

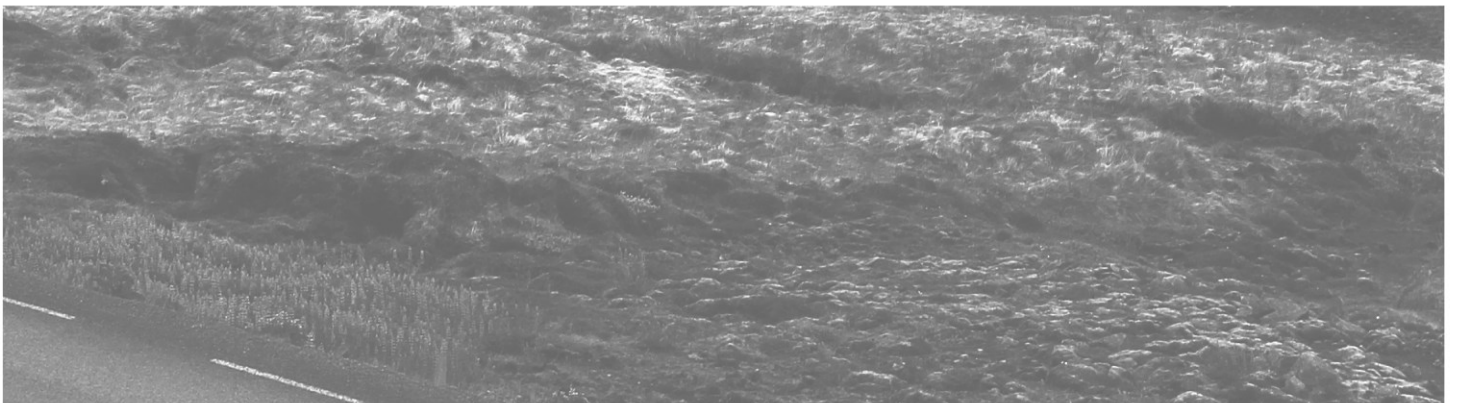
AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020-2036

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags

**Breyting á nýtingarhlutfalli/byggingarmagni
athafna-, iðnaðar- og hafnarsvæða**



04.09.2024



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

109887-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

SOS/BRE

RÝNT

ÁJ/AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Minjar	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.2	Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036	6
3.2.1	Athafnasvæði í þéttbýli (A), kafli 3.1.5	6
3.2.2	Iðnaðarsvæði í þéttbýli (I), kafli 3.1.6	7
3.2.3	Hafnir (H), kafli 3.1.7	7
3.2.4	Athafnasvæði í dreifbýli (A), kafli 4.1.8	8
3.2.5	Iðnaðarsvæði í dreifbýli (I), kafli 4.17	9
3.3	Deiliskipulag	11
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	12
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	13
5.1	Umhverfispættir og áherslur við mat á áhrifum	13
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	14
6.1	Umsagnaraðilar	14
6.2	Skipulagsferlið	14

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036. Gerð verður breyting á almennum skilmálum fyrir iðnaðarsvæði (kaflar 3.1.6, 3.2.4 og 4.1.7), hafnarsvæði (kafla 3.1.7) og athafnasvæða (kafla 3.1.5 og 4.1.8) sem varðar byggingarmagn og nýtingahlutfall lóða. Eftir atvikum verða einnig uppfærðir skilmálar fyrir einstök svæði. Í gildandi aðalskipulagi er sums staðar skilgreint nýtingarhlutfall og/eða hámarks byggingarmagn lóða í sérskilmálum svæða.

Breytingin felst í því að í almennum skilmálum verður nýtingarhlutfall skilgreint á ákveðnu bili sem lágmarks og hámarks byggingarmagn. Sveitarstjórn er þó ávallt heimilt að auka eða draga úr heimildum á einstökum svæðum með breytingum á aðalskipulagi og skal það þá koma fram í sérskilmálum viðkomandi svæðis.

Almennt hækkar nýtingarhlutfall þessara iðnaðar- athafna og hafnarsvæða.

