

ALMENNT

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að setja ramma um uppbyggingu og starfsemi fyrirhugaðrar vatnsátöppunarverksmiðu innan deiliskipulagssvæðisins í landi Geitlands 2 og afmörkuðu vatnstökusvæði í landi Bakka. Í fyrsta áfanga er fyrirhugað að reisa um 900 m² byggingu undir starfseminni. Í upphafi verður tappað á floskur um 1-5 milljón lítrar af vatni á ári sem flutt verður í gámum á Reyðarfjörð til útflutnings. Áætlaður starfsmannaföldi í upphafi er 6-8.

Mikilvægt er að setja skilmála um byggingarform, hönnun gatna, stiga 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 Skríðubóls og Geitlands 2 til norðurs og landamerkum Bakka og Geitlands 2 til suðurs. Í austri afmarkast svæðið af þjóðvegi 94, Borgarfjarðarvegi og í vestri við hnitasetta línu milli þjóðveggar og fjallsróta 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 samhlíða unnið að breytingu á aðalskipulagi þar sem landsvæðinu er breytt úr landbúnaðarlandi í iðnaðarsvæði(BI1). 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 þjóðveggar 94 og er að hluta til á gömlu túni. Lóðin er í nokkrum bratta og nær upp í brekkuna en svæðið er 38-50 m y.s.

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

MENNINGARMINJAR

Fornleifastofnun vann fornleifaskráningu fyrir Borgarfjarðarhrep 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 skipulagsuppdætti er sýnt sem búsetulandslag. Ávallt skal kalla til Minjastofnunar Íslands vakni grunur um minjar, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr.80/2012.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

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

SAMRÁÐ

Virtt samráð hefur verið við gerð deiliskipulagsins. Samráð var haft við Borgarfjarðarhrep, 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 látin gilda.

EIGNARHALD

Deiliskipulagssvæðið er í einkaeign.

SKILMÁLAR

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

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir byggingarreit fyrir nýbyggingu á deiliskipulagssvæðinu í 50 m fjarlægð frá Borgarfjarðarvegi, sbr. gr. 5.3.2.5 lið d. í skipulagsreglugerð. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits. Mesta hæð á þaki er 10 m yfir gólfkóta, leyflegt að byggja 2 hæðir, mænisstefna og þakhalli er frjals. Húsagerðir eru frjalsar 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.

A aðaluppdratturinn skal sýna skipulag looar í meginorattum, næoartour a landi vio hus og á lóðarmörkum, aðkomu, bilastæði, göngustiga, giroingar 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. Slikt skal haft að leiðarljósi við veitingu bygginga- og framkvæmdaleyfa.

MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bilastæða á lóð, kvæðir 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 enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvæðir um inntök 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, láttlaus og glýjulaus, með afskeruðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stíllt í hóf. Þessir skilmálar eiga einnig við um auglýsingarskiilt.

VEITUR

Hreinsun frárennslis fer fram sýöst á deiliskipulagssvæðinu og er staðsetning rotþróar með siturlögn leiðbeinandi á uppdætti. Rotþró skal vera skv. leiðbeiningum UST um rotþrær í dreifbýli. Grátt vatn skal leitt í siu og þaðan í siturlögn. Afrennslí af bilastæðum verður veitt í grónar ofanvatnsrásir með siulagi. 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 sem eru staðsettar á svæði skilgreint sem fjar-, grann- og brunnsvæði á aðalskipulagsuppdætti(VS6). 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. Staðsetning vatnslagnar frá borholu er leiðbeinandi á uppdætti. Steft er að ljóseidaratengingu skipulagssvæðisins í samráði við Borgarfjarðarhrep.

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 rýða jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn þykir. Leggja skal áherslu á góða ásynd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta 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 skylt 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 trjáum og runnum sem gróðursett verða á svæðinu.

AÐKOMA OG BILASTÆÐI

Aðkoma að svæðinu er frá Borgarfjarðarvegi (nr. 94) inn á aðkomuvegin sem sést á uppdætti. Bilastæði eru innan lóðar. Fjöldi sameiginlegra bilastæða verða 11 almenn bilastæði og 2 stæði fyrir hreyfihamlaða. Almenn bilastæði eru 2,5x5,0m og stæði fyrir hreyfihamlaða 4,5x5,0m. Stórt plan verður við norðurgafi húss þar sem aðkoma er að byggingu fyrir flutningabíla. Bilastæði á uppdætti 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 íbúapróun, áhrif á heilsu og öryggi vegna hljóðmengunar frá borholu og við flutninga vatns frá verksmiðjunni. Umhverfisskýrslan 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.

