Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

Breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsuppdrátt dags. 22.9.22

Hluti úr samþykktu aðalskipulagi, sveitarfélagsuppdráttur
í mkv. 1:30.000. Samþykkt í bæjarstjórn Ölfus 22. september 2022.

Tillaga - Breytt aðalskipulag: Ölfus, sveitarfélagsuppdráttur
mkv. 1:30.000

Greinargerð

Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 tók gildi 5.12.2022. Í greinagerð er fjallað um iðnaðarsvæði í kafla 4.1.7 og um hafnir í þéttbýli í kafla 3.1.7. Bætt er við umfjöllun um hafnir í dreifbýli í þessari greinargerð, þar sem sett er fram stefna og almennir skilmálar fyrir hafnir í dreifbýli við Keflavík.

Í kafla 4.1.7 er fjallað um almennar áherslur sveitarfélagsins í uppbyggingu iðnaðarsvæða þar sem almennt er gert ráð fyrir uppbyggingu fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér s.s. verksmiðjur. Gert er ráð fyrir uppbyggingu iðnaðarsvæða vestan Þorlákshafnar. Að stuðlað verði að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að renna styrkari stoðum undir atvinnulíf og byggð á svæðinu. Í töflu 22 á bls. 63 í kafla 4.1.7 er fjallað um hvert iðnaðarsvæði og tilgreind stærð reita, heildar byggingarmagn, lýsing og skilmálar. Mikil uppbygging er þegar hafin á iðnaðarsvæði I3 og er reiturinn að mestum hluta deiliskipulagður og uppbygging hafin.

Forsendur fyrir breytingu á iðnaðarsvæði I3
Um er að ræða svæði þar sem umfang uppbyggingar hefur verið meira en gert var ráð fyrir í upphafi fyrir reitinn í heild sinni. Því er talin þörf á að leggja fram tillögu að breytingu til að koma að móts við uppbyggingu á reitnum. Mæta eftirspurn uppbyggingar á reitnum í heild sinni. Því er heildarbyggingar magn í m^2 aukið frá 540.000 m^2 í 1.040.000 m^2 í samræmi við áform uppbyggingar og möguleika á frekari uppbyggingu í tengslum við nýja hafnaraðstöðu við Keflavík.

Iðnaðarsvæði I3 stækkar sökum lóðarmörka mölunarverksmiðju lítillega til norðurs og tengist nýju hafnarsvæði sunnan við lóðina. Iðnaðarsvæði I3 stækkar því úr 205 ha í 212 ha af stærð og tengist við hafnarsvæðið við Keflavík.

Ekki liggur fyrir núverandi byggingarmagn uppbyggingar sem er hafin og því er núverandi byggingarmagn fyrir reitinn tekið út.

Hafnarsvæði við Keflavík
Í aðalskipulag Ölfus er skilgreind þrjú hafnarsvæði innan þéttbýlis og stefna og markmið fyrir hafnarsvæðin. Gert er ráð fyrir nýju hafnarsvæði við Keflavík. Hafnarsvæðið mun þjónusta svæðinu í heild sinni. Tvær lóðir hafa snertiflöt við lóð hafnar H4, Laxabraut 41A og Laxabraut 41C. Uppbygging hafnarsvæðis í dreifbýli styður við núverandi fjölbreytta hafnarstarfsemi sem fyrir er í sveitarfélaginu og eykur möguleika á að byggja upp hafntengda starfsemi og skipuleggja starfsemi á núverandi hafnarsvæðum í sveitarfélaginu.

Hafnarsvæðið við Keflavík er skilgreint sem hafnir H4 í dreifbýli, þar sem fyrir eru skilgreind þrjú hafnarsvæði í gildandi aðalskipulagi fyrir þéttbýli. Stærð afmörkunar landnoktunar fyrir hafnarsvæði hafnir H4 í aðalskiplagi er 19.6 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á hafnarkanti, athafnarsvæðum, varnargörðum og öðrum innviðum. Á hafnarkanti er gert ráð fyrir innviðum fyrir starfsemi hafnar s.s. krönum og á athafnarsvæðum er gert ráð fyrir tímabundnum mannvirkjum og geymslu- og umsýslusvæðum hafnarinnar.

Stefna hafnarsvæðis við Keflavík
- Að efla hafnsækna starfsemi
- Að efla starfsemi fyrir flutninga á sjó
- Að besta fáanlega tækni verði ávallt notuð til að draga úr mengun frá hafnarsvæðum.
- Að umhverfisásýnd hafnarsvæða verði ávallt vera til fyrirmyndar.
- Að skilgreina athafnarsvæði á hafnarsvæðinu fyrir flutningastarfsemi.
- Að tryggja fjölgun á lóðum fyrir hafnsækna starfsemi.

