



DEILISKIPULAG
ATVINNUSVÆÐI VESTAN ÓSEYRARBRAUTAR

Skipulagslýsing

18.11.2019



ÖLFUS



ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Eva Dís Þórðardóttir	18.11.19	María B. Gunnarsdóttir	18.11.19	EDP	18.11.19

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	7
1.1	Tilgangur og markmið	7
1.2	Skipulagslýsing	8
2	FORSENDUR	9
2.1	Staðhættir og aðkoma	9
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	9
2.2.1	Aðalskipulag	9
2.2.2	Deiliskipulag	11
3	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ	12
3.1	Drög að skipulagsferli	12

MYNDASKRÁ

- MYND 1** Loftmynd af fyrirhuguðu skipulagssvæði. Sjá má afmörkun skipulagssvæðisins merkt inn á myndina með rauðri brotinni línu. _____ 7
- MYND 2.** Sjá má I1 og A1 sem er skilgreind landnotkun svæðisins í gildandi aðalskipulagi. _____ 9



1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag fyrir atvinnusvæði vestan Óseyrarbrautar. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br.

1.1 Tilgangur og markmið

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir atvinnusvæði sem liggur vestanmegin við Óseyrarbraut. Óseyrarbraut er stofnbraut niður að hafnarsvæðinu. Skipulagssvæðið er að að stórum hluta þegar byggt og er starfsemin á svæðinu af ýmsum toga s.s. verkstæði, vinnsla fiskafurða o.fl. Landnotkun á svæðinu skv. gildandi aðalskipulagi Ölfus er athafnasvæði, iðnaðarsvæði og að litlu leyti verslunarsvæði. Á svæðinu eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir sem munu falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Um er að ræða deiliskipulag, *Iðnaðarsvæði Þorlákshöfn* sem tók gildi 26.11.09 og *Unubakki og Vesturbakki í Þorlákshöfn* sem tók gildi 22.03.18.

Tækifæri eru innan svæðisins til að auka við byggingarheimildir á þegar byggðum lóðum ásamt því að skilgreina nýjar lóðir og með þeim hætti nýta betur landsvæðið og þetta atvinnubýggðina á svæðinu. Töluverð eftirspurn hefur verið hjá sveitarfélaginu eftir minni atvinnulóðum fyrir ólíka starfsemi og er meginmarkmið skipulagsvinnunnar ætlað að auka framboð minni atvinnulóða í Þorlákshöfn og að samræma skilmála á svæðin til að gæta að byggðamynstri og samfellu í byggðinni á reitnum.



MYND 1 Loftmynd af fyrirhuguðu skipulagssvæði. Sjá má afmörkun skipulagssvæðisins merkt inn á myndina með rauðri brotinni línu.

1.2 Skipulagslýsing

Tilgangur með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa bæjarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal bæjarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur bæjarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Samkvæmt gr. 5.2.3. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal gera grein fyrir eftirfarandi í skipulagslýsingu:

- aðdraganda og tilgangi, áherslum, helstu viðfangsefnum og meginmarkmiðum,
- helstu einkennum og aðstæðum á skipulagssvæðinu og hvernig staðið verður að frekari gagnaöflun og greiningu forsendna,
- hvaða ákvæði gilda um svæðið í aðalskipulagi og hvort í gildi eru aðrar skipulags- eða framkvæmdaáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina,
- skipulagsferlinu, s.s. helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningu, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verður háttað,
- umsagnaraðilum,
- hvernig staðið verði að umhverfismati deiliskipulagsins skv. 5.4. gr.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum nýs deiliskipulags og komandi skipulagsvinnu.



