



Deiliskipulag fyrir Þórustaði I í Ölfusi

Deiliskipulag fyrir stækkun á núverandi svínabúi á lögbýlinu Þórustaðir I

Greinargerð

2. ágúst 2023

Deiliskipulag

Þórustaðir I í Ölfusi – Skipulag lögbýlis

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd Sveitarfélagsins Ölfuss.

f.h. skipulags- og umhverfisnefndar

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss

þann _____

bæjarstjóri Sveitarfélagsins Ölfuss

Deiliskipulag þetta samanstendur af þessari greinargerð og tveim uppdráttum DSK-01 og DSK-02, dagsett 2. ágúst 2023

Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	4
1.1.	Afmörkun áætlunarinnar	4
1.2.	Markmið.....	4
1.3.	Staðhættir og minjar.....	4
1.4.	Skipulagsferlið.....	5
2.	Forsendur	5
2.1.	Skipulagsáætlanir	5
2.2.	Byggingar og lóðir.....	6
2.3.	Minjar og aðrar kvaðir	7
	Fornminjar	7
	Sérstakar kvaðir	7
2.4.	Lög og reglugerðir	7
3.	Skipulagslýsing	9
	Almennt	9
	Nýjar byggingar.....	9
	Núverandi byggingar.....	9
	Aðkoma og umferð	9
	Veitur.	9
4.	Sérákvæði deiliskipulags	11
4.1.	Almennt.....	11
4.2.	Skipulagsskilmálar	11
4.3.	Skilmálar einstakra reita.....	11
	Svínahús S-1 – Nýtt hús	11
	Önnur svínahús S-2 – Núverandi byggingar	11
	Íbúðarhús Í-1	11
	Safnþró M-1	11
5.	Umhverfismat / -skýrsla	12
5.1.	Mat á áhrifum áætlunarinnar.....	12
6.	Heimildaskrá.....	13
	Fylgigögn 01	14
	Fylgigögn 02.....	15

Myndaskrá

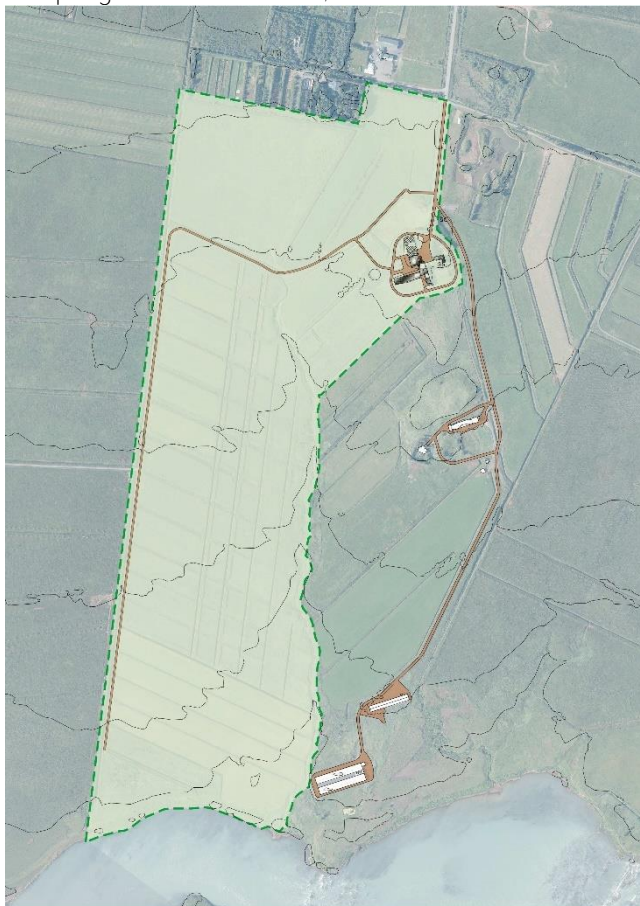
Mynd 1	Uppdráttur sem sýnir afmörkun skipulagssvæðis (Teiknistofan Storð ehf, 2023)	4
Mynd 2	Hluti sveitarfélagsuppdráttar Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036 (Sveitarfélagið Ölfus, 2022)	5
Mynd 3	Uppdráttur sem sýnir núverandi byggingar á Þórustöðum I (Teiknistofan Storð ehf, 2023)	7

