

1. Almennar upplýsingar

1.1 Staðhættir  
Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir Narfastaðaland 4 no. 2A (landnr. L203958) í Hvalfjarðarsveit, um er að ræða deiliskipulag fyrir garðyrkjubýli, þ.e. íbúðarhúsi, geymslu og gróðurhúsi. Landið er 28,3 ha en deiliskipulagið nær aðeins til hluta þess, þ.e. 6063 m² svæðis nyrst í landinu. Árið 2005 var farið í landskipti á jörðinni Narfastaðum, jörðinni var skipt upp í 38 landsplödur og er Narfastaðaland 4 no. 2A ein af þeim.

1.2 Forsendur skipulagsins  
Markmið skipulagsins er að byggja upp garðyrkjustöð með lífræna ræktun grænmetis, þar sem ræktað er í beðum og köldum gróðurhúsum. Skilgreind er ein lóð á jörðinni fyrir íbúðarhúsi og geymslu. Gróðurhúsin eru á sjálfri jörðinni (landnr. L203958).

1.3 Fyrirliggjandi áætlanir  
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 er í gildi. Skipulagsvæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og er því deiliskipulagsáætlun í samræmi við aðalskipulag.

1.4 Fornminjar  
Samkvæmt fornleifaskráningu sem var gerð árið 2003, Fornleifaskráning fyrir Leirár- og Melasveit (Birna Lárusdóttir og Oddgeir Hansson) er enginn minjastaður skráður í eða við skipulagsvæðið. Í umsögn Minjastofnunar Íslands í lýsingarferli deiliskipulags gerði Minjavörður Vesturlands ekki athugasemdir að svo stöðu. Minjavörður Vesturlands tók svæðið út og var með engar athugasemdir. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

1.5 Veðurfar og náttúruvá  
Skipulagsvæðið er skammt vestan við Hafnarfjall. Á svæðinu getur orðið hvasst og miklar vindhvíður. Svæðið er ekki talið hættusvæði að neinu örðu leyti.

1.6 Gróðurfar  
Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi eru þrjár vistgerðir á svæðinu, graslendi – grasengjavist, vollendi – starungsmýravist og mölendi – lyngmávast. Vistgerðirnar eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lyngmávast er með miðlungs verndargildi, grasengjavist er með hátt verndargildi og starungsmýravist er með mjög hátt verndargildi. Vistgerðiskortidið er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt í mælikvarðanum 1:2000 eins og skipulagsuppdrátturinn. Í umsögn Umhverfisstofnunar í lýsingarferli deiliskipulags var gert athugasemd að innan skipulagsvæðisins væri vistgerðin starungsmýravist og Umhverfisstofnun telur að mikilvægt sé að vistgerðunum verði ekki rakað.

2. Skipulagsskilmálar

2.1 Samgöngur  
Aðkoma að Narfastaðalandi 4 no. 2A er af Vesturlandsvegi (1) og um núverandi heimreið Narfastaðalands. Gera þarf endurbætur á veggengingu heimreiðar við Vesturlandsveg (1) sbr. umsögn Vegagerðarinnar um lýsingu deiliskipulags en sú tenging er ekki innan skipulagsvæðis. Við íbúðarhúsið verða þrjú bílastæði. Við enda vegar við gróðurhúsið verður snúningshamar.

2.2 Brunnavarir  
Vatn til slökkvistarfa, ef til þess kemur, verður fengið úr vatnstanki á svæðinu, tankurinn verður staðsettur í nálægð við íbúðarhúsið og geymslu. Vegna brunnavarna skulu allir vegir innan skipulagsvæðis þola 11 tonna áspunga árið um kring. Brunnavarir skulu vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 og lög um brunnavarir nr. 75/2000.

2.3 Gróður  
Röskun á gróðri skal haldin í lágmarki við lagningu vega, stiga og byggingu húsa. Gæta skal að allri umgengni um náttúru svæðisins.

