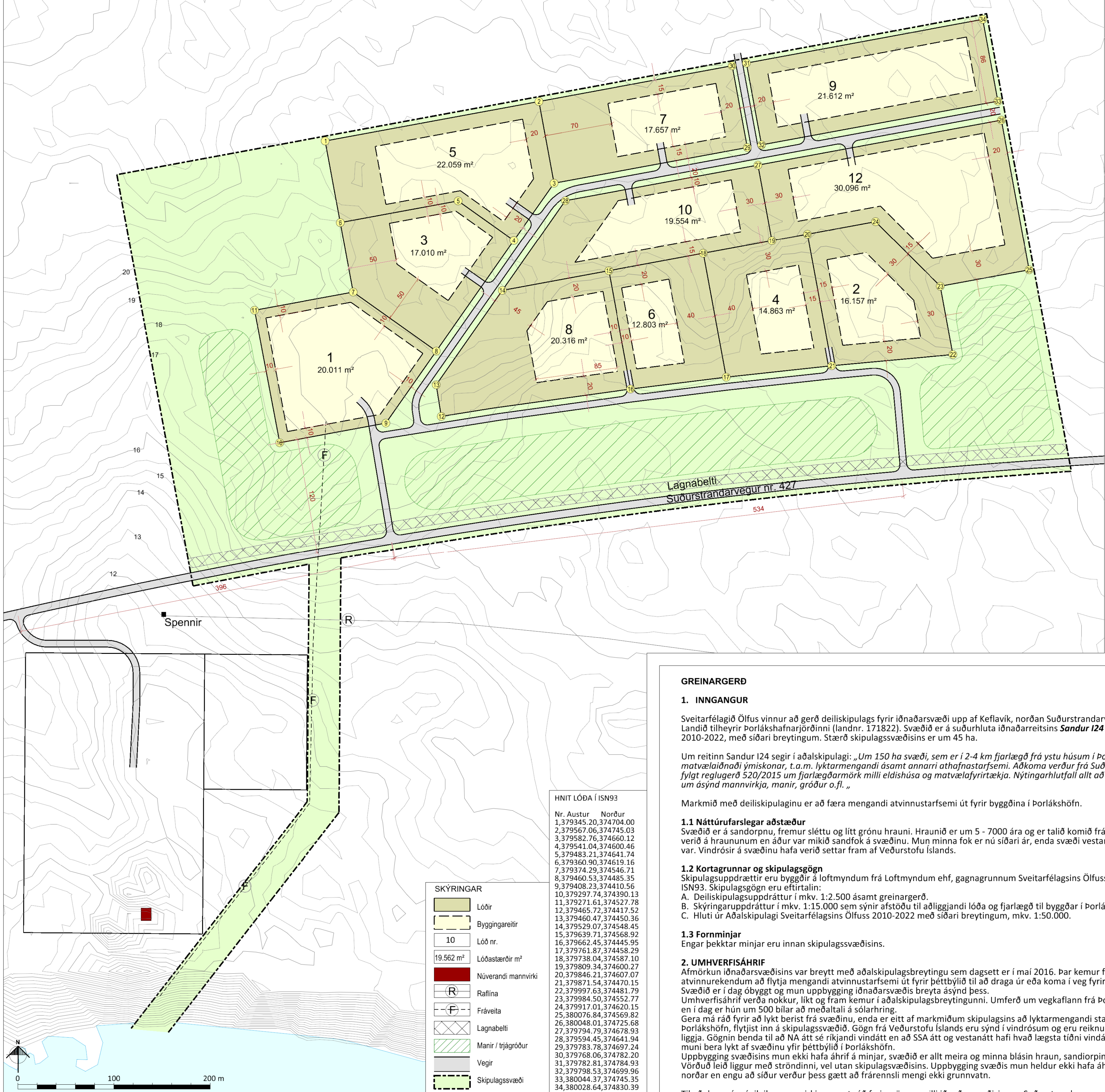


Á SANDI VESTAN ÞORLÁKSHAFNAR í Sveitarfélaginu Ölfusi

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.500.



Skýringaruppráttur í mkv. 1:15.000.

