

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS- AÐALSKIPULAG 2020-2036

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MIÐSVÆÐIS M1

Greinargerð:

Bæjarstjórn Ölfus hefur samþykkt að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins 2020-2036. Breytingin felur í sér að fjölga gistirýmum á verslunar- og þjónustusvæði VP5, golfvöllur úr 120 gistirýmum í 120 gistirými í hóteli og 20 gistirými í smáhýsum. Fjöldi gesta eykst úr 200 gestum í 320 gesti. Í breytingunni felst uppfærsla á í töflu greinargerðar gildandi aðalskipulags. Þéttbýlisuppráttur er óbreyttur.

Markmið: Meginmarkmið breytingar:

- Að auka heimildir fyrir gistirými með mannlíf svæðisins að leiðarljósi
- Að ýta undir fjölbreyttari uppbyggingu á svæðum í tengslum við verslun og þjónustu.

Forsendur breytingarinnar.

Fyrirhugað er að ráðast í uppbyggingu hótels og gistirýma, veitingaþjónustu og afþreyingaraðstöðu í nálægð við golfvöll.

Aðstæður og afmörkun:

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Svæðið er innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar. Til suðurs afmarkast svæðið af strandlínunni. Til norðurs afmarkast svæðið af Hafnarskeiði og golfvelli til norðurs og vesturs. Samanlagt nær aðalskipulagsbreytingin yfir 26,2 ha. svæði.

Um gildandi aðalskipulag: Í aðalskipulagi Ölfus kemur fram að heimild sé fyrir 120 gistirýmum í hóteli eða gistirýmum.

Skipulagsleg staða:

Hér að neðan er umfjöllun um hvernig breyting á aðalskipulagi samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags.

Aðalskipulag

Í greinargerð aðalskipulags er m.a eftirfarandi umfjöllun um verslun- og þjónustusvæði

Stefna

- Að bjóða upp á gott framboð stærri lóða fyrir rýmisfrekar verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Að deiliskipulagsskilmálar fyrir atvinnuhúsnæði miði að gæðum húsnæðis og vönduðu yfirbragði byggðar.
- Að stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða.

Áhrifamat

Jákvæð hagræn áhrif eru talin vera þar sem fjölgun atvinnutækifæra í sveitarfélaginu stuðlar að fjölgun íbúa og mun slík fjölgun íbúa renna styrkari stoðum undir rekstur sveitarfélagsins. Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er lítið raskað í dag og mun ásýnd svæðisins óhjákvæmilega breytast. Áhrif fyrirhugaðrar fjölgunar gesta eru talin frekar neikvæð á ásýnd og náttúrulegt landslag þar sem svæðið er óbyggt. Áhrif framkvæmda á óbyggt svæði hefur almennt neikvæð áhrif á ásýnd og náttúrulegt landslag. Staðsetning reitsins býður hinsvegar þeim gestum sem sækja svæðið upp á fallett útsýni og möguleika á að njóta náttúrusvæðisins.

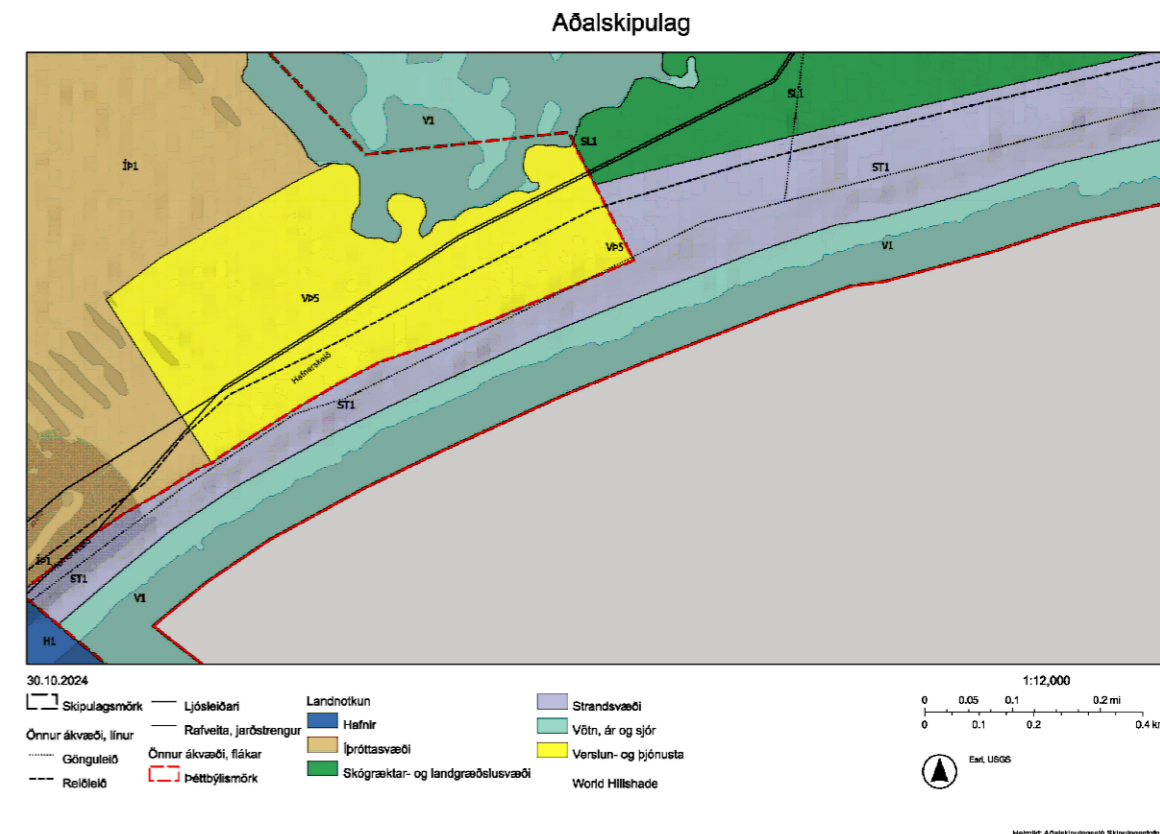
NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI GESTA	GISTIRÝMI	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
VP5	Golfvöllur	26,2	200	Á ekki við	Hótel og veitingarekstur í tengslum við golfvöll. Gert er ráð fyrir allt að 120 gistirýmum í hóteli eða smáhýsum, auk veitingastaðar og afþreyingu. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Skilmálatafla fyrir breytingu

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI GESTA	GISTIRÝMI	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
VP5	Golfvöllur	26,2	320	Á ekki við	Hótel og veitingarekstur í tengslum við golfvöll. Gert er ráð fyrir allt að 120 gistirýmum í hóteli og 20 gistirýmum í gistihýsum, auk veitingastaðar og afþreyingu. Deiliskipulag fyrir svæðið er í vinnslu.

Skilmálatafla eftir breytingu

ÞÉTTBÝLISUPPRÁTTUR
BLAÐSTÆRÐ A3, MKV. 1:12.000 DAGS. 31.10.2024



Hluti gildandi aðalskipulags Ölfuss - breytingin tekur til reits VP5
Engin breyting er gerð á þéttbýlisuppráttum

Óveruleg breyting á aðalskipulagi Ölfus sem auglýst var skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

ARKÍŚ
arkitektar
Vesturvör 7 • 200 Kópavogur

S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

