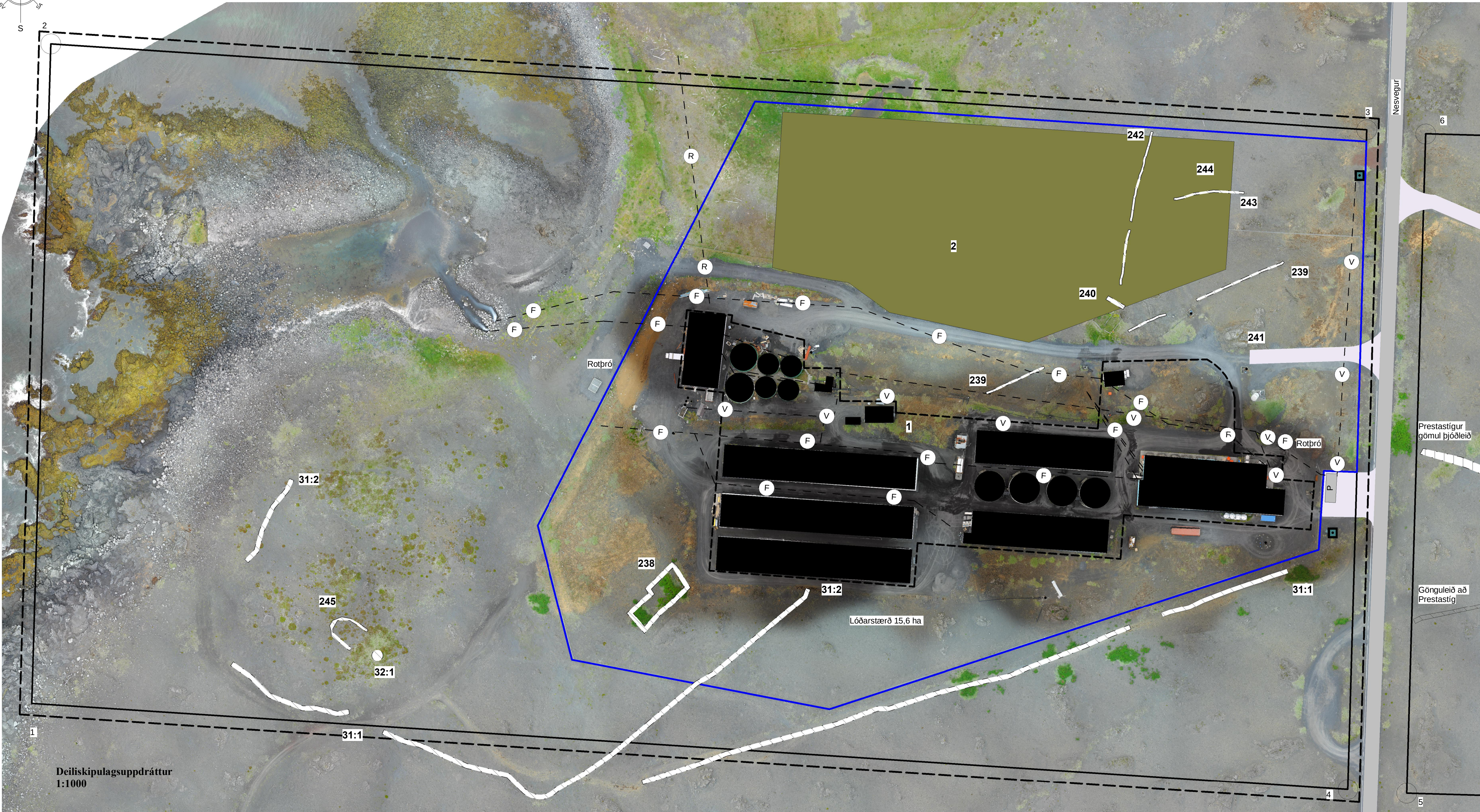




Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____

Skipulags- og umhverfisnefnd: Þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

Með athugasemdarfrest til _____

1 X=318069.105	Y=382957.681
2 X=318077.165	Y=383237.735
3 X=318635.897	Y=383201.166
4 X=318627.837	Y=382921.112
5 X=318652.811	Y=382919.495
6 X=318660.869	Y=383199.549

Heimilað byggingarmagn innan byggingarreits 2 er 5.500 m²

Sjá einnig skilmála í greinargerð.

	Delískipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Byggingarreitir núverandi bygginga
	Byggingarreitir fyrir nýbyggingar og stöðþjónustu
	Nýverandi Byggingar
	Stofnvegur
	Vegur
	Stigar: Göngu- og hjólaleið
	Frávæta neðanjarðar
	Vatnsveita neðanjarðar
	Rafmagn neðanjarðar
	Bílastæði
	Borholusvæði
	Borholur
	Minjavernd
	Girðing

Hafnargata 60
230 Keflavík
S : 421-5105
sigurdur@t-sa.is

Deiliskipulagstillaga

Hannað	ÞG	Teiknað	ÞG
Yfirfarið	SHV	Dags.	07.05.2020
Mvk.	1:1000	nr.	704-001
Hönnuður	kt. 300662-4349		
Sigurður Heiðar Valtýsson			

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

B.t. Gunnar Kr Ottosson
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbæ

Eftir yfirferð athugasemda frá Skipulagsstofn dagsett 5. febrúar 2021 vegna deiliskipulag við Kalmanstjörn, Reykjanesbær

Efni: Athugasemd Skipulagsstofnunar og svör

- „Í aðalskipulagi er sett fram ákvæði fyrir AT13, sem er fyrir fiskeldi. Þar kemur fram að heimilað heildarbyggingarmagn sé 12.000 m² og að byggingarheimildir taki ekki til fiskikerja. Það þarf að vera skýrt hvort byggingarmagn sem sett er fram í deiliskipulaginu eigi aðeins við um byggingar og/eða fiskiker, sbr. ákvæði aðalskipulags þar um.“

Sjá 3 mgr. í kafla Byggingarreitir bls. 2 :

„Byggingarmagn tekur ekki til fiskeldiskerja sbr. skilmálum aðalskipulags um athafnasvæði AT13.“

- „Í greinargerð kemur fram að mögulega standi til að auka framleiðslugetu fiskeldis. Ekki er ljóst hvort fyrirhuguð framleiðsluaukning muni rúmast innan þess umfangs sem skilgreint er í deiliskipulaginu.“

Sjá 1 mgr. í kafla starfsvæði og umhverfis þess bls. 7:

„Skilað hefur verið inn nýju umhverfismati til Skipulagsstofnunar til að auka framleiðslu stöðvarinnar úr 200 tonnum í 600 tonn.“ Afkastageta núverandi mannvirkja er 300 tonn.

- Gera þarf grein fyrir þeim mannvirkjum sem þegar eru risin á lóðinn (byggingarreit 1) í greinargerð deiliskipulags og þeim breytingum sem eru heimilaðir á núverandi mannvirkjum og setja skilmála á deiliskipulagi þar sem komi fram heimilað umfang og hæðir einstakrar mannvirkja.

Sjá 1 mgr. í kafla byggingareitur 1 bls. 5

- Gera þarf grein fyrir mannvirkjagerð og starfsemi á byggingareit 2. Ef ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð eða framkvæmdum á reitnum ber að fella hann út og gera viðeigandi breytingar á deiliskipulaginu ef til stækkunar kemur á því svæði, eða gera þá grein fyrir að um sé að ræða síðari áfanga, sem útfærður verði nánar með breytingu á deiliskipulaginu.

Sjá 1 mgr. í kafla byggingareitur 2 bls. 5

- Í deiliskipulagi skal setja skilmála um lóðarmörk, hæðir húsa, staðsetningu bílastæða og á því ekki við að vísa í útfærslu hvað varðar þessa þætti til framsetningar á mæli- og hæðarblöðum. Hins vegar er bent á að hægt er að setja fyrirvara um að ef hnika þurfi til eða gera minniháttar breytingar vegna staðhátta þá gildi útfærsla mæliblaðs.

Skilmálar um lóðarmörk :

- Sjá 1 mgr. kafla byggingarreitir bls. 2 „Lóðin er girt af og ekki verður byggt nær lóðarmörkum en sem nemur 10 m“

Hæðir húsa :

- Sjá 1 mgr. í kafla byggingareitur 1 og 2 bls. 5

Staðsetning bílastæða :

- Sjá 1 mgr. kafla aksturvegur að lóð bls. 3

- *Gera þarf grein fyrir útrás/fráveitu vegna starfseminnar á uppdrætti.*

Sjá uppdrátt.

- *Merkja þarf minjar og helgunarsvæði þeirra inn á skipulagsuppdrátt. Ekki er að sjá að minjar séu merktir inn á svæðið sem skilgreint er sem byggingarreitur 2 sbr. athugasemd í umsögn Minjastofnunar Íslands.*

Minjar hafa verið merktar á uppdrátt og númeraðar, sjá einnig kafla fornleifar bls. 8 í greinargerð. Varðandi athugasemd í umsögn Minjastofnunar Íslands vísa ég í 2. mgr. kafla fornleifar bls. 9:

„Verði vart við fornminjar við framkvæmdir á lóð skal stöðva allar framkvæmdir og hafa samráð við Minjastofnun Íslands og fylgja eftir öllum þeim tilmælum sem sú stofnun leggur fyrir skv. lögum um menningarminjar.“

- *Ekki á við að sýna á skýringaruppdrátti, lóð sem ekki er viðfangsefni deiliskipulagsins, eða svæði sem þar sem skipulagi er frestað.*

Umrædda teikningu hefur verið tekin út á uppdrætti.

