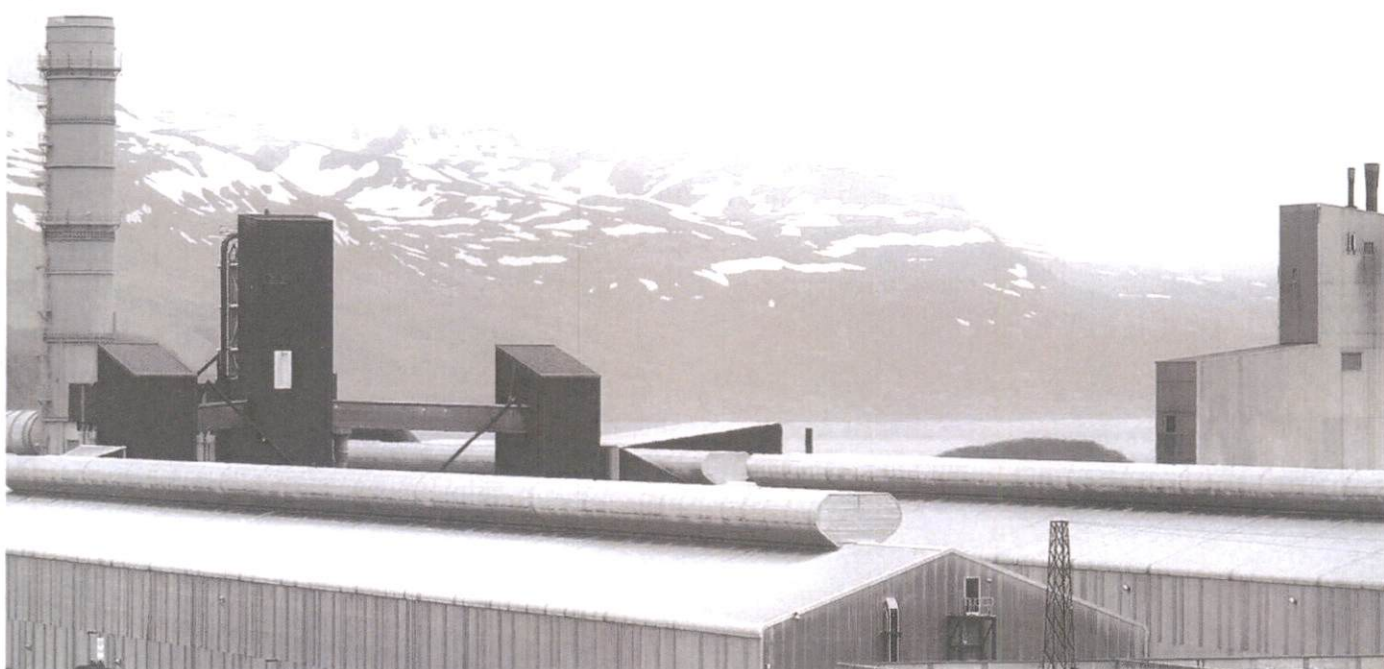




## AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020-2036

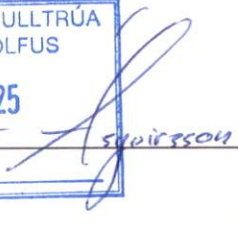
Breyting - nýtingarhlutfall/byggingarmagn á  
athafna-, iðnaðar- og hafnarsvæðum

31.01.2025



## SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann 17.7.2025



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 8. desember 2025



## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 27.9.2024 með athugasemdafresti til: 25.10.2024

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 10.4.2025 með athugasemdafresti til: 22.5.2025

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_.

## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

109887-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

SOS/BRE

### RÝNT

ÁJ

## EFNISYFIRLIT

|      |                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------|----|
| 1    | INNGANGUR                                            | 4  |
| 2    | FORSENDUR BREYTINGAR                                 | 4  |
| 3    | TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR                             | 5  |
| 3.1  | Landsskipulagsstefna 2024-2038                       | 5  |
| 3.2  | Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036       | 5  |
| 3.3  | Vatnaáætlun Íslands 2022-2027                        | 7  |
| 4    | AÐALSKIPULAGSBREYTING                                | 9  |
| 4.1  | Hafnarsvæði (H) - gildandi skilmálar                 | 9  |
| 4.2  | Hafnarsvæði (H) - breyttir skilmálar                 | 9  |
| 4.3  | Iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn (I), gildandi skilmálar   | 10 |
| 4.4  | Iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn (I), breyttir skilmálar   | 10 |
| 4.5  | Iðnaðarsvæði í dreifbýli (I), gildandi skilmálar     | 11 |
| 4.6  | Iðnaðarsvæði í dreifbýli (I), breyttir skilmálar     | 14 |
| 4.7  | Iðnaðarsvæði í Árbæjarhverfi (I), gildandi skilmálar | 15 |
| 4.8  | Iðnaðarsvæði í Árbæjarhverfi (I), breyttir skilmálar | 15 |
| 4.9  | Athafnasvæði í Þorlákshöfn (A) gildandi skilmálar    | 16 |
| 4.10 | Athafnasvæði í Þorlákshöfn (A) breyttir skilmálar    | 16 |
| 4.11 | Athafnasvæði í dreifbýli (A) gildandi skilmálar      | 16 |
| 4.12 | Athafnasvæði í dreifbýli (A) breyttir skilmálar      | 17 |
| 5    | UMHVERFISMATSSKÝRSLA                                 | 19 |
| 5.1  | Umhverfisþættir og áherslur                          | 19 |
| 5.2  | Mat á umhverfisáhrifum                               | 21 |
| 5.3  | Niðurstaða                                           | 22 |
| 6    | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ                    | 23 |
| 6.1  | Skipulagsferli                                       | 23 |

## 1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gerð er breyting á almennum skilmálum fyrir iðnaðarsvæði (kaflar 3.1.6, 3.2.4 og 4.1.7), hafnarsvæði (kaflar 3.1.7) og athafnasvæði (kaflar 3.1.5 og 4.1.8) sem varða byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóða.