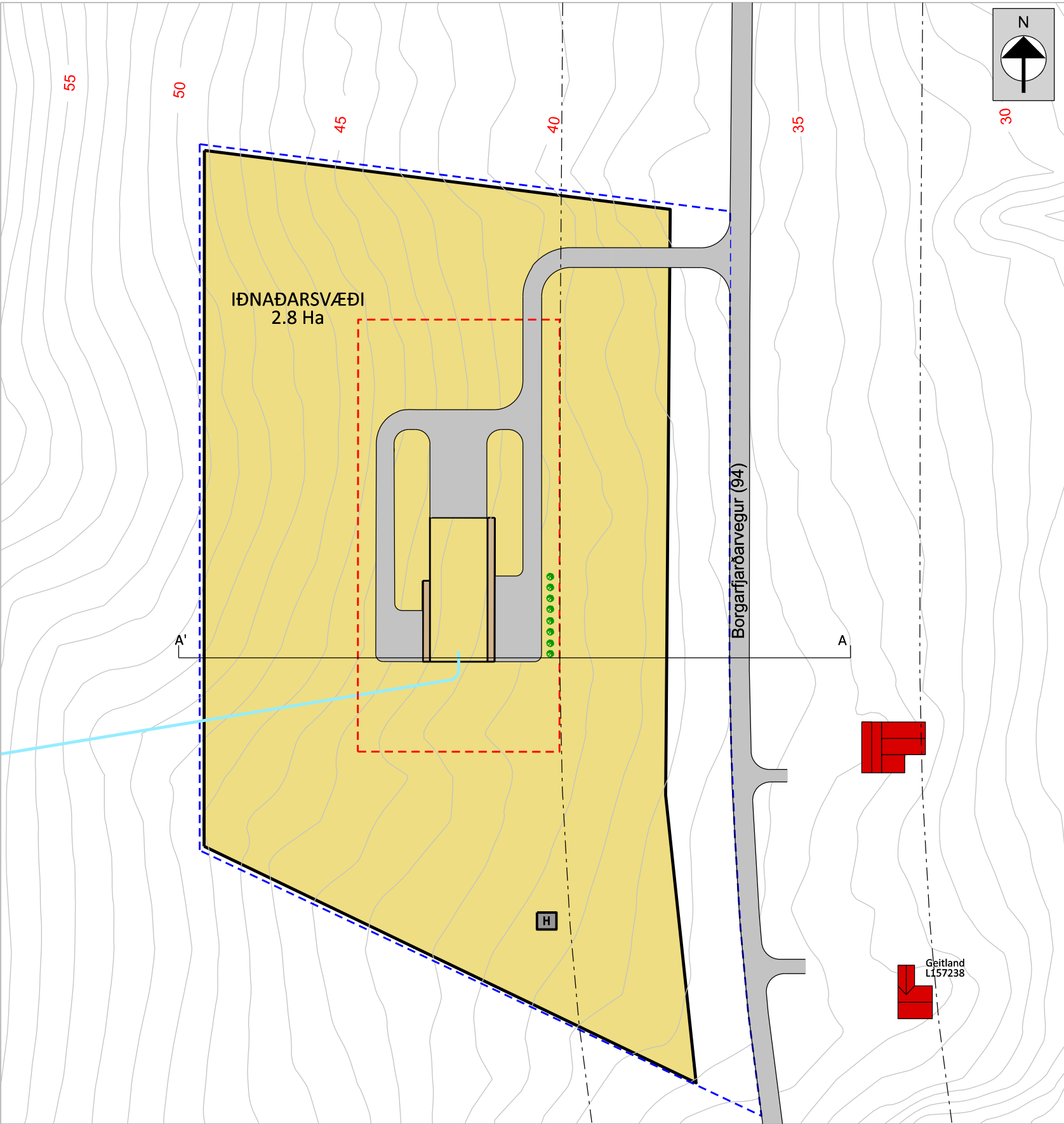
Umhverfisþættir	Viðmið
Grunnvatn	Rannsóknir sérfræðinga á grunnvatni á svæðinu (Orkustofnun) Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016
Efnahagur og atvinnulíf	Staðbundið.
Staðbundið.	Landsskipulagsstefna, kaflí 3.4. Samkeppnishæf samfélag og atvinnulíf.
Íbúapróun	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 UMHVERFISAHRIFUM

