



# Deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Viðlagafjöru

*Tillaga til auglýsingar sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010*

2022-09-13

**ATA**

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja

þann \_\_\_\_\_

---

*f.h. Vestmannaeyjabæjar*

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ í B-deild Stjórnartíðinda.

A1464-025-D01

Unnið af ALTA fyrir Vestmannaeyjabæ

Alta

Ármúla 32

108 Reykjavík

[www.alta.is](http://www.alta.is)

[alta@alta.is](mailto:alta@alta.is)

**EFNISYFIRLIT****1 FORSENDUR**

1.1 Aðdragandi og markmið	3
1.2 Skipulagssvæðið	4
1.3 Fyrirhuguð starfsemi	5
1.4 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035	8
1.5 Aðliggjandi landnotkun	10
1.6 Málsmeðferð	11
1.7 Leyfismál	12

**2 SKILMÁLAR**

2.1 Almenn atriði	13
2.1.1 Ný vegtenging frá AT-2 að I-3	13
2.1.2 Lóð 1: Viðlagafjara 1	13
2.1.3 Lóð 2: Viðlagafjara 2	14
2.1.4 Svæði fyrir efnistöku (reitur E-1 í aðalskipulagi)	14
2.1.5 Útsýnisstaður	14
2.1.6 Mön	14
2.2 Almennir skilmálar	14
2.2.1 Aðaluppdrættir	14
2.2.2 Mæli og hæðarblöð	14
2.2.3 Starfsemi	14
2.2.4 Byggingarreitir og hámarkshæðir	15
2.2.5 Hönnun og útlit mannvirkja	15
2.2.6 Jarðefni á svæðinu	15

2.2.7 Lóðafrágangur og umgengni	15
2.2.8 Sorpgeymslur	17
2.2.9 Geymslusvæði	17
2.2.10 Mengunarvarnir	17
2.2.11 Borholur	17
2.2.12 Meðferð úrgangs	17
2.2.13 Kvöð um aðkomu	17
2.2.14 Lýsing, skilti og merkingar	18
2.2.15 Stoðveggir	18
2.2.16 Girðingar	18
2.2.17 Brimvarnir	18
2.2.18 Veitur	18
2.2.19 Aðkoma, bílastæði og gönguleiðir	18
2.2.20 Minjar	19
2.2.21 Kvaðir	19
2.3 Viðlagafjara 1 - sérskilmálar	19
2.3.1 Byggingarreitur B-1	19
2.3.2 Byggingarreitur B-2	19

# 1 FORSENDUR

## 1.1 Aðdragandi og markmið

Fyrirtækið Icelandic Land Farmed Salmon ehf. áformar að hefja landeldi á laxfiski í Vestmannaeyjum og hefur óskað eftir lóð fyrir starfsemina í Viðlagafjöru við austurströnd Heimaeyjar (mynd 1.1). Fyrirtækið og Vestmannaeyjabær skrifuðu undir viljayfirlýsingu þann 9. 9. 2020, þar sem áhugi beggja aðila um samvinnu og velvilji fyrir landeldi var staðfestur.

Svæðið sem um ræðir er hluti efnistökusvæðis E-1 í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035. Svæðið hefur verið nýtt til efnistöku í mörg ár, bæði fyrir töku á sandi úr fjöru sem endurnýjar sig með hafstraumum, en einnig efnistöku kubbabergs- og rauðamalar ofan við fjöruna. Með breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða þessu deiliskipulagi er gerð breyting á landnotkun, þar sem hluta efnistökusvæðisins E-1, er breytt í nýjan reit: iðnaðarsvæði I-3, sjá mynd 1.6.

Lítið framboð er af svæðum fyrir iðnaðarstarfsemi í Vestmannaeyjum. Hugmyndir hafa áður verið kynntar um fiskeldi í Vestmannaeyjum og í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að fiskeldi gæti mögulega rúmast á hafnarsvæðinu við Eiðið eða á athafnasvæði AT-2 í Eldfellshrauni. Þar kemur jafnframt fram að vinna þurfi nánar með staðsetningu eldisins. Með breytingu á aðalskipulagi og þessari deiliskipulagstillögu er kynnt ný staðsetning landeldis innan nýs iðnaðarsvæðis í Viðlagafjöru, sem þykir henta betur. Sjá nánari umfjöllun um valkosti varðandi staðsetningu í meðfylgjandi umhverfismatsskýrslu aðal- og deiliskipulags. Lögð er áhersla á góða nýtingu og frágang svæðisins þar sem land í Vestmannaeyjum er afar takmörkuð auðlind og aðlaðandi ásýnd mikilvæg til að draga úr sjónrænum áhrifum.