1. Inngangur

Deiliskiplag þetta nær til áforma um frekari uppbyggingu fyrir lögbýlið Þórustaði I í Ölfusi sem er í dag rekið sem svínabú í byggingum sem er byggðar á árunum milli 1950 og 1988. Sumar byggingar orðnar gamlar og þarfnast endurnýjunar. Ætlunin er að rífa niður hluta af núverandi byggingum og byggja upp ný hús á sama stað. Þórustaðir I er lögbýli sem liggur sunnan við Suðurlandsveg undir Ingólfsfjalli og er staðsett upp á hól sem er í um 35 metra hæð yfir sjó.

1.1. Afmörkun áætlunarinnar

Deiliskipulagið nær til allrar jarðarinnar Þórustaða I sem liggur sunnan við Ingólfsfjalla og suðaustan við Kögunarhól. Heildarstærð svæðisins sem deiliskipulagið nær til eru um 57,75 ha.



Mynd 1 Uppdráttur sem sýnir afmörkun skipulagssvæðis (Teiknistofan Storð ehf, 2023)

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Lögð var fram fyrirspurn hjá skipulagsyfirlöðum og var það niðurstaða skipulags- og umhverfisnefndar að ekki væri þörf á lýsingu fyrir deiliskipulagsáformin, þar sem deiliskipulagsáætlun þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Deiliskipulag þetta samanstendur af uppdráttum dsk-01 og dsk-02 ásamt greinargerð sem er 15 blaðsíður. Öll gögnin eru dagsett 2. ágúst 2023.

1.2. Markmið

Tilgangur með gerð þessa deiliskipulags er að koma á formlegu deiliskipulagi að ósk landeigenda á lögbýlinu Þórustaðir I í Ölfusi. Áformað er að landnotkun svæðisins verði í samræmi við gildandi ákvæði aðalskipulags og í samræmi við þau ákvæði sem eru skilgreind í greinargerð aðalskipulagsins sem snýr að landbúnaðarsvæðum.

1.3. Staðhættir og minjar

Skipulagssvæðið liggur í dreifbýli í Sveitarfélagin Ölfusi og er staðsett undir sunnan Suðurlandsvegur undir Ingólfsfjalli. Landinu hallar niður að Ölfusá og eru aðliggjandi jarðir einnig lögbýli á landbúnaðarsvæði. Austar á svæðinu nærri Selfossi er skilgreint þéttbýlissvæðið Árbær sem er í 1.000 metra loftlínu frá núverandi byggingum.

Samkvæmt aðalskipulagsuppdrætti 2020-2036 og er ekki að finna friðlýstar fornminjar á skipulagssvæðinu samkvæmt aðalskráning fornleifa í Ölfusi: Áfangaskýrsla III, Seinna bindi frá árinu 2020. Það eru skráðar samtals 15 fornminjar tengdar Þórustöðum, en aðeins 5 af þeim eru staðsettar á bæjarhólnum eða í nágrenni hans. Engin merki eru um þessar minjar þar

sem uppbygging á bæjarstæði Þórustaða I hefur verið raskað mikið vegna bygginga og framkvæmda í tengslum við búskap og rekstur svínabús.