Með breytingunni er gert ráð fyrir að almennt nýtingarhlutfall lóða sé á bilinu 0,5-0,8 en að heimilt sé að víkja frá því í deiliskipulagi ef viðeigandi forsendur eru fyrir hendi. Sveitarfélagið vill að tekið sé tillit til aðstæðna á hverjum stað fyrir sig og að uppbygging afmarkist af umfangi og eðli framkvæmda/starfsemi hverju sinni. Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi fyrir hvert svæði og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar. Eftir atvikum eru skilmálar uppfærðir fyrir einstök svæði þar sem gildandi aðalskipulag skilgreinir sums staðar nýtingarhlutfall og/eða hámarks byggingarmagn lóða í sérskilmálum svæða.

Skipulagsgögn er greinargerð þessi, ekki er gerð breyting á skipulagsupprætti, en eftir atvikum þarf að uppfæra stafræn gögn, þar sem breyting verður á sérskilmálum einstakra svæða. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar gildandi aðalskipulags.

## 2 FORSENDUR BREYTINGAR

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 lítil mannvirki séu byggð á stórum lóðum. Þar safnast ýmiskonar lausamunir og búnaður, sem oft er lýti á umhverfinu og getur jafnvel skapast hættu af, t.d. fohættu. 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 athafnarymi eða aukið byggingarmagn 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 Árbæjarhverfi. Stærstu iðnaðarsvæðin eru á Hellisheiði og vestan Þorlákshafnar. Athafnasvæði er innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar en 6 í dreifbýli. Hafnarsvæðin eru í Þorlákshöfn.

### 3 TENGSL 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

##### Stefna um iðnaðarsvæði (I), Þorlákshöfn kafli 3.1.6

- Að gott framboð sé af rúmum iðnaðarlóðum, m.a. til að nýta tækifæri sem tengjast góðri hafnaraðstöðu.
- Að stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða og heildstætt yfirbragð.
- Að afmörkun og staðsetning iðnaðarsvæða taki mið af þörfum atvinnulífsins og sjónarmiðum um fallega bæjarmynd.
- Að afmörkun og staðsetning nýrra iðnaðarsvæða verði í jaðri byggðarinnar eða utan þéttbýlis.
- Að 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.

##### Stefna um iðnaðarsvæði (I), Árbæjarhverfi kafli 3.2.4

- Að stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða og heildstætt yfirbragð.

##### Stefna um iðnaðarsvæði (I), dreifbýli kafli 4.1.7

- Að stuðlað verði að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að renna styrkari stoðum undir atvinnulíf og byggð á svæðinu.
- Að uppbygging iðnaðarsvæða verði í sátt við náttúruna og þess gætt að ekki verði raskað sérstökum jarðmyndunum eða náttúruinjum, fágætum tegundum dýra og plantna og búsvæðum þeirra eftir því sem við á.
- Að samfelldum, lítt skertum landslagsheildum skal viðhalda eins og fremst er kostur.

- Að tekið sé tillit til umhverfis- og náttúruverndarsjónarmiða við orkuvinnslu og uppbyggingu annars konar iðnaðar. Þess skal gætt að framkvæmdir gangi ekki á sérkenni þess og hlífi sem mest öröskuðum svæðum.
- Að ávallt verði fullkomnustu tækni beitt til að drag úr loftmengun frá iðnaði. Við gerð deiliskipulags og veitingu framkvæmdaleyfa nýrra jarðgufuvirkjana eða stóriðju verði sett stíf skilyrði um mengunarvarnir.
- Að kannaðir verði fleiri og fjölbreyttari virkjanakostir í sveitarfélaginu.
- Að lögð sé áhersla á endurvinnslu og endurnýtingu þar sem það er mögulegt.
- Að sveitarfélagið vinni áfram að hagkvæmustu lausn á sorpeyðingarmálum og endurvinnslu sorps og tryggi gott aðgengi að sorpgámum/flokkun.
- Að afmörkun og staðsetning stærri iðnaðarsvæða taki mið af nálægð við orkuvinnslusvæði, núverandi og fyrirhugað flutningskerfi raforku og samgangna, s.s. stofnvegi og stórskipahöfn, til að tryggja að veglengdir verði sem stýstar.
- Að haldið verði áfram rannsóknum og uppbyggingu jarðvarmavirkjana á þegar skilgreindum svæðum og að samþætt verði, eins og kostur er, nýting landsins til orkuvinnslu, útivistar og náttúruverndar. Er þetta í senn liður í vöktun og eftirliti með vinnslu jarðhitasvæðisins og niðurrennsli affallsvatns frá virkjunum.
- Að með samþættingu ólíkra mannvirkja (t.d. vega og lína eða vega og lagna) verði dregið úr neikvæðum umhverfisáhrifum og þau takmörkuð við fáar leiðir. Gera skal ráð fyrir að vegstæði nýtist sem lagnaleið.
- Að á iðnaðarsvæðum verði þess gætt að spilla ekki lífríki, grunnvatni né sérstæðum vatnakerfum, eins og nánar verður skilgreint í deiliskipulagi.
- Að stuðlað verði að rannsóknum á fjölbreyttari orkuöflunarleiðum.
- Að leggja áherslu á að virkjun jarðhita geti tengst m.a. sjálfbærri matvælaframleiðslu og annarri umhverfisvænni starfsemi nærri þéttbýli sem og í dreifbýli sveitarfélagsins og auki þannig hagsæld með fjölbreyttara atvinnulífi og gefi sveitarfélaginu aukin sóknarfæri til atvinnuþróunar.

#### **Stefna um athafnasvæði (A), Þorlákshöfn, kafli 3.1.5**

- Að hafa fjölbreytt framboð athafnalóða fyrir mismunandi fyrirtæki.
- Að skapa fyrirtækjum í matvælaframleiðslu góðar umhverfisaðstæður.
- Að stuðla að aðlaðandi ásýnd og áherslu á vandaðan frágang umhverfis.
- Að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði geti nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

#### **Stefna um athafnasvæði í dreifbýli (A), kafli 4.1.8**

- Að stuðla að bættari nýtingu athafnasvæða og skapa ákjósanleg skilyrði fyrir fjölbreytta starfsemi samhliða nýsköpun.
- Að unnið verði að eflingu fjölbreyttara atvinnulífs í formi smáiðnaðar í dreifbýli.
- Að stuðlað verði að uppbyggingu athafnasvæða til að renna styrkari stoðum undir byggð á svæðinu s.s. vegna geymslu tækja, smiðjur, verkstæði, partasölur, móttökusvæði fyrir sorp og endurvinnslu sorps.
- Að efla og styrkja núverandi atvinnustarfsemi og skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi.

