



HLÍÐARENDI

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis og sumarhúsalóða

30.11.2023



ÖLFUS





Samþykki

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfus

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101647-GRG-V03

HÖFUNDUR

Margrét M. Róberts, Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson, Jón Haraldsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Fornminjar	6
2.3	Náttúruminjar	6
2.4	Náttúruvá	6
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	7
3.1	Aðalskipulag Ölfuss 2020 – 2036	7
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	11
4.1	Almennt	11
4.2	Lóðir	11
4.2.1	Hlíðarendi – Lögbýli landnr. 171724	11
4.2.2	Hlíðarendi 2 Lóð landnr. 171726	11
4.2.3	Hlíðarendi 3 – ný lóð	12
4.2.4	Sumarhúsalóðir	12
4.3	Vatnsból og vatnsverndarsvæði	12
4.4	Vegir og bílastæði	13
4.5	Veitur	13
4.6	Sorp	13
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	14
5.1	Hönnun og uppdrættir	14
5.2	Mæliblöð	14
5.3	Regnvatn	14
5.4	Frágangur lóða og umgengni	14
5.5	Brunavarnir	14
6	UMHVERFISSKÝRSLA	15
6.1	Niðurstaða	17
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	18

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir Hlíðarenda (L171724) í Sveitarfélaginu Ölfusi. Skipulagssvæðið er um 95 ha að stærð og nær yfir starfsemi vatnsátöppunarverksmiðju ásamt lögbýlinu á Hlíðarenda og fjórum frístundalóðum sem eru byggðar en hafa ekki verið afmarkaðar. Skipulagssvæðið er staðsett til vesturs af Þrengslaveg með aðkomu frá Hlíðarendaveg.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 – 2036, þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og um 40 ha iðnaðarsvæði (I6). Heimilt er að stækka verksmiðjuna úr 10.000 m² í 50.000 m² í tengslum við rekstur verksmiðjunnar verður skilgreind lóð vegna starfsmannahúsa og einnig verður takmörkuð veitingasala, aðallega í tengslum við sölu/kynningu á hreinu vatni.

Markmið deiliskipulagsins er að setja ramma utan um starfsemi iðnaðarsvæðisins og stækkun þess, afmarka nærliggjandi lóðir og skilgreina byggingarskilmála. Innan skipulagssvæðisins er vatnsból (VB19) og nær grannsvæði vatnsverndar að hluta til yfir svæðið og því er hugað sérstaklega að mengunarhættu, s.s. vegna fráveitu til að vernda neysluvatn. Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og sett fram í umhverfismatsskýrslu.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðis sem staðfest var af bæjarstjórn 27.09.2007. Gildandi deiliskipulag fellur úr gildi við gildisstöku nýs deiliskipulags.

1.1 Skipulagsgögn

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:3000.
- Skýringarmynd í mkv. 1:16000.
- Hluti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 – 2036.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Ölfuss er eitt vatnsríkasta svæði á landinu og er neysluvatn mikilvæg náttúruauðlind fyrir sveitarfélagið. Um árabil hefur verið starfræk vatnsátöppunarverksmiðja á Hlíðarenda jörðinni sem tappar neysluvatn til útflutnings. Núverandi byggingarmagn iðnaðarsvæðisins er um 10.000 m² en gert er ráð fyrir allt að 50.000 m² skv. aðalskipulagi. Uppbygging á starfsemi kemur til með að renna styrkari stoðum undir atvinnulíf í sveitarfélaginu. Núverandi starfsemi gerir ráð fyrir um 50 starfsmönnum en með stækkun verksmiðjunnar má ætla að atvinnutækifærum fjölgi talsvert. Gert er ráð fyrir starfsmannahúsum og veitingasölu, í tengslum við sölu og kynningu á hreinu vatni samhliða starfsemi verksmiðjunnar. Heimilt verður að bora eftir vatni innan jarðarinnar í samræmi við ákvæði deiliskipulags. Vegna eðlis og hagsmunum starfsemarinnar er áhersla lögð á að við allar framkvæmdir á svæðinu sé ýtrustu varúðar gætt til að koma í veg fyrir mengun neysluvatns og brunnsvæða.

Innan jarðarinnar eru skráðar fimm lóðir, sem þó hafa ekki verið afmarkaðar utan einnar lóðar. Einn lóðin er í eignarhaldi jarðareigenda og ekki er skráð bygging á þeirri lóð. Hinar fjórar lóðirnar eru sumarhúsalóðir í einkaeigu og eru byggingar innan þeirra. Unnið er að afmörkun jarðar og gerð lóðarblaða í samráði við lóðarhafa.

