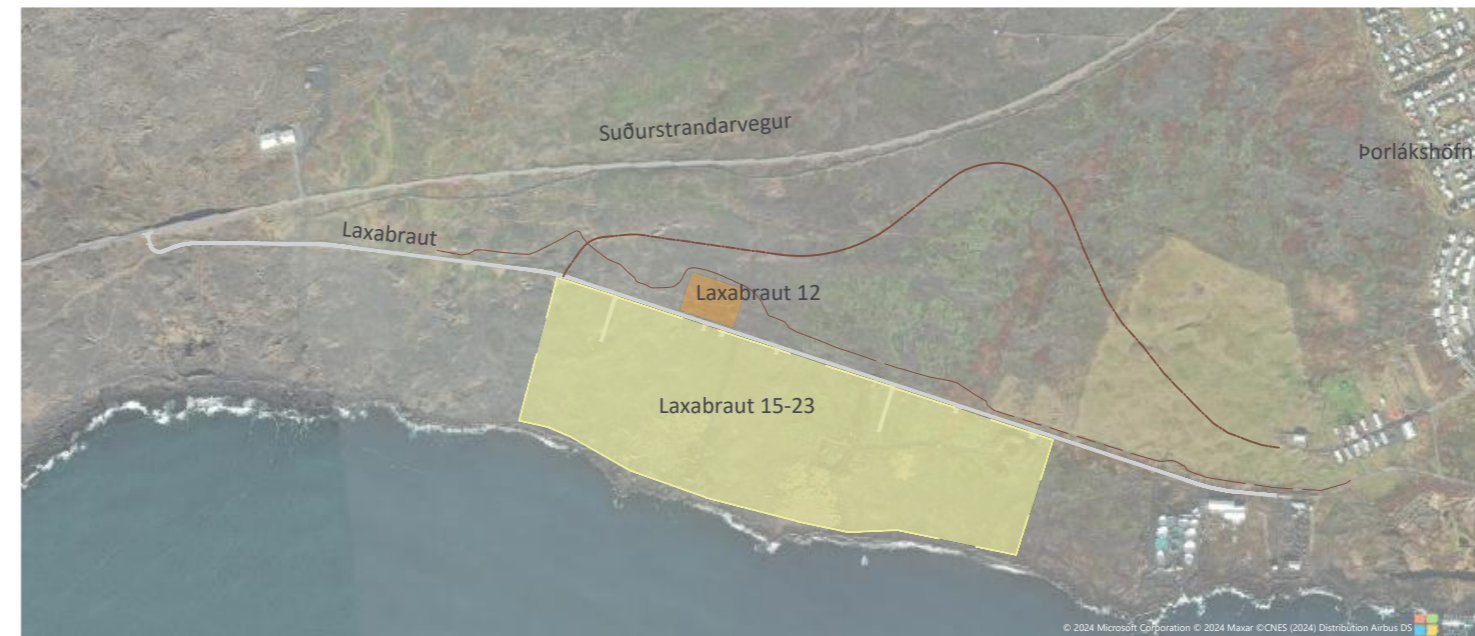
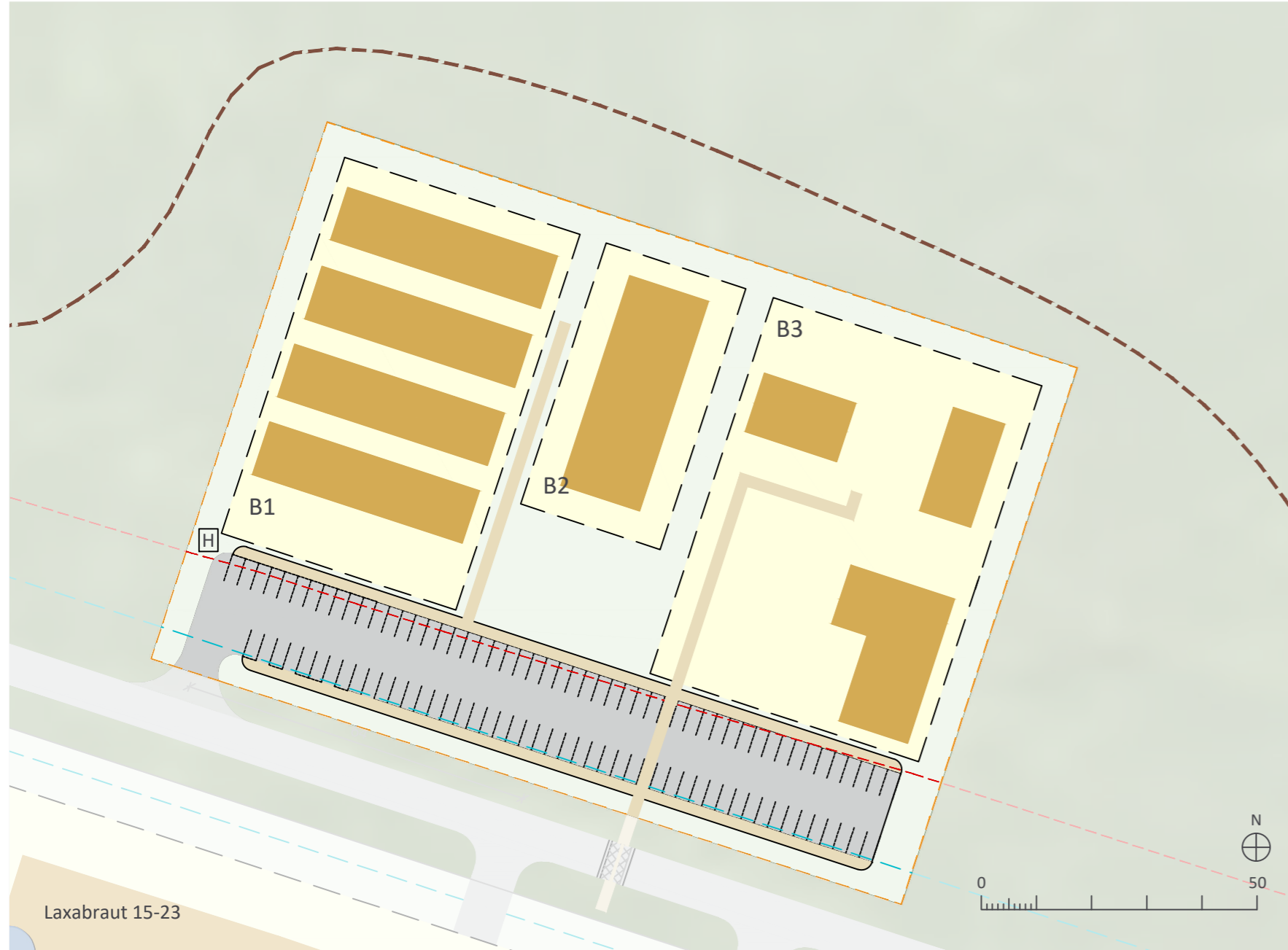