2.4 Veitur og sorp  
Íslenskar Orkuvannsóknir (ISOR) voru fengnar til þess að finna leiðir til öflunar neysluvatns. Þrjár valkostir eru í stöðunni samkvæmt ISOR, þ.e.:  
• Að grafa fyrir brunni.  
• Að bora fyrir vatni.  
• Að tengjast núverandi vatnsveitu í nágrenninu.  
Byrjað verður á að grafa fyrir brunni, en sú vinna er ekki hafin. Ráðgjafi ISOR fann þrjú svæði sem talin eru heppileg fyrir staðsetningu brunns, sjá skýringaruppdrátt. Ef ekki fæst nægilegt neysluvatn úr brunni, verður farið í að bora eftir vatni. Nákvæm staðsetning borholu yrði þá gerð í samráði við sérfræðing, en borhola getur verið í nálægð við íbúðarhúsið samkvæmt upplýsingum frá ráðgjafa ISOR. Ef ekki fæst nægilegt vatn úr borholunni, verður farið í að semja um tengingu við núverandi vatnsveitu í nágrenninu. Vatn til framleiðslu á grænmeti til sölu skal uppfylla ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001.

EKKI er búið að finna út hvar heita vatnið verður fengið, en þeir möguleikar sem koma til greina eru:  
• Að heitt vatn verði fengið frá Orkuveitu Reykjavíkur.  
• Að neysluvatnið verði hitað upp með rafmagn.  
• Að það verði borað eftir heitu vatni.  
Heitt vatn verður notað til upphitarar í þeim gróðurhúsum sem ræktun græðlinga á sér stað.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK. Gert er ráð fyrir lýsingu í hluta gróðurhúsanna. Lýsing verður í þeim húsum sem hýsa græðlinga. Lýsingin verður á daginn og yfir vetrartímam.

Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við reglugerð um hollustuhætti og er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Staðsetning rotþró er sýnd á skipulagsuppdrátt. Ganga skal fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 583/2008 um fráveitur í Hvalfjarðarsveit og í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Losun og förgun sorps er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

3. Byggingarskilmálar

3.1 Hönnun mannvirkja  
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingareglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsi og geymslu á einni hæð og fjórum gróðurhúsum.

3.2 Byggingarleyfi  
Framkvæmdaraðili skal sækja um byggingarleyfi til sveitarfélagsins. Í skipulaginu verða skilgreindir sex byggingarreitir, einn fyrir íbúðarhúsið, einn fyrir geymslu og fjórir fyrir gróðurhúsi. Á hverjum byggingarreit fyrir gróðurhúsið verða reist tvö eða fleiri minni gróðurhúsi, m.a. til að draga úr hættu á foktjóni.

3.3 Byggingarreitir  
Allar fyrirhugaðar byggingar hafa tilekin byggingarreit. Byggingarreitir eru hniffestir og eru sýndir á skipulagsuppdrátt.

3.4 Húsbyggingar  
3.4.1 Íbúðarhúsið  
Burðavirki húss er límtrébitar, með yleiningum og klætt með bárujarni.  
Byggingarmagn: Hámarks byggingarmagn skal vera 150 m².  
Vegghæð: Hámarks vegghæð skal ekki vera meiri en 3 m.  
Salarhæð: Hámarks salarhæð skal ekki vera meiri en 5 m.  
Mænisstefna: Sýnd á uppdrátt  
Þakgerð: Tvhalla, hefðbundin mænisþak. Þakhalli skal vera á billinu 10-25°.  
Litval: Frjálst.

