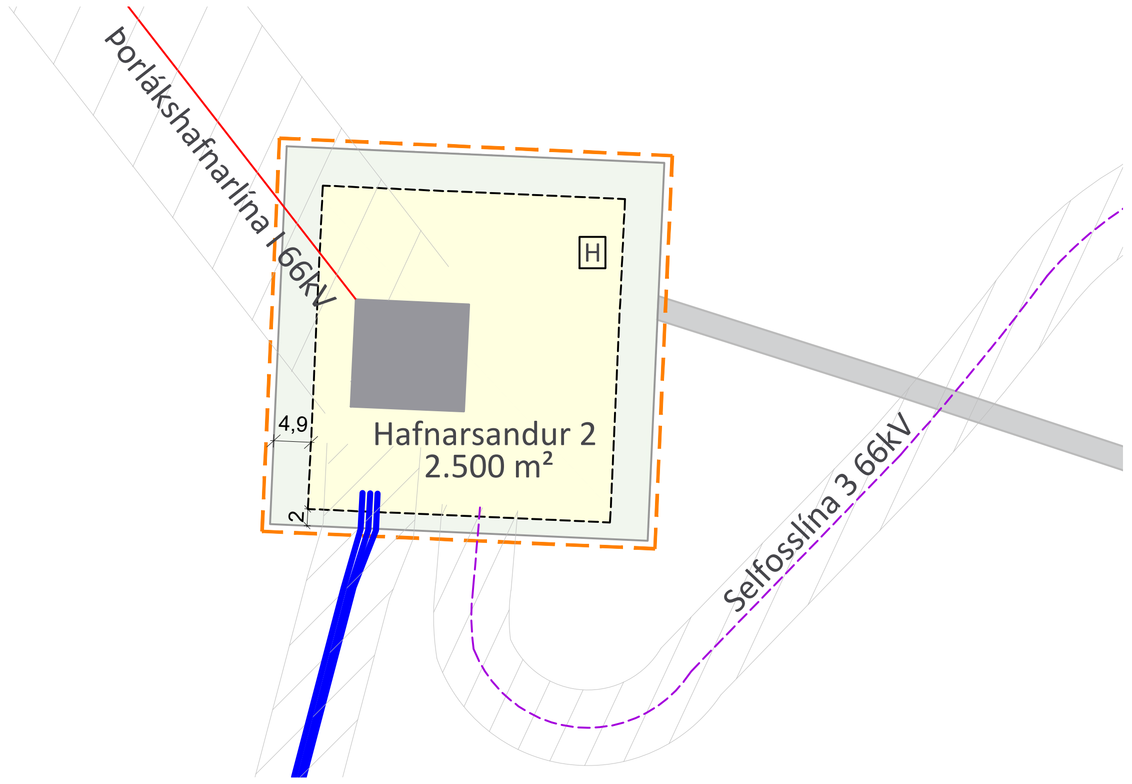
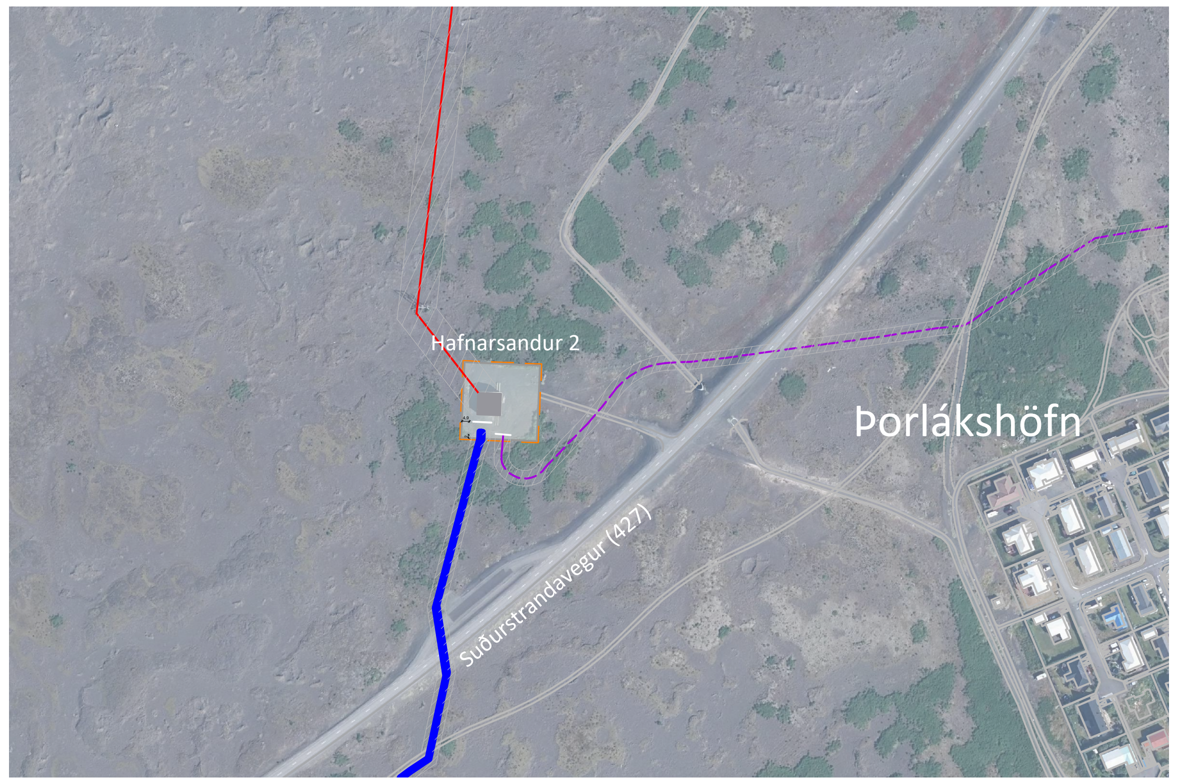
Hafnarsandur 2 í Ölfusi
Deiliskipulag tengivirkis