Gerð verður breyting á greinargerð en ekki á skipulagsupprætti.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Sveitarfélagið Ölfus vill að nýtingarhlutfall athafna-, iðnaðar- og hafnarsvæða endurspegli atvinnulíf og starfsemi sem miði að góðri nýtingu lóða en takmarki þá þróun sem stundum verður að engin eða smá mannvirki séu byggð á stórum lóðum. Þar safnast ýmiskonar lausamunir og búnaður, sem oft er lýti á umhverfinu og getur jafnvel skapast hætta af, t.d. fohætta. Með hækkuðu nýtingarhlutfalli ætti nýting lands að verða betri. Eftir sem áður mun sveitarfélagið taka tillit til aðstæðna á hverju svæði fyrir sig t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnarými eða aukið byggingamagn undir eða yfir nýtingarhlutfalli almennra skipulagskilmála.

Athafna- og iðnaðarsvæði eru nokkuð dreifð um sveitarfélagið. Iðnaðarsvæðin eru rúmlega 20 talsins og er 1 staðsett í Þorlákshöfn og tvö í Árbæ. Stærstu iðnaðarsvæðin eru á Hellisheiði og vestan Þorlákshafnar. Athafnasvæði er innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar en 6 í dreifbýli. Hafnarsvæðin eru í Þorlákshöfn.

2.1 Minjar

Gerð er grein fyrir þekktum minjum í gildandi aðalskipulagi.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.2 Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036

Í gildi er Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036. Hér á eftir er gerð grein fyrir þeim skilmálum athafna-, iðnaðar- og hafnarsvæða sem verða fyrir breytingum. Í aðalskipulaginu er skilgreint nýtingarhlutfall og/eða heildar byggingarmagn lóða á athafna- og iðnaðarsvæðum en á hafnarsvæðum er hvorugt skilgreint.

3.2.1 Athafnasvæði í þéttbýli (A), kafli 3.1.5

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,3-0,6.

Sérskilmálar - Yfirlit fyrir athafnasvæði innan Þorlákshafnar ásamt skilmálum, tafla 5:

NR.	HEITI	STÆRÐ HA	HEILDAR BYGGINGAR-MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
AT1	Vestan Óseyrarbrautar, Unubakki/ Vesturbakki	15,3	60.000	20.000	Í gildi er deiliskipulag á svæðinu. Þar er ýmiskonar starfsemi eins og léttur iðnaður, bifreiða- og trésmíðaverkstæði, umboðs- og heildsölur og skrifstofur. Spennistöð er staðsett nyrst á svæðinu. Svæðið er óbyggt af hluta og skal lögð áhersla á ásýnd og frágang lóða m.t.t. nálægðar við íbúðarbyggð. Kostir svæðisins eru góð tengsl við höfnina og Suðurstrandarveg.

3.2.2 Iðnaðarsvæði í þéttbýli (I), kafli 3.1.6

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall lóða skal að jafnaði ekki fara yfir 0,5 en skal taka mið af umfangi starfseminnar.

Sérskilmálar - Yfirlit fyrir iðnaðarsvæði innan Þorlákshafnar ásamt skilmálum, tafla 6:

NR.	HEITI	STÆRÐ HA	HEILDAR BYGGINGAR-MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
11	Sunnan við gamla Suðurstrandar veg/Laxabraut	38,2	190.000	76.000	<p>Fiskeldi og tengd starfsemi.</p> <p>Á svæðinu eru í gildi tvö deiliskipulög.</p> <p>Deiliskipulag Nesbraut 23-27 gerir ráð fyrir fiskeldi og nýtingarhlutfalli allt að 0,5.</p> <p>Deiliskipulag Laxabraut 9 gerir ráð fyrir seiðaeldisstöð.</p> <p>Gert er ráð fyrir skólphreinsistöð. Nánari hönnun og útfærsla skal gerð á deiliskipulagsstigi.</p> <p>Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.</p> <p>Áhersla skal lögð á ásýnd mannvirkja, manir, gróður o.fl. í deiliskipulagi. Heimilt er að gera sjóvarnargarð við lóðamörk eftir því sem þörf er á. Sveitarfélagið getur krafist þess að lóðarhafar geri flóðmön við lóðamörk.</p>

3.2.3 Hafnir (H), kafli 3.1.7

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,1-0,5

Sérskilmálar - Yfirlit fyrir hafnarsvæði innan Þorlákshafnar ásamt skilmálum, tafla 7.

