

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS – AÐALSKIPULAG 2020-2036

Breyting á Aðalskipulagi Miðsvæðis M2 í Þorlákshöfn

Greinargerð:
Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Breytingin nær til skilmála fyrir Miðsvæði M2 í greinargerðar Aðalskipulags og felur í sér fjölgun íbúða úr 60 í 155. Breytingin er undanfari nýs deiliskipulags sbr. 30.gr og 40.gr skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsingin var auglýst 4.02.2025 – 20.03.2025.

Markmið breytingar:
Byggja upp nýja og heildstæða íbúðabyggð með áherslu á þéttari byggð, skjól- og rýmismyndun og stuðla að eflingu miðsvæðisins og sjálfbærri þróun daglegs lífs íbúanna. Auka framboð á meðalstórum og litlum íbúum á svæðinu og koma þannig til koma á móts við aukna íbúðapörf ört vaxandi sveitarfélags og breyttrar samfélagsgerðar. Uppbyggingin fléttist inn í núverandi byggðamynstur og tengir íbúðahverfi og hafnarsvæðið með samfelldri byggð og bættri nýtingu lands.

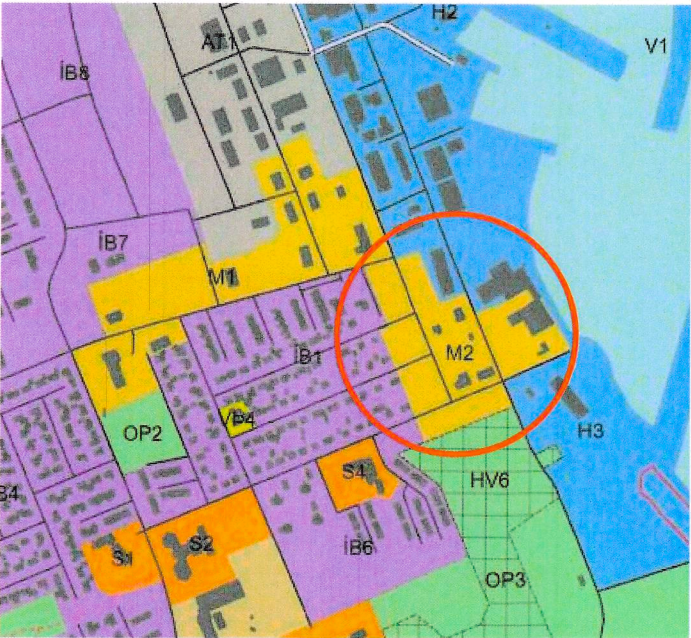
Tengsl við aðrar áætlanir:
Landskipulagsstefna: Fyrirhuguð uppbygging á Miðsvæði Þorlákshafnar samræmist markmiðum landsskipulagsstefnu s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu, gæði byggðar og sjálfbæra þróun.
Aðalskipulag Ölfus 2020-2036: Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á Miðsvæði Þorlákshafnar skilgreind sem Miðsvæði auðkennd M2. Að svæðinu liggja Íbúðasvæði ÍB1, Hverfisverndarsvæðið HV6, Hafnarsvæðið H3 og Miðsvæðið M1. Í gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði við hafnar- svæði, M2, innan þéttbýliskjarna Þorlákshafnar með áherslu á ferðapjónustu, veitinga- og aðra þjónustustarfsemi. Gert er ráð fyrir allt að 5 hæða fjölbýlishúsum með verslun og þjónustu ásamt íbúum á efri hæðum. Deiliskipulag er í gildi á hluta svæðisins: Deiliskipulag hafnarsvæðis í Þorlákshöfn, auglýst í B-deild 26.10.2020, m.s.br.

Forsendur, umhverfi og staðhættir:
Skipulagssvæðið M2 er 5,5ha. Svæðið M2 afmarkast af Selvogsbraut til norðurs og lóðunum Suðurvör 5, Hafnarskeið 2, 4 og 6 til austurs. Svæðið gengur yfir Egilsbraut til suðurs og nær að núverandi byggð til vesturs. Þorlákshóll setur mark sitt á svæðið enda þar nokkur hæðamunur á milli Óseyrarbrautar og Hafnarskeiðs. Svæðið liggur vel að umferðaræðum og heilsustígum. Um er að ræða miðbæjarsvæði í nánum tengslum við hafnar- starfsemi, veitinga- og ferðapjónustu og aðra þjónustustarfsemi. Á svæðinu eru skráðar fornminjar. Hefðbundnar atvinnugreinar í þéttbýli Þorlákshafnar hafa verið fiskveiðar og vinnsla. Þó að þessar atvinnugreinar séu enn þá mjög mikilvægar hefur vægi þeirra þó minnkað undanfarna áratugi og aðrar atvinnugreinar eins og ferðapjónusta, hafnarstarfsemi og fiskeldi aukist. Stefna Ölfuss er að skapa enn betri grundvöll fyrir fjölbreytt atvinnufyrirtæki til að setjast að í sveitarfélaginu og auka landnýtingu með auknu framboði íbúða.