2.1 Staðhættir

Jörðin Hlíðarenda er 1563,7 ha að stærð og nær suður fyrir Hlíðarendaveg og norður fyrir Geitafell. Jörðin liggur að löndum Litlalands að austanverðu, að vestanverðu að Ölfusafrétti, Nes og Nessandi og að sunnanverðu að Landgræðslusvæði 24. Hlíðarendavegar liggur um jörðina sunnanverða og er aðkoma að svæðinu frá þeim vegi. Jörðin er lögbýli og var í ábúð fram á þessa öld en fór í eyði 2001, þegar síðasti ábúandi lést. Á jörðinni er íbúðarhús, upphaflega byggt 1914, sem hefur verið endurgert, nokkuð í upprunalegri mynd. Einnig er áformað að endurgera skemmu á grunni eldri skemmu og hún verði sem líkust að stærð og útliti og eldri skemma sem þar stóð. Íbúðarhús er skráð sem skrifstofur í skrá HMS og áfram er gert ráð fyrir að nýting verði í tengslum við rekstur vatnsverksmiðju.

Jörðin er mikið til hraun, sem er nokkuð mosagróið. Gras og mólendi er nokkuð kring um Geitafell og einnig sunnan hjallans, þar sem heimatún/svæði jarðarinnar er. Landi hallar til suðurs og stendur heimasvæði í skjóli við allmikinn hjalla. Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar er svæðið að mestu þakið lynghraunavist og sandorpnu hellu-hrauni sem er hluti af Leitarhrauni sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60-1013 um náttúruvernd. Hraunið hefur þó talsverða útbreiðslu á svæðinu og hefur þegar verið raskað vegna uppbyggingar.



Mynd 1 Yfirlits mynd af skipulagssvæðinu. Mynd af www.map.is

2.2 Fornminjar

Fornminjar voru skráðar á skipulagssvæðinu árið 2011. Þær fornminjar sem taldar eru í hættu skv. fornleifaskráningu vegna fyrirhugaðra framkvæmda eru taldar upp í viðauka greinagerðar. Deiliskipulagsuppdráttur sýnir þekktar minjar auk 15 m helgunarsvæðis. Flestar fornminjar eru á norðaustanverðu skipulagssvæðinu við byggingarreit B1 á upprunajörðinni (Hlíðarendi L171724). Íbúðarhús á Hlíðarenda var byggt árið 1914 og er því aldursfriðað skv. lögum nr. 80/2012, húsið hefur þó verið viðhaldið og endurbyggt í upprunalegri mynd. Þá eru þekktar minjar innan frístundalóða Litla-Hlíð (L172264), Stekkjarhóll 1 (L172265) og Stekkjarhóll 2 (L171725). Lóðirnar eru þegar byggðar.

Framkvæmdir í grennd við minjar skulu taka tillit til fornleifa eins og hægt er og forðast skal rask á þeim eftir fremsta megni. Þar sem ekki verður hjá komist að raska fornleifum skal fyrst leitað leyfis Minjastofnunar Íslands og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir innan helgunarsvæða fornminja án leyfis Minjastofnunar Íslands. Taka þarf full tillit til minja við framkvæmdir. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornminjar sem kunna að vera í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaraðila til að fyrirbyggja óþarfa rask. Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.3 Náttúruminjar

Náttúruminjar eru skráðar innan Hlíðarenda, þar sem Árnahellir í Leitarhrauni var friðlýstur sem náttúruvætti 2002. Hellirinn er utan skipulagssvæðis og engar framkvæmdir fyrirhugaðar í nágrenni hans. Hellirinn er ekki sýndur á yfirlitsuppdraetti. Aðra minjar eru ekki skráðar en eldvörp, eldhraun, gervígigar og hraunhellar njóta sérstakrar verndar í samræmi við 61. gr. náttúruverndarlaga, nr. 60/2013, m.s.br.

2.4 Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra jarðskjálfta liggja austarlega A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleika eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum. Þá bera núverandi hraun jarðarinnar merki um mikla og nýlega eldvirkni á jarðsögulegum mælikvarða, líkt og staðan er með allan Reykjanesskagann.

- Að á iðnaðarsvæðum verði þess gætt að spilla ekki lífríki, grunnvatni né sérstæðum vatnakerfum, eins og nánar verður skilgreint í deiliskipulagi.

Gerð er ströng krafa um vandað og samræmt útlit mannvirkja, frágang umhverfis, sjónræn áhrif, mengunaráhrif og umgengni. Við vinnslu deiliskipulags og uppbyggingu skal hafa í huga að staðsetja lóðir og mannvirki þannig að röskun á hrauni og landslagi verði eins takmörkuð og kostur er. Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis og því ekki heimilt að haga starfsemi þannig að lýti sé að.