Hafnarsvæðið við Keflavík tengist við Laxabraut og Suðurstrandarveg um nýjan þjónustuveg hafnarsvæðisins og skal vera kvöð í deiliskipulagi um þjónustuveg á milli lóðanna Laxabraut 43A og Laxabraut 43C. Byggður verður hafnarkantur, athafnarsvæði bæði vestan og norðan megin við hafnarkantinn og þörf er á uppbyggingu á varnargörðum fyrir hafnarsvæðið til að stuðla að góðri nýtingu hafnarinnar allt árið.

Almennir skilmálar
- Krafa er gerð um vandaðan lóðarfrágang hvað varðar ásýnd og fok af hafnarsvæðinu.
- Gera skal ráð fyrir innviðum fyrir landtengingu skipa til að stuðla að orkuskiptum.
- Nýtingarhlutfall á hafnarsvæði H4 skal vera á bilinu 0,1 - 0,5.

Hluti úr samþykktu Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036, greinargerð.
Núverandi tafla 22 á bls 64, kafla 4.1.7.

Nr.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR-MAGN Í M^2	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M^2	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
I3	Sunnan Suður-strandarvegar	205	540.000	5.000	Í gildi 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.

Tillaga - Breytt Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036, greinagrerð.
Breytt tafla 22 á bls 63, kafla 4.1.7.

Nr.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR BYGGINGAR-MAGN Í M^2	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M^2	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
I3	Sunnan Suður-strandarvegar	212	1.040.000	-	Í gildi deiliskipulag á hluta svæðisins. Á svæðinu er gert ráð fyrir almennum iðnaði, fiskeldi og tengdri starfsemi. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.

Sveitarfélagið Ölfus

Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

Aðalskipulag þetta hefur verið fengið málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í Skipulags-, bygginga- og umhverfisnefnd Ölfuss þann _________ og í bæjarstjórn Ölfuss þann ________

F.h. Sveitastjórnar Ölfuss, dags.

____

Sigmar B. Árnason
skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _________

____

____

Umhverfismat
Breyting á aðalskipulagi markar stefnu um framkvæmdir sem eru háðar lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatsskýrsla fyrir framkvæmdina var auglýst í desember 2023 og er gert ráð fyrir að álit Skipulagsstofnunar liggi fyrir fyrripart árs 2024. Öllu landi sem fer undir iðnaðar- og hafnarsvæði verður raskað. Unnar hafa verið athuganir á svæðinu. Megin niðurstöður umhverfismats er að áhrif á náttúrufar og fornleifar eru taldar óverulegar. Neikvæð áhrif verða á jarðmyndanir þar sem þar er eldhraun sem nýtur verndar í náttúruverndarlögum og hefur miðlungs verndargildi en hraunið er að hluta til hulið sandi. Áhrif vegna vatnsnotkunar eru talin óveruleg, en horft til samlegðaráhrifa með annarri starfsemi er stefnt að vöktun á vatnsnotkun til framtíðar. Samfélagsáhrif eru víðtæk. Starfsemin er nokkuð frá þéttbýli og því óveruleg áhrif vegna hávaða og ásýndar í þéttbýli. Starfsemin hefur í för með sér aukna umferð vegna efnisflutninga en skapar einnig aukin starfstækifæri og tekjur. Afurð mölunarverksmiðju, móberg til íblöndunar í sement, mun hafa jákvæð áhrif á loftslag á heimsvísu. Með því að skipta sementsgjalli út fyrir móberg er komið í veg fyrir þá miklu kolefnislosun sem verður til við framleiðslu sementsgjalls. Þannig styður verkefnið beint við loftslagsmarkmið stjórnvalda, lög nr. 70/2012 um loftslagsmál en ekki síður við alþjóðleg markmið um losun gróðurhúsalofttegunda.

Skýringar

Landnotkunarflokkar
- Opið svæði
- Landbúnaðarsvæði
- Hafnir
- Iðnaðarsvæði
- Vatn, ár og sjór
- Vatnsból

Samgöngur
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Aðrir vegir
- Reiðleið
- Gönguleið
- Hjólreiðaleið

Skipulag
- Þéttbýlismörk

Veitur
- F Fráveita
- R Raflínur
- H Hitaveita
- V Vatnsveita
- L Ljósleiðari

COWI
Urðarhvarfi 6 203 Kópavogi Sími: 422 3000 Fax: 422 3001
www.cowi.is cowi@cowi.is Kt: 430572-0169

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA EÐA HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA.

Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036
Sveitarfélagsuppdráttur

Verk.	Blaðstærð
Iðnðarsvæði I3 og hafnarsvæði H4	A3

Samþykkt