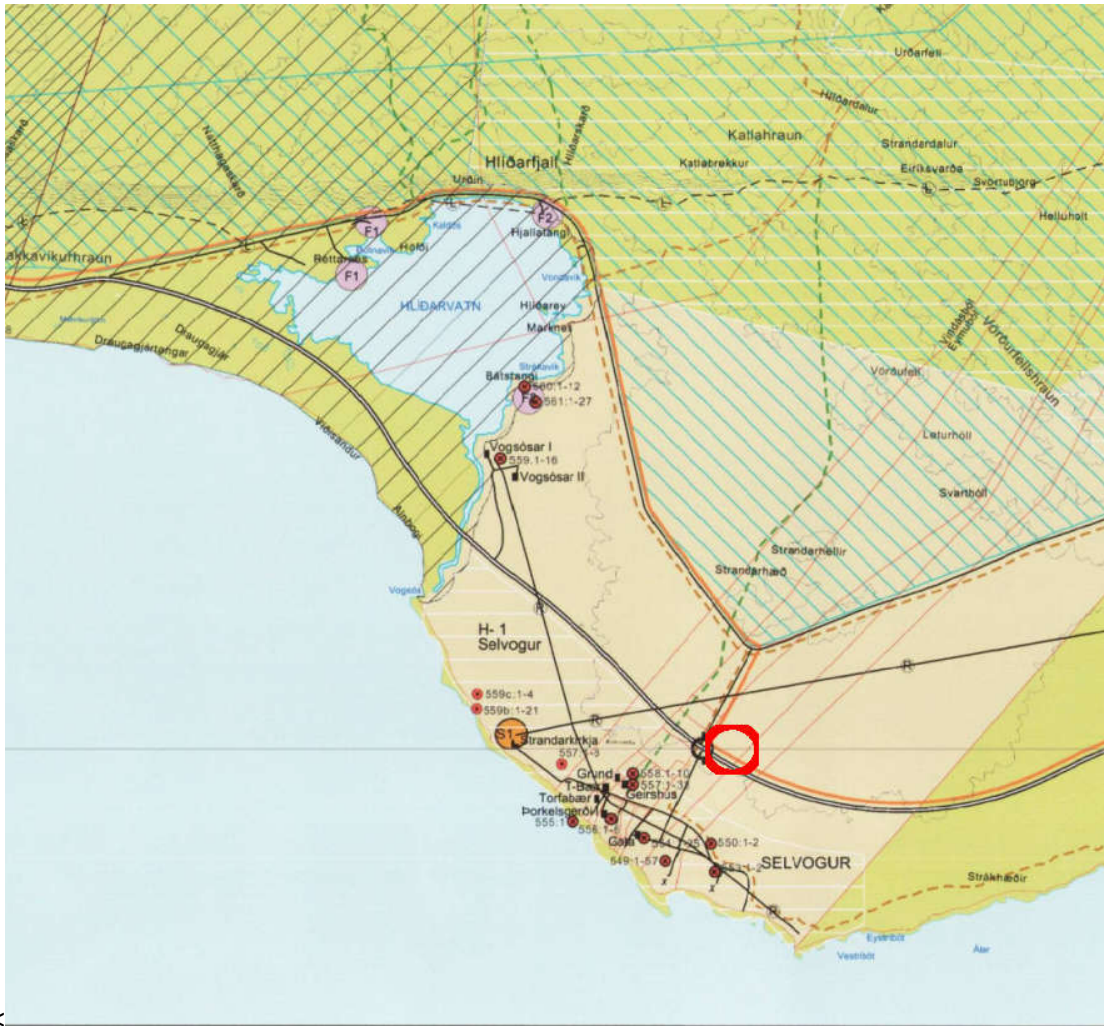
tækja-/tengihús, minna en 10 fermetra stórt, tengt mastrinu. Mastrið og húsið mun standa á lóð sem markeruð verður í meira en 50 metra fjarlægð, norðan Suðurstrandarvegur (vegur 427), um 150 metra austan við gatnamót Suðurstrandavegar og afleggjar niður í Selvog. Eftir að mastrið hefur risið

Staðsetning tækjahúss og fjarskiptamastursins kemur fram á mynd 4:



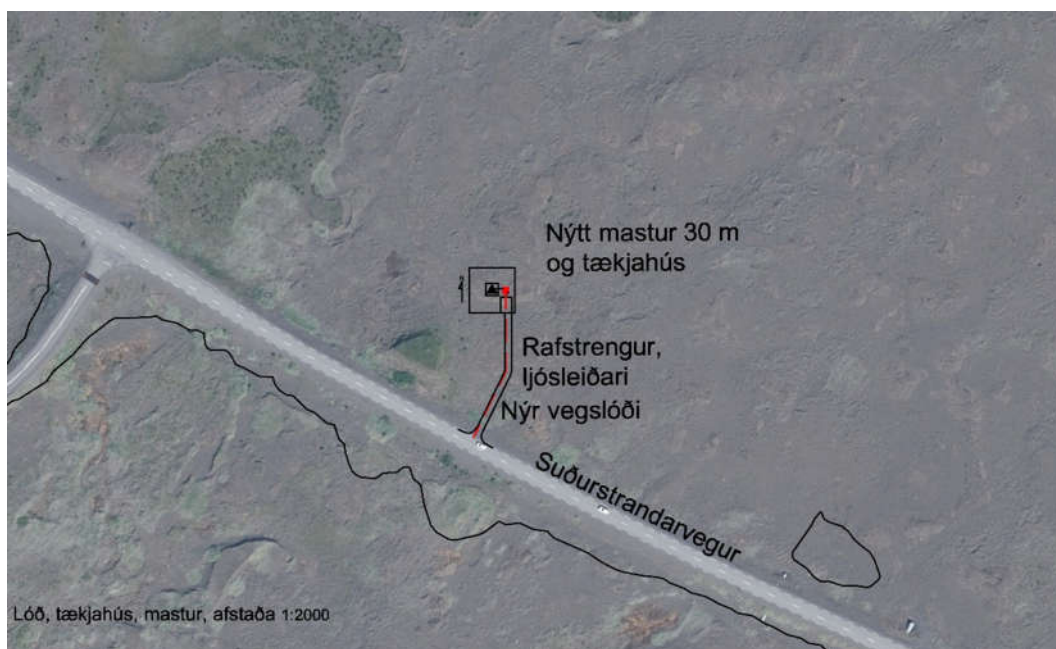
verður eldra, lægra mastur sem stendur nær byggðinni í Götu í Selvogi tekið niður. Það mastur er í lægð í landinu og þjónar svæðinu illa enda er lélegt fjarskiptasamband á Suðurstrandavegi alþekkt vandamál. Gott fjarskiptasamband er hluti af öryggi vegfarenda sem fyrir sagði og að sama skapi getur lélegt samband skapað hættu eins og fyrir sagði.





Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 sem sýnir svæðið kringum Götu í Selvogi

Mynd 4, staðsetning fjarskiptamasturs og tækjahúss.



## **8. Breyting aðalskipulags vegna fjarskiptamasturs og tengihúss:**

Á blaðsíðu 42 í greinargerð aðalskipulags bætist við nýtt iðnaðarsvæði 123 neðst í töflu sem telur upp iðnaðarsvæði í sveitarfélaginu, sem heimilar mastur og tengihús á 0,04 ha reit eða lóð.

## **9. Umsagnaraðilar um skipulagsbreytinguna:**

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

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

## **10. Umhverfisáhrif**

Meta skal helstu umhverfisáhrif breytinganna sbr. 12. Gr skipulagslaga 123/2010. Áhrif breytinganna við Stóra-Saurbæ 3 liggja í breyttri uppbyggingu, íbúðasvæði þar sem áður var landbúnaðarland og umferð mun aukast lítillega.

Áhrifin af fjarskiptamastrinu við Götu eru fyrst og fremst sjónræns eðlis og ekki er talin sérstök hættu á mengun frá vegna breytingarinnar. Gildir það um bæði svæðin. Stóri-Saurbær 3 er á mörkum friðlýsts svæðis sem er á náttúruminjaskrá í 7. útg. 1996 en fyrirhuguð byggð er utan svæðisins svo ekki er talið að breytingin hafi teljandi áhrif á friðlýsta svæðið.

Gert í Þorlákshöfn, 4.12.2020,

Gunnlaugur Jónasson, skipulagsfulltrúi Ölfuss