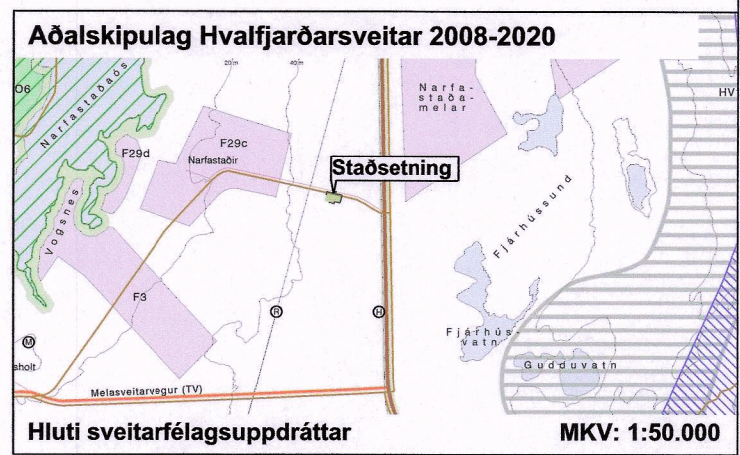
3.4.2 Geymsla  
Burðavirki húss er límtrébitar, með yleiningum.  
Byggingarmagn: Hámarks byggingarmagn skal vera 120 m².  
Vegghæð: Hámarks vegghæð skal ekki vera meiri en 3 m.  
Salarhæð: Hámarks salarhæð skal ekki vera meiri en 5 m.  
Mænisstefna: Sýnd á uppdrátt  
Þakgerð: Tvhalla, hefðbundin mænisþak. Þakhalli skal vera á billinu 10-25°.  
Litval: Frjálst

3.4.3 Gróðurhúsið  
Gróðurhúsin verða plastklædd á bognum jarnstöngum.  
Byggingarmagn: Hámarks byggingarmagn skal vera 250 m².  
Salarhæð: Hámarks hæð skal ekki vera meiri en 2,5 m.  
Þakgerð: Bogi.  
Litval: Frjálst

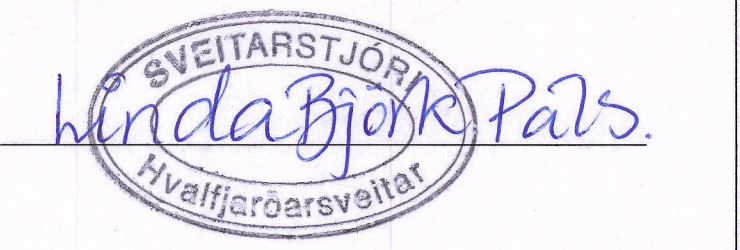
4. Umhverfismat deiliskipulags  
Öil uppbygging er á skilgreindu landbúnaðarlandi sbr. aðalskipulagi. Meðfram heimreið að Narfastaðum er grafinn framræslu skurðir beggia vegna vegar, í tónunum eru kilræsi. Áhrifasvæði meðfram framræslu skurði má gera ráð fyrir að sé að hámarki 200 m samkvæmt skýrslu Áhrifasvæði skurðar: Greining með (Fanney Ósk Gísladóttir, Sigmar Metúsalsson, Hlynur Óskarsson), 2007. Ekki verður þörf á frekari framræslu á landi innan skipulagsvæðis og mun því ekki hafa teljandi áhrif á vistgerðir utan skipulagsvæðisins. Ljósmeignun er haldin í lágmarki með því að hafa einungis lýsingu yfir daginn. Ljósmeignun verður yfir dimmustu mánuði. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð, þar sem uppbygging mun leiða af sér að fjölskylda sest að í sveitarfélaginu og framboð og fjölbreytileiki fersks grænmetis, ræktað í héraði, mun aukast.

5. Kynning og samráð  
Sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar samþykkti á fundi sínum þann 22. janúar 2019 lýsingu á deiliskipulagstillögu, kynning lýsingar var birt á heimasíðu sveitarfélagsins og einnig í Skessuhorni. Skilafrestur ábendinga og athugasemda var til 1. mars 2019, kynningarfundur var haldin þann 8. febrúar 2019 í Hvalfjarðarsveit. Umsagnir bárust með athugasemdum og ábendingum frá eftirfarandi stofnunum, Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni og hefur verið brugðist við þeim. Umsagnaraðilar deiliskipulags eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Minjastofnun Íslands og Slökkvilið Akraness og Hvalfjarðarsveitar. Deiliskipulagstillagan var auglýst og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á kynningarfundum þann 12. júlí 2019. Tillagan var tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar þann 12. nóvember 2019. Deiliskipulagið tekur gildi þegar staðfesting skipulagsins hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

6. Lög og reglugerðir  
Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010 m.s.br.), lög um mannvirki (160/2010 m.s.br.), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarir (7/1998), lög um menningarmínjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingareglugerð (112/2012), og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).



Auglýsing og samþykkt  
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 12. nóvember 2019.



Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2019.