- *Tilefni er að setja nánari skilmála um lóðarfrágang í skilmálum deiliskipulags, svo sem um fyrirkomulag og útlit girðinga, stígagerð og mögulegar kvaðir vegna veitulagna, m.a. vegna ákvæða í aðalskipulagi fyrir svæðið.*

Skilmálar um lóðarfrágang :

- Sjá 1 mgr. kafla frágangur lóða bls. 3 „Frágangur lóð skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

„Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og ber allan kostnað af því.“

Útlit girðinga :

- Sjá 1 mgr. í kafla girðingar :
„Girða má af athafnasvæðið líkt og gert er með allt að tveggja metra hárrí vírnetsgirðingu.“

Stígagerð :

- Sjá 1 mgr. kafla aksturvegur að lóð bls. 3:
En er um að ræða malarstíga

Mögulegar kvaðir vegna veitulagna : Ekki er að finna neinar sérstaka kvaðir skv. aðalskipulagi.

Reykjanesbær
Gunnar Kr. Ottósson, skipulagsfulltrúi
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjanesbær	174
Mótt.	10.02.2021
Lykill	11.02.03
Málsnr.	2020080234
Ábm.	GKÓ

Reykjavík, 5. febrúar 2021
Tilvísun: 202012065 / 3.5

Efni: Deiliskipulag fiskeldisstöðvar við Kalmanstjörn, Reykjanesbær

Reykjanesbær hefur, með erindi dags. 11. desember 2020 sem barst stofnuninni 18. desember sl., sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 16. nóvember 2020. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn, þann 1. desember 2020, engar athugasemdir bárust á kynningartímanum.

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 er umrætt svæði skilgreint sem athafnasvæði, AT13, alls 31,3 ha, ætlað til fiskeldis. Núverandi byggingarmagn á lóð er 6.200 m². Á tveimur byggingareitum er heimilað hámarksbyggingarmagn 12.000 m² og nýtingahlutfall 0,37. Í skipulagsákvæðum fyrir svæðið kemur fram að við stækkun stöðvarinnar skuli sjá til þess að Prestastíg, sem er gömul þjóðleið, verði ekki raskað.

Deiliskipulagssvæðið nær til 15,7 ha svæðis. Á skýringaruppdraetti er hluti lóðarinnar merktur sem skipulagi frestað. Núverandi vatnstaka er innan lóðar, en þar eru jafnframt vegir og vinnsluplön lögð slitlagi.

Í deiliskipulaginu felst að nokkrar eldri byggingar verði fjarlægðar og nýjar reistar í þeirra stað, jafnframt er sýnt svæði til stækkunar, byggingarreitir nýbyggingar og stoðþjónustu.

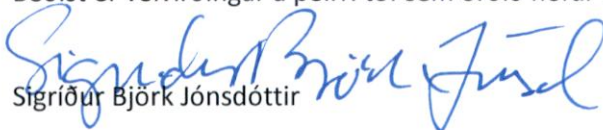
Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð dags. apríl 2020 og á uppdraetti í mkv. 1:1.000 dags. 7. maí 2020. Erindinu fylgdi skýrsla Fornleifafræðistofnunar, Fornleifaskráning í landi Kalmarstjarnar í Reykjanesbæ vegna deiliskipulags, dags. maí 2020.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn en getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsins vegna eftirfarandi:

- Í aðalskipulagi eru sett fram ákvæði fyrir AT13, sem er fyrir fiskeldi. Þar kemur fram að heimilað heildarbyggingarmagn sé 12.000 m² og að byggingarheimildir taki ekki til fiskikerja. Það þarf að vera skýrt hvort byggingarmagn sem sett er fram í deiliskipulaginu eigi aðeins við um byggingar og/eða fiskiker, sbr. ákvæði aðalskipulags þar um.
- Í greinargerð kemur fram að mögulega standi til að auka framleiðslugetu fiskeldis. Ekki er ljóst hvort fyrirhuguð framleiðsluaukning muni rúmast innan þess umfangs sem skilgreint er í deiliskipulaginu.
- Gera þarf grein fyrir þeim mannvirkjum sem þegar eru risin á lóðinni (byggingareit 1) í greinargerð deiliskipulagsins og þeim breytingu sem eru heimilaðar á núverandi mannvirkjum og setja skilmála í deiliskipulagi þar um þar sem komi fram heimilað umfang og hæðir einstakra mannvirkja.

