

**ALMENNT**

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að setja ramma um uppbyggingu og starfsemi fyrrihugaðrar vatnsátöppunarverksmiðu innan deiliskipulagssvæðisins í landi Geitlands 2 og afmörkuðu vatnstökusvæði í landi Bakka. Í fyrsta áfanga er fyrrihugað að reisa um 900 m<sup>2</sup> byggingu undir starfseminna. Í upphafi verður tappað á flöskur um 1-5 milljón lítrar af vatni á ári sem flutt verður í gámum á Reyðarfjörð til útlutnings. Áætlaður starfsmannaföldi í upphafi er 6-8.

Mikilvægt er að setja skilmála um byggingarform, hönnun gatna, stíga og veitna innan svæðisins til að tryggja sem besta landnotkun og að framkvæmdir innan svæðisins tryggji heilnæmt umhverfi sem falli sem best að landslagi og staðhættum.

**FORSENDUR OG NÚVERANDI LANDNOTKUN**

**AFMÖRKUN SVÆÐIS**

Deiliskipulagið afmarkast af landamerkjum Skriðubólís og Geitlands 2 til norðurs og landamerkm Bakka og Geitlands 2 til suðurs. Í austri afmarkast svæðið af þjóðvegi 94. Borgarfjarðarvegi og í vestri við hnitasetta línu milli þjóðvegjar og fjallsröta sem afmarkar deiliskipulagssvæðið skv. meðfylgjandi korti. Svæðið er í um 1 km fjarlægð frá þorpinu Bakkagerði.

**SKIPULAGSÁÆTLANIR Á SVÆÐINU**

Deiliskipulagið er unnið á grunni gildandi aðalskipulags Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016. Við vinnslu deiliskipulagsins er samhlöða unnið að breytingu á aðalskipulagi þar sem landsvæðinu er breytt úr landbúnaðarlandi í iðnaðarsvæði, íbúðasvæði og verzlun og þjónusta. Deiliskipulagið tekur aðeins til þess svæðis sem á aðalskipulagi er skilgreint sem iðnaðarsvæði. Á svæðinu er ekkert deiliskipulag í gildi og heldur ekki á nærliggjandi svæðum.

**STADHÆTTIR**

Deiliskipulagssvæðið liggur ofan þjóðvegjar 94 og er að hluta til á gömlu túni. Lóðin er í nokkrum bratta og nær upp í brekkuna en svæðið er 40-80 m y.s.

Undir fjallsrötum, ofan skipulagssvæðisins er eitt af vatnstökusvæðum Borgarfjarðarhrepps. Þar er vatn tekið úr lindum. Deiliskipulagssvæðið er utan við grannsvæði vatnstökusvæðisins. Neðan skipulagssvæðisins og neðan þjóðvegjar er stundaður landbúnaður. Aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi 94.

**MENNINGARMINJAR**

Formleifastofnun vann formleifaskráningu fyrir Borgarfjarðarhrepp árið 1999 og er í henni ekki getið um fornleifar, hús eða mannvirki á skipulagssvæðinu. Minjastofnun Íslands hefur unnið úttekt á svæðinu á vettvangi. Hluti svæðisins er skilgreint sem búsetulandslag í aðalskipulaginu þar sem allt svæði neðan 100m y.s. á skipulagsupprætti er sýnt sem búsetulandslag.

**GÖGN DEILISKIPULAGSINS**

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirtöldum gögnum: Deiliskipulagsupprætti með greinargerð, skilmálum og skýringarmynd.

**SAMRÁÐ**

Virkt samráð hefur verið við gerð deiliskipulagsins. Samráð var haft við Borgarfjarðarhrepp, byggingarfulltrúa Borgarfjarðarhrepps, Vegagerðina, RARIK, HAUST, Minjastofnun Íslands og landeigendur. Unnin var skipulags og matslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi og var hún samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 14. október. Ekki var unnin sérstök skipulagslýsing fyrir deiliskipulagið heldur skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingarinnar látn gilda.