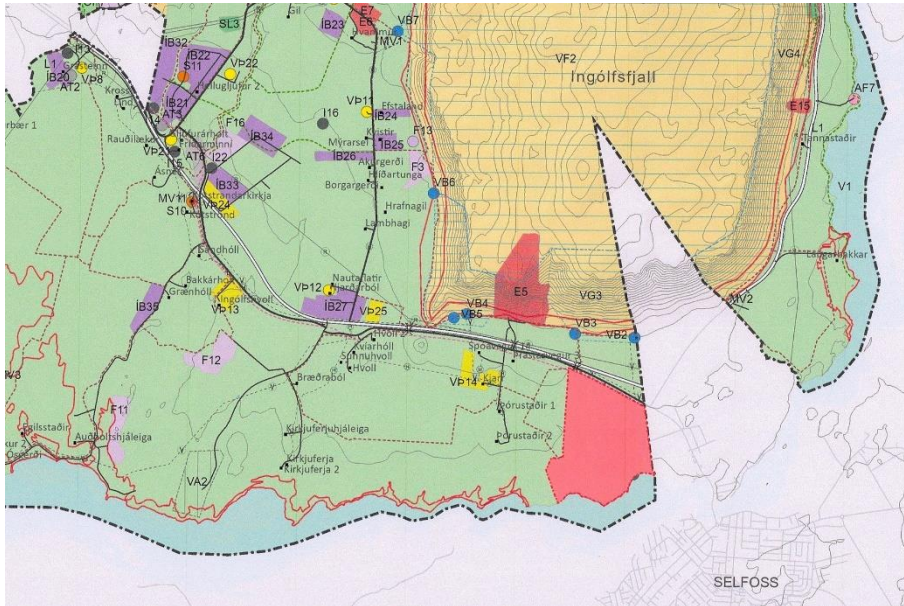
1.4. Skipulagsferlið.

(... nánar um skipulagsferlið síðar!!)

2. Forsendur

2.1. Skipulagsáætlanir

Á skipulagssvæðinu er í gildi Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 til 2036. Hér að neðan verður greint frá mikilvægustu skipulagsáætlunum sem fyrir liggja á svæðinu. Listinn er ekki tæmandi.



Mynd 2 Hluti sveitarfélagsuppráttar Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036 (Sveitarfélagið Ölfus, 2022).

Tafla 1. Helstu áætlunir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036	Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem deiliskipulagið nær til skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Flokkun á landbúnaðarlandi liggur fyrir og eru skipulagssvæðið sem deiliskipulagssvæðið nær til á eftirfarandi svæðum: Flokkur I – Úrvals ræktunarland Flokkur II – Gott ræktunarland	Engin áhrif á framkvæmdina þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðal-skipulag.
Deiliskipulag – Gróðrarstöðin Kjarr	Deiliskipulagið nær til athafnasvæðis Gróðrarstöðvarinnar Kjars og er skilgreint sem landbúnaðarland.	Engin áhrif.
Deiliskipulag – Árbær 4 landbúnaðarland.	Deiliskipulagið nær til lands sem er skilgreint sem landbúnaðarsvæði með heimild fyrir íbúðarhús og frístundahús. Byggingarreitir eru í um 1.000 m fjarlægð frá núverandi landbúnaðarbyggingum á Þórustöðum I.	Engin áhrif.
Landsskipulagsstefna 2015-2026	Stefna um heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðarþróun. Lögð áhersla á sjálfbæra nýtingu í sátt við umhverfið.	Engin áhrif.

Úr aðalskipulagi:

3.2.1 Landbúnaðarsvæði (L)

Markmið:

„Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu.“

Stefna

„Að landbúnaður verður áfram stundaður á bújörðum. Landnýting skal vera í samræmi við náttúruna, misbjóði henni ekki með ofbeit, mengun eða á annan hátt.“

Áformin sem deiliskipulagi setur fram er að fullu í samræmi við ákvæði aðalskipulagsins varðandi landnotkun á landbúnaðarsvæðum.