- Gera þarf grein fyrir mannvirkjagerð og starfsemi á byggingareit 2. Ef ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð eða framkvæmdum á reitnum ber að fella hann út og gera viðeigandi breytingar á deiliskipulaginu ef til stækkunar kemur á því svæði, eða gera þá grein fyrir að um sé að ræða síðari áfanga, sem útfærður verði nánar með breytingu á deiliskipulaginu.
- Í deiliskipulagi skal setja skilmála um lóðarmörk, hæðir húsa, staðsetningu bílastæða og á því ekki við að vísa útfærslu hvað varðar þessa þætti til framsetningar á mæli- og hæðarblöðum. Hins vega er bent á að hægt er að setja fyrirvara um að ef hnika þurfi til eða gera minniháttar breytingar vegna staðhátta þá gildi útfærsla mæliblaðs.
- Gera þarf grein fyrir útrás/fráveitu vegna starfseminnar á uppdrætti.
- Merkja þarf minjar og helgunarsvæði þeirra inn á skipulagsuppdrátt. Ekki er að sjá að minja séu merktar inn á svæði sem skilgreint er sem byggingareitur 2, sbr. athugasemd í umsögn Minjastofnunar Íslands.
- Ekki á við að sýna á skýringaruppdrætti, lóð sem ekki er viðfangsefni deiliskipulagsins, eða svæði þar sem skipulagi er frestað.
- Tilefni er til að setja nánari skilmála um lóðafrágang í skilmálum deiliskipulags, svo sem um fyrirkomulag og útliti girðinga, stígagerð og mögulegar kvaðir vegna veitulagna, m.a. vegna ákvæða í aðalskipulagi fyrir svæðið.
- Afla þarf umsagnar Vegagerðar.

Beðist er velvirðingar á þeirri töf sem orðið hefur á afgreiðslu erindisins.


Sigríður Björk Jónsdóttir

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS SVÆÐI AT 13 Í REYKJANESBÆ

03.05.2021 Breytt skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar eftir afgreiðslu bæjarstjórnar.

Apríl 2020

EFNISYFIRLIT	
SAMÞYKKTIR.....	2
AÐALSKIPULAG OG LANDSVÆÐIÐ:	3
DEILUSKIPULAGSVINNA:	3
SKILMÁLAR	3
BYGGINGAREITIR:	3
AKSTURVEGUR AÐ LÓÐ:	4
GÖTUR OG PLÖN:	4
FRÁGANGUR LÓÐA:	4
NÚVERANDI OG NÝ MANNVIRKI:	4
HÖNNUNARGÖGN OG UPPDRÆTTIR:	4
FRÁVEITA:	5
VATNSTAKA:	5
VEITUR:	5
MÆLABLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ:	5
FRAMKVÆMDIR Á LÓÐ:	5
GIRÐINGAR:	5
LÝSING:	5
SÉRÁKVÆÐI:	6
ALMENNT	6
BYGGINGARREITUR 1	6
BYGGINGARREITUR 2	6
HÁVAÐI OG LYKT:	6
FYRIRVARI UM MENNINGARMINJAR SEM LÚTA KVÖÐUM:	6
AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR / LANDNOTKUN:	6
NÚVERANDI FYRIRKOMULAG:	6
MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS:	7
MANNVIRKI:	7
STARFSSVÆÐI OG UMHVERFI ÞESS:	7
LÖG OG REGLUGERÐIR SEM Hafa ÁHRIF Á ÁKVÖRDUNARTÖKU OG FRAMKVÆMDIR ERU M.A.:	7
VATN OG SJÓR:	7
LAND/SJÁVARBOTN:	7
VISTKERFI:	7
HAGRÆNIR OG FÉLAGSLEGIR ÞÆTTIR:	8
NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR:	8
UMHVERFISSKÝRSLA	8
STAÐHÆTTIR / LANDSLAG / MENNINGARMINJAR:	9
ÁHRIF MANNVIRKJA Á LANDSLAG OG ÁSÝND ÞESS:	9
FÖRNLEIFAR:	9
SAMANTEKT:	9

SAMÞYKKTIR

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____

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

Skipulags- og umhverfisnefnd: Þann _____

Bæjarstjórn Þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

Með athugasemdarfrest til _____

AÐALSKIPULAG OG LANDSVÆÐIÐ:

Á lóðinni sem deiliskipulagið nær til hefur verið stafrækt fiskeldisstöð um árabíl sbr. aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030.

Skipulagssvæðið er í landi Kalmanstjarnar, og Junkaragerðis á Nesveg 50 í Reykjanesbæ (áður í Hafnahreppi). Landið er í einkaeign, en leigt Stofnfiski hf. Skipulagssvæðið er upp. 15,7 ha, en Benchmark Genetics Iceland hf leigir alls 31,28ha til 40 ára ára, skv. leigusamningi dags. 01.12.2001 Í samningnum er kveðið á um að landið sé leigt til að stunda á því fiskrækt og að ekki skuli leyfa starfsemi í nágrenni hins leigða lands sem raskað geti starfseminni þar.

DEILISKIPULAGSVINNA:

Landsvæði AT13 er í uppbyggingu fyrir fiskeldi og á því hefur verið starfrækt fiskeldi um langt skeið. Stefna Reykjanesbæjar er að taka til greina þætti sem geta skaðað náttúru og friðlýstar náttúruminjar sem fyrir er á svæðinu. Við gerð þessa deiliskipulags verða allir þessir þættir teknir fyrir og lýst eins og best verður á kosið.