2 FORSENDUR

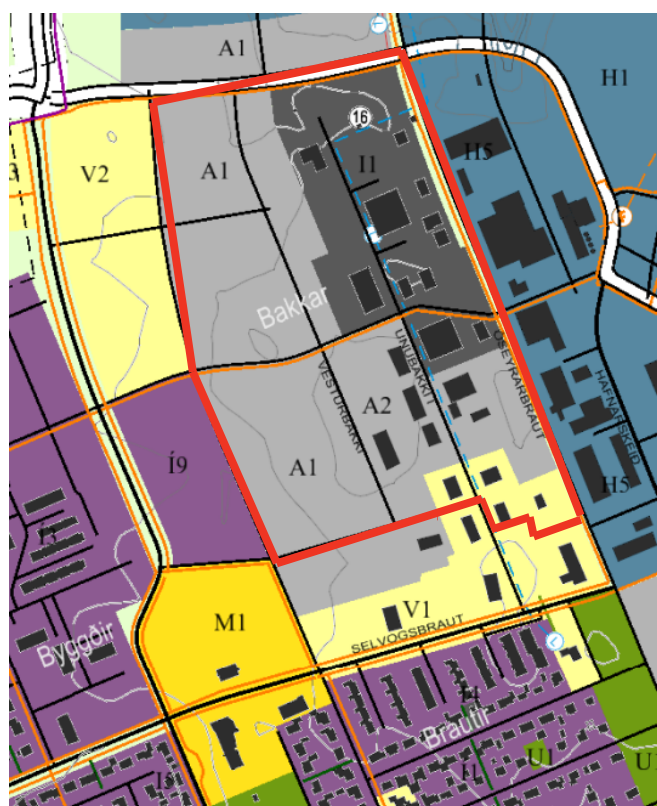
2.1 Staðhættir og aðkoma

Skipulagssvæðið er 16 ha að stærð og er staðsett í miðju þéttbýli Þorlákshafnar. Svæðið afmarkast af Óseyrarbraut til austurs, Selvogsbraut til suðurs, Ölfusbraut til vesturs og Hafnarvegi til norðurs. Aðkoma að svæðinu er í dag um Selvogsbraut og Óseyrarbraut. Um helmingur af svæðinu er þegar byggður og eru tækifæri til að auka við byggingarmagn og bæta við lóðum á þeim hluta. Óbyggð hlutinn er hálfgróið hraun þar sem einhver uppgræðsla hefur átt sér stað, m.a. með melgresi og lúpínu.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Skipulagssvæðið er skilgeint að mestu sem athafnasvæði en austasti hluti þess sem iðnaðarsvæði og lítill hluti verslunar- og þjónustsvæði. Í ferli er breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins sem á við hafnarsvæðið en þar er Óseyrarbraut gerð að stofnbraut niður að höfn. Sú breyting hefur ekki áhrif á svæðið sem hér er til umfjöllunar.



MYND 2. Sjá má I1 og A1 sem er skilgreind landnotkun svæðisins í gildandi aðalskipulagi.

Í aðalskipulaginu segir um athafnasvæði í kafla 4.3.3.:

Marmkið:

- Stefnt er að fjölbreyttu framboði athafnalóða fyrir mismunandi fyrirtæki.
- Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang umhverfisins.

Leiðir:

- Við skipulag svæðis og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtis til annarra nota en upphafleg var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Skilmálar fyrir A1 og A2 eru eftirfarandi:

Nr.	Nafn	Lýsing á starfsemi	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýthlf.
A1	Norðan og sunnan við Hafnargötu	Umboðs- og heildsölur, skrifstofur og þjónusta ásamt léttum iðnaði. Bilastæði fyrir stærri bíla við Vesturbakka.	12,9	0,3-0,5
A2	Unubakki/ Vesturbakki	Léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði, t.d. bifreiða- og trésmíða verkstæði. Spennistöð er staðsett nyrst á svæðinu. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.	3,9	0,3-0,5

Í aðalskipulaginu segir um iðnaðarsvæði í þéttbýli.

Markmið:

- Lögð er áhersla á gott framboð á rúmum iðnaðarlóðum, m.a. til að nýta tækifæri sem tengjast góðri hafnaraðstöðu.
- Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða og heildstætt yfirbragð.
- Afmörkun og staðsetning iðnaðarsvæða taki mið af þörfum atvinnulífsins og sjónarmiða um fallega bæjarmynd.