2.2. Byggingar og lóðir

Á bæjartorfunni eru í samtals 9 byggingar í 10 matshlutum. 8 byggingar eru hluti að svínabúinu og starfsemi þess. Austan við þær byggingar stendur íbúðarhús. Skilgreindur verða tveir byggingarreitir fyrir núverandi byggingar svínabúsins og íbúðarhúsið.

Byggingarreitur B. Heimilt að endurbyggja innan afmarkaðs byggingarreits núverandi hús sem áformað er að verði rifin. Umfram þetta byggingarmagn er heimilt að auk heildar byggingarmagn rúma 200m² eða þannig að heildarbyggingarmagn á byggingarreit B verða samtals 2.800 m².

Byggingarreitur C. Heimilt að lagfæra íbúðarhús og auka aðeins byggingarmagn þannig að heildarstærð geti orðið allt að 400 m².

Tafla 2. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Þórustaðir 1

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	leiðrétt stærð	
F2212065	00	Jörð		63 ha	57.75 ha	Samkv. tölvutækum grunni
F2212065	03 0101	Íbúðarhús	1952	229.5 m ²	229.5 m ²	
F2212065	04 0101	Íbúðarhús	1947	78 m ²	78 m ²	
F2212065	05 0101	Svínahús	1950	406.8 m ²	406.8 m ²	
F2212065	06 0101	Verkstæði	1950	168.9 m ²	168.9 m ²	
F2212065	07 0101	Votheysturn	1956	24.5 m ²	24.5 m ²	
F2212065	09 0101	Svínahús	1958	529.2 m ²	529.2 m ²	
F2212065	12 0101	Svínahús	1958	250.8 m ²	250.8 m ²	
F2212065	15 0101	Votheysturn	1972	24.5 m ²	24.5 m ²	
F2212065	17 0101	Svínahús	1982	633 m ²	633 m ²	
F2212065	18 0101	Svínahús	1988	277.3 m ²	277.3 m ²	
				2622.5 m ²	2622.5 m ²	



Mynd 3 Uppdráttur sem sýnir núverandi byggingar á Þórustöðum I (Teiknistofan Storð ehf, 2023)

Á svæði vestan við byggingarnar hefur verið reist safnþró sem var byggð árið 2000 og er áætlað að hún fullnægi svínabúinu með þeirri stækkun á nýjum byggingarreit norðan við núverandi byggingar.

Þórustaðir I eru í dag skráð sem tvær lóðir, en með þessu deiliskipulagi er ætlunin að sameina þessar tvær lóðir í eina landareign. Einnig er skilgreind breyting á landmerkjum á milli Þórustaða I og II þannig að byggingarreitur verði innan Þórustaða I. Það verður gert þegar deiliskipulagið hefur verið samþykkt.

Tafla 3. Skráning í landareign í vefsjá HMS.

Úr vefsjá landeigna	númer	skýringar
F2212065	L 195867	Mæld stærð 1.915 m ²
F2212065	L 171828	Óskráð í vefsjá HMS

2.3. Minjar og aðrar kvaðir

Fornminjar.

Af þeim 15 fornminjum sem eru skráðar á landi Þórustaða I er 5 staðsettar á bæjarhólnum og næsta nágrenni hans. Engin merki eru um þessar minjar þar sem uppbygging á bæjarstæði Þórustaða I hefur verið raskað mikið vegna bygginga og framkvæmda í tengslum við fyrri búskap á jörðinni. Ekki er gert ráð fyrir frekari skráningu fonminja. En ef á framkvæmdatíma koma fram einhver merki um fornminjar verður það tilkynnt minjaverði Minjastofnunar Íslands á Suðurlandi.

Sérstakar kvaðir

Á afmörkuðu svæði á jörðinni eru leyfar af miltisbrandi, sem fundust síðast í tengslum við jarðrækt á jörðinni árið 1968 og samkvæmt heimildum eru þetta leyfar af hræjum í gömlum mógrofum sem eru upphaflega frá 1900 (Sigurður Sigurðarson og Hörður Kristjánsson, 2019). Þetta svæði er utan við mörk deiliskipulagstillögunnar. Þetta svæði liggur í um 250 metra fjarlægð frá bæjarhólnum og eru engin áform hreyfa við nokkru á þessu svæði. Á skipulagsuppdrætti er þetta svæði skilgreint á viðeigandi hátt.

