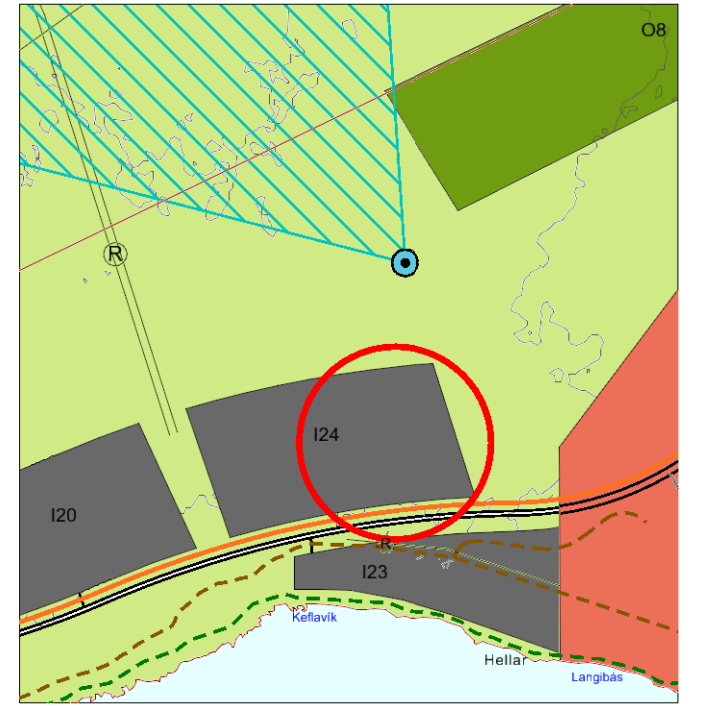
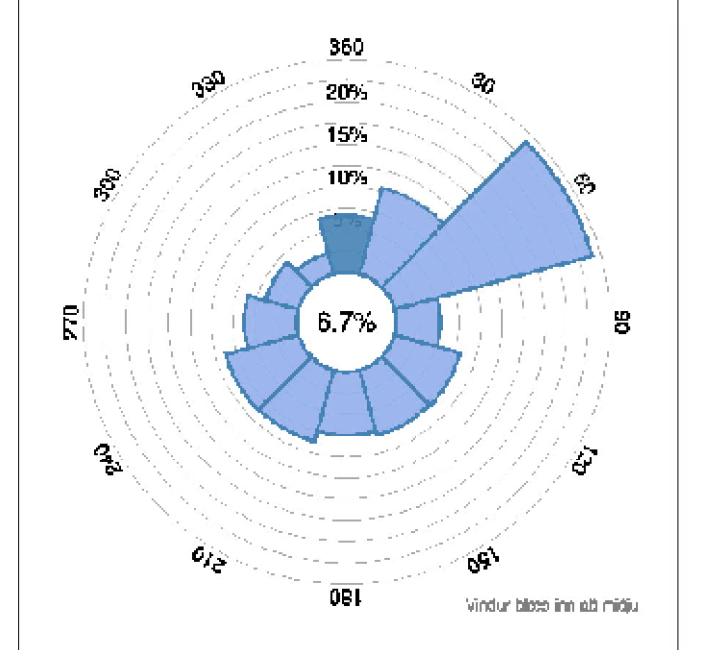
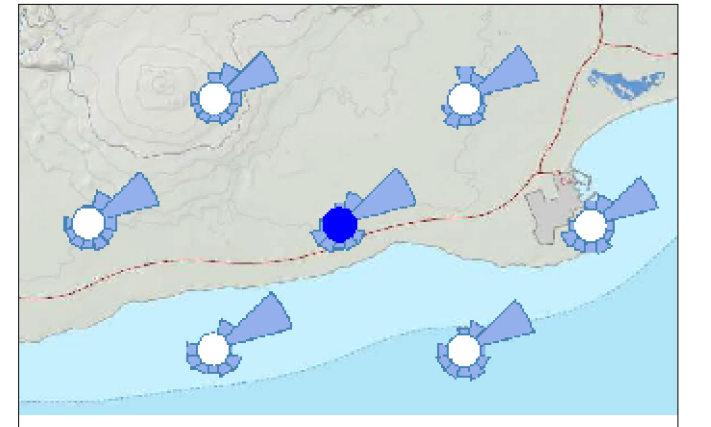