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	HEILAR BYGGINGAR-MAGN Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN Í M ²	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
16	Hlíðarendi	40,8	50.000	10.000	Í gildi er deiliskipulag á svæðinu. Þar er vatnsátöppunarverksmiðja sem tappar fersku vatni á flöskur til útflutnings.

Landbúnaðarsvæði (L)

Eftirfarandi kemur fram um uppbyggingu innan landbúnaðarlands:

- Að landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna, misbjóða henni ekki með ofbeit, mengun eða á annan hátt.
- Að svara eftirspurn eftir landi til frístundabúskapar og uppbygging til fastrar búsetu án tengsla við hefðbundin búskap er heimiluð.
- Heimilt er að byggja stök frístundahús á landspildum utan skilgreindra verndarsvæða.

Innan landbúnaðarsvæðis sem deiliskipulagið nær til eru lögbýli þar sem byggt er upp til fastrar búsetu og frístundalóðir. Eftirfarandi skilmálar eiga við:

Hluti úr töflu 18. Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum.

NR.	LANDSTÆRÐ	SKILMÁLAR FASTRAR BÚSETU
L1	Yfir 3 ha land	Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr. Einnig er heimilt að byggja frístundahús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15 þá að hámarki 10.000 m ² .
NR.	LANDSTÆRÐ	SKILMÁLAR FRÍSTUNDALÓÐA
L1	0,25 til 1 ha skikar/lóðir	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m ² gestahús, geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m ² .

Vatnsvernd

Ölfus er eitt gjöfulasta grunnvatnssvæði landsins og spretta víða fram lindir undan hraunum við efri mörk byggðar. Stór hluti fjallendis og heiða ofan byggðar er settur undir vatnsvernd. Innan skipulagssvæðisins er samveitna vatnsbólíð VP19. Eftirfarandi verndarákvæði eru sett fram í aðalskipulagi:

- Svæðin skulu vera algjörlega friðuð fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdir öðrum en þeim sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar.
- Heilbrigðisnefnd getur krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 m frá vatnsbóli.

Yfirlit vatnsbóla/brunnsvæði (VB) í sveitarfélaginu (hluti úr töflu 43 í greinagerð aðalskipulags):

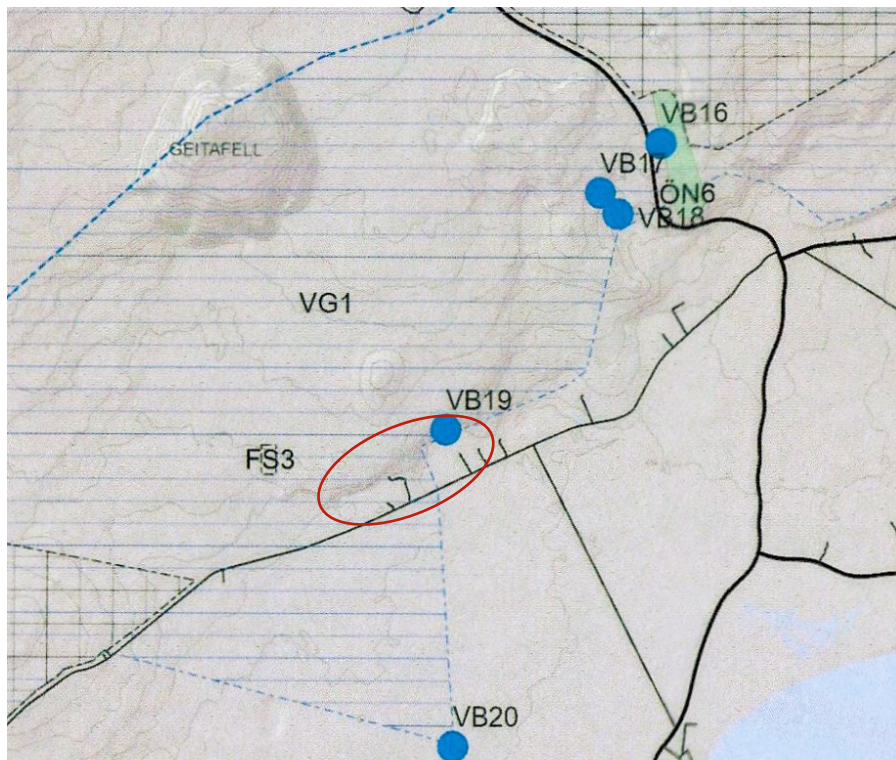
NR.	GRANNSVÆÐI	LÝSING SVÆÐIS
VB19	Hlíðarendi	Lindir undir Hlíðarendafjalli.