2.4. Lög og reglugerðir

Um skipulagslög nr. 123/2010 og mannvirkjalög nr 160/2010 þarf ekki að fjalla sérstaklega í þessu deiliskipulagi þar sem áætlunin og byggingaráformin falla undir þau lög. En um mannvirki og byggingar sem tengjast eldi á alifuglum, loðdýr og svín gilda ýmis lög og reglugerðir. Ekki er ætlunin að fjalla ítarlega um þá umgjörð og aðeins eftirfarandi tafla sem gefur aðeins yfirsýn fyrir málaflokkinn. En við deiliskipulagsvinnu þessa hefur verið horft til laga og reglugerð sem um eldi á svínum gilda, en áhersla lögð á að við uppbyggingu og hönnun nýrra eldishús verði horft til bestu fánlegu tækni og kostur er til að þessi uppbygging verði í samræmi við lög og reglugerði sem ná til eldishús, hollustuhátta og mengunarvarna.

Tafla 4 – Helstu lög og reglugerðir

Lög eða reglugerðir	Skýringar og markmið
Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 m.s.br.nr. 66/2017.	
Reglugerð nr. 520/2015 um eldihús alifugla, loðdýra og svína.	Fjallað um skipulags og mannvirkjalög, mengunavarnir, fjarlægðir, varnir gegn mengun vatns, vatnsból og fleirra.
Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.	Koma í veg fyrir og draga úr mengun vatns og umhverfis af mannavöldum.
Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.	Kom í veg fyrir mengun af mannavöldum.
Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit.	Markmið þessarar reglugerðar er að búa landsmönnum heilnæm lífsskilyrði og vernda þau gildi sem felast í heilnæmu og ómenguðu umhverfi
Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði m.s.br.nr. 391/2013.	Draga úr skaðlegum áhrifum loftmengunar á heilsu manna og umhverfi.
Lög nr. 55/2013 um meðhöndlun úrgangs.	Tryggja úrgangsstjórnun og meðhöndlun úrgangs þannig að ekki skapist hætta fyrir heilbrigði manna og dýra.

3. Skipulagslýsing

3.1. Almennt

Með deiliskipulagi þessu eru lögð drög að endurbótum og uppbygginu á jörðinni fyrir núverandi svínabú. Núverandi byggingar í töflu 2 eru upplýsingar um stærðir bygginga. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að núverandi byggingar standi áfram og heimilt verður að endurbæta það húsnæði í samræmi við gildandi reglur um svínarækt.

Áformað er að reisa nýtt svínahús sem uppfylli allar kröfur um aðbúnað og útfærslur fyrir svínabú. Nýbygging miðar við að hægt að byggja allt að 2.700 m² byggingu fyrir svínarækt og hægt að koma fyrir að hámarki gothús með allt að 600 stæðum.

3.2. Nýjar byggingar

Í deiliskipulaginu er skilgreindur nýr byggingareitur sem er 110 x 110 metrar að stærð og hámarks byggingarmagn á reitnum erum 2.700 m². Reiturinn skarst við núverandi byggingar og hægt að tengja þessi hús saman. Umhverfis nýjar byggingar er heimilt að koma upp þjónstuleiðum umhverfis allan byggingarreitinn. Innan byggingarreitins verður mögulegt að stækka í síðari áfanga uppbyggingar og er byggingarreitur skilgreindur einnig fyrir síðari stækkun. Sótt verður um breytingu á deiliskipulagi síðar þegar sú stækkun verður útfærð nánar.

Byggingarreitur A - Hámarks byggingarmagn 2.700 m². Hámarkshæð húss er 10.00 metrar.