**Stefna um hafnarsvæði (H), kafli 3.1.7**

- Að stækka höfnina svo hægt verði að taka á móti stærri skipum en nú er mögulegt.
- Að efla starfsemi tengdri sjósókn og flutningum á sjó.
- Að tryggja fyrirtaks aðstöðu fyrir flutningastarfsemi og aðrar hafnsækna starfsemi.
- Að bestu fánlegri tækni verði ávallt beitt til að draga úr mengun frá hafnarsvæðum.
- Að umhverfisásýnd hafnarsvæða skal ávallt vera til fyrirmyndar.
- Að taka frá landsvæði fyrir flutningastarfsemi í upplandi hafnarsvæðis.
- Að tryggja nægjanlegt framboð rúmra lóða fyrir hafnsækna starfsemi.

**3.3 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027**

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. Opinberar áætlanir stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, skal vera í samræmi við lög um stjórn vatnamála og þá stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun.

Við skipulagsgerð þarf að gera grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd og/eða starfsemi getur haft í för með sér. Skýrt þarf að koma fram hvort framkvæmd og/eða starfsemi muni valda því að ástand vatns hnigni eða að umhverfismarkmiðum vatnshlotsins verði ekki náð. Mikilvægt er að áhrifamat vegna mögulegra áhrifa á vatn sé gert eins snemma í ferlinu og hægt er og getur sveitarfélagið sem leyfisveitandi óskað eftir nákvæmu áhrifamati af hálfu framkvæmdar- og rekstraraðila sé þess talin þörf. Ekki skal gefa út leyfi fyrir framkvæmd eða starfsemi sem leiðir til þess að umhverfismarkmiðum vatnshlota sé ekki náð.

Þar sem um almenna skilmálabreytingu er að ræða nær skipulagssvæðið inn á stóran hluta sveitarfélagsins og þar eru eftirfarandi vatnshlot:

- Ölfusstraumur 1 nr. 103-195-G – magntökuálag.
- Ölfusstraumur 2 nr. 103-267-G – ekkert þekkt álag
- Ölfusstraumur 3 nr. 103-268-G – ekkert þekkt álag.
- Ölfusstraumur Forir nr. 103-202-G – magntökuálag.
- Ölfusstraumur Ingólfsfjall nr. 103-260-G – magntökuálag.
- Ölfusstraumur Ölfusá nr. 103-208-G – hætta á magntökuálagi.
- Selvogsstraumur 1 nr. 103-249-G – Staðbundið álag vegna losunar frá iðnaði – Jarðvarmavirkjun við Hellisheiði.
- Selvogsstraumur 3 nr. 104-290-G – magntökuálag.
- Stokkseyri að Þorlákshöfn nr. 103-1341-C – álag vegna skólpráveitu og fiskeldis/sjókviðdis<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-1341-C>

Umhverfismarkmið grunnvatnshlota er að hafa góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Mikið af vatnshlotum á suðvesturlandi er undir verulegu magntökuálagi<sup>2</sup>. Umhverfismarkmið strandsjávarvatnshlota er að hafa gott vistfræði- og efnafræðilegt ástand.

Á skipulagsstigi þarf að liggja fyrir hvort að gera þurfi áhrifamat fyrir tiltekna framkvæmd eða starfsemi sem getur haft áhrif á vatn. Ekki er gert ráð fyrir að sveitarfélög geri áhrifamat fyrir aðal- eða deiliskipulag í heild sinni, gera þarf grein fyrir mögulegum áhrifum sem tiltekin landnotkun getur haft í för með sér. Þetta gæti m.a. átt við þegar skipulag gerir ráð fyrir mengandi starfsemi, virkjunum, vatnstöku eða efnistöku úr straumsvatni<sup>3</sup>. Við tiltekna aðalskipulagsbreytingu liggur ekki fyrir hver möguleg áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir geta haft í för með sér. Ljóst er að í sumum tilfellum, s.s. virkjunum og landeldi geta áhrifin verið töluverð. Við gerð deiliskipulags og/eða við umsókn framkvæmdar-/starfsleyfis mun sveitarfélagið eftir atvikum fara fram á nánara áhrifamat á þeim vatnshlotum sem hver og ein framkvæmd hefur áhrif á.

---

<sup>2</sup>[https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%20um%20a1hrifamat%20fyrir%20vatnshlot\\_%20atg.1\\_Desember%202024.pdf](https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%20um%20a1hrifamat%20fyrir%20vatnshlot_%20atg.1_Desember%202024.pdf)

<sup>3</sup>[https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/DE\\_ofl\\_2020\\_02\\_Grunnvatnshlot%20m%C3%B6gulega%20undir%20%C3%A1lagi.pdf](https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/DE_ofl_2020_02_Grunnvatnshlot%20m%C3%B6gulega%20undir%20%C3%A1lagi.pdf)

## 4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á almennum skilmálum varðandi nýtingarhlutfall lóða á iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæðum í sveitarfélaginu. Eftir atvikum verða einnig uppfærðir sérskilmálar fyrir einstök svæði þar sem í gildandi aðalskipulagi er sums staðar skilgreint nýtingarhlutfall og/eða hámarks byggingarmagn lóða í sérskilmálum svæða. Sé heildar byggingarmagn svæða tekið fram í töflu er dálkurinn fjarlægður þar sem krafa er gerð um nánari útfærslu á hámarks og lágmarks byggingarmagni í deiliskipulagi.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir hvernig skilmálar varðandi nýtingarhlutfall eru í gildandi aðalskipulagi annars vegar og hvernig þeir verða í breyttu aðalskipulagi hins vegar.

### 4.1 Hafnarsvæði (H) - gildandi skilmálar

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall lóða skal fara eftir umfangi starfsemi hverju sinni.