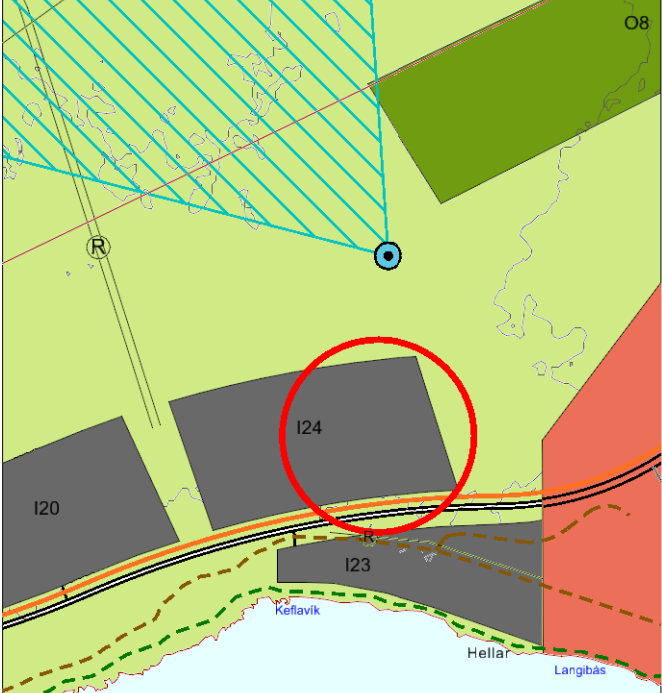
Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd _____ og í bæjarstjórn _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafreisti til _____

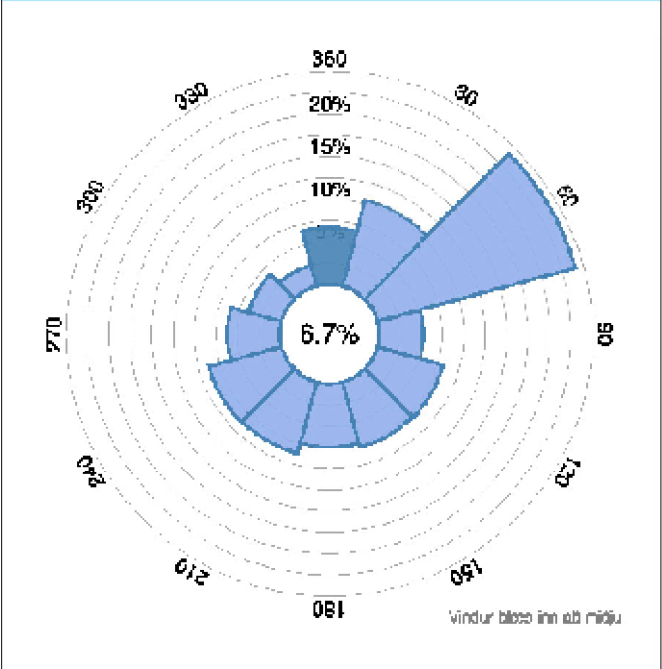
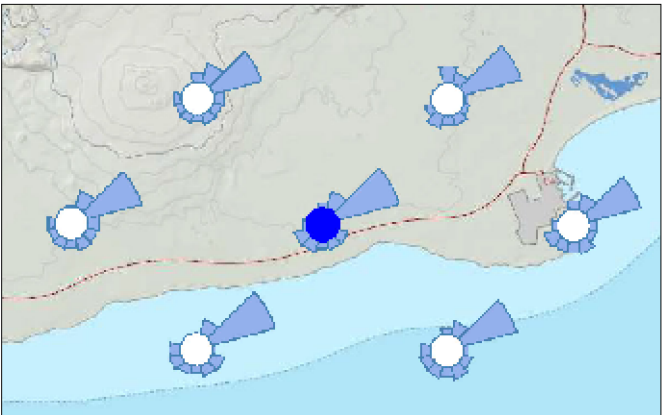
Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda _____



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 með síðari breytingum. Mkv. 1:50.000.



Norðaustlægar vindáttir eru ríkjandi í Þorlákshöfn og vestan hennar. Heimild: Veðurstofa Íslands.

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að gerð deiliskipulags fyrir iðnaðarsvæði upp af Keflavík, norðan Suðurstrandarvegur, vestur af byggðinni í Þorlákshöfn. Landið tilheyrir Þorlákshafnarjörðinni (landnr. 171822). Svæðið er á suðurluta iðnaðarreitins **Sandur 124** í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, með síðari breytingum. Stærð skipulagssvæðisins er um 45 ha.