Áhrif breytinganna:
Samfélag: Einkenni svæðisins er opið grænt bæjarlandslag, hlutað götum, sem skilur á milli íbúarhverfis og hafnarinnar. Við Hafnarskeið er iðnaðar- og þjónustuhúsnæði í misjöfnu ásigkomulagi og notkun sumra þeirra takmörkuð. Við Óseyrarbraut stendur félagsheimili Kiwanis og frá henni er ekið inn á sjálfsafgreiðslustöð Olís. Í Forsendu- og umhverfisskýrslu Aðalskipulags kemur fram að frá árinu 2015 hefur íbúum Ölfus fjölgað meira en á landsvísi, tæplega 4% í stað 2%. Um 80% íbúða í Þorlákshöfn eru sérbýli og framboð minni íbúða takmarkað. Taka þarf tillit til ólíkra þarfa íbúa s.s. barnafólks, einstæðinga og eldri borgara. Styðja þarf við þróun kjarnasvæðis, stuðla að jákvæðri byggðapróun og hagkvæmnu í þéttleika og svara eftirspurn eftir búsetu. Fjölgun íbúða og endurbætur á svæðinu teljast jákvæð og samræmist stefnu Aðalskipulags um bætta þéttingu, endurnýjun og yfirbragð byggðar.
Innviðir og landnýting: Um miðsvæðið M2 liggja stofnvegir og tengingar við gatnakerfi bæjarins og útivistarmöguleika eru góðar. Hverfið er í göngufjarlægð við verslun, þjónustu, skóla og atvinnusvæði. Áhrif á loftgæði og hljóðvist eru lágmörkuð eins og hægt er og farið í aðgerðir til að takmarka umferðarhraða. Nálægð við hafnarsvæðið setur svip sinn á svæðið. Hagnýting innviða og aukin landnýting telst jákvæð aðgerð.
Náttúra og dýralíf: Framkvæmdirnar hafa óveruleg áhrif á náttúrufar. Ósnerta náttúra er ekki að finna á svæðinu, sem skiptist upp í vannýtt graslendi annarsvegar og hafnarsvæði hinsvegar. Einkalóðir með nýjum gróðurtegnum og blágrænum ofanvatnslausnum eru líkleg til þess að styðja við líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu munu líklega bæta gróðurfar og dýralíf á svæðinu.
Loftslag: Uppbygging á svæðinu hefur jákvæð áhrif á loftslag þar sem innviðir eru þegar fyrir hendi.
Fornminjar: Á svæðinu eru skráðar minjar, ein þeirra sýnileg en engin friðuð. Við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir skal samráð haft við Minjastofnun.
Niðurstaða: Svæðið hefur ekki verulega sérstöðu m.t.t. náttúrugæða og fyrir eru innviðir til uppbyggingar. Áhrif fjölgunar íbúða á Miðsvæði M2 leiðir af sér þéttari byggð og með því að tengja íbúðar- og hafnarsvæðið með blandaðri íbúðabyggð fæst samfélla í bæjarmyndina. Að teknu tilliti til stefnu sveitarfélagsins og samfélagslegs mikilvægis telst breytingin jákvæð.

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
M2	Miðbær við Hafnarsvæði	5,5	60	60	Miðbæjarstarfsemi með áherslu á ferðapjónustu, veitinga- og aðra þjónustustarfsemi. Gert er ráð fyrir allt að 5 hæða fjölbýlishúsum með verslun og þjónustu ásamt íbúðum á efri hæðum. Fjöldi íbúða getur verið allt að 60. Íbúum má vera ljóst að ónæði er af annarri atvinnustarfsemi, s.s. veitinga- og gistipjónustu auk þess að hafnarsvæði fylgir umferð, hávaði og lykt.

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
M2	Miðbær við Hafnarsvæði	5,5	155	155	Miðbæjarstarfsemi með áherslu á ferðapjónustu, veitinga- og aðra þjónustustarfsemi. Gert er ráð fyrir allt að 5 hæða fjölbýlishúsum með verslun og þjónustu ásamt íbúðum á efri hæðum. Fjöldi íbúða getur verið allt að 155. Íbúum má vera ljóst að ónæði er af annarri atvinnustarfsemi, s.s. veitinga- og gistipjónustu auk þess að hafnarsvæði fylgir umferð, hávaði og lykt.



Hluti aðalskipulags Ölfuss 2020-2036

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt í sveitastjórn Ölfuss 27.11.2025 (GWS)

27.11.2025

EMBÆTTISSKIPULAGSFULLTRÚA
SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

27.11.2025

Aðalskipulagið var staðfest af
Skipulagsstofnun

15.07.2026

Gudrun Larus



Nordic
Office of
Architecture