Laxabraut 12 - starfsmanna- og þjónustusvæði

Deiliskipulag



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÖLFUSS 2020-2036

SKÝRINGARUPPRÁTTUR EKKI Í KVARÐA

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Bílastæði til skýringar
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Vegur
- Gangstétt til skýringar
- Raflína - víkjandi
- Reiðstigur
- Veghelgun 15m

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir Laxabraut 12 í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Fyrirhuguð er uppbygging á starfsmannaaðstöðu sem nýtt verður aðallega í tengslum við uppbyggingu og starfsemi landeldis First Water ehf á Laxabraut 15-23. Heimild er fyrir búsetu allt að 200 starfsmanna, ásamt eldhúsi og mótuneyti fyrir sambærilegan fjölda. Einnig er gert ráð fyrir skrifstofubyggingum ásamt móttöku- og þjónusturými gesta og starfsfólks s.s. fyrir viðburði og starfsmannafundi. Stærð skipulagssvæðis er um 1,47 ha. Starfsmannaaðstaða verður fjarlægð að uppbyggingu lokinni. Samráð verður haft við sveitarfélagið um nýtingu og frágang lóðar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss er svæðið skilgreint sem hluti af 13 þar sem gert er ráð fyrir fiskeldi og tengdri starfsemi. Sveitarfélagið leggur áherslu á að stuðla að uppbyggingu iðnaðarsvæðisins til að renna styrkari stoðum undir atvinnulíf og byggð á svæðinu. Meginmarkmið deiliskipulagsins er að heimila uppbyggingu á starfsmannaaðstöðu og setja skilmála um nýtingu og uppbyggingu innan lóðar til framtíðar.

