

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Deiliskipulag fyrir eldishús fugla í landi Jarlsstaða í Rangáþingi Ytra. Jörðin Jarlsstaðir er 917 ha að stærð og er lögbýli. Markmið skipulagsins er að styrkja landbúnaðarstarfsemi á býlinu. Skipulagssvæðið nær til um 8 ha svæðis. Í tillögunni er gert ráð fyrir tveimur eldishúsum fyrir samtals 60.000 kjúklinga og einu þjónustuhúsi. Kjúklingældi er tilkynningarskylt til Skipulagsstofnunar skv. lið 1.10 í viðauka 1 við lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000: „Þauleldi búfjár utan þess sem tilgreint er í tölulið 1.09.“ Þannig er þauleldi alifugla tilkynningarskylt upp að 85.000 stæðum fyrir kjúklinga eða 60.000 fyrir hænur.

FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FORSENDUR

Í aðalskipulagi Rangáþings Ytra 2010-2022 er jörðin skilgreind sem landbúnaðarsvæði. Fjallað er um markmið sveitarfélagsins um landbúnað í skipulaginu í kafla 4.1. Þar segir m.a.: „Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar. Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum. Landbúnaður á svæðinu sé stundaður í sátt við náttúruna og misþjóði henni ekki með orbeit, mengun eða á annan hátt. Styrkja þarf stöðu landbúnaðar sem atvinnugreinar og leita leiða til uppbyggingar stoðgreina hans. Með því er stefnt að þróun hefðbundinna búgreina í sátt við umhverfi sitt.“ Einnig: „Megin landnotkun í sveitarfélaginu er landbúnaður. Gert er ráð fyrir því að landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum, eins og skipulagið kveður nánar á um. Stöðu hefðbundins landbúnaðar sem atvinnugreinar þarf að styrkja og leita leiða til uppbyggingar ýmissa stoðgreina hans. Með því er stefnt að þróun hefðbundinna búgreina í sátt viðumhverfi sitt.“

Um byggingar á landbúnaðarsvæðum segir m.a.: „Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri og skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag sbr. 23 gr. skipulagslaga. ...Um land bújarða á landbúnaðarsvæðum gilda að öðru leyti ákvæði jarðalaga nr. 81/2004 og ábúðarlaga nr. 80/2004.“

Áform deiliskipulagsins samræmast því stefnu aðalskipulagsins varðandi uppbyggingu á landbúnaðarjörðum.

AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Stærð skipulagssvæðisins er um 8 ha nyrst á jörðinni Jarlsstaðir. Útmörk svæðisins eru afmörkuð ríflega utan um áætlaða uppbyggingu.

STAÐHÆTTIR

Svæðið er fremur flatt, gróðursnautt, sandorpið hraun. Svæðið er ekki náttúruverndarsvæði og þar eru engar þekktar fornminjar. Vatnsvernd er á hluta jarðarinnar Jarlsstaðir og liggur byggingarreitur um 1000 m frá vatnsverndarmörkum og um 1600 m frá vatnsbóli á Jarlstöðum en ríflega 4000 m frá vatnsbólum við Kerauga og Tvíbytnulæk.

AÐKOMA

Aðkoma að landi Jarlsstaða er af Suðurlandsvegi (nr. 1) um 10 km austan við Þjórsá. Þaðan farið inn Landveg (nr. 26) við Vegamót og keyrt um 20 km í norðaustur að bænum Þúfu/Lækjarbotnum næst er ekið um Bjallaveg þar sem vegtenging er inn á jörðina. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að vegur verði lagður frá aðkomuvegi inn á deiliskipulagssvæðið.

VEITUR

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifkerfi RARIK og að rafmagn verði lagt í jarðstreng meðfram aðkomuvegi. Kaldavatnshola innan jarðarinnar verður nýtt til vatnsöflunar. Gert er ráð fyrir að lagning vatnslagna verði meðfram vegum eftir því sem við verður komið. Frágangur lagna skal vera í samræmi við bæklinginn *Litlar vatnsveitur* sem Umhverfisstofnun gaf út í júlí 2003. Heitt vatn verður tengt úr vatnsveitu svæðisins og verða lagnir lagðar meðfram vegum.

ÚRGANGUR

Úrgangur frá fuglum verður meðhöndlaður samkvæmt Starfsreglum um góða búskaparhætti sem settar eru skv. reglugerð varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri nr.804/1999 og í samræmi við reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr.737/2003. Annar úrgangur verður meðhöndlaður í samræmi við kröfur heilbrigðisyrivalda.

SKILMÁLAR

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

BYGGINGAR

Heimilt er að byggja á lóðinni tvö kjúklingahús, hvort um sig að hámarki 2000 fm og eitt þjónustuhús að hámarki 300 fm eða 4300 fm alls. Allar byggingar þ.m.t. hauggeymsla og fódursiló skulu vera innan byggingarreits.

