

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS- AÐALSKIPULAG 2020-2036

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS VP-5

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

**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. Þéttbýlisuppdráttur 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 deiliuskipulag 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.

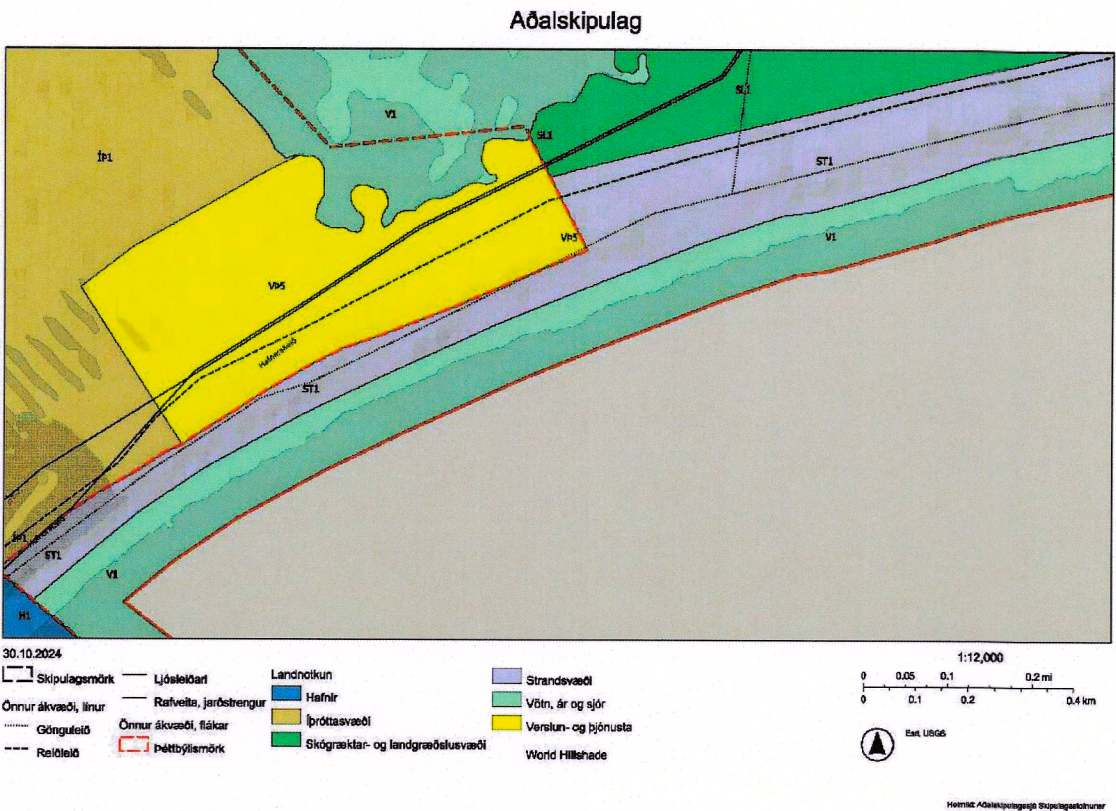
**Áhrifamat**  
Jákvæð hagræn áhrif eru talin vera þar sem fjölgun atvinnutækifæra í sveitarfélaginu stuðlar að fjölgun íbúa og mun slík fjölgun íbúa renna styrkari stoðum undir rekstur sveitarfélagsins. Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er lítið raskað í dag og mun ásýnd svæðisins óhjákvæmilega breytast. 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



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

Óveruleg breyting á aðalskipulagi Ölfus sem  
auglýst var skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga  
nr. 123/2010- var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss 28.11.2024

EMBAËTI SKIPULAGSSTOFNUNAR  
SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS  
30. APR. 2025

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af  
Skipulagsstofnun þann 9. maí 2025