Áhersla er lögð á að svæðið byggist upp í samræmi við nærliggjandi starfsemi og að vel sé hugað að manngerðu umhverfi fyrir starfsfólk með góðum og öruggum tengingum við starfsemi. Sveitarfélagið óheimilt er að leigja út rými til gistingar í öðrum tilgangi heldur en fyrir starfsmenn á svæðinu við Laxabraut, s.s fyrir ferðamenn. Svæðið er fyrst og fremst hugsað til afnota af First Water ehf. en skoðað verður í samráði við sveitarfélagið hvort hægt sé að samnýta lóðina með öðrum fyrirtækjum iðnaðarsvæða vestan Þorlákshafnar.

Svæðið er staðsett vestan við byggðina í Þorlákshöfn með megin aðkomu frá Suðurstrandarvegi beint inn á Laxabraut. Einnig er aðkoma að svæðinu í gegnum Þorlákshöfn um Óseyrabraut og Hafnarskeið inn á Nesbraut og um Laxabraut.

Skipulagssvæðið er á fremur hallalittlu hrauni og er yfirborð þess fremur slétt, ósprungið sandorpið hraun með takmarkaða gróðurþekju og er flokkað sem Eyðihraunavist skv. vistgerðarkortlagningu NÍ. Hraun njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Selvogsstrumur 3 (104-290-G) og eru umhverfismarkmið þess að viðhalda góðri magnstöðu og góðu efnafærðilegu ástandi. Álag á vatnshlotið er ekki skráð skv. Vatnavefsjá en mikið grunnvatnsstreymi er til staðar. Ekki er fyrirhuguð vatnstaka á lóðinni.

Svæðið er staðsett í nálægð við Suðurlandsbrotabeltið og því talsverðar líkur á jarðskjálftum. Ekki hafa verið kortlagðar virkar sprungur á deiliskipulagssvæðinu. Jarðhræringar og nærliggjandi eldstöðvakerfi geta mögulega valdið gasmengun eða hraunrennsli á svæðinu, standi gos yfir í lengri tíma. Við aðsejandi náttúruvá verður farið eftir viðbragðsáætlun sveitarfélagsins og almannavarna.

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Afmörkuð er 14.700 m² lóð með heildarbyggingarmagni allt að 5500 m². Deiliskipulagsuppráttur sýnir aðkomu að lóð og byggingarreiti innan hennar. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreita. Staðsetning bygginga og annarra mannvirkja er frjáls innan byggingarreita. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæla- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Byggingar verða staðlaðar einingar sem fluttar eru inn á svæðið og skulu vera þess eðlis þær standist kröfur í byggingarreglugerð og að hægt sé að fjarlægja þær auðveldlega. Hús verði á einni til tveimur hæðum og byggt verður upp í áföngum samhliða auknum starfsmannafjölda landeldisfyrirtækja sunnan Laxabrautar. Byggingar verða fjarlægðar þegar framkvæmdum við Laxabraut 15-23 ljúka.

Byggingarreitur B1 - Heimilt er að byggja starfsmannahúsnæði fyrir allt að 200 manns. Starfsmannagisting á tveimur hæðum í allt að fjórum blokkum. Mænishæð allt að 8 metrar miðað við golfkóta. Ekki er heimilt að leigja út rými til gistingar fyrir aðra starfsemi s.s. ferðþjónustu. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 3200 m².

Byggingarreitur B2 - Heimilt er að byggja upp eldhús- og mótuneyti fyrir allt að 200 manns. Hús skulu vera á einni hæð, allt að 5 metrar mænishæð miðað við golfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn 700 m².

Byggingarreitur B3 - Heimilt er að byggja upp móttöku- og þjónustuhús á einni hæð. Hámarksbyggingarmagn 200 m² og allt að 5 metra mænishæð. Einnig er heimilt að byggja tvö aðskilin skrifstofuhúsnæði. Eitt á tveimur hæðum með allt að 50 starfsstöðvum, allt að 750 m² og 8 metra mænishæð og hitt á einni hæð, allt að 190 m² að stærð og 5 metra mænishæð.