**TAFLA 1** Texti fyrir hafnarsvæði í Þorlákshöfn í gildandi skipulagi

| NR. | HEITI                                                                | STÆRÐ/HA | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H1  | Framtíðarstækkun hafnarsvæðisins                                     | 70,4     | Gert er ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og ýmiskonar þjónustu við hafnarstarfsemina. Einnig er gert ráð fyrir nýjum brimvarnargarði norðaustan við Hafnarbakka. Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins.                                                                                                                                                  |
| H2  | Fiskihöfn, flutningahöfn, önnur hafnsækin starfsemi og ferðaþjónusta | 29,3     | Gert er ráð fyrir hafnsækinni 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.                                                                                                                         |

### 4.2 Hafnarsvæði (H) - breyttir skilmálar

Almennir skilmálar:

- Almennt er nýtingarhlutfall lóða á bilinu 0,5-0,8. Heimilt er að víkja frá skilgreindu nýtingarhlutfalli aðalskipulags í deiliskipulagi.
- Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar hverju sinni. Séu forsendur til staðar er heimilt að hækka eða lækka nýtingarhlutfall, t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnaráymi eða aukið byggingarmagn.

**TAFLA 2** Texti fyrir hafnarsvæði í Þorlákshöfn í **breyttu** skipulagi

| NR. | HEITI                                                                | STÆRÐ/HA | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H1  | Framtíðarstækkun hafnarsvæðisins                                     | 70,4     | Gert er ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og ýmiskonar þjónustu við hafnarstarfsemina. Einnig er gert ráð fyrir nýjum brimvarnargarði norðaustan við Hafnarbakka. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                              |
| H2  | Fiskihöfn, flutningahöfn, önnur hafnsækin starfsemi og ferðaþjónusta | 29,3     | Gert er ráð fyrir hafnsækinni 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |
| 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                         |

#### 4.3 Iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn (I), gildandi skilmálar

Úr almennum skilmálum:

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

**TAFLA 3** Texti fyrir iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn í **gildandi** skipulagi

| NR | HEITI                                        | STÆRÐ HA | HEILDAR BYGGINGAR-MAGN Í M <sup>2</sup> | NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I1 | Sunnan við gamla Suðurstrandarveg /Laxabraut | 38,2     | 190.000                                 | 76.000                                    | Fiskeldi og tengd starfsemi. Á svæðinu eru í gildi tvö deiliskipulög. Deiliskipulag Nesbraut 23-27 gerir ráð fyrir fiskeldi og nýtingarhlutfalli allt að 0,5. Deiliskipulag Laxabraut 9 gerir ráð fyrir seiðaeldisstöð. Gert er ráð fyrir skólphreinsistöð. Nánari hönnun og útfærsla skal gerð á deiliskipulagsstigi. 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. |

#### 4.4 Iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn (I), breyttir skilmálar

Almennir skilmálar:

- Almennt er nýtingarhlutfall lóða á bilinu 0,5-0,8. Heimilt er að víkja frá skilgreindu nýtingarhlutfalli aðalskipulags í deiliskipulagi.
- Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar hverju sinni. Séu forsendur til staðar er heimilt að hækka eða lækka nýtingarhlutfall, t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnarými eða aukið byggingarmagn.

**TAFLA 4** Texti fyrir iðnaðarsvæði í Þorlákshöfn í **breyttu** skipulagi

| NR | HEITI                                       | STÆRÐ/HA | NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------|----------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I1 | Sunnan við gamla Suðurstrandarveg/Laxabraut | 38,2     | 76.000                                    | Fiskeldi og tengd starfsemi. Á svæðinu eru í gildi tvö deiliskipulög.<br>Deiliskipulag Nesbraut 23-27 gerir ráð fyrir fiskeldi.<br>Deiliskipulag Laxabraut 9 gerir ráð fyrir seiðaeldisstöð.<br>Gert er ráð fyrir skólphreinsistöð. Nánari hönnun og útfærsla skal gerð á deiliskipulagsstigi.<br>Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar á svæðinu sem falla að nýtingu svæðisins.<br>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.<br>Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |

#### 4.5 Iðnaðarsvæði í dreifbýli (I), gildandi skilmálar

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall lóða skal fara eftir umfangi starfsemi hverju sinni.

**TAFLA 5** Texti fyrir iðnaðarsvæði í dreifbýli í gildandi skipulagi

| NR. | HEITI                            | STÆRÐ/HAX | HEILDAR BYGGINGAR-MAGN Í M <sup>2</sup> | NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I2  | Spennistöð                       | 0,2       | 500                                     | 200                                       | Spennivirki. Ekki deiliskipulagt.                                                                                                                                                                                                                                         |
| I3  | Sunnan Suðurstrandarvegur        | 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.                                                           |
| I4  | 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.<br>Á svæðinu er gert ráð fyrir matvælaíðnaði ýmiskonar, t.a.m. lyktarmengandi starfsemi ásamt annarri athafnastarfsemi. Við deiliskipulag svæðisins skal fylgt reglugerð |