**EIGNARHALD**

Deiliskipulagssvæðið er í einkaeign.

**SKILMÁLAR**

Lóð innan skipulagssvæðisins er iðnaðarsvæði 2.8 ha og er leyfilegt nýtingarhlutfall 0,15.

**HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPÐRÆTTIR**

Deiliskipulagsuppráttur sýnir byggingarreit fyrir nýbyggingu á deiliskipulagssvæðinu. Allir meginhlutar hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði lóðarinnar. Mesta hæð á þaki er 10 m yfir gólfkóta, leyfilegt að byggja 2 hæðir, mænisstefna og þakhalli er frjálst. Húsagerðir eru frjálisar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Hönnun og útlit verksmiðjubyggingar skal vera þannig að hún falli vel að landslagi á svæðinu.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, aðkoma, bílastæði, göngustíga, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lög um mannvirkjagerð og setja kröfur um gæði bygginga. Slíkt skal haft að leiðarljósi við veitingu bygginga- og framkvæmdaleyfa.

**MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti hús, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhaðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfreur staðsetningu og hæðir á fránrennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntökt veitustofnanna.

**SORPGEYMSLUR**

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi.

**LÝSING**

Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðamarka. Lítið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látláus og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stíllt í hóf. Þessir skilmálar eiga einnig við um auglýsingarskilti.

**VEITUR**

Hreinsun frárennslis fer fram syðst á deiliskipulagssvæðinu og er staðsetning rotrórar með siturlögn leiðbeinandi á upprætti. Rotbró skal vera skv. leiðbeiningum UST um rotrær í dreifbýli. Grátt vatn skal leitt í síu og þaðan í siturlögn. Afrennslí af bílastæðum verður veitt í grónar ofanvatnsrásir með silugli. Afrennslí af þökum og drenvatni er veitt beint í jarðveg um grjótsvelgi. Leggja þarf rafmagnsheimtaug að skipulagssvæðinu. Borað verður eftir köldu vatni á vatnstökusvæði í landi Bakka í eigu Borgarfjarðarhrepps. Sött verður um leyfi til borana til Orkustofnunnar. Rannsóknir og mælingar á vatni verða unnar í samstarfi við HAUST. Frágangur borholu verður samkvæmt lögum og reglum þar um. Kalt vatn verður leitt inn á skipulagssvæðið í leiðslum frá vatnstökusvæðinu. Áætluð vatnsþörf er 1-2 l/s. Sjá skýringarmynd. Stefnt er að ljóseidaratengingu skipulagssvæðisins í samráði við Borgarfjarðarhrepp.

**FRÁGANGUR LÓÐAR OG GRÓÐUR**

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn þykir. Leggja skal áherslu á góða ásynd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágbranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar þar um. Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingarnefndarteikningum. Lóðarhafa er skytt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Vanda skal val á trjám og runnum sem gróðursett verða á svæðinu.

**AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI**

Aðkoma að svæðinu er frá Borgarfjarðarvegi (nr. 94) inn á aðkomuveginnum sem sést á upprætti. Bílastæði eru innan lóðar. Fjöldi sameiginlegra bílastæða verða 8 almenn bílastæði og 1 staði fyrir hreyfihamlaða. Almenn bílastæði eru 2,5x5,0m og staði fyrir hreyfihamlaða 4,5x5,0m. Stórt plan verður við norðurgafi húss þar sem aðkoma er að byggingu fyrir flutningabíla. Bílastæði á upprætti eru leiðbeinandi.

**UMHVERFISSKÝRSLA**

Umhverfisskýrsla þessi er unnin skv.gr. 5.4.1 skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á grunnvatn, hagræna og félagslega þættir eins og atvinnulíf og íbúðarþróun, áhrif á heilsu og öryggi vegna hljóðmengunar frá borholu og við flutninga vatns frá verksmiðjunni. Umhverfisskýrstan byggir á fyrirliggjandi gögnum s.s. aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps og fornleifaskráningu.

Við matið verður notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem fram kemur í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa.