Sveitarfélagið Ölfus



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000



YFIRLITSMYND 1:5000

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann ____________________

og í sveitarstjórn Ölfus þann ____________________

Tillagan var auglýst frá ____________________

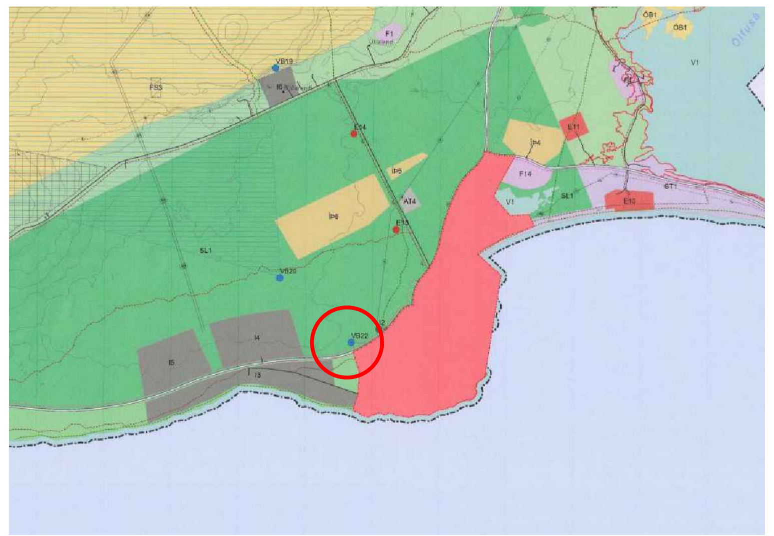
með athugasemdafresti til ____________________

f.h.Sveitarfélagsins Ölfus

____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________________



HLUTI AÐALSKIPULAGS SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Vegir
- 800m² Lóðarstærð
- Háspennulína
- Jarðstrengur
- Nýr jarðstrengur
- Helgunarsvæði raflínu 25m
- Helgunarsvæði jarðstrengs 10m
- H Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning

INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir lóðina Hafnarsandur 2 (L171864) sem er sameiginleg leigulóð Landsnets og RARIKS. Lóðin er norðvestan við þéttbýlið í Þorlákshöfn og er innan Iðnaðarsvæðis I2 skv. gildandi Aðalskipulagi Ölfuss 2020 – 2036. Stærð lóðarinnar er 2500 m² skv. HMS og skiptist í 32,3 % í eigu Landsnet og 67,7 % í eigu RARIKS. Þorlákshafnarlína 1 er 66 kV lína sem liggur frá Völlum að Þorlákshöfn. Selfosslína er 66 kV jarðstrengur sem liggur frá Hveragerði að Þorlákshöfn. Skipulagssvæðið er um 2,5 ha að stærð og er aðkoma að svæðinu frá Suðurstrandarvegi. Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.

Markmið

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að skilgreina byggingarheimildir lóða vegna tengivirkis og aðveitustöðvar. Með deiliskipulaginu er settur rammi utan um núverandi starfsemi á svæðinu, viðhald mannvirkja og stækkunaráform. Framkvæmdir verða í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

FORSENDUR

Landsnet vinnur að bættu afhendingaröryggi og aukinni flutningsgetu raforku á Suðurlandi. Atvinnulíf er vaxandi og mikil þörf er á uppbyggingu raforkukerfisins til að anna eftirspurn eftir raforku svo hægt sé að stuðla að hagsæld í byggðarþróun sem styrkir atvinnulíf. Deiliskipulagið er unnið á forsendum þess að hægt verði að auka við byggingarmagn á lóðinni sé þörf á að auka umfang tengivirkisins.