Samkvæmt reglugerð nr. 520/2015 um eldishús alifugla, loðdýra og svína má lágmarksfjarlægð að mannbústöðum, útivistarsvæðum, vinnustöðum eða svæðum sem hafa verið afmörkuð fyrir framangreinda notkun í aðalskipulagi eða með byggingarreitum í deiliskipulagi ekki vera minnin en 50 m fyrir bú ætluð fyrir 40.000 til 85.000 stæði fyrir kjúklinga eða 40.000 til 60.000 stæði fyrir hænur. Engin slík svæði eru innan 50 m fjarlægðar frá byggingarreit. 50 m radius frá byggingarreit er sýnd með fjólublárrí línu á uppdrætti. Einnig kemur fram í sömu reglugerð að fjarlægð milli alifuglaeldis og matvælafyrirtækja skal vera 300 m. Engin slík starfsemi er innan 300 m fjarlægðar frá byggingarreit.

HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Útlit húsa, þakform, lita- og efnisval skal vera samræmt. Við litaval á byggingum skal leitast við að velja liti sem falla vel að umhverfinu. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, skjólveggi og girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerðnr. 112/2012. Mænistefna er frjáls en skal vera sú sama á öllum húsum eða snúið um 90°. Mænishæð skal að hámarki vera 10 m.

BÍLASTÆÐI

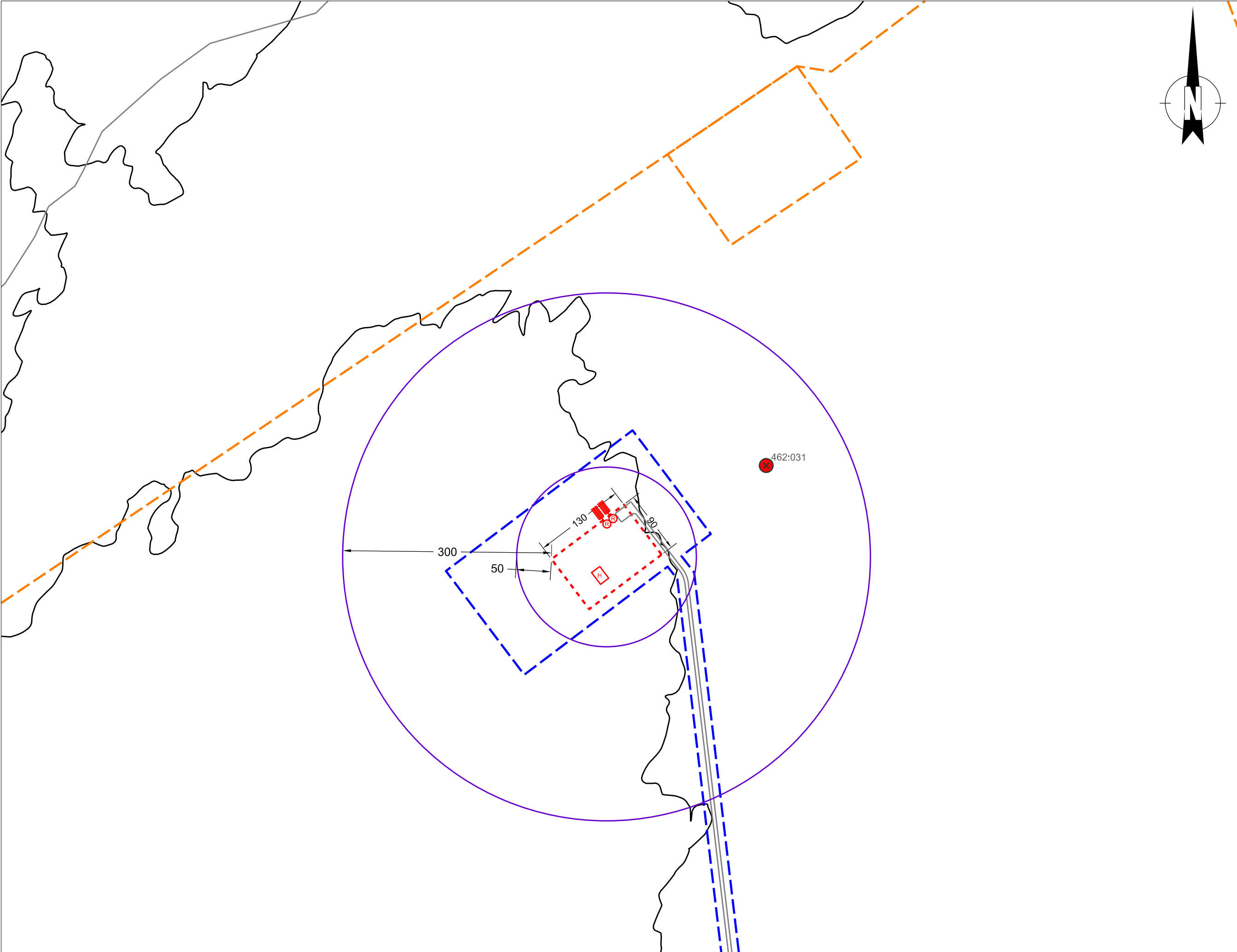
Þrjú bílastæði skulu vera við hvort kjúklingahús og aðkoma og snúningsrými fyrir flutningabíl. Við allar aðkeyrslur skal gera ráð fyrir plönum með vökvaheldu yfirborði tengdum við fráveitu.