NR.	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
H1	Framtíðar stækkun hafnarsvæðisins	70,4	Gert er ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og ýmiskonar þjónustu við hafnarstarfsemina. Einnig er gert áð fyrir nýjum brimvarnargarði norðaustan við Hafnarbakka. Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins. Áhersla skal lögð á ásýnd mannvirkja, manir, gróður o.fl. í deiliskipulagi. Heimilt er að gera sjóvarnargarð við lóðamörk eftir því sem þörf er á. Sveitarfélagið getur krafist þess að lóðarhafar geri flóðmön við lóðamörk.
H2	Fiskihöfn, flutningahöfn, önnur hafnsækini starfsemi og ferðapjónusta	29,3	Gert er ráð fyrir hafnsækna starfsemi tengdri fiskverkun og fiskvinnslu, fiskmarkaði og annarri þjónustu við fiskvinnslufyrirtæki. Einnig er gert ráð fyrir flutningahöfn og tengdri starfsemi. Ekki er heimiluð starfsemi sem getur leitt af sér umfangsmikla lyktarmengun s.s. þurrkun fiskafurða. Í gildi er deiliskipulag á svæðinu sem verður breytt.
H3	Lagersvæði	11,9	Gert er ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og ýmiskonar þjónustu við hafnarstarfsemina, aðallega lagerstarfsemi. Gert er ráð fyrir að brimvarnargarður verði lengdur til austurs. Í gildi er deiliskipulag á svæðinu sem verður breytt.

3.2.4 Athafnasvæði í dreifbýli (A), kafli 4.1.8

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,6

Sérskilmálar - Yfirlit fyrir athafnasvæði (AT) í dreifbýli ásamt skilmálum, tafla 23:

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR- MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
AT2	Grásteinn	2	10.000	300	Á lóðum við Skjólklett 1, 2 og 3 er heimilað að vera með véla- og trésmíðaverkstæði ásamt léttum iðnaði og þjónustu.
AT3	Vesturgljúfur	2	10.000	0	Norðan Suðurlandsvegur. Gert er ráð fyrir athafnasvæði í bland við verslun og þjónustu. Þar er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasölum, umboðs- og heildverslunum og vörugymslum.

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR- MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
AT4	Hafnarsandur	12,4	60.000	0	Svæðið er ætlað sem athafnasvæði fyrir verktaka. Þar er heimilað að vera með geymslur/skemmur.
AT5	Fjarskipta- mastur	1	20	5	Svæðið er í landi Bjarnarstaða í Selvogi, rétt norðan við Suðurstrandaveg.
AT6	Gljúfurholt	8,3	40.000	0	Svæði fyrir atvinnustarfsemi við afrein af Suðurlandsvegi. Þar er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasólum, umboðs- og heildverslunum og vörugeymslum.
AT7	Mánaborgir	15	70.000	0	Svæði fyrir atvinnustarfsemi við Bæjarhverfisveg/Þorlákshafnarveg.
		Alls	190.020	305	

3.2.5 Iðnaðarsvæði í dreifbýli (I), kafli 4.17

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall lóða skal fara eftir umfangi starfsemi hverju sinni.