Leiðir:

- Við skipulag svæðis og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Í aðalskipulagi Ölfus segir jafnframt að iðnaðarsvæðið í Bakkahverfi I1 sé ákjósanlegt svæði þar sem góð tengsl eru við höfnina og Suðurstrandarveg. Nálægð svæðisins við byggðina gerir það hinsvegar að verkum að innan þess sé miðast við að starfsemin á svæðinu hafi ekki neikvæð áhrif á umhverfi sitt.

Skilmálar fyrir I1 eru:



Nr.	Nafn	Lýsing á núverandi starfsemi	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
I-1	Bakkar suður	0,4 ha teknir frá fyrir endurvinnslustöð/móttöku fyrir sorp. Fiskverkun, þjónusta við útgerðina, vélsmiðja, frystigeymsla o.fl. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.	5,6	0,3-0,5

Í aðalskipulagi segir um verslunar- og þjónustusvæði í þéttbýli:

Markmið:

- Stefn er að góðu framboði stærri lóða fyrir rýmisfreka verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Deiliskipulagsskilmálar fyrir atvinnuhúsnæði miði að gæðum húsnæðis og vönduðu yfirbragði byggðarinnar.
- Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða

Leiðir:

- Gefið er eðlilegt svigrúm fyrir þróun núverandi og nýrrar verslunar – og þjónustustarfsem.
- Við skipulag byggðar og hönnun byggingar verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Skilmálar fyrir V1 eru:

Nr.	Nafn	Lýsing	Fullbyggt	
			Stærð í ha	Nýt.hlf.
V-1	Selvogsbraut, Óseyrarbraut, Unubakki og Hraunbakki	Þjónustu-, skrifstofu og verslunarsvæði.	5,0	0,2-1,0

Eru markmið leiðir og skilmálar fyrir svæðin sem deiliskiplagið tekur til í takt við markmið deiliskipulagsins. Fyrirhugað deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag Ölfus.

2.2.2 Deiliskipulag

Á svæðinu eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir sem munu falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Um er að ræða deiliskipulag, *Iðnaðarsvæði Þorlákshöfn* sem tók gildi 26.11.09 og *Unubakki og Vesturbakki í Þorlákshöfn* sem tók gildi 22.03.18.

Bæjarstjórn telur ákjósanlegra að sameina svæðin ásamt óbyggða hluta þess í eitt deiliskipulag til að tryggja að uppbygging á svæðinu sé samræmd.

3 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Skipulagslýsing verður auglýst á heimasíðu Ölfus <http://www.olfus.is>. Einnig verður lýsingin aðgengileg á skrifstofu sveitarfélagsins að Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn.

Almenningi og umsagnaraðilum er þar með gefinn kostur á því að koma að sjónarmið og ábendingum varðandi efnistöð og vinnslu skipulagsins. Lýsing deiliskipulagsins verður send til umsagnaraðila og þeim gefinn 2 vikna frestur til að koma með ábendingar og/eða athugasemdir við hana.

Helstu umsagnaraðilar vegna lýsingarinnar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin, vegasvið og siglingasvið

Samráð verður haft við íbúa og aðra hagsmunaaðila við gerð skipulagsins og gert er ráð fyrir að tillaga að deiliskipulagi verði kynnt á almennum íbúafundi eða á opnu húsi þega að tillaga liggur fyrir.

3.1 Drög að skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

Nóvember 2019	Lögð fram skipulagslýsing í skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010.
Nóvember 2019	Skipulagslýsing afgreidd í bæjarstjórn til auglýsingar.
Nóvember/desember 2020	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Skipulagslýsingin kynnt almenningi skv. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Janúar 2020	Tillaga að skipulagi kynnt almenningi skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Janúar 2020	Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og bæjarstjórn endanleg tillaga samþykkt til auglýsingar skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.
Janúar/Febrúar 2020	Skipulagstillaga auglýst og send umsagnaraðilum skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Mars/apríl 2020	Tillaga afgreidd í bæjarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og skipulagið sent til Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga.
Apríl 2020	Bæjarstjórn samþykkir deiliskipulagið og auglýsir skipulagið í kjölfarið í B - deild Stjórnartíðinda skv. 41. gr. skipulagslaga.