Umhverfisþættir	Viðmið
Grunnvatn	Rannsóknir sérfræðinga á grunnvatni á svæðinu (Orkustofnun) Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota
Efnahagur og atvinnulíf	Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016
Staðbundið	Landskipulagsstefna, kafli 3.4. Samkeppnishæf samfélag og atvinnulíf.
Íbúðarþróun	Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 Hagtölur yfir mannfjölda (Hagstofa Íslands)
Menningarminjar	Lögum um menningarminjar nr. 80/2012
Heilsa og öryggi	Reglugerð nr. 933/1999 um hávaða með breytingum í reglugerð nr. 478/2013

**SKILGREINING OG MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM**

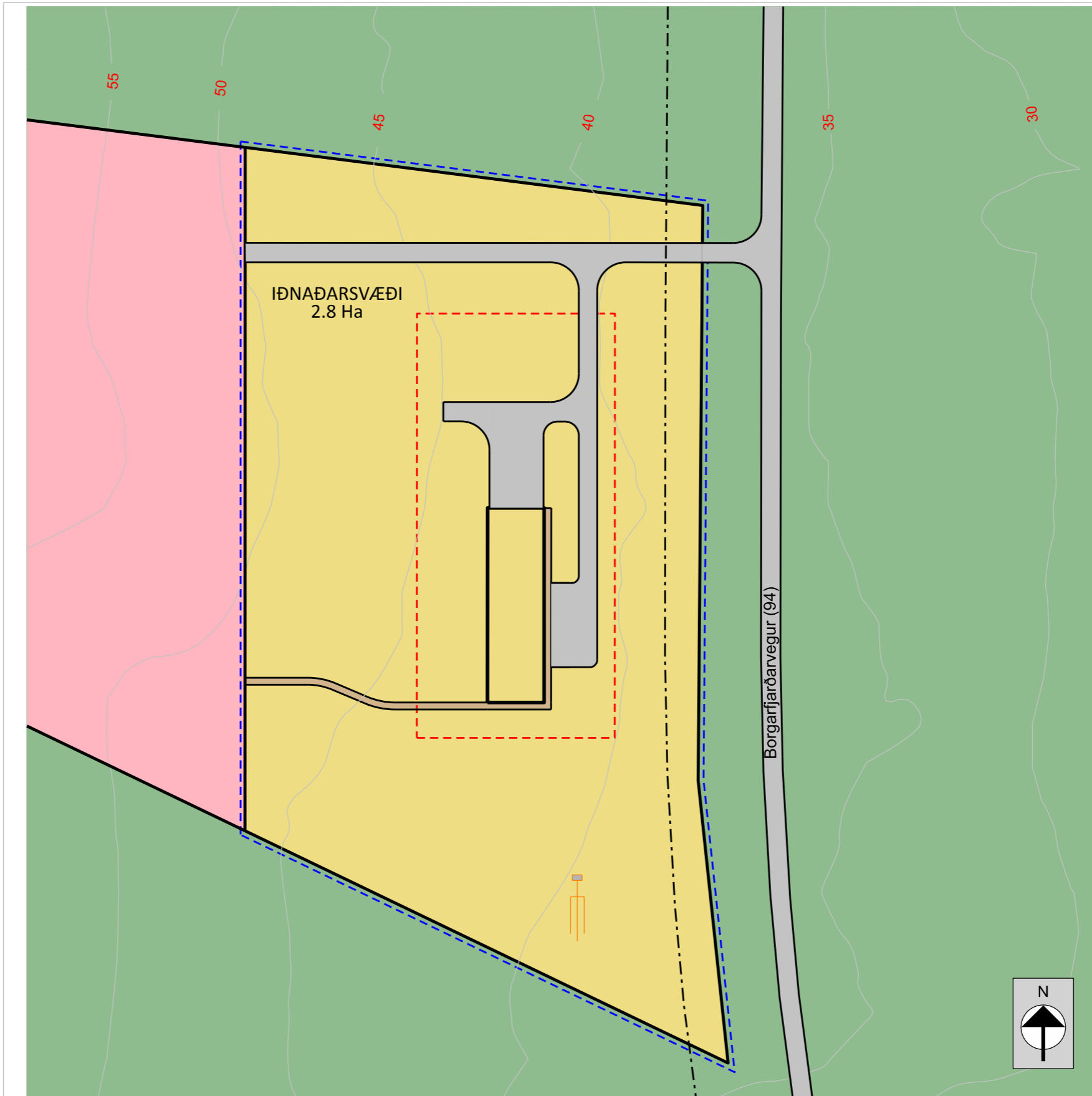
Þættir þessa deiliskipulags sem helst valda áhrifum á umhverfið eru áhrif á gróður og dýralíf, menningarmínjar, ásynd lands og heilsa og öryggi og samfélag.

Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	+
Engin eða óveruleg/óljós eða á ekki við	0/?
Neikvæð	-

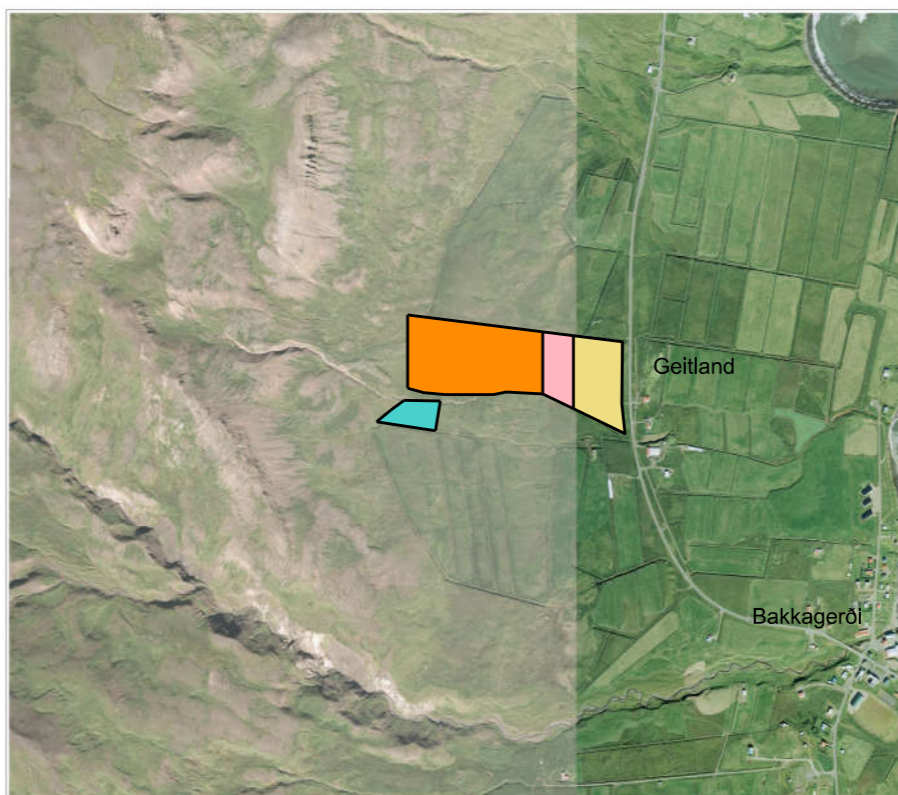
**Matstöfur**

IBNAÐARSVÆÐI	Vægi	Lýsing
Umhverfisþættir		
Grunnvatn	0	Grunnvatnsrennslí á svæðinu er mikið og er því talið að vatnsátöppunin hafi ekki áhrif á grunnvatnsrennslí. Framkvæmdir sem deiliskipulagið greinir frá hafa jákvæð áhrif á efnahag og atvinnulíf í Borgarfjarðarhreppi þar sem þarna skapast aukin atvinnutækifæri og framkvæmdin eykur fjölbreytni starfa á svæðinu.
Efnahagur og atvinnulíf, staðbundið	+	
Íbúðarþróun	+	Fyrrihuguð framkvæmd er talin hafa jákvæð áhrif á íbúðarþróun með auknum atvinnutækifærum sem er mikilvægt fyrir svo fámennit sveitarfélag.
Menningarminjar	0	Ekki eru heimildir um minjar á umræddu svæði og því eru áhrifin talin engin. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stóðva framkvæmd án tafar skv. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
Heilsa og öryggi	0	Talið er að áhrif á heilsu og öryggi íbúa á svæðinu séu óveruleg. Einhver aukin umferð verður frá svæðinu en hún er það óveruleg að það hefur ekki áhrif og fer ekki um þéttbýlt svæði.