Innan skipulagssvæðisins er grannsvæði vatnsbóla. Eftirfarandi ákvæði eiga við um svæðið:

- Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a. átt við olíu, bensín og skyld efni, salt eiturefni til útrýmingar á skordýrum eða gróðri eða önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn.
- Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu.
- Vegalagning, áburðanotkun og önnur starfsemi skal vera undir ströngu eftirliti.

Yfirlit yfir grannsvæði vatnsbóla í sveitarfélaginu (hluti úr töflu 44 í greinagerð aðalskipulags):

NR.	GRANNSVÆÐI	LÝSING SVÆÐIS
VG1	Svæði ofan byggðar Herdísarvíkur – Hengill.	Grannsvæði vatnsbóla ofan byggðar í vestanverðu Ölfusi, frá Herdísarvík að Hveragerði. Svæðið er m.a. grannsvæði vatnsbóla Þorlákshafnar og Hveragerðis.



Mynd 3 Vatnsból og grannsvæði vatnsverndar innan skipulagssvæðisins.

Umfjöllun aðalskipulags um vatnsvernd byggir á reglugerð 533/2001 um breytingu á reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Um verndun neysluvatns kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Sveitarstjórnir og heilbrigðisnefndir skulu grípa til sérstakra ráðstafana til að koma í veg fyrir að gæði vatns sem tekið er til neyslu og vatns sem kann að verða tekið síðar sem neysluvatn geti hrakað eða spillst. Þessar ráðstafanir felast m.a. í ákvörðun um verndarsvæði og setningu heilbrigðissamþykktta, sbr. 25. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, þar sem gerðar eru takmarkanir viðvíkjandi umferð, landnýtingu og meðferð og geymslu hættulegra efna innan verndarsvæðanna.“

Eftirfarandi kemur fram um vatnverndarflokka:

„Umhverfis hvert vatnsból skal ákvarða verndarsvæði sem skiptist í brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði. Við skilgreiningu vatnsverndarflokkana skal taka mið af vatnafræðilegum, jarðfræðilegum og landfræðilegum aðstæðum á vatnasviði vatnsbólsins, mikilvægi þess og mengunarhættu.“

I. flokkur. Brunnsvæði:

„Brunnsvæði er næsta nágrenni vatnsbólsins. Það skal vera algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar. Heilbrigðisnefnd getur, þar sem þörf krefur, krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 metra frá vatnsbóli.“

II. flokkur. Grannsvæði:

„Utan við brunnsvæðið skal ákvarða grannsvæði vatnsbólsins og við ákvörðun stærðar þess og lögunar skal taka tillit til jarðvegsþekju svæðisins og grunnvatnsstrauma sem stefna að vatnsbólínu. Á þessu svæði skal banna notkun á hættulegum efnum og birgðageymslu slíkra efna. Hér er m.a. átt við olíu, bensín og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar á skordýrum eða gróðri og önnur efni sem mengað geta grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu. Vegalagnir, áburðarnotkun og önnur starfsemi innan svæðisins skal vera undir ströngu eftirliti.“

Vatnsból, brunnsvæði og grannsvæði vatnsverndar eru sýnd á uppdrætti deiliskipulags. Í skilmálum greinagerðar eru sett fram ákvæði til að tryggja að ekki stafi hætta af uppbyggingu innan svæðisins í samræmi við ofangreinda reglugerð.

4 DEILSKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur innan skilgreinds deiliskipulags. Skipulagssvæðið nær yfir um 95 ha á jörðinni Hlíðarendi (L171724). Afmarkaðar eru lóðir og byggingarreitir og settir skilmálar um byggingarheimildar hverrar lóðar og verndarákvæði vegna vatnsverndarsvæða.

Innan skipulagssvæðisins eru skráðar fornminjar sem koma fram á uppdrætti ásamt 15m helgunarsvæði. Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir innan helgunarsvæða fornminja án leyfis Minjastofnunar Íslands.

4.2 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á lóðarblaði. Ef misræmi er gildir lóðarblað.

Afmörkun deiliskipulags á uppdrætti eru afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á uppdrætti með deiliskipulaginu.

Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

4.2.1 Hlíðarendi – Lögbýli landnr. 171724

Á jörðinni er bygging, 62,8 m² að stærð, skráð byggingarár íbúðarhúss skv. vef HMS er árið 1914, og er húsið skráð sem skrifstofur. Allt viðhald og uppbygging bygginga verður unnið í samráði við Minjastofnun/Minjavörð Suðurlands. Innan jarðarinnar er meginvatnstökusvæði fyrir vatnsátöppunarverksmiðju og núverandi borhola fyrir framleiðsluna. Heimilað er að bora eftir auknu vatni á jörðinni í samráði við minjavörð verði þess þörf. Lagnir að verksmiðju fylgi vegum eftir því sem við verður komið.