Sérskilmálar - Yfirlit fyrir iðnaðarsvæði (I) í dreifbýli ásamt skilmálum, tafla 22:

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR- MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
12	Spennistöð	0,2	500	200	Spennivirki. Ekki deiliskipulagt.
13	Sunnan Suður- strandarvegur	205	540.000	5.000	Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins. Á svæðinu er gert ráð fyrir fiskeldi og tengdri starfsemi. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.
14	Sandur norðan Suðurstrandarvegur	160,2	750.000	3.500	Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins eða um 45 ha svæði með nýtingarhlutfall allt að 0,50. Á svæðinu er gert ráð fyrir matvælaíðnaði ýmiskonar, t.a.m. lyktarmengandi starfsemi ásamt annarri athafnastarfsemi. Við deiliskipulag svæðisins skal fylgt reglugerð 520/2015 um fjarlægðarmörk milli eldihúsa og matvælafyrirtækja.

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR- MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
15	Sandur I norðan Suðurstrandarvegur	129,8	600.000	3.000	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir orkufrekum en hreinlegum iðnaði. Nýtingarhlutfall allt að 0,5. Í deiliskipulagi verða gerðar kröfur um ásýnd mannvirkja, manir, gróður o.fl.
16	Hlíðarendi	40,8	50.000	10.000	Í gildi er deiliskipulag á svæðinu. Þar er vatnsátöppunarverksmiðja sem tappar fersku vatni á flöskur til útflutnings.
17	Lækur	5	15.000	1.000	Fiskeldisstöð beggja vegna Þorlákshafnarvegur. Ekkert deiliskipulag er í gildi.
18	Bakki	5	15.000	500	Borhola og dælustöð Hitaveitu Þorlákshafnar. Ekkert deiliskipulag er í gildi.
19	Vesturlax	12,4	30.000	6.000	Fiskeldisstöð og borhola hitaveitu Þorlákshafnar.
110	Fiskalón	7,7	12.000	1.200	Á svæðinu er í gildi deiliskipulag. Þar er fiskeldisstöð með athafnasvæði beggja vegna Þorlákshafnarvegur.
111	Núpar	14,1	14.000	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir iðnaðarstarfsemi sem t.d. gæti tengst nýtingu jarðhita.
112	Núpar	10,8	15.000	3.000	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir fiskeldi og tengdri starfsemi.
113	Vellir	0,1	500	100	Spennistöð.
114	Gljúfurárholt	1	500	50	Hreinsivirki fyrir nýja íbúðarbyggð í Gljúfurárholti.
115	Gljúfurárholt	0,3	50	50	Dælustöð hitaveitu.
116	Efstaland	1	500	15	Borhola og dælustöð, vegna matvælaíðnaðar.
117	Hellisheiði	1	200	0	Gert ráð fyrir tengivirki í tengslum við Hverahlíðarvirkjun.
118	Hellisheiði	1	200	0	Gert ráð fyrir tengivirki í tengslum við Hverahlíðarvirkjun.
119	Hverahlíðarvirkjun	283,2	1.000	0	Í gildi er deiliskipulag fyrir um 564 ha svæði. Þar er gert ráð fyrir jarðvarmavirkjum fyrir allt að 90 MW rafmagnsframleiðslu.
120	Gráuhnúkar	281,6	1.000	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir orkuvinnslusvæði á jarðhita fyrir Hellisheiðarvirkjun. Framkvæmdin felur í sér vinnslu jarðhita, vegi, borteiga, borholur, gufuveitu, niðurrennsli.