SKILMÁLAR

Í þessum lið er öllum skilmálum sem varðar byggingarnar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag lýst. Öll sú starfsemi sem um ræðir er starfsleyfis skyld.

BYGGINGAREITIR:

Á uppdrætti eru byggingarreitir skilgreindir. Núverandi byggingar eru innan byggingarreits. Nýir byggingarreitir eru skilgreindir fyrir bættum húsakosti og fiskeldiskerja, núverandi ker eru gömul og takmarkandi í nútíma eldisfæði. Lóðin er girt af og ekki verður byggt nær lóðarmörkum en sem nemur 10 m

Byggingarreitir:

Reitur 1,:	17,284m ²
Reitur 2,:	14,716,m ²
Samtals	32,000 m ²

Leyfilegt byggingarmagn er 12,000 m²

Byggingarmagn tekur ekki til fiskeldiskerja sbr. skilmálum aðalskipulags um athafnasvæði AT13.

Núverandi byggingar (reitir 1):

Rými:	Lýsing:	m²
01 0101	Eldishús	776 m ²
02 0101	Eldishús	134,5 m ²
22 0101	Loftunarhús	15,8 m ²
23 0101	Rafstöðvarhús	57,3 m ²
24 0101	Klakhús	777,7 m ²
25 0101	Klakhús	777,7 m ²
26 0101	Klakhús	1112,2 m ²
27 0101	Klakhús	1112,2 m ²
28 0101	Klakhús	1112,2 m ²
29 0101	Sláturhús	483 m ²
30 0101	Dæluhús	23,5 m ²
Samtals		6382,1 m ²

AKSTURSVEGUR AÐ LÓÐ:

Akstursvegir að lóð eru tveir frá Nesvegi (425) að núverandi byggingum. Komi til framkvæmda þ.e.a.s. til frekari uppbygginga á lóðinni, eiga núverandi vegir að duga. Nýir vegir verða skilgreindir á uppdráttum samhliða umsóknum um byggingarleyfi. Á svæðinu eru malargöngustígar. Bílastæði eru afmörkuð við aðalhlið, sjá uppdrátt.

GÖTUR OG PLÖN:

Lagt verður einfalt gatnakerfi um skipulagssvæðið, sem tengir einstaka hluta þess og mannvirki saman á rökréttan hátt. Geymsluplön, vinnsluplön umhverfis eldisker verða jöfnuð og lögð mól og bundnu slitlagi eftir því sem hentar starfseminni og við á í hverju tilfelli.

Ef hnika þurfi til eða gera minniháttar breytingar vegna staðhátta þá gildir útfærsla mæliblaðs.

FRÁGANGUR LÓÐA:

Frágangur lóð skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og ber allan kostnað af því.

NÚVERANDI OG NÝ MANNVIRKI:

Mannvirkin á lóð eru stálgrindarhús með stálklæðningu sem og hús yfir eldiskerjum og tæknirými fyrir rafstöð. Öll ný mannvirki á lóð eru kvaðalausar að öðru en því sem hæðar- og mæliblöð segja til um og skilmálar byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Við endurnýjun á núverandi húsum skal gæta samræmis milli nýrra bygginga og eldri nýbygginga þ.m.t. á útliti, þakforma, lita- og efnisvals o.s.frv.

Hönnun nýrra bygginga skal falla sem best að núverandi starfsemi, landi og náttúru.

HÖNNUNARGÖGN OG UPPDRÆTTIR:

Á aðaluppdrætti skal koma fram ákvæði sem tilgreind eru í 4.3.1. gr. kafla 4.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þ.m.t.:

- A. Allar hæðartölur bæði á landi, við hús og á húsum.
- B. Lóðarmörk.
- C. Bílastæði.
- D. Girðingar.

Kvaðir og skyldur lóðarhafa:

1. Óheimilt er að moka eða ryðja umfram jarðvegi út fyrir heimiluð lóðarmörk við framkvæmda.
2. Ekki skal raska meira landi við byggingaframkvæmdir en nauðsynlegt er vegna þeirra framkvæmdar.
3. Með góðri ásynd lóðar skal lóðarhafi ganga þannig frá lóð sinni að sómi sé sýndur af.
4. Frágangur á sameiginlegum lóðarmörkum skal vera í samráði nágranna.
5. Öllum gögnum þ.e.a.s. teikningum af lóðarfrágangi sem og byggingarnefndarteikningum skal skila inn til leyfishafa.

FRÁVEITA:

Fráveita frá núverandi fiskeldisstarfsemi er lögð út í sjó sbr. ákvæðum starfsleyfis fyrir við komandi starfsemi. Þynningarsvæði við útrás frárennslis er sjórinn. Starfsleyfi gefin út af Umhverfisstofnun skilgreinir mörk mengunar og þynningarsvæðis og heilbrigðiseftirlit veitir um það umsögn.

Skólp er leitt í rotþró. Staðsetning og frágangur rotþróa skal vera skv. gildandi reglugerðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.