Byggingarreitur B1 - Heimilt er að viðhalda íbúðarhúsi (skrifstofum) og endurbyggja skemmu sem stóð vestan við húsið, allt að 300m² og mænishæð allt að 6,5 m.

4.2.2 Hlíðarendi 2 Lóð landnr. 171726

Afmörkuð er lóð 10.000 m² að stærð. Lóð er nú þegar skilgreind skrá HMS, en hefur ekki verið afmörkuð. Lóð verður afmörkuð út úr landi Hlíðarenda og aðkoma verður um veltengingu að sumarhúsum vestan verksmiðju. Heimiluð verður föst búseta.

Byggingarreitur B2 - Heimilað verður að byggja einbýlishús / parhús með sambyggðum eða sérstæðum bílskúr, samtals allt að 400m² og einnig allt að 100m² gestahús/geymslu. Lóð er á mörkum skilgreinds iðnaðarsvæðis og mörkum grannsvæðis vatnsverndar, hreinsivirki verður austan til utan vatnsverndarsvæðis, en vanda skal til fráveitu.

4.2.3 Hlíðarendi 3 – ný lóð

Stofnuð verður 21,5 ha lóð, skilgreind sem iðnaðarsvæði í aðalskipulagi. Innan lóðarinnar er bygging vatnsátöppunarverksmiðjunnar, 7562,5 m² að stærð, byggð árið 2008. Aðkoma er um núverandi heimreið að Hlíðarenda.

Byggingarreitur B3 - Heimilt er að stækka/endurnýja mannvirki. Heimilað heildarbyggingamagn samtals allt að 50.000 m² innan byggingareitsins. Leitast skal við að hafa uppbrot í húsum, með broti í samfellu í veggjum eða mismunandi efnis- og/eða litavali. Hluti byggingar verður ætlaður fyrir móttöku gesta/veitingastaðar þar sem áhersla verður á Íslenska vatnið. Hús geta verið stakstæð, samtengd eða sambyggð. Mænishæð getur verið allt að 15 metrar. Heimilt er að girða verksmiðjusvæði af, þ.e. vatnsátöppunarverksmiðjuna, brunn og önnur mannvirki og svæði á vettvangi með allt að 2,5 m háum girðingum og/eða gera manir/skjólbelti til að draga úr ásýndaráhrifum.

4.2.4 Sumarhúsalóðir

Litla-Hlíð lóð landnr. 172264 – Afmörkuð er lóð 10.000 m² að stærð. Innan lóðarinnar er frístundarhús 51 m² að stærð byggt árið 1990.

Stekkjarkjahlóll 1 landnr. 172265 - Afmörkuð er lóð 10.000 m² að stærð. Innan lóðarinnar er frístundarhús 42,2 m² að stærð byggt árið 1988.

Stekkjarkjahlóll 2 landnr. 171725 - Afmörkuð er lóð 10.000 m² að stærð. Innan lóðarinnar er frístundarhús 20,9 m² að stærð, byggt árið 2020.

Björnskot landnr. 172263 – Afmörkuð er lóð 10.000 m² að stærð. Innan lóðarinnar er frístundarhús 49,4 m² að stærð byggt árið 1971.

Byggingarreitur B4 – Innan allra frístundalóða er heimilt er að stækka frístundarhús og/eða byggja geymslu/gestahúss. Heildarbyggingamagn innan lóðar allt að 100 m². Mænishæð allt að 4,5 m.

4.3 Vatnsból og vatnsverndarsvæði

Innan eignarlands jarðarinnar er heimilt er að bora eftir vatni og byggja mannvirki tengd virkjun borhola án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, en þó í samráði við minjavörð Suðurlands. Slík mannvirki geta verið allt að 15 m² að stærð, með allt að 3m mænishæð.

Varðandi vatnsból og verndarsvæði gilda ákvæði í reglugerð nr. 796/1999 (br. 533/2001). Vatnsból skulu vera í öruggari fjarlægð frá mannvirkum eða hvers konar starfsemi sem ætla má að geti spillt vatninu. Mannvirki og starfsemi skulu staðsett þannig að grunnvatnsborð og straumstefna yfirborðvatns halli ætíð frá vatnsbóli sbr. 15 gr. reglugerðarinnar.

Innan grannsvæðis vatnsverndar er óheimilt að geyma til lengri tíma efni, s.s. olíur, bensín og skyld efni. Þá skulu ráðstafanir á verndarsvæðum neysluvatns ávallt miðast við ströngustu skilyrði sem gilda um viðhald náttúrulegu ástandi vatns, sbr. 8-11 gr. reglugerðarinnar og taki einnig mið af reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi, reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns og reglugerð um fráveitur og skólp og meðferð úrgangs.