3.3. Núverandi byggingar

Heimilt að gera úrbætur á núverandi byggingum og skilgreindir tveir byggingarreitir. Hægt er að auka aðeins byggingarmagn á báðum reitunum. Verulegar breytingar á núverandi hús verða lögð inn til byggingaryfirvalda með formlegum hætt.

Byggingarreitur B fyrir núverandi byggingar tengt rekstrinum. Heildarstærð núverandi bygginga er 2.315 m² og möguleg stækkun um 285 m². Hámarks byggingarmagn 2.600 m². Hámarkshæð bygginga er 10.00 metrar.

Byggingarreitur C fyrir núverandi íbúðarhús. Heildarstærð núverandi íbúðarhúss er 308 m² og möguleg stækkun um tæplega 92 m². Hámarks byggingarmagn 400 m². Hámarkshæð bygginga er 8.75 metrar

Heildarbyggingarmagn á jörðinni verður 5.300 m² fyrir starfsemi svínabúsins og 400 m² fyrir íbúðarhúsnæði.

3.4. Aðkoma og umferð

Umferð að Þórustöðum I er frá Suðurlandsvegi eða Hringvegi 1 er um Þórustaðaveg og liggur hann austan við bæjarhólinn er að Þórustaði II og frekari útihúsum á Arnartanga næst Ölfusá. Engin áform um breytingar á þessum vegi. Á bæjarhólnum eru bílastæði fyrir starfsfólk og akstur um þjónustuvegi að byggingum fyrir aðföng og flutninga.

3.5. Veitur og brunavarnir

Neysluvatn

Neysluvatn kemur frá vatnsveitunni Berglindi sem er eign sveitarfélagsins og liggur vatnslögnin vestan við Þórustaðaveg að bæjarhlaðinu og áfram austan við núverandi útihús sem þjónustar einnig Þórustaði II. Leitað verður eftir samþykki á aukinni notkun vegna frekari uppbyggingar á jörðinni.

Hitaveita.

Miðað við að komi hitaveita á svæðið verði hún lögð samhliða aðkomuvegi að byggingum.

Rafmagn

Jarðstrengur liggur meðfram Þórustaðavegi að vestan verðu að íbúðarhúsi og áfram meðfram Þórustaðavegi niður að Þórustöðum II.

Fráveita

Um fráveitu gilda lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunavarnir með síðari breytingum og einnig reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp ásamt síðar breytingum reglugerðar nr. 450/2009.

Við núverandi íbúðarhús er rotþró sem er einnig nýtt með öðrum byggingum og er stefnt að því að hún verði nýtt áfram. Skoðaðar verða úrbætur á rotþrónni eða hvort æskilegt sé að setja upp hreinsivirki í samstarfi við fleiri aðila á nærliggjandi svæði.

Lagnaleiðir fyrir neysluvatn, hitaveitu, rafmagn og fráveitu eru ekki sýndar á deiliskipulagsupprætti, en stefnt er að því að staðsetja núverandi lagnakerfi og leita leiða við að vinna að uppbygging veitna á jörðinni til að uppfylla kröfur um heilbrigði og góðan frágang veitna.

Brunavarnir

Jörðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærðtanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnassýslu.

4. Sérákvæði deiliskipulags

4.1. Almennt

Um nýbyggingar á skipulagssvæðinu gildir almennt að ný hús skuli taka mið af þeim byggingum sem standa þegar á svæðinu og að byggingarnar falli sem best að þeim landhalla sem um er að ræða.

Við byggingu eldishúsa alifugla, loðdýra og svína gilda sérstakar kröfur og um þennan málaflokk gild lög nr. 7/1998 m.s.br.nr. 66/2017 um hollustuhætti og mengunarvarnir og einnig reglugerð nr. 520/2015 um eldishús alifugla, loðdýra og svína.