Staðhættir

Aðveitustöðin er staðsett norðanvestan við þéttbýlið í Þorlákshöfn. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Suðurstrandarvegi. Þegar hefur verið byggt upp á lóðinni og er þar aðveitustöð 207,9 m² að stærð byggð árið 1992. Lóðin er gróðursnauð en umkringd gróðri. Skógærktar- og landgræðslusvæði umlykur iðnaðarsvæðið. Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta.

Aðalskipulag Ölfuss 2020 – 2036

Svæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði I2 í aðalskipulagi. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir tengivirki á lóðinni og er deiliskipulagið því í samræmi við aðalskipulag. í aðalskipulagi eru eftirfarandi markmið og heimildir fyrir iðnaðarsvæði:

Stefna:

- 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 náttúruminjum.

Almennir skilmálar:

- Í deiliskipulagi verði gerðar strangar kröfur um vandað og samræmt útlit mannvirkja, frágang umhverfis, sjónræn áhrif, mengunarvarnir, umgengni og samþættingu við útivist, þar sem það á við.
- Við gerð deiliskipulags skal gera grein fyrir öflun helstu hráefna s.s. rafmagns, vatns sem og mögulegri mengun frá úrgangi og losun vegna viðkomandi starfsemi, t.d. vatnslosun, útblæstri, föstum úrgangi o.fl. sem ætla má að hafi áhrif út fyrir iðnaðarsvæðið.

Yfirlit yfir iðnaðarsvæði I2 í aðalskipulagi.

NR.	HEITI	STÆRÐ /HA	HEILDARBYGGINGARMAGN Í M²	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN Í M²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
I2	Spennistöð	0,2	500	200	Spennivirki ekki deiliskipulagt.

Í aðalskipulagi er Þorlákshafnarlína I skilgreind sem 66 kV lína með 25 m helgunarsvæði og Selfosslína 3 skilgreind sem 66 kV lína með 10 m helgunarsvæði

Orkustefna til ársins 2050

Orkustefna til ársins 2050 er langtíma orkustefna stjórnvalda þar sem sett er fram framtíðarsýn og leiðarljós í orkumálum á Íslandi. Tilgreindar eru fimm meginstoðir orkustefnunnar: Orkuöryggi, orkuskipti, orkunýting og sparnaður, samfélag og efnahagur og umhverfi. Þorlákshafnarlína og Selfosslína eru mikilvægar í uppbyggingu raforkukerfa á Suðurlandi og samræmast þeim áherslum sem eru settar fram í orkustefnu Íslands til ársins 2050 þar sem eitt meginmarkmið er að auka raforkuöryggi og flutningsgetu rafmagns á Suðurlandi.

Kerfis- og framkvæmdaáætlun Landsnets

Kerfisáætlun Landsnets gerir grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu eða uppfærslum á meginflutningskerfi raforku innan 10 ára, ásamt framkvæmdaáætlun til þriggja ára. Vegna mikillar uppbyggingar vegna landeldis við suðurströndina er mikilvægt að styðja núverandi kerfi til Þorlákshafnar. Á áætlun eru jarðstrengir sem tengjast frá Þorlákshöfn að laxeldisstöðvum vestan Þorlákshafnar.

Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Nýtt deiliskipulag tekur til um 2,5 ha svæðis sem nær yfir lóð Hafnarsands 2.

Lóð

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Lóðin verður afgirt. Til að draga úr sýnileika mannvirkja er kvöð um gróður á lóðarmörkum.

Byggingar

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar. Á lóðinni stendur nú aðveitustöð 207,9 m² að stærð. Innan byggingarreits er heimilað að stækka núverandi aðveitustöð og getur heildarbyggingarmagn á lóðinni verið allt að 500 m². Hæð bygginga getur verið allt að 10 m m.v. gólfkóta. Staðsetning bygginga og spennibúnaðar er frjáls innan byggingarreits. Viðbyggingu skal aðlaga sem best að landi og núverandi byggingum, vanda skal hönnun og frágang bygginga, bílastæða og lóðar. Útilýsingu skal halda í lágmarki og skal hún vera lágstemmd og ljósi beint niður til að forðast ljósmengun á nærliggjandi svæðum.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Suðurstrandarvegi. Bílastæði eru innan lóðar.