4.4 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðum, þ.á.m. öllum einkalóðum er frá Hlíðarendavegi, um vegi sem nú þegar eru til staðar. Gerð verður veltenging að lóð Hlíðarenda 2, í samræmi við uppdrátt. Bílastæði eru innan lóða/byggingarreita.

Aðkoma að Hlíðarenda og verksmiðjussvæði er um núverandi heimreið að Hlíðarenda.

Kvöð er á jörðinni Hlíðarenda með aðkomu að lóðum, eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti eða aðra sambærilega aðkomu.

4.5 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK. Neysluvatn verður fengið úr borholum innan jarðarinnar. Heitt vatn mun verða leitt frá borholu ofan Þorlákshafnar. Lagnir fylgi vegum eftir því sem við verður komið.

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan lóða og er staðsetning þeirra leiðbeinandi á uppdrætti. Vestan til eru lóðir innan grannsvæðis vatnsverndar og skal fráveitukerfi og hreinsivirki taka mið af því. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.6 Sorp

Í eða við verksmiðju skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Eigendur frístundahúsa skulu koma sínu sorpi á móttökustaði sveitarfélagsins. Sorphirða og fjöldi sorpíláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Ekki er heimilt að byggja á þekktum jarðskjálftasprungum. Mænisstefna er frjálss en gæta skal samræmis innan hvernar lóðar.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki við uppbyggingu á svæðinu svo sem við byggingu húsa, gerð göngustíga og vega. Heimilt er að rækta skóg/skjólbelti og gera manir kring um atvinnubyggingar til að draga úr ásýndaráhrifum. Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður, að þeim svæðum sem lýsa skal.

5.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunavarnir eru í verksmiðjuhásum. Tryggja skal aðgengi að nægu slökkvivatni með brunahana og/eða vatnstönkum eða góðu aðgengi að yfirborðsvatni. Brunavarnir verða unnar í samráði við Brunavarnir Árnassýslu.

6 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 en ekki er um matskylda framkvæmd að ræða. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem er sett fram. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Vatnsátöppunarverksmiðja er stækkuð til þess að tappa á fersku vatni til útflutnings og heimilt er að stækka sumarhús og íbúðarhús.

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag Landnotkun Ásýnd og sjónræn áhrif	Landsskipulagsstefna 2015-2032. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og efli gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað. Gætt sé að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 – 2036. <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. Stuðla að gróðurvernd og að öll landnýting verði í samræmi við landgæði og ástand lands. Halda skal í dreifbýlisyfirbragð byggðar, áhersla á að mannvirki falli vel að landi og þjóni tilgangi sínum vel. Orku- og auðlindastefna Sveitarfélagsins Ölfuss <ul style="list-style-type: none"> Nýting auðlinda skal miða við lágmarks rask á náttúrulegum svæðum. 	Hefur stefnan áhrif á landslag og ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu lands?
Minjar og verndarsvæði Vatnsvernd Jarðmyndanir Menningarminjar	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 – 2036. <ul style="list-style-type: none"> Að standa vörð um vernd grunnvatns sem auðlindar, bæði sem neysluvatn fyrir íbúa og fyrir atvinnustarfsemi. Stuðla að varðveislu sögu- og náttúru-minja og annarra umhverfisgæða. Reglugerð nr. 769/1999 um varnir gegn mengun vatns (br. nr. 533/2001). Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.	Hefur stefnan áhrif á vatnsverndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningaminjar?
Samfélag Atvinnulíf Styrking byggðar	Landsskipulagsstefna 2015-2032. <ul style="list-style-type: none"> Sjálfbær byggð miði að því að styðja og styrkja samfélag byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir er. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 – 2036. <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum. Stuðla að hagkvæmri nýtingu orkulinda s.s. grunnvatns. Orku- og auðlindastefna Sveitarfélagsins Ölfuss	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Hefur stefnan áhrif á íbúaþróun og tekjustofn sveitarfélagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> Að sveitarfélagið og íbúar þess njóti góðs af auðlindum í sveitarfélaginu. 	
Heillbrigði Mengun Öryggi	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 – 2036. <ul style="list-style-type: none"> Við hönnun og uppsetningu útilýsingar skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða. Fráveitukerfi verði ávallt hönnuð til að mæta kröfum um fullnægjandi hreinsun og ekki sé hætt á mengun jarðvegs, sjávars eða grunnvatns. Við gerð deiliskipulags skal huga að öryggisþáttum s.s. flóttaleiðum og aðkomu sjúkra- og slökkvibíla auk þess að tryggja og merkja aðkomu að slökkvivatni. Reglugerð nr. 769/1999 um varnir gegn mengun vatns (br. nr. 533/2001).	Hefur stefnan áhrif á loftgæði og/eða hljóðvist? Er hætta á mengun á völdum stefnunnar? Tryggir stefnan öryggi fólks á svæðinu?