VATNSTAKA:

Vatnstaka fyrir fiskeldið hefur um áratugaskeið verið úr borholum sem staðsettar eru á lóðinni og eru í tengslum við núverandi fiskeldi. Heimild er fyrir borun og dælingu af jarðsjó og vatni skv. lóðarleigusamningi. Vatnsból og borholur eru merktar inn á skipulagsupphrátt. Verði að frekari vatnstöku til fiskeldis verður unnið eftir 6.gr. laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998 og óskað eftir nýtingarleyfi frá Orkustofnun.

VEITUR:

Fiskeldisstöðin er tengd rafveitukerfi HS Veitna. Samráð skal haft við Hitaveitu Suðurnesja vegna framkvæmda í nánd við núverandi rafstreng.

Heimtaug liggur að núverandi starfssvæði lóðarinnar. Á lóðinni er jafnframt varaafsstöð.

Lóðin er ekki tengd neysluvatnskerfum sveitarfélagsins né við hitaveitukerfi.

MÆLABLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ:

Á mæli- og hæðarblöðum skal meðal annars koma fram:

1. Stærð lóðar.
2. Lóðarmörk.
3. Byggingarreitur.
4. Fjöldi bílastæða.
5. Götuhæðir við lóðarmörk.
6. Kvaðir skv. hæðum og gólfhæðum svo sem:
 - a) Mesta hæð á þaki.
 - b) Mænishæð.
 - c) Staðsetning og hæðir allra sjáanlegra lagna, má þar nefna frárennslis og vatnslagna

FRAMKVÆMDIR Á LÓÐ:

Frágangur á lóð skal 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 samþykktir og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og umhverfisnefndar þar um.

GIRÐINGAR:

Girða má af athafnasvæðið líkt og gert er með allt að tveggja metra hárri vírnetsgirðingu.

LÝSING:

Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Fylgja skal eftir íslenskum stöðlum utanhússlýsingar þ.e. ÍST EN 12464-2:2007.

SÉRÁKVÆÐI:

ALMENNT

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá byggingarreiti sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

BYGGINGARREITUR 1

Innan byggingareits eru fyrir : Kerskýli, eldishús, starfsmannaaðstaða og önnur mannvirki tengd fiskeldi og fiskvinnslu. Gert er ráð fyrir að allar byggingar sem þegar standa á skipulagssvæðinu verði áfram. Heimilt er að endurbyggja núverandi byggingar að hluta eða að öllu leyti og nýjar byggingar tengdar fiskeldi innan byggingarreits. Hæð nýrra bygginga og viðbygginga skal vera að hámarki 8,0 m yfir aðalgólfi og útlit skal vera í samræmi við núverandi byggingar á svæðinu. Gert er ráð fyrir að fódursíló og súrefnistankar geti verið allt að 9,0 m að hæð, yfir aðliggjandi óhreyfðu landi.

Heimilað byggingarmagn innan byggingareits er 6,500 m²

BYGGINGARREITUR 2

Innan byggingareits er heimilt að byggja kerskýli, eldishús, starfsmannaaðstöðu og önnur mannvirki tengd fiskeldi og fiskvinnslu líkt og fyrir er á svæðinu. Hæð nýrra bygginga skal vera að hámarki 8,0 m yfir aðalgólfi og útlit skal vera í samræmi við núverandi byggingar á lóðinni. Gert er ráð fyrir að fódursíló og súrefnistankar geti verið allt að 9,0 m að hæð, yfir aðliggjandi óhreyfðu landi.

Heimilað byggingarmagn innan byggingareits er 5,500 m²

HÁVAÐI OG LYKT:

Fiskeldi og tengd starfsemi er ekki hávaðamengandi starfsemi. Eingöngu dælur og fódurkerfi valda hávaða en hann er óverulegur og heyrir ekki til nærliggjandi svæða.

Lyktarmengun er ávallt möguleg þegar verið er að vinna með lífræna framleiðsluvöru. Starfsleyfisskyld starfsemi sem þessi ber að uppfylla ákvæði um söfnun og förgun lífræns úrgangs. Því mun lyktarmengun ekki verða af starfseminni.

FYRIRVARI UM MENNINGARMINJAR SEM LÚTA KVÖÐUM:

Ekki er kunnugt um að framkvæmdir skv. deiliskipulaginu muni hafa áhrif á neinar menningarminjar sem lúta kvöðum um friðun eða rannsóknir skv. lögum og reglugerðum, en „ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“ (20.gr. þjóðminjalaga). “

AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR / LANDNOTKUN:

Fjallað er um svæðið í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 - 2030, og það skilgreint sem lóð undir fiskeldi.