Veitur og sorp

Svæðið er tengt dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Ölfuss ásamt hitaveitu frá Veitum. Frárennsli verður leitt í fráveitu á Þorlákshöfn, sé þess kostur en að öðrum kosti í hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitu nr. 798/1999. Tryggt verður gott aðgengi til tæmingar. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Suðurlands Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því, s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu. Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi skipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim.

Ofanvatn

Bent er á þann möguleika að regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóðar sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu í malarfyllingu.

Helgunarsvæði

Eðli máls samkvæmt eru burðarmiklar línur og strengir sem liggja að tengivirki. Tryggja þarf aðgengi að strengjum til viðhalds og viðgerða. Afmarkað er 25 m helgunarsvæði fyrir háspennulínu og 10 m helgunarsvæði fyrir jarðstreng, 5 m beggja vegna strengs. Innan helgunarsvæðis eru allar framkvæmdir, þ.m.t. skógrækt og girðingar óheimilar nema í samráði við Landsnet.

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

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.

Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit og fjölda bílastæða. Þá skal sýna skipulag og frágang lóðar og lóðamarka. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum fólks nema að undangengnum samningi eða eftir atvikun eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Frágangur lóðar og umgengni

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa á lóð. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Að framkvæmdum loknum skal aðlaga land að landinu umhverfis og færa í sem upprunalegast horf.

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsa-lofttegunda og binding kolefnis.	Landskipulagsstefna 2015-2026 Stefna í aðalskipulagi.
Gróður	Áhrif á gróður.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúaþróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

Grunnástand: Ekkert deiliskipulag er í gildi. Á svæðinu er tengivirki og aðveitustöð.

Breytt skipulag: Heimilt er að byggja við og endurbæta mannvirki sem nú stendur á lóðinni.

Áhrif á loft eru metin jákvæð. Að tryggja gott afhendingaröryggi er grundvöllur að orkuskiptum í samgöngum þar sem markmiðið er að draga úr notkun jarðefnaeldsneytis.

Áhrif á gróður eru metin óveruleg. Lóðin er gróðursnautt malarplan fyrir utan gróður sem umlykur lóðina. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóðar og að viðhalda þeim gróðri sem fyrir er á lóðarmörkum til að bæta ásýnd svæðisins.

Áhrif á ásýnd og landslag eru metin óveruleg. Svæðið er þegar byggt og breytt skipulag hefur óveruleg áhrif á ásýnd og landslag þar sem skilmálar deiliskipulags leggja áherslu á að takmarka sjónræn áhrif uppbyggingarinnar.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Tengivirkið er mikilvægur partur af uppbyggingu raforkukerfis sem er grundvöllur fyrir farsæla byggðarþróun og öflugt atvinnulífi á Suðurlandi sem leiðir af sér aukin lífsgæði íbúa á svæðinu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru metin óveruleg. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins.

Áhrif á heilsu og öryggi eru metin jákvæð. Verið er að auka afhendingaröryggi raforku sem er mikilvægur hlekkur fyrir ýmis samfélagsleg gæði sem eru mikilvæg fyrir heilsu og öryggi íbúa (m.a. heilbrigðisþjónustu og fæðuöryggi). Endurbætur á svæðinu eru einnig mikilvægar til að tryggja öruggan flutning raforku í landshlutanum.

Niðurstaða:

Nýtt deiliskipulag stuðlar að hagkvæmri nýtingu lands þar sem svæðið hefur hingað til verið nýtt í sambærilegum tilgangi og er að stórum hluta þegar byggt. Ekki er verið að raska nýju svæði til að standa undir aukinni raforkunotkun og því verið að nota þá innviði sem þegar eru til staðar. Ýmis samfélagsleg gæði eru fólgin í uppbyggingu innan skipulagssvæðisins. Verið er að mæta aukinni eftirspurn eftir raforku þar sem íbúafjölgun og atvinnulíf er að vaxa umtalsvert hraðar en gert var ráð fyrir og mikil þörf er á að styrkja innviði. Einnig er verið að stuðla að farsælum orkuskiptum í samgöngum með auknu afhendingaröryggi sem er mikilvægur hlekkur í loftslagsáætlun íslenska ríkisins. Skipulagið er í samræmi við stefnu sveitarstjórnar og stjórnvalda. **Heildaráhrif deiliskipulagstillögunnar eru talin vera jákvæð.**

MÁLSMEÐFERÐ OG SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað verður umsagna frá Skipulagsstofnun, Rarik, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Eftir atvikum verður leitað umsagna annarra aðila s.s. innan stjórnsýslunnar.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000
- Yfirlitsmynd 1:5000
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

EFLA

Hafnarsandur 2
Sveitarfélagið Ölfus
Deiliskipulag tengivirkis

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
2509-103114	A2	GAL/MMR	IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1000	10.10.2023	---	

SAMÞYKKT: TILLAGA