Valkostir og samanburður

Í umhverfismatsskýrslunni eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Breytt skipulag – Svæðið byggist upp sem iðnaðarsvæði og landbúnaðarsvæði í samræmi við deiliskipulag.

Núll kostur – Svæðið byggist ekki frekar upp.

Breytt skipulag

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Á svæðinu eru nú þegar byggingar en ásýnd á svæðinu mun breytast að einhverju leiti með stækkun verksmiðjunnar. Byggingarheimildir utan skilgreinds iðnaðarsvæðisins eru þess eðlis að ásýnd kemur ekki til með að breytast nema að takmörkuðu leiti og haldið er í dreifbýlisyfirbragð. Svæðið er ekki heppilegt til nútíma landbúnaðar. Svæðið er ágætlega staðsett hvað varðar núverandi vegi og veitukerfi.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru metin óveruleg. Áhrif breytingarinnar eru talin lítil þar sem breytingin er á mjög afmörkuðu svæði og ekki í ósamræmi við þá starfsemi sem nú þegar er á svæðinu. Gert er grein fyrir fornleifum og vatnsverndarsvæðum innan skipulagsins og ákvæði sett fram í deiliskipulagi til að tryggja vernd þeirra. Byggingarreitir verksmiðjunnar er á sandiorpnu helluhrauni sem nýtur sérstakrar verndar en hefur það óveruleg áhrif á hraunið þar sem á þessum slóðum þekur slíkt hraun hundruð ferkílómetra. Ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er ekki talin hætta á raski á þekktum minjum og verndarsvæðum.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Neysluvatn er mikilvæg auðlind fyrir sveitarfélagið og með nýtingu þess er verið að styrkja atvinnustarfsemi á svæðinu sem er íbúum og sveitarfélaginu til hagsbóta. Íbúum fjölgar og tekjustofn sveitarfélagsins styrkist.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg. Á meðan uppbygging á sér stað er hættu á aukinni loftmengun og útblæstri kolefnis á meðan framkvæmdir standa yfir. Umferð kemur til með að aukast og auka þarf með hávaða og útblástur frá umferð. Ekki er talin veruleg hættu á auknum hávaða, þó helst í tengslum við aukna umferð að verksmiðjunni. Skilmálar eru settir til að draga úr neikvæðum áhrifum útilýsingar. Ef gengið er frá fráveitu í samræmi við lög og reglugerðir er ekki talin hættu á mengun. Ekki er talið að skipulagið hafi neikvæð áhrif varðandi aðkomu sjúkra- og slökkvibíla.

Núllkostur

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Svæðið hefur þegar verið byggt upp og setja mannvirki svip sinn á svæðið, svæðið er ekki nýtt undir landbúnað en er vel staðsett við vegi og veitukerfi til að standa undir núverandi starfsemi.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru metin óveruleg. Gildandi deiliskipulag gerir ekki grein fyrir fornleifum. Jarðmyndanir undir verksmiðjunni hafa þegar raskast en hraunið hefur mikla útbreiðslu. Ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er ekki talin hættu á raski á þekktum minjum og verndarsvæðum.

Áhrif á samfélag eru metin óveruleg. Núverandi starfsemi hefur jákvæð áhrif fyrir samfélagið á sama hátt og aukin umsvif hennar, ef uppbygging á sér ekki stað leiðir það ekki af sér aukin atvinnutækifæri og eykur ekki tekjustofn sveitarfélagsins með íbúafjölgun og útsvari.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg. Núverandi ástand er ekki talið ógna öryggi fólks og ekki er talin hættu á mengun s.s. loft-, ljós- eða hljóðmengun hafi neikvæð áhrif á fólk.

6.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið telur að heildar áhrif deiliskipulagsins séu jákvæð og komi til með að styrkja atvinnulíf og fjölga íbúum í sveitarfélaginu. Verið er að auka umsvif á iðnarsvæðinu, sem er í samræmi við stefnu aðalskipulags og við það fjölgar atvinnutækifærum og kann að auka aðdráttarfl svæðisins fyrir nýja íbúa. Starfsemin styður við stefnu Ölfuss um að auðlindir og nýting þeirra séu íbúum, fyrirtækjum og sveitarfélaginu sjálfu til hagsbóta. Svæðið hefur þegar verið byggt upp og raskast við mannvirkjagerð, þær byggingarheimildir sem settar eru fram koma til með að auka sjónræn áhrif verksmiðjunnar sjálfar en yfirbragð svæðisins mun haldast líkt og það er í dag. Settir eru skilmálar til að tryggja sem best verndun fornminja og að ekki sé hættu á mengun grunnvatns.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr skipulagslaga.