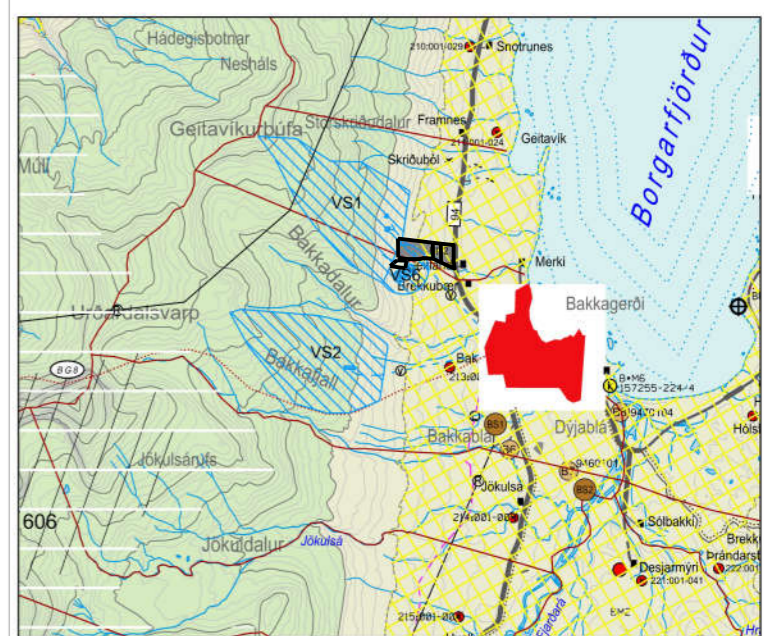


Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:1500

**Niðurstaða**  
 Áhrif deiliskipulagsins á þrjá af fimm umhverfisþáttum eru óveruleg eða engin. Áhrif á íbúðarþróun og efnahag eru talin jákvæð þar sem fyrrihuguð framkvæmd skapar störf og þar af leiðandi getur hún einnig dregið til sín nýja íbúa sem er mikilvægt fyrir svo fámennit sveitarfélag.



Lykilmynd - Aðalskipulag



Hluti úr aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016

**Skýringar**

- Afmörkun skipulags
- Iðnaðarsvæði (skv. aðalskipulagi)
- Vatnstökusvæði (skv. aðalskipulagi)
- Landbúnaðarland (skv. aðalskipulagi)
- Íbúðasvæði (skv. aðalskipulagi)
- Verzlun/þjónusta (skv. aðalskipulagi)
- Fyrrihuguð bygging
- Lóðamörk
- Veghelgunarsvæði
- Byggingareitur
- Vegir og bílapan
- Göngustígur
- Rotbró og hreinsun fráveituvatns - staðsetning leiðbeinandi

**SAMBÝKKTIR**  
 Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda  
 Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. grein Skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í Umhverfis- og framkvæmdanefnd:  
 þann.....2017  
 Bæjarsjórn:  
 þann.....2017  
 Tillagan var auglýst frá . 2017  
 með athugasemdafrestil til . 2017  
 .....  
 (undirskrift)

<b>VATNSÁTÖPPUNARVERKSMÍÐJA</b>			
<b>GEITLAND 2 BORGARFJARÐARHREPPUR</b>			
DEILISKIPULAG			Utgáfa <b>A</b>
Mælivæði 1:1500	Bílastæði A2	Tekning nr. 000	
Unnið fyrir Vatnworks Iceland ehf.	Dagp. 21-03-2017	Teknað af JJ/HH	