AÐBÚNAÐUR OG HÚSAKOSTUR

Aðbúnaður alifugla og allur húsakostur skal vera í samræmi við reglugerð135/2015 um velferð alifugla og reglugerð nr. 520/2015 um eldishús alifugla, loðdýra og svína.

DREYFING ÁBURÐAR

Rekstraraðili kjúklingabúsins skal vinna áætlun um nýtingu áburðar á jörðinni til fimm ára í senn í samvinnu við Landgræðslu Ríkisins og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Forðast ber að dreifa á svæði þar sem jarðvegsdýpt nær ekki 30 cm og sprungur eru í berggrunninum. Einnig skal ekki dreyfa áburði nær vatnsbólum en 50 m og ekki nær sumarhúsabyggð eða íbúðarhúsum en 300 m.



VARAAFL OG OLÍUTANKUR

Heimilt er að geyma allt að 400 lítra af olíu á svæðinu vegna varaafis eða kyndingar. Olíu skal geyma í þar til gerðum tönkum á vökvaheldu yfirborði og niðurföllum tengdum oliuskilju. Varaaflostöð og oliuskilja verður staðsett inni í þjónustuhúsinu.

FRÁRENNSLI

Gert er ráð fyrri tveimur rotþróm, annars vegar fyrir starfsmannaaðstöðu og hinsvegar fyrir þvottavatn. Frárrennsli skal leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og ákvæði í starfsleyfi. Sýna skal staðsetningu og fyrirkomulag hreinsivirkis og fráveitu á aðaluppdráttum. Siturlögnum skal beint í átt að Minnivallalæk og skal undirlag þeirra vera a.m.k. 0,5m þykkt jarðvegslag með mómold. Koma skal í veg fyrir að vatn renni beint í hraun eða sand. Æskilegt væri að tengja frárrennslið hreinsibúnaði sem gerilhreinsar skólpið, til dæmis UV geislataeki.

Innan byggingarreits skal vera vönduð og þétt hauggeymsla skv. reglugerð um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri nr. 804/1999. Skal rúmmál hauggeymslu vera nægjanlega mikið til að taka við mestu hugsanlegu birgðum af skit sem þarf að geyma á þeim tíma sem óæskilegt eða bannað er að dreifa búfjáraburði. Gera skal ráð fyrir að hauggeymsla geti tekið við allt að 7 mánaða úrgangi frá búinu eða a.m.k. 450m³.

Umhverfisskýrsla

Umhverfisskýrsla er unnin skv. lögum um umhverfismat áætлана nr.105/2006 um umhverfismat áætлана. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem líklegir eru til að verða fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótvægisáðgerðum sem fyrirhugaðar eru. Svæðið er ekki á náttúruverndarsvæði og engar þekktar fornminjar eru á svæðinu og því ekki talin ástæða til að fjalla um þessa þætti. Þeir umhverfisþættir sem fjallað er um eru: áhrif á hagræna og félagslega þætti, áhrif vegna lyktar, sandfoks og vatnsvernd. Um efni og stefnumið áætlunar er fjallað í greinargerð og þar er einnig að finna lýsingu á staðhættum.

UMHVERFISVIÐMIÐ

Þau umhverfisviðmið sem lögð eru til grundvallar matinu eru markmið aðalskipulags um landbúnaðarsvæði, reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001, og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999, reglugerð um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri nr. 804/1999 og reglugerðum loftgæði nr. 787/1999.