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR- MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
I21	Hellisheiði	998,5	100.000	40.000	<p>Í gildi er deiliskipulag fyrir 1007 ha svæði. Gert er ráð fyrir svæði til jarðvarmavirkjunar og tengdrar starfsemi. Áætluð rafmagnsframleiðsla virkjunar verður 303 MW og varmaframleiðsla allt að 400 MW. Á um 112 ha iðnaðarsvæðis til vesturs komi hreinleg starfsemi sem ekki valdi mengun með ryki, lykt eða útblæstri og valdi ekki mengun á grunnvatni. Á svæðið komi starfsemi sem nýti afurðir frá Hellsheiðavirkjun, s.s. heitt og kalt vatn, gufu eða skiljuvatn.</p> <p>Framkvæmdahraði og hugsanleg áfangaskipting iðnaðarsvæða á Hellsheiði verður háð niðurstöðum á þeim rannsóknum sem fram munu fara á fyrirhuguðum iðnaðarsvæðum og ekki verður veitt framkvæmda- eða byggingaleyfi fyrir nýjum virkjunum fyrr en rannsóknir sýna að virkjunarsvæðum verði ekki ofgert og að staðið verði að mengunarvörnum á fullnægjandi hátt, t.a.m. hreinsun brennisteinsvetnis en í reglugerð 514/2010 er kveðið á um styrk brennisteinsvetnis í andrúmslofti og sett fram viðmið sem fylgja þarf eftir.</p>
I22	Akurholt	2,5	10.000	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Svæðið er við framtíðar afrein af Suðurlandsvegi í landi Akurholts.
		Alls	2.155.450	73.615	

3.2.6 Árbæjarhverfi

Innan þéttbýlisins Árbæjarhverfi er skilgreint eitt iðnaðarsvæði.

NR.	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
I23	Árbæjarhverfi	5	Gert er ráð fyrir hreinsivirkjum á þremur stöðum í Árbæjarhverfi. Nánari hönnun og útfærsla stöðva kallar á frekari skipulagsmeðferð.

3.3 Deiliskipulag

Á þeim svæðum sem aðalskipulagsbreytingin nær til eru allnokkur deiliskipulög sem verða endurskoðuð í kjölfar breytingarinnar eftir því sem við á.

4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Um er að ræða breytingar á athafna- og iðnaðarsvæðum í þéttbýli og dreifbýli og hafnarsvæðum í Þorlákshöfn. Eingöngu er um að ræða breytingu á greinargerð aðalskipulagsins, uppdættir eru óbreyttir.

Almennt hækkar nýtingarhlutfall þessara svæða. Nýtingarhlutfall lóða er nú með eftirfarandi hætti:

- Athafnasvæði í þéttbýli 0,3-0,6.
- Athafnasvæði í dreifbýli allt að 0,6.
- Iðnaðarsvæði í þéttbýli, nýtingarhlutfall skal að jafnaði ekki fara yfir 0,5 en skal taka mið af umfangi starfseminnar.
- Iðnaðarsvæði í dreifbýli, nýtingarhlutfall er skilgreint í töflu fyrir sum iðnaðarsvæði en í almennum skilmálum segir: Nýtingarhlutfall lóða skal fara eftir umfangi starfsemi hverju sinni.
- Hafnarsvæði, nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,1-0,5

Í breytingunni felst að nýtingarhlutfall/heildar byggingarmagn svæðanna hækkar að jafnaði. Í almennum skilmálum svæðanna verður nýtingarhlutfall að jafnaði frá 0,5 til 0,8 nema annað sé sérstaklega tekið fram í sérskilmálum. Gerð er breyting á greinargerð varðandi almenna skilmála. Gert er ráð fyrir að núverandi skilmálar einstakra svæða (sbr. töflur) haldi sér óbreyttir varðandi hámarksbyggingamagn, nema annað sé sérstaklega tekið fram í breytingu aðalskipulags.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar verða metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

5.1 Umhverfispættir og áherslur við mat á áhrifum

Í umhverfismatsskýrslu verða skoðuð áhrif á umhverfispætti sem tengjast samfélagi. Áhrif af stefnunni verða metin á samfélag, atvinnulíf og ásýnd byggðar. Horft verður til eftirfarandi matsspurninga:

- Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf?
- Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
- Hefur stefnan áhrif á ásýnd byggðar?

Til að svara matsspurningum verður horft til stefnu í þeim áætlunum sem taldar eru upp í kaflanum tengsl við aðrar áætlanir, auk þeirra laga og reglugerða sem við á.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðinni
- Heilbrigðiseftirliti

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun skipulagsbreytingarinnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Reiknað er með að skipulagslýsing verði kynnt í haust, aðalskipulagsbreyting verði kynnt og auglýst fyrir jól og staðfest snemma næsta árs.