4.2. Skipulagsskilmálar

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu eru eftirfarandi.

Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp.

Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform.

Leitast skal við að samræma efnis og litaval bygginga á skipulagssvæðinu og mynda þannig eina heild bygginga.

Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

4.3. Skilmálar einstakra reita

Svínahús S-1 – Nýtt hús

Eldishús / gothús

Hámarksstærð húss er 2.700 m²

Hámarkshæð húss er 10.00 metrar

Þakhalli frjáls og mænisstefna frjáls

Heimilt er að reisa fóðurgeymslur eða síló í tengslum við svínahúsin og er staðsetning þeirra heimil utan byggingarreits.

Önnur svínahús S-2 – Núverandi byggingar

Núverandi byggingarhlutar. Matshlutar 05, 06, 07, 09, 12, 15, 17 og 18.

Hámarksstærð húsa 1.850 m² og núverandi byggingarmagn 1.617 m²

Hámarkshæð húss er 10.00 metrar

Þakhalli og mænisstefna óbreytt.

Heimilt er að reisa fóðurgeymslur eða síló í tengslum við svínahúsin og er staðsetning þeirra heimil utan byggingarreits.

Íbúðarhús Í-1

Íbúðarhús Í-1 á einni (1) hæð og ris (r). Matshlutar 03 og 04.

Hámarksstærð húss er 400 m²

Hámarkshæð húss er 8.75 metrar

Þakhalli frjáls.

Safnþró M-1

Stærð á safnþróar er 380 m²

Dýpt 4 metrar

Mögulegt rúmmál er 1.520 m²

Núverandi safnþró mun verða óbreytt og þjóna öllum mannvirkjum sem tengjast rekstri svínabúsins.

5. Umhverfismat / -skýrsla

Lögð verður áhersla á venslatöflur í deiliskipulagi fyrir núll-kost og fyrirhugaðar framkvæmdir, þar sem lagt verður mat á áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar.

Framkvæmdin við uppbygging svínabúsins á núverandi stað með stækkun fellur undir ákvæði laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana og

Tilkynningarskyld framkvæmd: Framkvæmd sem tilkynna ber til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort hún skuli háð umhverfismati, sbr. 1. viðauka.

5.1. Mat á áhrifum áætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin sem hér liggur fyrir tekur til allra bygginga sem eru í samræmi við landnotkun í Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.

Hér á eftir má sjá venslatöflur fyrir þá tvo kosti sem skipulagsáætlunin setur upp. Í fyrsta lagi er um O-lausn að ræða og það væri óbreytt ástand með gildandi deiliskipulagi.

Venslatafla 1 – Núll-kostur (óbreytt ástand)

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag (a)		0	
Náttúra og menningarmínjar (b)		0	
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		0	
Heilsu og öryggi (e)		0	
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		0	

- Óveruleg áhrif á landslag
- Óveruleg áhrif á náttúru og menningarmínjar.
- Óveruleg áhrif, en mikilvægt að taka á þeim þáttum sem hafa áhrif á loftgæði og veðurfar.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif.

Í tillögunni sem hér liggur fyrir er gert ráð fyrir stækkuðum byggingarreit sem er að hluta til á svæði þar sem núverandi byggingar verða fjarlægðar og á nýju svæðið norðan við núverandi byggingar.

Venslatafla 2 – Tillaga að deiliskipulagi fyrir stækkun á svínabúinu og skilgreindur nýr byggingarreitur

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag (g)		0	
Náttúra og menningarmínjar (h)		0	
Vistkerfi (i)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (j)		0	
Heilsu og öryggi (k)	+	0	
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	+		

- Óveruleg áhrif. Nýjar byggingar sem tengjast núverandi byggingum og verði felldar sem best að landslagi á svæðinu
- Óveruleg áhrif, en nýjar byggingar eru byggðar að sama svæðinu og tengjast núverandi byggingum.
- Áhrif á vistkerfi eru óveruleg.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif eða jákvæð vegna bættrar vinnuástöðu á jörðinni.
- Jákvæð áhrif. Betri rekstrarafkoma lögbýlisins.