VALKOSTIR

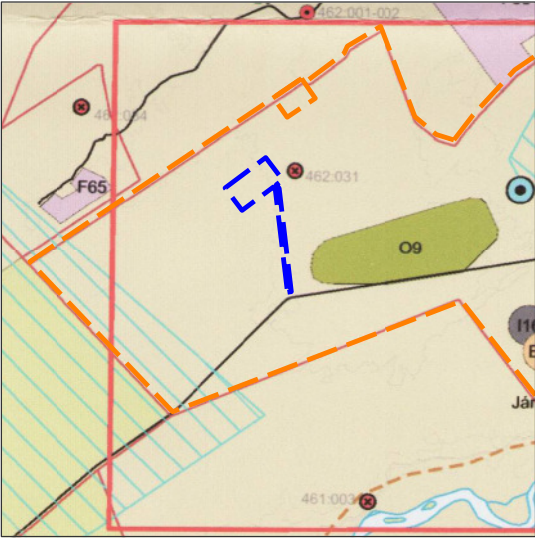
Þeir valkostir sem fjallað er um eru annarsvegar uppbygging skv. deiliskipulaginu og hinsvegar að ekki verði um neina uppbyggingu að ræða, þ.e. óbreytt ástand.

MAT Á ÁHRIFUM

Valkostir	Umhverfisþættir	Lykt	Sandfok	Vatnsvernd
Hagræni og félagslegir þættir				
Uppbygging skv. deiliskipulagi	Atvinnutækifærum í sveitarfélaginu fjölgar. Staða landbúnaðar sem atvinnugreinar styrkist.	Ekki verður hægt að fyrirbyggja lykt frá starfseminni fremur en öðrum landbúnaði. Byggingarreitur er í um 900m fjarlægð frá mörkum frístundabyggðar F65, um 1600m frá F38 og um 2900m frá Stóru-Völlum.	Mikið sandfok hefur verið á jörðinni og verður úrgangur frá kjúklingabúinu nýttur sem áburður á jörðinni til þess að draga úr sandfoki og jarðvegseyðingu.	Samkvæmt niðurstöðum rannsóknar ISOR er ekki talin hætta á mengun grunnvatns. Settir hafa verið skilmálar um menginavarnir og dreifingu búfjáraburðar. Frárrennsli og meðferð úrgangs verður skv. reglugerðum um varnir gegn mengun vatns.
Óbreytt ástand	Atvinnulíf eflist ekki eða landbúnaður í sveitarfélaginu.	Engin áhrif.	Sandfok og jarðvegseyðing heldur áfram á jörðinni.	Engin áhrif.
	Jákvæð áhrif	Neikvæð áhrif	Óviss áhrif	Engin áhrif

NIÐURSTAÐA

Áhrif af völdum skipulagsins eru ekki líkleg til að vera veruleg vegna stærðar eldisins og fjarlægðar frá öðrum mannvirkjum og útivistarsvæðum. Lykt fylgir landbúnaðir og hugsanlegt er að í einhverjum vindáttum finnst lykt á nálægum svæðum en lyktin er hættulaus og verður lágmörkuð með því að fylgja reglum og leiðbeiningum um góða búskaparhætti og skilmálum um dreyfingu áburðar. Vatnsvernd er á hluta jarðarinnar en í um 1000 m fjarlægð frá byggingarreit. Niðurstöður ferlirannsóknar sýna að ekki er talin hætta á mengun í grunnvatn. Með því að fylgja reglugerðum og skilyrðum í starfsleyfi um förgun og meðferð úrgangs er hætta á mengun neysluvatns talin óveruleg. Jákvæð áhrif eru talin verða af því að nýta áburðinn á sendin svæði á jörðinni og draga þannig úr sandfoki og jarðvegseyðingu og á atvinnumöguleika í sveitarfélaginu.



Úr aðalskipulagi Rangáþings ytra 2010-2022 m.s.br.

SAMPYKKTIR Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda	
Þann 2016	
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. grein Skipulagslaga nr 123 / 2010 var samþykkt í Skipulags- og umferðarnefnd:	
Þann 2016	
Sveitarstjórn:	
Þann 2016	
Tillagan var auglýst frá 2016	
með athugasemdafresti til 2016	
..... (undirskrift)	

SKÝRINGAR	
	Deiliskipulagsmörk
	Jarðamörk Jarlsstaða
	Byggingareitur
	Vegir
	Vatnsverndarsvæði
	Fjarlægð frá byggingarreit
	Fornleifar
	Rotþró, staðsetning leiðbeinandi
	Hauggeymsla, staðsetning leiðbeinandi

Breytingar eftir auglýsingu:

5.10.2016: Skerpt á skilmálum um úrgang, hauggeymslu og dreyfingu áburðar.

Umfjöllun um fjarlægðir frá vatnsbólum uppfærð.

25.8.2016: Tilfærsla á skipulagssmörkum og byggingarreit innan Jarlsstaða.

2.6.2016: Skilmálar um frárrennsli og mengunarvarnir hertar skv. framkomnum athugasemdum.

Skerpt á skilmálum um frágang og nýtingu á úrgangi frá búinu.