Gæta skal samræmis í yfirbragði húsa innan lóðar og við uppbyggingu sunnan við Laxabraut. Nota skal náttúrulega liti sem falla vel að nærumhverfinu. Almenn skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Heimilt er að lýsa upp lóð og mannvirki svo fremur sem lýsing valdi ekki óþægindum og truflunar utan lóðarmarka.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma verður vestarlega á lóð og eru bílastæði innan lóða. Gera má ráð fyrir aukinni umferð um Laxabraut, samhliða auknum umsvifum innan svæðisins. Gerðar verða öruggar hjóla og göngutengingar yfir Laxabraut frá Laxabraut 12 yfir á starfssvæði First Water á Laxabraut 15 - 23. Leiðbeinandi lega er sýnd á upprætti og getur tekið breytingum við nánari hönnun. Reiðstigur liggur um svæðið og verður hann færður norður fyrir lóðina.

Veitur

Neysluvatn fyrir svæðið kemur frá Vatnsveitu Ölfus. Um neysluvatn gildir reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999. Svæðið tengist almennum veitukerfum rafmagns. Skoðað verður í samráði við vatnsveitu Ölfus hvort allt vatn komi frá Vatnsveitu, eða hvort annað vatn til þvotta, brunavarna ofl. komi frá borholum á Laxabraut 15-23.

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við mannvirki beint niður í jarðveginn. 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.

Fráveita er leidd í sameiginlegt hreinsivirki í samræmi við reglugerðir og leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits. Staðsetning hreinsivirkja verður

innan lóða. Þar sem persónueiningafjöldi svæðisins er yfir 50 verður kröfum um hreinsun skólps ekki mætt með hefðbundinni rotþró og siturbeði. Gert er ráð fyrir að notast verði við hreinsivirki. Nánari útfærsla og ákvörðun um staðsetningu hreinsivirkis verður ákvörðuð á seinni stigum hönnunar. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunavarnir. Tryggt verður gott að gengi til tæmingar og úrgangi og botnfalli urðað á viðurkenndan hátt. Allt frárennsli frá mannvirkjum verður hreinsað eins og kveðið er á um í gildandi reglugerð um fráveitu og skolp nr. 798/1999 m.s.br og gildandi byggingarreglugerð. Affall frá eldhúsum verður leitt í gegnum fitugildru áður en afrennsli fer til hreinsunar í hreinsivirki. Ofanvatni af húspökum, malbiki og öðru hörðu yfirborði verður veitt út í jarðveg.

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

Sorgþeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning á frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 UMHVERFISMATSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Helstu áhrif eru á ásynnd og landslag en skilmálar eru settir um að uppbygging falli vel að annarri uppbyggingu við Laxabraut og að hægt sé að fjarlægja mannvirki eftir að uppbyggingu lýkur verði ekki þörf fyrir áframhaldandi viðveru starfsmanna. Umferð kemur til með að aukast um Laxabraut og er reiðstigur færður norðan við lóð. Ekki er fyrirhuguð vatnstaka á svæðinu og ganga skal frá fráveitu í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Vatnshlot á svæðinu er þegar undir álagi vegna fráveitu og vatnstöku, m.a. vegna fiskeldis en umfang og eðli uppbyggingar við Laxabraut 12 er ekki líkleg til að hafa frekari áhrif á umhverfismarkmið vatnshlotsins. Svæðið er á nútímahrauni sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga. Svæðið hefur þegar verið raskað með lagningu vega og annarra framkvæmda á iðnaðarsvæðinu. Verið er að beina uppbyggingu þétt við röskuð svæði og er aðeins um brot af heildarstærð hraunsins að ræða.

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafrestri til _____

f.h.Sveitarfélagsins Ölfuss

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



Laxabraut 12 - starfsmanna- og þjónustusvæði
Sveitarfélagið Ölfuss

SKJALALYKILL:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
110706	A2	BRE	AJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
---	15.11.2024	---	
SAMPYKKT:	TILLAGA		