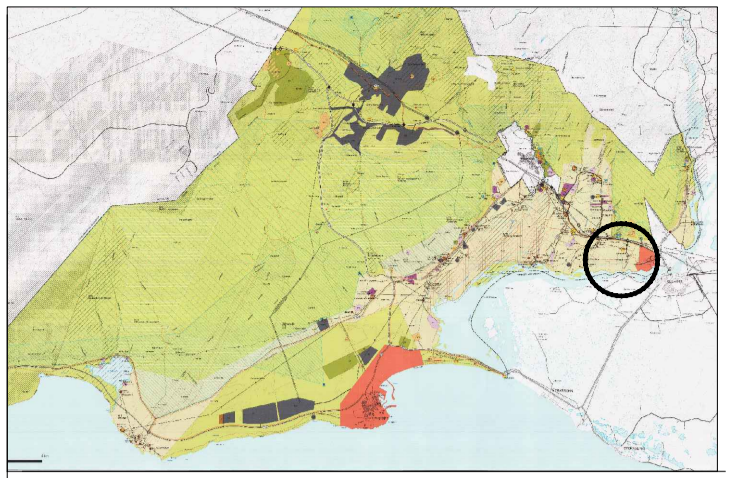


DEILISKIPULAG

ÞÓRUSTAÐIR II



HLUTI AF ADALSKIPULAGI SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022

- Mörk deiliskipulags
- Núverandi bygging
- Nýr byggingarreitir
- Jarðarmörk
- Settankur
- Rotró

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulag þetta var samþykkt í Bygginga- og Skipulagsnefnd Ölfuss þann _____ 2018.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr.73/1997, var samþykkt í Bæjarstjórn Ölfuss þann _____ 2018.

Bæjarstjórn Ölfuss

Verkhelti:

Deiliskipulagsuppráttur
Þórustaðir II, Ölfusi

Verkhelti: Deiliskipulag

Teiknúmer: 1.00

Mælikvarði: 1:1000, 1:2000

Teiknað: RA/PH

Yfirfarið: HK

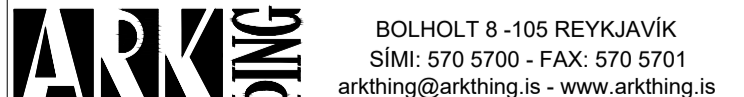
Samþykkt: SH

Verknúmer: 18046

Útgáfudagur: 23.10.2018

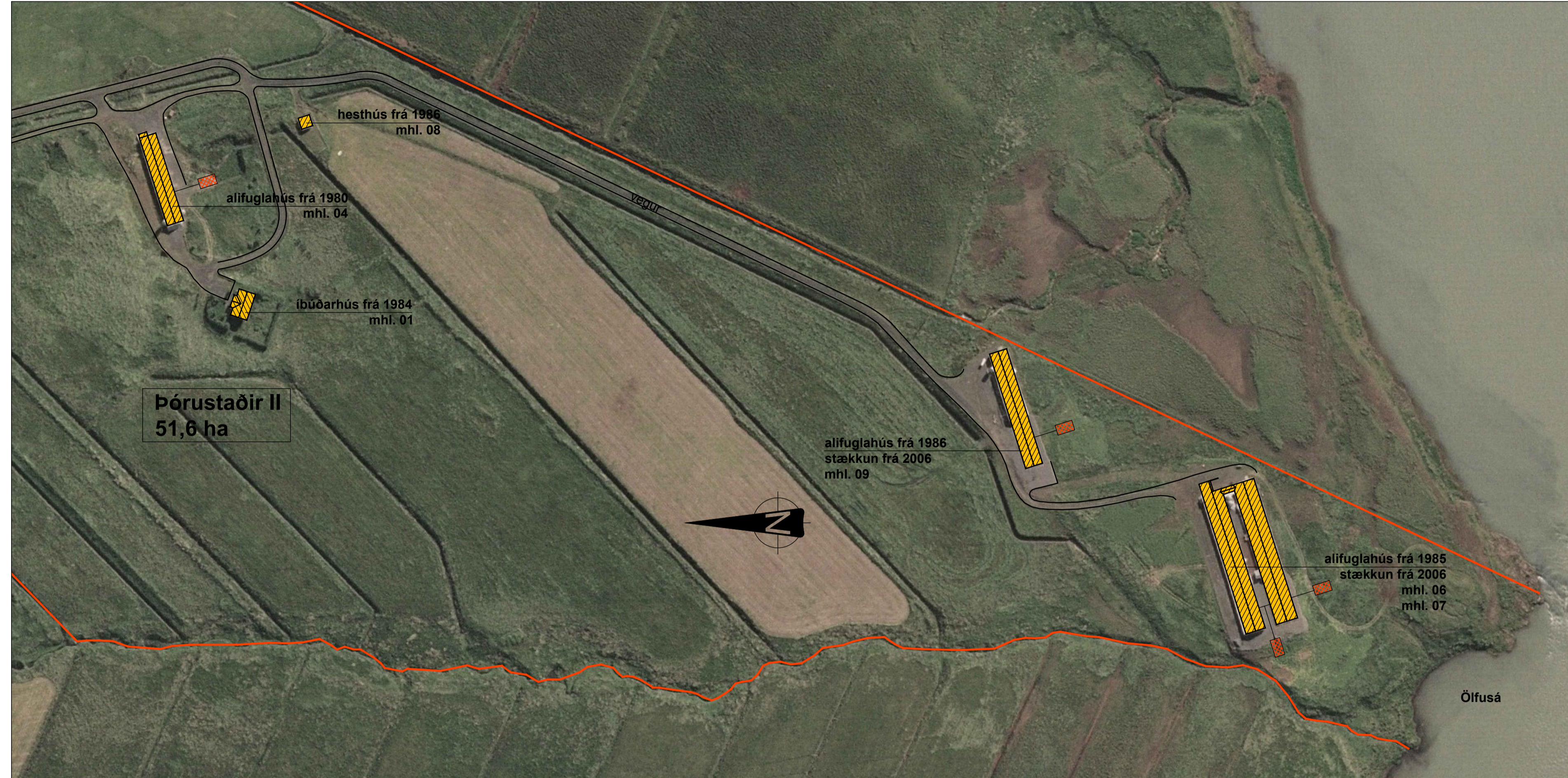
Teiknialóð:

Úprentað:

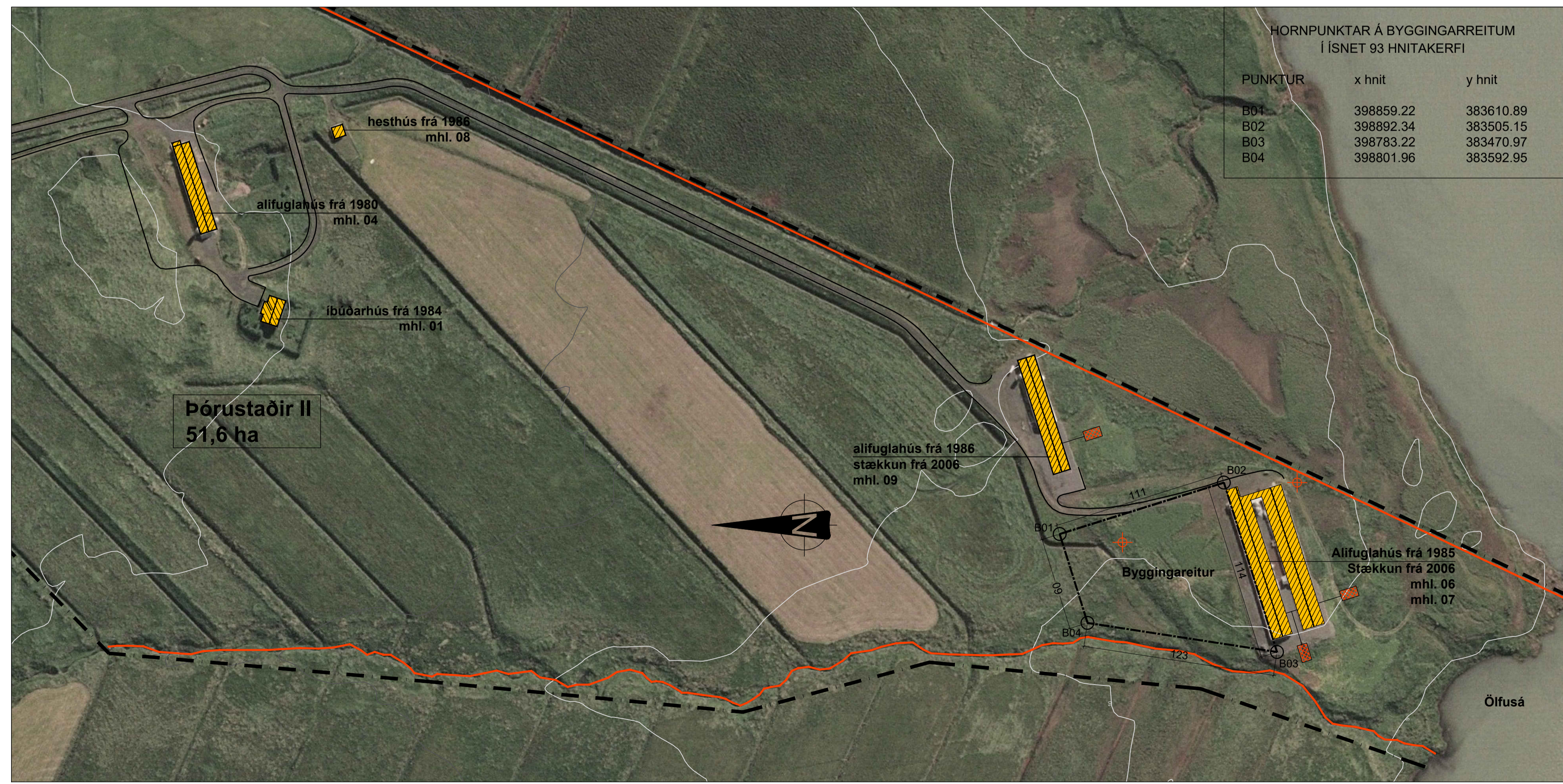


BOJHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
Sími: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIÐURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139, ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159, BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899, BYGG.FR.
HELGI MARI HALLGRÍMSSON, 210279-3429, ARKITEKT



NÚVERANDI STAÐA M 1 : 2000



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SÝNIR STAÐSETNINGU NÝRRA ALIFUGLAHÚSA M 1 : 2000

ÞÓRUSTAÐIR II, ÖLFUSÍ
LANDNÚMÉR 171829

Greinagerð
Almennt:
Skipulagssvæðið, jörðin Þórustaðir II, afmarkast af Þórustóðum I til vesturs og suðurs, jörðinni Árbæ til norðurs og Ölfusá til austurs.

Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 miðar að því að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og gera búsetu á svæðinu eftirskorunarverða.
Skv. aðalskipulag er svæðið sem deiliskipulagið tekur til skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er deiliskipulag þetta í samræmi við það. Á landbúnaðarsvæðum er einkum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búkerfi á jörðunum.

Innan skipulagssvæðisins er í dag
-íbúðarhús frá árinu 1984 ca 260 m² (mhl 01)
-alifuglahús frá 1980 ca 580 m² (mhl 04)
-alifuglahús frá 1986, stækkað 2006 ca 884 m² eftir stækkun (mhl 09)
-tvö alifuglahús frá 1985, stækkuð 2006 ca 1229 m² eftir stækkun (mhl 06)
og 1304 m² eftir stækkun (mhl 07)
-hesthús frá 1986 ca 45,5 m² (mhl 08)

Samanlögð stærð alifuglahúsanna er um 3997 m².

Með þessum upprætti er kynnt staðsetning og byggingarreitir fyrir ný alifuglahús.

Jörðin:
Jörðin Þórustaðir II er 51,6 hektarar.
Aðkoma er um heimreið frá Þjóðvegi 1, suðurlandsvegi, um land Kjarrs, eftir lóðarmörkuðum Þórustaða I og Þórustaða II og áfram þaðan að Þórustóðum II
Samkvæmt aðalskipulagi er jörðin Þórustaðir II skilgreind sem landbúnaðarsvæði. Á jörðinni Þórustaðir II er rekið stofnuglabú með fjórum alifuglahúsum.

Rafmagn ásamt heitu og köldu vatni kemur frá OR.

Sorphirða er framkvæmd einu sinni í viku af Gámaþjónustu suðurlands.