NÚVERANDI FYRIRKOMULAG:

Benchmark Genetics Iceland hf starfrækir eldisstöð á skipulagssvæðinu. Fiskeldi (lagareldi) hefur verið stundað á skipulagssvæðinu síðan 1986, og þar standa ýmis mannvirki sem reist hafa verið vegna þess, hús með eldiskerjum og rannsóknarstofu, hús fyrir ljósavél og spennistöð, opin eldisker í tveimur klösum, vatnsturn, súrefnistankur, og vinnsluplön. Eldisstöðin er girt af með mannheldri girðingu, og strangar reglur gilda um umferð inn á svæðið og innan þess.

MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS:

Að gera grein fyrir nýtingu lóðar Stofnfisks hf fyrir fiskeldi (lagareldi), og skilgreina framkvæmdasvæði og byggingarreiti á lóðinni þar sem reisa má mannvirki vegna starfseminnar.

MANNVIRKI:

Á lóðinni er heimilt að reka fiskeldi (lagareldi) og reisa til þess nauðsynleg mannvirki svo sem á eftir greinir.

STARFSSVÆÐI OG UMHVERFI ÞESS:

Núverandi rekstraraðili hefur rekið fiskeldisstarfsemi landi Kalmanstjarnar og Junkaragerðis um árabíl með starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Suðurnesja og nú nýju starfsleyfi frá Umhverfisstofnun. Núverandi starfsleyfi nær til framleiðslu allt að 200 tonnum af laxfiskum. Skilað hefur verið inn nýju umhverfismati til Skipulagsstofnunar til að auka framleiðslu stöðvarinnar úr 200 tonnum í 600 tonn. skv. lögum nr. 106/2006 um mat á umhverfisáhrifum.

Leiðbeiningar Skipulagsstofnunar taka meðal annars til:

- Umhverfismat áætlana
- Áætlanir háðar umhverfismati
- Ferli umhverfismats áætlana
- Almennigur og hagsmunaaðilar
- Umsagnir Skipulagsstofnunar

Helstu áhrifavaldar á umhverfið varðandi uppbyggingu mannvirkis og starfsemi þess er:

- Vatnstaka
- Frárennsli
- Jarðmyndanir vegna framkvæmda svo sem ásynd landslags
- Gróður og lífríki svæðisins

LÖG OG REGLUGERÐIR SEM Hafa ÁHRIF Á ÁKVÖRDUNARTÖKU OG FRAMKVÆMDIR ERU M.A.:

VATN OG SJÓR:

Vatnalög nr. 20/2006

Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólp

Lög um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998

LAND/SJÁVARBOTN:

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Náttúruminjaskrá, 7. Útgáfa, 1996, með síðari viðbótum

Náttúruverndartáætlun 2009-2013

Velferð til framtíðar : Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020

VISTKERFI:

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Náttúruminjaskrá, 7. Útgáfa, 1996, með síðari viðbótum

Náttúruverndartáætlun 2009-2013

Velferð til framtíðar : Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020

HAGRÆNIR OG FÉLAGSLEGIR ÞÆTTIR:

Velferð til framtíðar : Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020

NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR:

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Þjóðminjalög nr. 107/2001

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

UMHVERFISSKÝRSLA

INNGANGUR:

Dregin er saman skýrsla um umhverfi lóðar fyrir svæðið. Núverandi rekstraraðili hefur starfsleyfi frá Umhverfisstofnun fyrir framleiðslu allt að 200 tonnum af laxfiskum á ári. Verði óskað eftir aukinni framleiðslu á skipulagssvæðinu verður sú framkvæmd tilkynnt til Skipulagsstofnunar skv. lögum nr. 106/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana og óskað eftir ákvörðun um matsskyldu.

Það deiliskipulag sem hér er sett fram er í samræmi við aðalskipulag og þar hefur verið lagður grundvöllur varðandi landnotkun og nýtingu lóðar. Í greinargerð með deiliskipulagi þessu er forsendum lýst og sett fram stefna deiliskipulagsins. Þar sem hér er verið að setja fram deiliskipulag á þegar byggðri lóð þá er ekki talin þörf á umhverfismati áætlunarinnar sbr. 37. gr laga 123/2010 en aftur á móti þættir sem hafa áhrif á umhverfi. Að öðru leiti er framsetning deiliskipulags í samræmi við skipulagslög og skipulagsreglugerð.

LANDSLAG:

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Náttúruuminjaskrá, 7. Útgáfa, 1996, með síðari viðbótum.

Velferð til framtíðar : Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020

GRÓÐURFAR:

Ekki er vitað til þess að sjaldgæfar tegundir plantna vaxi á lóðinni eða að þar séu plöntur sem njóti sérstakra verndar. Áhrif starfseminnar á lóðinni eru því talin hafa óveruleg áhrif á gróðurfar

LÍFRÍKI:

Fjörur við umrætt svæði eru á náttúruuminjaskrá Umhverfisstofnunar m.a. vegna fjölbreytts lífríkis. Aftur á móti er fuglalíf með ströndinni breytilegt eftir árstíðum og er mest á sumrin eins og almennt er á öðrum svæðum á Reykjanesskaganum. Vaðfuglar nýta svæðið meðfram ströndinni og í þeim hópi eru tegundir sem stoppi einungis í nokkrar vikur hvert vor og haust á ferðum síðum til og frá landinu. Frárennsli frá iðnaðarsvæðinu liggur til sjávar. Áhrif frárennslis frá fiskeldi eru annars vegar lítilsháttar lækkun seltu og hins vegar aukin næringarefni, þessi áhrif eru þó mjög staðbundin við frárennslisopið og blandast fljótt Atlantshafinu og því talin hafa óveruleg áhrif á lífríki.