| NR. | HEITI                               | STÆRD/<br>HAX | HEILDAR<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M2 | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M2 | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                     |               |                                    |                                      | 520/2015 um fjarlægðarmörk milli eldishúsa og matvælafyrirtækja.                                                                                                                                       |
| I5  | Sandur í norðan Suðurstrandarvegjar | 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 ásynd mannvirkja, manir, gróður o.fl.        |
| I6  | Hlíðarendi                          | 40,8          | 50.000                             | 10.000                               | Í gildi er deiliskipulag á svæðinu. Þar er vatnsátöppunarverksmiðja sem tappar fersku vatni á flöskur til útflutnings.                                                                                 |
| I7  | Lækur                               | 5             | 15.000                             | 1.000                                | Fiskeldisstöð beggja vegna Þorlákshafnarvegjar. Ekkert deiliskipulag er í gildi.                                                                                                                       |
| I8  | Bakki                               | 5             | 15.000                             | 500                                  | Borhola og dælustöð Hitaveitu Þorlákshafnar. Ekkert deiliskipulag er í gildi.                                                                                                                          |
| I9  | Vesturlax                           | 12,4          | 30.000                             | 6.000                                | Fiskeldisstöð og borhola hitaveitu Þorlákshafnar.                                                                                                                                                      |
| I10 | Fiskalón                            | 7,7           | 12.000                             | 1.200                                | Á svæðinu er í gildi deiliskipulag. Þar er fiskeldisstöð með athafnasvæði beggja vegna Þorlákshafnarvegjar.                                                                                            |
| I11 | Núpar                               | 14,1          | 14.000                             | 0                                    | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir iðnaðarstarfsemi sem t.d. gæti tengst nýtingu jarðhita.                                                                                                |
| I12 | Núpar                               | 10,8          | 15.000                             | 3.000                                | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir fiskeldi og tengdri starfsemi.                                                                                                                      |
| I13 | Vellir                              | 0,1           | 500                                | 100                                  | Spennistöð.                                                                                                                                                                                            |
| I14 | Gljúfurárholt                       | 1             | 500                                | 50                                   | Hreinsivirki fyrir nýja íbúðarbyggð í Gljúfurárholti.                                                                                                                                                  |
| I15 | Gljúfurárholt                       | 0,3           | 50                                 | 50                                   | Dælustöð hitaveitu.                                                                                                                                                                                    |
| I16 | Efstaland                           | 1             | 500                                | 15                                   | Borhola og dælustöð, vegna matvælaíðnaðar.                                                                                                                                                             |
| I17 | Hellisheiði                         | 1             | 200                                | 0                                    | Gert ráð fyrir tengivirki í tengslum við Hverahlíðarvirkjun.                                                                                                                                           |
| I18 | Hellisheiði                         | 1             | 200                                | 0                                    | Gert ráð fyrir tengivirki í tengslum við Hverahlíðarvirkjun.                                                                                                                                           |
| I19 | 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.                                                                        |
| I20 | 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/<br>HAX | HEILDAR<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M2 | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M2 | 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 Hellisheiðavirkjun, s.s. heitt og kalt vatn, gufu eða skiljuvatn. Framkvæmdahraði og hugsanleg áfangaskipting iðnaðarsvæða á Hellisheiði 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     |             | <b>Alls</b>   | <b>2.155.450</b>                   | <b>73.615</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 4.6 Iðnaðarsvæði í dreifbýli (I), breyttir skilmálar

Almennir skilmálar:

- Almennt er nýtingarhlutfall lóða á bilinu 0,5-0,8. Heimilt er að víkja frá skilgreindu nýtingarhlutfalli aðalskipulags í deiliskipulagi.
- Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar hverju sinni. Séu forsendur til staðar er heimilt að hækka eða lækka nýtingarhlutfall, t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnarými eða aukið byggingarmagn.

**TAFLA 6** Texti fyrir iðnaðarsvæði í dreifbýli í breyttu skipulagi

| NR. | HEITI                              | STÆRÐ/HA | NÚVERANDI BYGGINGARMAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------------------------------------|----------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I2  | Spennistöð                         | 0,2      | 200                                      | Spennivirki. Ekki deiliskipulagt. Heildar byggingarmagn 500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| I3  | Sunnan Suðurstrandarvegur          | 205      | 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                      |
| I4  | Sandur norðan Suðurstrandarvegur   | 160,2    | 3.500                                    | Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins eða um 45 ha svæði. 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |
| I5  | Sandur I norðan Suðurstrandarvegur | 129,8    | 3.000                                    | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir orkufrekum en hreinlegum iðnaði. Í deiliskipulagi verða gerðar kröfur um ásýnd mannvirkja, manir, gróður o.fl. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                    |
| I6  | Hlíðarendi                         | 40,8     | 10.000                                   | Í gildi er deiliskipulag á svæðinu. Þar er vatns-átöppunarverksmiðja sem tappar fersku vatni á flöskur til útflutnings. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                              |
| I7  | Lækur                              | 5        | 1.000                                    | Fiskeldisstöð beggja vegna Þorlákshafnarvegur. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                      |
| I8  | Bakki                              | 5        | 500                                      | Borhola og dælustöð Hitaveitu Þorlákshafnar. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                        |
| I9  | Vesturlax                          | 12,4     | 6.000                                    | Fiskeldisstöð og borhola hitaveitu Þorlákshafnar. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| I10 | Fiskalón                           | 7,7      | 1.200                                    | Á svæðinu er í gildi deiliskipulag. Þar er fiskeldisstöð með athafnasvæði beggja vegna Þorlákshafnarvegur. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                           |
| I11 | Núpar                              | 14,1     | 0                                        | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert ráð fyrir iðnaðarstarfsemi sem t.d. gæti tengst nýtingu jarðhita. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                              |
| I12 | Núpar                              | 10,8     | 3.000                                    | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir fiskeldi og tengdri starfsemi. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                    |
| I13 | Vellir                             | 0,1      | 100                                      | Spennistöð. Hámarks byggingarmagn 500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| I14 | Gljúfurárholt                      | 1        | 50                                       | Hreinsivirki fyrir nýja íbúðarbyggð í Gljúfurárholti. Hámarks byggingarmagn 500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                   |
| I15 | Gljúfurárholt                      | 0,3      | 50                                       | Dælustöð hitaveitu. Hámarks byggingarmagn 50 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| I16 | Efstaland                          | 1        | 15                                       | Borhola og dælustöð, vegna matvælaíðnaðar. Hámarks byggingarmagn 500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                              |
| I17 | Hellisheiði                        | 1        | 0                                        | Gert ráð fyrir tengivirki í tengslum við Hverahlíðarvirkjun.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| NR. | HEITI              | STÆRD/HA | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------|----------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    |          |                                                  | Hámarks byggingarmagn 200 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| I18 | Hellisheiði        | 1        | 0                                                | Gert ráð fyrir tengivirki í tengslum við Hverahlíðarvirkjun. Hámarks byggingarmagn 200 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| I19 | Hverahlíðarvirkjun | 283,2    | 0                                                | Í gildi er deiliskipulag fyrir um 564 ha svæði. Þar er gert ráð fyrir jarðvarmavirkjum fyrir allt að 90 MW rafmagnsframleiðslu. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| I20 | Gráuhnúkar         | 281,6    | 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| I21 | Hellisheiði        | 998,5    | 40.000                                           | 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 Hellisheiðavirkjun, s.s. heitt og kalt vatn, gufu eða skiljuvatn. Framkvæmdahraði og hugsanleg áfangaskipting iðnaðarsvæða á Hellisheiði 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |
| I22 | Akurholt           | 2,5      | 0                                                | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Svæðið er við framtíðar afrein af Suðurlandsvegi í landi Akurholts. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|     |                    | Alls     | 73.615                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

#### 4.7 Iðnaðarsvæði í Árbæjarhverfi (I), gildandi skilmálar

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,5.