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

Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

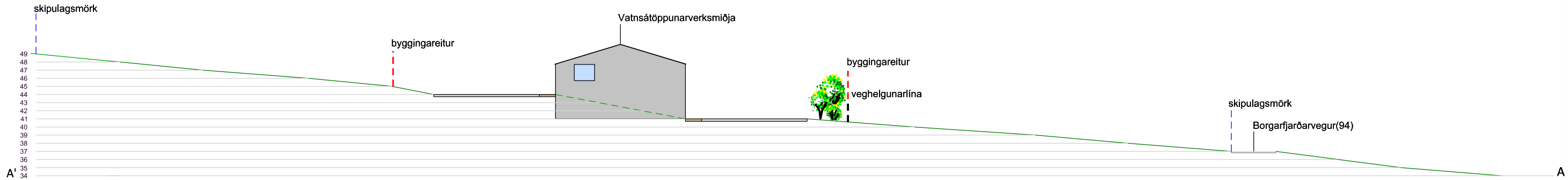
Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	+
Engin eða óveruleg/óljós eða á ekki við	0/?
Neikvæð	-



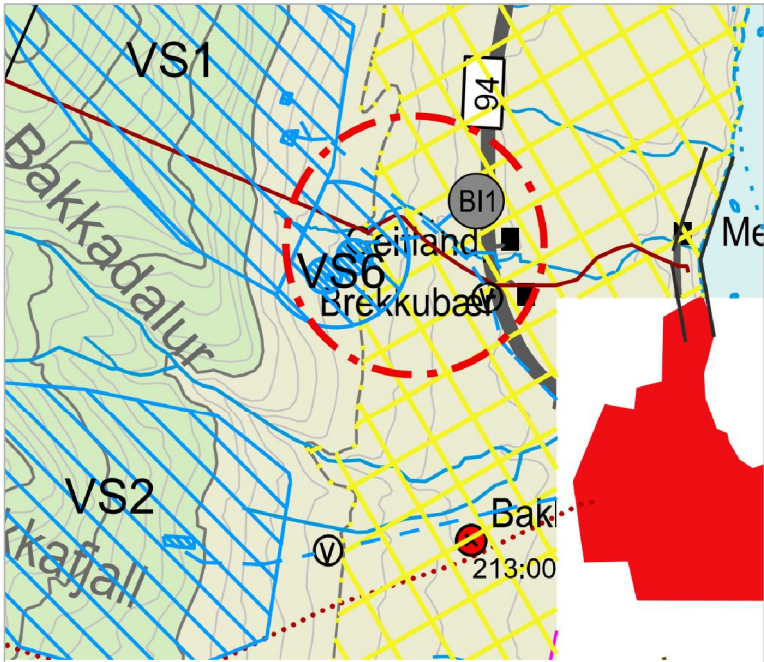
Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1500

Matstofur		
IDNAÐARSVÆÐI		
Umhverfisþættir	Vægi	Lýsing
Grunnvatn	0	Grunnvatnsrennslí á svæðinu er mikið og er því talið að vatnsátöppunin hafi ekki áhrif á grunnvatnsrennslí.
Efnahagur og atvinnulíf, staðbundið	+	Framkvæmdirnar 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.
Íbúapróun	+	Fyrirhuguð framkvæmd er talin hafa jákvæð áhrif á íbúapróun 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 fommínjar sem áður voru ókunnar finnst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva 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.

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



Snið A'- A í mkv. 1:500



Hluti úr aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016

Skýringar
Afmörkun skipulags
Iðnaðarsvæði (skv. aðalskipulagi)
Fyrirhuguð bygging
Lóðarmörk
Veghelgunarsvæði
Byggingareitur
Vegir og bílaplan
Göngustígur
Rotþró og hreinsun fráveituvatns - staðsetning leiðbeinandi
Núverandi hús
Vatnslögn frá borholu - staðsetning leiðbeinandi

SAMÞYKKTIR

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæld stjórnartíðinda

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. grein Skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

Umhverfis- og framkvæmdanefnd: þann.....2019

Bæjarsjórn: þann.....2019

Tillagan var auglýst frá . 2019

með athugasemdafresti til . 2019

(undirskrift)

VATNSÁTÖPPUNARVERKSMÍÐJA

GEITLAND 2 BORGARFJARÐARHREPPUR

DEILISKIPULAG			Utgáfa
			A
	Mælskildi	Skalaárið	Tekning nr.
	1:1500/500	A2	000
Unnið fyrir	Daga.	Dag.	Teknað af
Vatnworks Iceland ehf.	1.03.2019		JJ/HH/KDG