NÁTTÚRA:

Lóðin liggur meðfram ströndinni og er að mestu grasbakkar og sandmelar. Ekkert nútímahraun er á lóðinni.

FERSKVATN:

Núverandi fiskeldisstöð nýtir ferskvatn og sjóblandað vatn úr borholum á lóðinni. Vatn sem nýtt er til fiskeldis eða til tengdrar starfsemi er saltblandað, mis mikið eftir því hversu nálægt ströndinni vatnið er tekið. Verði umsvif í fiskeldi aukin á lóðinni mun verða lagt mat á vatnsþörf þess samhliða umsóknum um starfsleyfi. Sökum fjarlægðar þá mun vatnstaka á lóðinni ekki hafa áhrif á nærliggjandi vatnsból. Því eru áhrif á grunnvatn og neysluvatn talin vera óveruleg.

STAÐHÆTTIR / LANDSLAG / MENNINGARMINJAR:

Á skipulagssvæðinu er hálfgróið, sandorpið hraun, sem stallast í lágum hjöllum frá suð-austri til norð-vesturs. „Gömul þjóðleið“, Prestastígur, liggur til suð-austurs frá „upphafs stað“ austan við suð-austurhorn skipulagssvæðisins. Stígurinn er teiknaður á aðalskipulagsupprátt. Á skipulagssvæðinu er einnig tóft eða ferningslaga garðhleðsla, og grjótagarðar sem hlaðnir voru til að hefta sandfok. Vertíðarmenn á Kalmanstjörn munu hafa hlaðið garðana í landlegum, fyrir miðbik síðustu aldar. Í fornminjaskrá Reykjanesbæjar 2008 eru tveir garðar innan skipulagssvæðisins skráðir og taldir hafa talsvert minjagildi, og ein varða sem talin er hafa lítið minjagildi.

Í deiliskipulaginu er miðað við að spilla fyrrgreindum minjum sem minnst, og leitast við að tengja fyrirhuguð mannvirki þeim. Markmiðið er að nýta sérkenni staðarins til að móta ásjúnd athafnasvæðisins og aðkomuna að því.

ÁHRIF MANNVIRKJA Á LANDSLAG OG ÁSJÚND ÞESS:

Landslag á deiliskipulagssvæðinu og næsta nágrenni er nokkuð flatt og gróið hraun. Núverandi starfsemi á lóðinni er fiskeldi en nýjar byggingar í fiskeldi og tengdri starfsemi verður látið falla sem best að núverandi ásjúnd. Hæstu mannvirki á lóðinni verða fóðursíló og súrefnistankar um 10 m.

Mannvirkin á svæðinu í dag og í framtíðinni eru frekar lágreist og vegna landfræðilegra aðstæðna ekki áberandi frá nálægum svæðum, byggð eða útivistarsvæðum og eru áhrif á landslag og ásjúnd því staðbundin og að mestu afturkræf. Þó verður að taka tilliti til þess að svæðið er skilgreint sem svæði fyrir fiskeldi í aðalskipulagi og miðað við starfsemi af þeim toga er núverandi byggingar og fyrirhuguð uppbygging innan deiliskipulagssvæðisins frekar lágstemmd byggð.

FORNLEIFAR:

Búið er að fornleifaskrá svæðið, sjá skýrslu Fornleifaskráning í landi Kalmanstjarnar í Reykjanesbæ vegna deiliskipulag 2020 eftir Bjarna F. Einarsson frá Fornleifafræðistofu.

Skráðar minjar:

Nr.	Tegund	Nr.	Tegund	Nr.	Tegund	Nr.	Tegund
31:1	Garður	31:2	Garður	32:1	Varða	238:1	Gerði
239:1	Garður	240:1	Gerði	241:1	Varða	242:1	Garður
243:1	Garður	244:1	Varða	245:	Gerði		

Verði vart við fornminjar við framkvæmdir á lóð skal stöðva allar framkvæmdir og hafa samráð við Minjastofnun Íslands og fylgja eftir öllum þeim tilmælum sem sú stofnun leggur fyrir skv. lögum um menningarminjar.

SAMANTEKT:

Lóðin hefur um árabíl verið nýtt fyrir fiskeldi og tengda starfsemi og verður það áfram. Núverandi starfsemi hefur ekki verið talin hafa neikvæð áhrif á umhverfi en það ber að fara með gát og fylgja eftir þeim tilmælum eins og fjallað var um í greinagerð þessari.