#### 4.8 Iðnaðarsvæði í Árbæjarhverfi (I), breyttir skilmálar

Almennir skilmálar:

- Almennt er nýtingarhlutfall lóða á bilinu 0,5-0,8. Heimilt er að víkja frá skilgreindu nýtingarhlutfalli aðalskipulags í deiliskipulagi.
- Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar hverju sinni. Séu forsendur til staðar er heimilt að hækka eða lækka nýtingarhlutfall, t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnarymi eða aukið byggingarmagn.

#### 4.9 Athafnasvæði í Þorlákshöfn (A) gildandi skilmálar

Úr almennum skilmálum:

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

**TAFLA 7** Texti fyrir athafnasvæði í Þorlákshöfn í gildandi skipulagi

| NR. | HEITI                                           | STÆRÐ/<br>HA | HEILDAR<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT1 | Vestan Óseyrarbrautar,<br>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. |

#### 4.10 Athafnasvæði í Þorlákshöfn (A) breyttir skilmálar

Almennir skilmálar:

- Almennt er nýtingarhlutfall lóða á bilinu 0,5-0,8. Heimilt er að víkja frá skilgreindu nýtingarhlutfalli aðalskipulags í deiliskipulagi.
- Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar hverju sinni. Séu forsendur til staðar er heimilt að hækka eða lækka nýtingarhlutfall, t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnarými eða aukið byggingarmagn.

**TAFLA 8** Texti fyrir athafnasvæði í Þorlákshöfn í breyttu skipulagi

| NR. | HEITI                                           | STÆRÐ/HA | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT1 | Vestan Óseyrarbrautar,<br>Unubakki/ Vesturbakki | 15,3     | 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. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |

#### 4.11 Athafnasvæði í dreifbýli (A) gildandi skilmálar

Úr almennum skilmálum:

- Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,6.

TAFLA 9 Texti fyrir athafnasvæði í dreifbýli í gildandi skipulagi

| NR. | HEITI            | STÆRÐ/<br>HA | HEILDAR<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG<br>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 hætta er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasölum, umboðs- og heildverslunum og vörugeymslum. |
| AT4 | Hafnarsandur     | 12,4         | 60.000                                         | 0                                                | Svæðið er ætlað sem athafnasvæði fyrir verktaka. Þar er heimilað að vera með geymslur/skemmur.                                                                                                                                                                     |
| AT5 | Fjarskiptamastur | 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, bílasölum, umboðs- og heildverslunum og vörugeymslum.                              |
| AT7 | Mánaborgir       | 15           | 70.000                                         | 0                                                | Svæði fyrir atvinnustarfsemi við Bæjarhverfisveg/Þorlákshafnarveg.                                                                                                                                                                                                 |
|     |                  | Alls         | 190.020                                        | 305                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 4.12 Athafnasvæði í dreifbýli (A) breyttir skilmálar

Almennir skilmálar:

- Almennt er nýtingarhlutfall lóða á bilinu 0,5-0,8. Heimilt er að víkja frá skilgreindu nýtingarhlutfalli aðalskipulags í deiliskipulagi.
- Hámarks- og lágmarks nýtingarhlutfall skal skilgreint í deiliskipulagi og taka mið af eðli og umfangi starfseminnar hverju sinni. Séu forsendur til staðar er heimilt að hækka eða lækka nýtingarhlutfall, t.d. ef ákveðin starfsemi þarf mikið athafnarými eða aukið byggingarmagn.

TAFLA 10 Texti fyrir athafnasvæði í dreifbýli í breyttu skipulagi

| NR. | HEITI     | STÆRÐ/HA | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG<br>SKILMÁLAR                                                                                                                                         |
|-----|-----------|----------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT2 | Grásteinn | 2        | 300                                              | Á lóðum við Skjólklett 1, 2 og 3 er heimilað að vera með véla- og trésmíðaverkstæði ásamt léttum iðnaði og þjónustu.<br>Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |

| NR. | HEITI            | STÆRÐ/HA    | NÚVERANDI<br>BYGGINGAR-<br>MAGN Í M <sup>2</sup> | LÝSING SVÆÐIS OG<br>SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT3 | Vesturgljúfur    | 2           | 0                                                | Norðan Suðurlandsvegur. Gert er ráð fyrir athafnasvæði í bland við verslun og þjónustu. Þar er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasölum, umboðs- og heildverslunum og vörugeymslum. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag. |
| AT4 | Hafnarsandur     | 12,4        | 0                                                | Svæðið er ætlað sem athafnasvæði fyrir verktaka. Þar er heimilað að vera með geymslur/skemmur. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                     |
| AT5 | Fjarskiptamastur | 1           | 5                                                | Svæðið er í landi Bjarnarstaða í Selvogi, rétt norðan við Suðurstrandaveg. Hámarks byggingarmagn 20 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                             |
| AT6 | Gljúfurholt      | 8,3         | 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, bílasölum, umboðs- og heildverslunum og vörugeymslum. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                              |
| AT7 | Mánaborgir       | 15          | 0                                                | Svæði fyrir atvinnustarfsemi við Bæjarhverfisveg/Þorlákshafnarveg. Nýtingarhlutfall í samræmi við deiliskipulag.                                                                                                                                                                                                 |
|     |                  | <b>Alls</b> | <b>305</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 5 UMhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreyting fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Í skipulagsreglugerð nýttist mat á umhverfisáhrifum m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

Aðalskipulagsbreytingin nær yfir almenna skilmála á athafna-, iðnaðar- og hafnarsvæðum. Með breytingunni eykst byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóða. Það er örðugt að meta áhrif á umhverfi á svo víðtækri skilmálabreytingu sem hér er sett fram, en sveitarfélagið leggur áherslu á sjálfbæra nýtingu lands við alla uppbyggingu og auðlindanýtingu. Eftir atvikum á sér stað starfsemi innan þessara svæða sem er ýmist framkvæmdar- og starfsleyfissskylt og/eða háð matsfyrirspurn eða fullu umhverfismati framkvæmda. Við slík tilfelli er gert ráð fyrir að nákvæmt umhverfismat komi til með að liggja fyrir áður en leyfisveitingar eru veittar. Hér er því aðeins leitast við að gera almennt grein fyrir áhrifum breyttrar stefnu á neðangreinda umhverfisþætti. Á deiliskipulagsstigi verður horft til aðstæðna á hverjum stað fyrir sig og þar gert nánar grein fyrir uppbyggingu og umhverfisáhrifum einstakra svæða.