Um reitinn Sandur 124 segir í aðalskipulagi: „Um 150 ha svæði, sem er í 2-4 km fjarlægð frá ystu húsum í Þorlákshöfn. Þar er gert ráð fyrir matvælaíðnaði ýmskonar, t.a.m. lyktarmengandi ásamt önnari athafnastarfsemi. Aðkoma verður frá Suðurstrandarvegi. Við deiliskipulag svæðisins skal fylgt reglugerð 520/2015 um fjarlægðarmörk milli eldishúsa og matvælafyrirtækja. Nytingarhlutfall allt að 0,5. í deiliskipulagi verði gerðar kröfur um ásynd mannvirkja, manir, gróður o.fl.“

Markmið með deiliskipulaginu er að færa mengandi atvinnustarfsemi út fyrir byggðina í Þorlákshöfn.

1.1 Náttúrufarslegar aðstæður

Svæðið er á sandorpu, fremur sléttu og lítt grónu hrauni. Hraunið er um 5 - 7000 ára og er talið komið frá Heiðinni há. Talsverð uppgræðsla hefur verið á hraunnum en áður var mikið sandfok á svæðinu. Mun minna fok er nú síðari ár, enda svæði vestan og norðan til á hrauninu mun grónari en áður var. Vindrósir á svæðinu hafa verið settar fram af Veðurstofu Íslands.

1.2 Kortagrunnar og skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru byggðir á loftmyndum ehf, gagnagrunnum Sveitarfélagsins Ölfuss, IS50v frá Landmælingum Íslands. Hnitkerfi er ISN93. Skipulagsgögn eru eftirtalin:

A. Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.500 ásamt greinargerð.

B. Skýringaruppráttur í mkv. 1:15.000 sem sýnir afstöðu til aðliggjandi lóða og fjarlægð til byggðar í Þorlákshöfn.

C. Hluti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 með síðari breytingum, mkv. 1:50.000.

1.3 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

2. UMHVERFISÁHRIF

Afmörkun iðnaðarsvæðisins var breytt með aðalskipulagsbreytingu sem dagsett er í maí 2016. Þar kemur fram að bæjarstjórn vinni að því með atvinnurekendum að flytja mengandi atvinnustarfsemi út fyrir þéttbýlið til að draga úr eða koma í veg fyrir lyktarmengun í Þorlákshöfn. Svæðið er í dag óbyggt og mun uppbygging iðnaðarsvæðis breyta ásynd þess. Umhverfisáhrif verða nokkur, líkt og fram kemur í aðalskipulagsbreytingunni. Umferð um vegkafann frá Þorlákshöfn að iðnaðarsvæðinu mun aukast nokkuð en í dag er hún um 500 bílar að meðaltali á sólarhring. Gera má ráð fyrir að lykt berist frá svæðinu, enda er eltt af markmiðum skipulagsins að lyktarmengandi starfsemi, sem nú er í þéttbýlinu á Þorlákshöfn, flytjist inn á skipulagssvæðið. Gögn frá Veðurstofu Íslands eru sýnd í vindrósum og eru reiknuð upp frá þeim veðurstöðum sem næst liggja. Gögnin benda til að NA átt sé ríkjandi vindátt en að SSA átt og vestanátt hafi hvað lægsta tíðni vindáta. Gera má ráð fyrir að vestanáttir muni bera lykt af svæðinu yfir þéttbýlið í Þorlákshöfn. Uppbygging svæðisins mun ekki hafa áhrif á minjar, svæðið er allt meira og minna blásin hraun, sandiörpin og engar þekktar minjar eru á svæðinu. Vörðud leið liggur með ströndinni, vel utan skipulagssvæðisins. Uppbygging svæðis mun heldur ekki hafa áhrif á vatnsverndarsvæði sem liggur nokkru norðar en engu að síður verður þess gætt að frárænsli mengi ekki grunnvatn.

Til að draga úr sýnileika mannvirkja er gert ráð fyrir mönum milli iðnaðarsvæðisins og Suðurstrandarvegur til að draga úr sýnileika mannvirkja. Búast má við einhverri lyktarmengun næst svæðinu en þá ber að líta til þess að verið er að færa lyktarmengandi starfsemi frá Þorlákshöfn og út fyrir þéttbýlið. Þá er ríkjandi vindátt NA-átt sem blæs á haf út, eins og sjá má á vindrósum hér ofar. Vindur úr hávestri, sem helst myndi bera lykt inn í þéttbýlið er hins vegar tiltölulega sjaldgæfur. Uppbygging svæðisins hefur jákvæð áhrif á atvinnustarfsemi og getur fjölgað atvinnumöguleikum íbúa auk þess sem núverandi starfsemi í Þorlákshöfn hefur við ákveðnar aðstæður skapað nokkra lyktarmengun í þéttbýlinu sem nú minnkar stórlæga. Svæðið er í góðum tengslum við samgöngur og stutt er að sækja þangað vinnu frá Þorlákshöfn. Umferð um Suðurstrandarveg kemur til með að aukast, bæði vegna vöruflutninga og þeirra sem sækja þangað vinnu. Ekki er gert ráð fyrir að aukning umferðar verði það mikil að hún hafi áhrif á umferðaröryggi á svæðinu. Því munu áhrif uppbyggingar hafa jákvæð áhrif á atvinnustarfsemi og fyrir samfélagið í sveitarfélaginu.

3. DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið tekur til 11 iðnaðarlóða á um um 45 ha svæði meðfram Suðurstrandarvegi. Gert er ráð fyrir að manir og trjágróður verði nýtt til skjóls og til að draga úr sýnileika mannvirkja.

3.1 Lóðir

Lóðastærðir eru á bilinu 1,2-3,1 ha og eru lóðir á svæðinu m.a. hugsaðar fyrir plássfrekan atvinnurekstur og lyktarmengandi starfsemi. A lóð nr. 1 verður Lýsi með sambærilega starfsemi og nú er starfrækt í Þorlákshöfn. Slík starfsemi þarf pláss, líkt og önnur matvælastarfsemi, og því er ekki hægt að hafa mengandi starfsemi innan við 500 m fjarlægðar frá lóðinni, sbr. reglugerð nr. 520/2015. Fjarlægð frá lóð nr. 1 til aðliggjandi lóða er sýnd á skýringarupprætti. Taka skal mið af reglugerð nr. 520/2015 um fjarlægðarmörk milli eldishúsa og matvælafyrirtækja, þar sem það á við.

3.2 Stærðir húsa og húsagerðir

Byggingarmagn og stærðir húsa miðast við miðingarahlutfall 0,5. Hús geta verið á 1-2 hæðum og mænishæð allt að 15 m. Byggingareitir eru sýndir á upprætti fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan hans í samræði við byggingarfulltrúa. Stefna aðalmænis er annaðhvort A-V eða N-S.

3.3 Vegir

Aðkoma að svæðinu verður frá Suðurstrandarvegi á 2 stöðum; önnur er um 400 m austan núverandi vegtengingar að fiskeldislóð í Keflavík og hin um 500 m þar fyrir austan. Bilastæði eru staðsett innan lóða.

3.4 Frágangur á suðurmörkum lóða

Frá Suðurstrandarvegi að iðnaðarlóðum er um 120 m breytt belti sem er hugsað fyrir manir og trjágróður. Á syðri hluta svæðisins, næst Suðurstrandarvegi, er gert ráð fyrir lagnabelli fyrir helstu lagnir sem liggja frá þéttbýlinu í Þorlákshöfn.

3.5 Veitur

Aðal lagnaleið frá byggðinni í Þorlákshöfn er meðfram Suðurstrandarvegi að norðanverðu.

- Rafveita. Iðnaðarsvæðið mun tengjast dreifikerfi Rarik og munu lagnir fylgja vegum eins og unnt er. Spennir er við raflinu sunnan Suðurstrandarvegur, norðan fiskeldislóðar í Keflavík.
- Fráveita. Stofnað fráveitu mun liggja sunnan iðnaðarlóðanna og til sjávar austan fiskeldislóðarinnar í Keflavík. Lagnir munu að öðru leyti fylgja vegum eftir því sem unnt er. Gert er ráð fyrir að rotbræð/hreinsivirkri verði innan hverrar lóðar í minnst 10 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Settar verða slur á frárænsli innan hverrar lóðar í samræmi við þá starfsemi sem þar fer fram, eftir því sem lög segja til um.
- Hitaveita. Svæðið mun tengjast hitaveitu Þorlákshafnar og mun hún liggja norðan Suðurstrandarvegur.
- Neysluvatn. Svæðið mun tengjast Vatnsveitu Þorlákshafnar.

3.6 Sorp

Sorpirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiði. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmænis er A-V eða N-S. Pakform er frjálst.



STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.steinsholt.is	Verk: 8717 DA173 Mkv: 1:2.500 / 1:15.000 Bláðstærð: A1	Dags: 16.01.2017 Breytt: Samþykkt:
Hannað: GG, AJ, IS Teiknað: IS	TILLAGA	