Á SANDI VESTAN ÞORLÁKSHAFNAR í Sveitarfélaginu Ölfusi

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis



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



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

HNIT LÓDA Í SN93

Nr.	Austur	Norður
1	1,379345	20,374704
2	1,379567	06,374745
3	3,379582	76,374660
4	4,379541	04,374600
5	5,379463	21,374641
6	6,379360	90,374615
7	7,379374	29,374546
8	8,379460	53,374485
9	9,379408	23,374410
10	10,379297	74,374390
11	11,379271	61,374527
12	12,379465	72,374417
13	13,379460	47,374550
14	14,379529	07,374548
15	15,379639	71,374568
16	16,379662	45,374445
17	17,379761	87,374458
18	18,379738	04,374587
19	19,379809	34,374600
20	20,379846	21,374607
21	21,379871	54,374470
22	22,379997	63,374481
23	23,379984	50,374552
24	24,379917	01,374620
25	25,380076	84,374568
26	26,380048	01,374725
27	27,379794	79,374678
28	28,379594	45,374641
29	29,379783	78,374697
30	30,379768	06,374782
31	31,379782	81,374784
32	32,379798	53,374699
33	33,380044	37,374745
34	34,380028	64,374830

SKÝRINGAR

- Lóðir
- Byggingareitir
- 10 Lóð nr.
- Lóðastærðir m²
- Núverandi mannvirkni
- Raðflina
- Frávella
- Lagnabelti
- Manir / trjágróður
- Vegur
- Skipulagssvæði

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 athugasemdafresti 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.n. Sveitarfélagsins Ölfuss _____

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

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfusi 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 iðnaðarreitsins Sandur I24 í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, með síðari breytingum. Stærð skipulagssvæðisins er um 45 ha.

Um reitinn Sandur I24 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 eldihúsa og matvælafyrirtækja. Nytingarhlutfall allt að 0,5. í deiliskipulagi verði gerðar kröfur um ámynd 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 hrauninum 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 frá 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 Formminjar
Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

2. UMVERFISÁHRIF
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 ámynd þess. Umhverfisáhrif verða nokkur, líkt og fram kemur í aðalskipulagsbreytingunni. Umferð um vegkafinn 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 eitt 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 veðurstöðvum sem næst liggja. Gögnin benda til að NA-átt sé ríkjandi vindátt en að SSA átt og vestanátt hafi hvað lægsta tíðni vindátt. Gera má ráð fyrir að vestanáttir munu bera lykt af svæðinu yfir þéttbýlið í Þorlákshöfn. Uppbygging svæðisins mun ekki hafa áhrif á minjar, svæðið er allt meira og minna blásin hraun, sandorpin 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 nokkuð norðan en engu að síður verður þess gætt að frærenslu 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 úr, eins og sjá má á vindrósum hér ofar. Vindur úr hævæstri, 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 stórléga. 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 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 samþræðsla starfsemi og nú er starfrækt í Þorlákshöfn. Slík starfsemi þarf þá, líkt og önnur matvælastarfsemi, og því er ekki hægt að hafa mengandi starfsemi innan við 500 m fjarlægð 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 eldihúsa og matvælafyrirtækja, þar sem það á við.

3.2 Stærðir húsa og húsaðerir
Byggingarmagn og stærðir húsa miðast við nytingarhlutfall 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 lagnabelti 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 rafliðu sunnan Suðurstrandarvegur, norðan fiskeldislóðar í Keflavík.
- Frávæita. Stofnæð 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/hreinsivirkni verði innan hvernar lóðar í minnst 10 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Settar verða síur á frærenslu innan hvernar 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 Söpp
Söpphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4. ALMENNIR BYGGINGARKILMÁLAR
4.1 Hönnun og upprættir
Húsaðerir eru frjálst 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

ÍÐNAÐARSVÆÐI
Deiliskipulag

Verk: 8717 DA173
Mkv: 1:2.500 / 1:15.000
Blástaerð: A1

Dags: 16.01.2017
Breytt:
Samþykkt: **TILLAGA**

Hanna: GG, AJ, IS
Teikna: IS