Óskað verður eftir umsögnum frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Vegagerðinni.

Eftir atvikum verður leitað umsagna annarra aðila s.s. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði auglýst snemma árs 2024 og taki gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda vorið 2024.

VIÐAUKI A VIÐAUKI I

Þær fornminjar sem taldar vera í hættu skv. fornleifaskráningu sem var unnin af Kristborgu Þórsdóttur árið 2011, vegna fyrirhugaðra framkvæmda eru taldar hér upp:

ÁR-547:001 – *Bæjarhóll, bústaður* - Bæjarhóllinn er um 80x32m að stærð og um 2m hár. Vestan við hólinn er hús sem byggt var 1896 en var endurbyggt árið 2011 suðvestur af húsinu sést móta óljóst fyrir garðalagi sem er um 12m langt og líklega leifar af kálgarði. Talinn vera í stórhættu vegna framkvæmda.

ÁR-547:002 – *Heimild um útihús* - Samkvæmt túnkorti frá 1918 var útihús um 15m austan við núverandi heimreið. Ekki sést til minja um útihúsið en gróður er grænni þar sem það stóð og því mögulegt að mannvirkjaleifar leynist undir því svæði. Talin er vera hættu vegna framkvæmda.

ÁR-547:009 – *Mylla, tóft* - Myllan er í skóglendi innan sumarbústaðarlóðir. Tré og annar gróður hylur hana að hluta. Myllutóftin er grjóthlaðin og einföld og endurhlaðin að hluta. Mesta hæð veggja er um 1,5 m og sjást umför af grjóthleðslu sem ekki hefur verið endurhlaðin. Myllan og tóftin talin er vera í stórhættu vegna trjáræktar

ÁR-547:012 – *Stekkjarhóll, tóft – stekkur* - Tóftin virðist einföld og líklega grjóthlaðin en er vel gróin. Mesta veggghæð hennar er 0,5m. Norðan við tóftina er hólf undir bergvegg. Grjóthleðslur sjást í vegg hólfsins en er nokkuð gróinn. Veggurinn er 1,5m á þykkt og 1m á hæð. Tóft er talin er vera í stórhættu vegna trjáræktar.

ÁR-547:024 – *Byrgisdalur tóft* - Byrgisdalur er lítill dalur eða hvammur og sést þar tóft mögulega heytóft um 67m að stærð. Ekki talin vera í hættu.

ÁR-547:030 – *heimildir um traðir* - Á ljósmynd frá 1900 sjást traðir milli kálgarða og hellulögð gata. Minjarnar voru þar sem nú er malarvegur og er mögulegt að hellulögnin sé óröskuð undir malarveginum. Talin vera í hættu vegna framkvæmda.

ÁR-547:035 – *tóft* - Einföld grjóthlaðin tóft um 4x5 að stærð, mesta hæð veggja er 1,2m. Veggir standa vel en aðeins farið að hrynja úr þeim að innan. Samkvæmt heimildarmanni talin hafa verið reykkofi. Talin vera í hættu vegna framkvæmda.

ÁR-547:036A – *hleðsla* - Hleðslur eru á tveimur stöðum yfir Bæjarlækinn. Hleðslurnar eru í lækjarfarvegi milli bæjarhóls og túns. Hleðslan er um 2m löng og 1m á breidd og er að mestu niðurfalinn og komin undir vatn. Talin vera hættu vegna framkvæmda.

ÁR-547:036B – *hleðsla* - Hleðslur eru á tveimur stöðum yfir Bæjarlækinn. Hleðslurnar eru í lækjarfarvegi milli bæjarhóls og túns. Hleðslan er um 3x1,5m að stærð. Talin vera ættu vegna framkvæmda.

ÁR-547:037 – *hleðsla brú* – Stórgrýtishleðsla er yfir bæjarlækinn, líklega leifar af brú yfir lækinn styðstu leið að reykkofa. Hleðslan er um 3x1m að stærð. Talin vera hættu vegna framkvæmda.

ÁR-720:008 – *Heimild um leið* - Milli Áss og Stekkatúnshóla er lægð sem heitir Ferðamannaskarð. Frá Ferðamannaskarði um 800m suð-vestan við Hlíðarenda er vegslóði sem liggur að sumarhúsi en heldur

áfram til suðvesturs. Hann er um 2m á breidd og dýpstur um 0,4m. Talinn vera í hættu vegna vegagerðar.