6. Heimildaskrá

Lög um umhverfimat áætlana *nr 105/2006*.

Lög um umhverfimat framkvæmda og áætlana nr 111/2021.

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Ragnheiður Gló Gylfadóttir (ritstjóri). 2020. Aðalskráning fornleifa í Ölfusi: Áfangaskýrsla III, Seinna bindi. FS789-12023
Fornleifastofnun Íslands ses. Reykjavík. Höfundar efnis: Ragnheiður Gló Gylfadóttir, Stefán Ólafsson, Gylfi Björn
Helgason, Lilja Laufey Davíðsdóttir og Hrönn Konráðsdóttir.

Sigurður Sigurðarson og Hörður Kristjánsson. 2019. Merkingu á 152 miltisbrunagröfum er lokið. Grein í Bændablaðinu 24.
Tölublað 13. Desember 2018..

Skipulagslög nr 123/2010.

Sveitarfélagið Ölfus (2013). *Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022*. Greinargerð og skipulagsuppdrættir.
Sveitarfélagið Ölfus.

Nánari upplýsingar A

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr 111/2021.

Tilkynningarskyld framkvæmd: Framkvæmd sem tilkynna ber til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort hún skuli háð umhverfismati, sbr. 1. viðauka.

Viðauki 1	Flokkur framkvæmda	A B
1.06 Stöðvar eða bú með þaueldi alifugla eða svína með a.m.k.: i. 85.000 stæði fyrir kjúklinga eða 60.000 fyrir hænur, ii. 3.000 stæði fyrir alisvín (yfir 30 kg) eða iii. 900 stæði fyrir gyltur.		X
1.07 Stöðvar eða bú með þaueldi búfjár utan þess sem tilgreint er í tölul. 1.06.		X

Nánari upplýsingar B

Fornminjar

ÁR-491:001-015

Allar minjar á Þórustaðum eru hornfar af yfirborði. Staðsetningar eru flestar utan afmörkunar á jörðinni Þórustaðir I. Það eru fornminjar ÁR-491:001-004 og 006 eru innan bæjarhólsins



Þórustaðir I
landstaðir

577.527,9 m² / 57,75 ha

Staðir fornminjar í Ölfusi

ÁR-491:001

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi

Staðir fornminjar í Ölfusi



ÁR-491:001
30. júní 2022

ÁR-491:001 399010.276 384503.512	Fjórir bæjarhólar eru hornfir af yfirborði. Ekki er vitað með vissu hvar bæjarhóll Þórustaða ÁR-491:001 var en mikið þekkingarrof er í sögu þessara jarðar og jarðrask innan heimatúnsins. Þar er m.a. svínabú með miklum mannvirkjum og allt túnið slétt. Sé tekið mið af fyrirliggjandi gögnum var bærinn líklega rétt vestan eða norðvestan við núverandi íbúðarhús.
ÁR-491:002 399042.398 384552.191	Útihús
ÁR-491:003 399019.537 384557.307	Traðir
ÁR-491:004 399026.164 384594.445	Túngarður
ÁR-491:005	Útihús
ÁR-491:006 398886.005 384483.713	Fjánhús
ÁR-491:007 398756.715 383797.451	Brú (jarðbrú)
ÁR-491:008 399194.555 384366.654	Fjánhús
ÁR-491:009	Stekkur
ÁR-491:010 398739.637 383414.404	Vað
ÁR-491:011	Vað
ÁR-491:012 399034.124 386018.946	?
ÁR-491:013 399666.675 386168.608	?
ÁR-491:014 397936.328 383398.057	Tjaldstæði. Í landi Kotstrandar var áningarstaður ÁR-491:014 á leið ÁR720:018,
ÁR-491:015	?