Á jörðinni Þórustaðir eru formínjar nr. 491:10-12, sem njóta hverfisverndar skv. aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Þær er heimild um bústað frá 1500, úthús, leið, túngaró, fjárhús, brú, stekkatún, vað og þjóðöngu.
Ekki er kunnugt um að framkvæmdir skv. deiliskipulagi þessu muni hafa áhrif á neinar menningarminjar sem lúta kvóðum um friðun eða rannsóknir skv. lögum og reglugerðum.

Nýr byggingarreitir:

Matfugl ehf. sækir um að skipulagður verði byggingareitur vestan við mhl 06 þar sem fyrirhugað er að byggja tvö hæsnahús ásamt þjónustu- og eggjahúsi fyrir þau og tengingarni við alifuglahúsin (mhl 06 og mhl 07) sem staðsett eru austan fyrirhugaðara alifuglahúsa. Varphúsin tvö munu rúma allt að 7000 stofnhænar hvort og verða allt að 1500 m² hvort. Þjónustu- og eggjahúsið mun verða allt að 350 m²

Þegar nýju alifuglahúsin verða komin í fulla starfsemi er fyrirhugað að hætta notkun á mhl 04 undir alifugla ásamt breyttri notkun á mhl 09 en þar fer nú fram varp stofnugla en því verður breytt í uppeldi fyrir allt að 3000 unghænar

Eftir stækkun verða því samtals á búinu 10.500 uppeldisstæði fyrir unghænar fyrst um sinn sem minnkar niður í um 5000 uppeldisstæði þegar mhl 04 verður lagður af og allt að 25.000 varpstæði fyrir stofnhænar.
Eftir stækkun verður samanlögð stærð alifuglahúsa á jörðinni allt að 7350 m²

Húsgerðir:
Hús skulu vera með mæni, mesta hæð húss í mæni má vera 6500 mm, mesta hæð húss á langhlöð má vera 3000 mm.
Hús eru steypt upp á hefðbundinn hátt og einangruð að utan og uppfylla byggingarreglugerð varðandi U - gildi. Húsin skulu klædd báruðum málmplötum, bæði veggir og þak, litur ljós. Frá húsum skal vera frárennislíkerfi með amk. 15 þús. lítra settanki.

Umhverfismál:
Umhverfisskýrsla þessi er unnin skv. lögum um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur í sér framkvæmd sem fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 n.t. lió 1.10 og því fylgir skipulaginu umhverfisskýrsla.

EFLA verkfræðistofa hefur á grundvelli deiliskipulagslögloðu og annarra upplýsinga tekið saman tillögu að texta er varðar umhverfismat áætlaða fyrir deiliskipulag Þórustaða II. Innan skipulagssvæðisins eru fyrirhugaðar framkvæmdir vegna stofneldisbúsins og þeirrar starfsemi sem þar fer fram.

Umhverfismat:

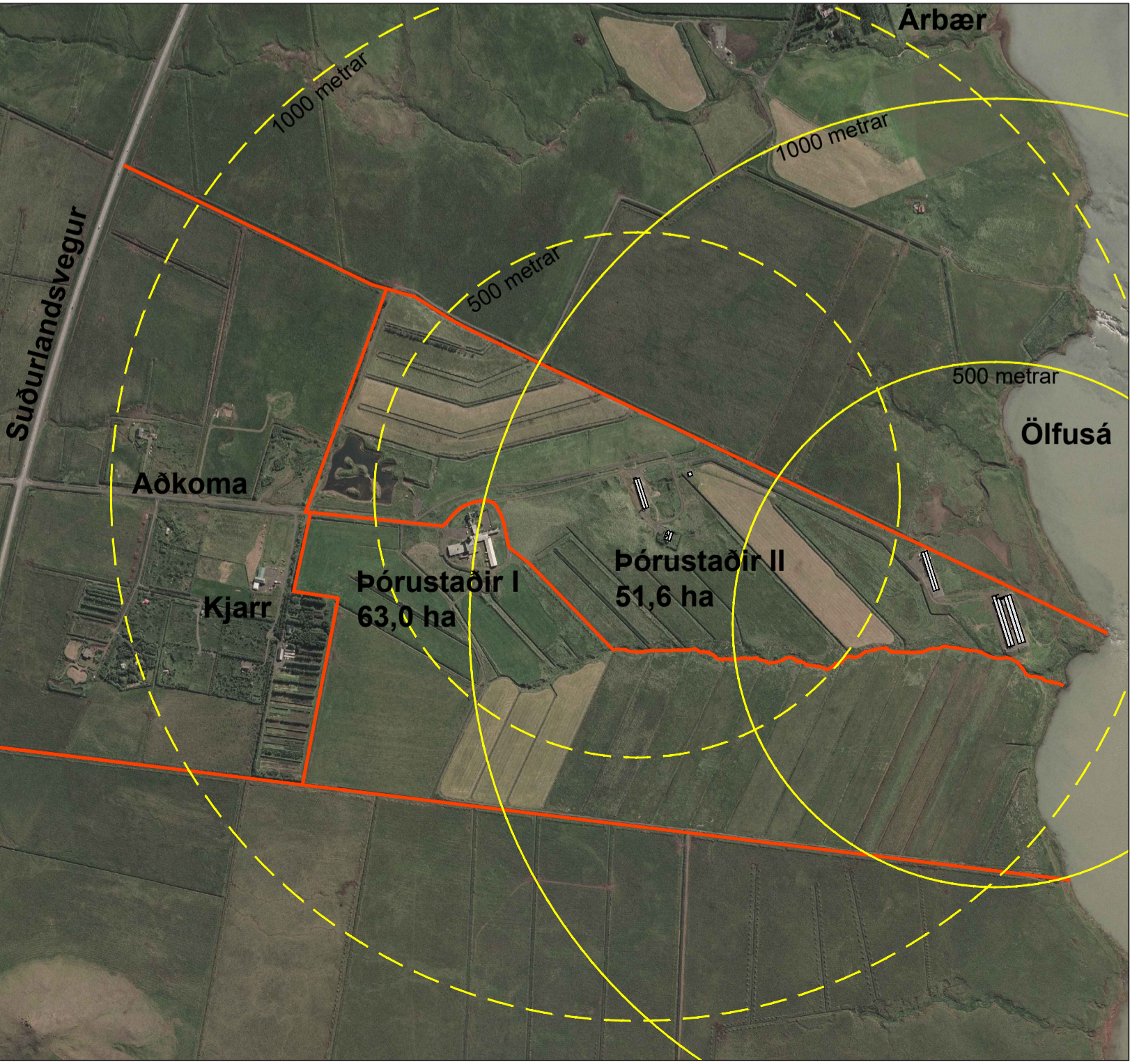
Við mat á umhverfisáhrifum ber að taka mið að því að nú þegar er sambærileg starfsemi á svæðinu. Þeir þættir framkvæmdarinnar sem taldir eru geta haft í för með sér umhverfisáhrif eru lykt og frárennsli og meðhöndlun á skit.

Skítur verður notaður sem áburðargjafi, eins og áður, en ber að huga vel að tímabundinni geymslu skits, ef svo kemur til. Meðhöndlun á skit og dreifing verður skv. starfsreglum um góða búskaparhætti. Öflug loftræsting verður í öllum húsum sem heldur loftgæðum góðum innan- og utanhúss. Verður starfsemi háð því starfslétti sem er í gildi og er gert í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunavarminn m.s.br., lögum nr. 93/1995 um matvæli og lögum nr. 52/1988 um eturefni og hættuleg efni eftir því sem við á.

Í deiliskipulagi eru skilmálar um að uppfylla m.a. þarfi um frárennislíkerfi með víðeigandi settanki með 15.000 lítra rúmmáli. Settankinum er ætlað að taka við og hreinsa frárennsli áður en því er velt í fráveitkerfi.

Á svæði Þórustaða II sem er um 51,6 hektari er að finna formínjar sem njóta hverfisverndar skv. aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Skoða þarf hvort framkvæmdir muni hafa áhrif á þær mínjar áður en leyfi fyrir framkvæmdum eru veitt og skrá þær mínjar sem hugsanlega finnast. Finnist áður ókunnar mínjar skulu framkvæmdir tafarlaust stöðvaðar og halt samband við Minjastofnun Íslands skv. 24. gr. laga um menningarminjar.

Niðurstaða:
Lagt hefur verið mat á þá þætti starfseminnar sem taldir eru geta haft í för með sér umhverfisáhrif, þ.e. lykt, frárennsli og meðhöndlun skits. Í ljósi umfangs er það niðurstaða umhverfismats að áhrif framkvæmdarinnar séu óveruleg.



AFSTÖÐUMYND M 1 : 1000