### 5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 **Error! Reference source not found.** og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir líklegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

**TAFLA 11.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

| UMhverfisþáttur                                         | VIÐMIÐ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MATSSPURNINGAR                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samfélag<br>Atvinnulíf<br>Hagræn áhrif<br>Þróun byggðar | <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.</li> </ul> <p><i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Að hafa gott framboð iðnaðar- og athafnalóða og skapa ákjósanleg skilyrði fyrir fjölbreytta starfsemi samhliða nýsköpun. Staðsetning taki mið af þörfum atvinnulífsins og sjónarmiðum.</li> <li>Að stuðla að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að styrkja atvinnulíf og byggð á svæðinu.</li> <li>Að stuðla að hagkvæmari þróun byggðar á svæðinu og auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum.</li> <li>Að efla starfsemi tengdri sjósókn og flutning á sjó.</li> <li>Að tryggja fyrirtaks aðstöðu fyrir flutningastarfsemi og aðra hafsækna starfsemi.</li> <li>Að sveitarfélagið og íbúar þess njóti góðs af auðlindum í sveitarfélaginu.</li> </ul> <p><i>Matvælastefna Íslands til ársins 2030</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gæði og öryggi eru tryggð í framboði og framleiðslu á matvælum.</li> <li>Samkeppnishæfni bætt með stöðugu starfsumhverfi fyrirtækja, skilvirkum innviðum og stuðningi við nýsköpun.</li> </ul> <p><i>Orku- og auðlindastefna Ölfuss</i></p> | <p>Hefur stefnan áhrif á búsetu-<br/>möguleika og framboð<br/>húsnæðis?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á atvinnu-<br/>tækifæri og tekjumöguleika<br/>íbúa?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á tekjur<br/>sveitarfélags?</p> |

| UMHVERFISÞÁTTUR                                                                                  | VIÐMIÐ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MATSSPURNINGAR                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ölfus standi vörð til framtíðar um hagsmuni sína og annarra Íslendinga hvað varðar nýtingu allra auðlinda í lögsögu sveitarfélagsins.</li> <li>Að auðlindanýting byggist upp á ábyrgan og hagkvæman hátt og að nýting auðlinda leiði til sem mestrar verðmætasköpunar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                      |
| <b>Heilbrigði og öryggi</b><br><i>Mengun og hávaði</i><br><i>Öryggi manna</i><br><i>Loftgæði</i> | <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul> <p><i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ekki er heimilt að spilla náttúrunni með mengun af neinu tagi.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        | <p>Hefur stefnan áhrif á öryggi, mengun og hávaða?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á loftgæði?</p> <p>Er umferðaröryggi fullnægjandi?</p> |
| <b>Landnýting og ásýnd</b><br><i>Nýting lands</i><br><i>Ásýnd og sjónræn áhrif</i>               | <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.</li> </ul> <p><i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Að landnotkun stuðli að verndun og varðveislu sérstæðra náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingarargi og landslagi.</li> <li>Stuðla að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða.</li> </ul>                                                                                                                                                | <p>Hefur stefnan áhrif á landnotkun og ásýnd svæða?</p>                                                                              |
| <b>Gróður og dýr</b><br><i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i><br><i>Búsvæði fugla.</i>                | <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla á að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.</li> </ul> <p><i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir.</li> </ul> <p><i>Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands</i></p> <p><i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Hefur stefnan áhrif á vistgerðir, friðlýstar tegundir eða búsvæði sem njóta verndar eða eru mikilvæg?</p>                         |
| <b>Minjar og verndarsvæði</b><br><i>Náttúruminjar</i><br><i>Fornminjar</i>                       | <p><i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verður við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar.</li> </ul> <p><i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryggja rétt almennings til að fara um landið og njóta náttúrunnar og stuðla þannig að almennri útivist í sátt við náttúruna, landsmönnum til heilsubóta og velsældar.</li> </ul> <p><i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verið skilað óspilltum til komandi kynslóða.</li> </ul>              | <p>Hefur stefnan áhrif á minjar- og verndarsvæði?</p>                                                                                |
| <b>Loftslagsmál</b><br><i>Kolefnisbinding.</i><br><i>Kolefnishlutleysi.</i>                      | <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.</li> </ul> <p><i>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla að samdrætti í losun gróðurhúslofttegunda.</li> <li>Draga úr losun frá skipum og höfnum og stuðla að rafvæðingu hafna.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúslofttegunda út í andrúmsloftið?</p>                                                          |
| <b>Vatnshlot</b><br><i>Ár, vötn, grunnvatn, sjór</i>                                             | <p><i>Vatnaáætlun 2022-2027</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa</li> <li>Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.</li> <li>Öll vatnshlot eigi að ná umhverfismarkmiðum sínum.</li> </ul> <p><i>Lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda hafið og strendur landsins gegn mengun og athöfnum sem stofnað geta heilbrigði manna í hættu, skaðað lifandi auðlindir hafsins, raskað lífríki þess, spillt umhverfinu eða hindrað lögmæta nýting hafs og stranda.</li> </ul> | <p>Hefur stefnan áhrif á ástand vatns, vistkerfi vatns eða vatnsverndarsvæði?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?</p>            |

## 5.2 Mat á umhverfisáhrifum

Gerð er grein fyrir áhrifum af breytttri stefnu aðalskipulags. Með breyttu aðalskipulagi er settir skilmálar um lágmarks- og hámarks nýtingarhlutfall á iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæðum.

### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæði eru ein helsta undirstaða atvinnulífs í sveitarfélaginu. Með breytingunni er verið að skapa svigrúm til þess að hvert og eitt svæði byggist upp á sem hagkvæmastan hátt. Verið að gefa fyrirtækjum tækifæri til að vaxa og dafna sem hefur í för með sér jákvæð áhrif á atvinnulíf, styrkir búsetu á svæðinu og eykur tekjumöguleika íbúa. Meiri og/eða hagkvæmari uppbygging hefur í för með sér jákvæð áhrif á rekstur sveitarfélagsins.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru metin óviss.** Með breytingunni er verið að auka byggingarmagn á svæðum sem eru m.a. með þungan iðnað og eftir atvikum með mengandi starfsemi. Breytingin hefur í för með sér aukna umferð og aukna mengun, meiri hávaða og loftgæði geta dvínað. Áhrif fara eftir umfangi hvernar framkvæmdar fyrir sig og verður nánar gerð grein fyrir mögulegum áhrifum og mótvægisáðgerðum á deiliskipulagsstigi, þar sem óvíst er hverskonar starfsemi það er sem mun nýta aukið byggingarmagn. Sveitarfélagið vinnur að umferðarmati fyrir svæðið sem mun hafa áhrif á framtíðarskipulag svæða. Mikilvægt er að farið sé eftir viðeigandi lögum og reglugerðum sem lúta að heilbrigði og öryggi innan atvinnusvæða.

**Áhrif á landnotkun, ásýnd, gróður og dýralíf eru metin óviss.** Ekki er verið að auka landrými sem fellur undir landnýtingarflokkana en með auknu byggingarmagni á þegar skilgreindum hafnar-, iðnaðar- og athafnasvæðum eru meiri líkur á auknum áhrifum. Þéttari uppbygging svæða getur dregið úr þörfinni fyrir því að önnur, mögulega óröskuð svæði, verði síðar tekin undir álíka starfsemi. Þéttari byggð á svæðunum getur ýmist haft í för með sér neikvæð eða jákvæð ásýndaráhrif. Í sumum tilfellum kemur aukið byggingarmagn til með að hafa neikvæð áhrif á landslag á meðan í þéttbýli getur það haft jákvæð áhrif og fyllt betur út í götmynd svæða. Meta þarf áhrif á gróður og dýralíf m.t.t. staðbundinna áhrifa hvernar framkvæmdar á vistkerfi og dýralíf á hverju svæði fyrir sig.

**Áhrif á minja- og verndarsvæði eru metin óveruleg/óviss.** Hækkað nýtingarhlutfall hefur í för með sér aukin umsvif og meiri líkur á röskun á landi og minjum. Umrædd svæði hafa þegar verið skilgreind fyrir uppbyggingu og tekið hefur verið tillit til þekktra minja- og verndarsvæða. Nánar verður gert grein fyrir áhrifum á minja- og verndarsvæði fyrir hvert svæði fyrir sig á síðari stigum skipulags. Mikilvægt er að farið sé eftir lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

**Áhrif á loftslagsmál eru neikvæð/óviss.** Með auknum umsvifum innan svæðanna eykst umferð og útblástur gróðurhúsalofttegunda vegna framkvæmda og starfsemi svæða. Meta þarf hvert svæði fyrir sig í deiliskipulagi og/eða umhverfismati eftir því sem við á. Ekki er unnt að gera grein fyrir hverju og einu þeirra hér.

**Áhrif á vatnshlot eru óviss.** Sú starfsemi sem á sér stað innan hafnar-, iðnaðar- og athafnasvæða getur haft í för með sér talsverð áhrif á magnstöðu og efnarfræðilegt ástand vatnshlota. Eins og kemur fram í kafla 3.3 eru fjölmörg vatnshlot sem verða fyrir áhrifum út af auknum umsvifum svæðanna. Meta þarf hverja framkvæmd fyrir sig m.t.t. til áhrifamats á vatnshlot. Ekki er hægt að meta áhrif á vatnshlot með afgerandi hætti fyrir umrædda skilmálabreytingu. Sveitarfélagið mun eftir atvikum fara fram á að framkvæmdar- og/eða rekstraraðili geri áhrifamat á viðeigandi vatnshlot hverju sinni.

### 5.3 Niðurstaða

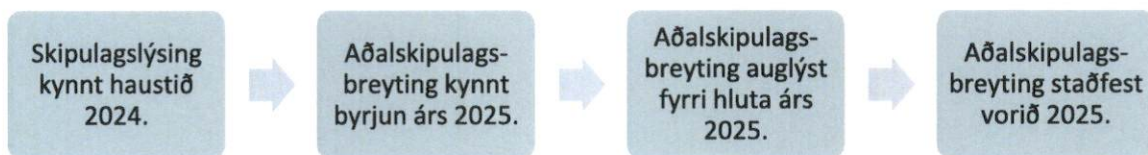
Sveitarfélagið Ölfus vill breyta skilmálum um nýtingarhlutfall athafnar-, iðnaðar- og hafnarsvæða til þess að skapa meira svigrúm fyrir atvinnustarfsemi að byggjast upp á hagkvæman hátt sem henti aðstæðum á hverjum stað fyrir sig. Núverandi nýtingarhlutfall hefur verið hamlandi fyrir starfandi fyrirtæki á svæðinu og getur haft neikvæð áhrif á þróun þeirra og rekstur. Sveitarfélagið vill skapa aðstæður sem eru aðlaðandi fyrir fyrirtæki og geri svæðið eftirsóknarvert. Þar að auki hefur lágt nýtingarhlutfall orðið til þess að nýting lóða sé slæm þar sem smá mannvirki byggjast upp á stórum lóðum. Þar safnast ýmiss konar lausamunir og búnaður, sem oft er lýti á umhverfinu og getur jafnvel skapast hættu af, t.d. fohætta. Með skilmálabreytingunni verður landnotkun hvers svæðis markvissari og líklegri til að henta því umhverfi sem atvinnuuppbygging þarfnast og sveitarfélagið leggur áherslu á. Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur að þrátt fyrir mikla óvissu á áhrifum hennar mun hún hafa í för með sér jákvæð áhrif fyrir sveitarfélagið, atvinnulífið og samfélagið í heild sinni. Áhersla er lögð á nánari umhverfismat fyrir hvert og eitt svæði sem fer eftir eðli framkvæmda og þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var auglýst 27.09.2024 - 25.10.2024. Umsagnir bárust frá: Vegagerðinni, Skipulagsstofnun, Veitum, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Umhverfisstofnun. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

Aðalskipulagsbreytingin er kynnt og auglýst í blöðum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

### 6.1 Skipulagsferli



### 6.2 Breytingar að lokinni auglýsingu

Á auglýsingartíma bárust umsagnir frá Vegagerðinni, Veitum, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Íslands og Náttúruverndarstofnun. Engar athugasemdir voru gerðar og því engar breytingar gerðar á tillögu eftir auglýsingu.