Markmið deiliskipulagsins er að gera mögulega byggingu og rekstur landeldis á laxfiski og aðra starfsemi því tengda í Viðlagafjöru. Stefna deiliskipulagsins er í samræmi við markmið aðalskipulags Vestmannaeyja varðandi atvinnustarfsemi, áherslu á öfluga útgerð og fiskvinnslu og að aðstaða þessara greina í landi og höfn verði eins og best getur orðið á hverjum tíma.

Enn fremur að stuðlað verði að fjölbættari sjávarnytjum, vinnslu nýrra afurða og aukinni fullvinnslu.

Tillagan er einnig í samræmi við markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um 3.4. *Samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf* þar sem m.a. er kveðið á um að skipulag byggðar og landnotkun stuðli að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs. Enn fremur er stefnt að því að skipulagið uppfylli markmið stefnunar um skipulag í dreifbýli og að tillagan takmarki ekki möguleika til ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru, umhverfi og landslag.



Mynd 1.1: Hér sést Viðlagafjara ásamt Urðarviti á austurhluta Heimaeyjar.



## 1.2 Skipulagssvæðið

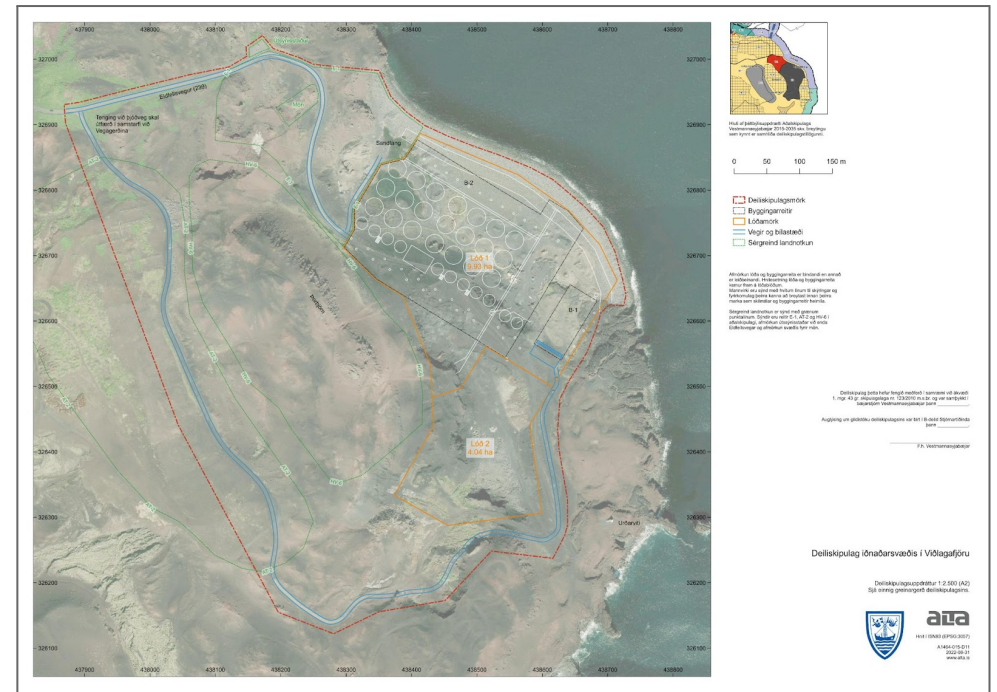
Deiliskipulagssvæðið er um 49 ha að stærð og nær til reita sem í tillögu um breytingu á aðalskipulagi hafa auðkenni E-1 og I-3, þar sem starfsemi fiskeldisins og áframhaldandi efnistaka verður. Að auki nær deiliskipulagssvæðið til vesturs yfir veglínu aðkomuvegar frá Eldfellsvegi.

Viðlagafjara er austast við strönd hraunsins sem rann til sjávar í gosinu 1973. Fyrir gos var svæðið töluvert frá strönd og sjávardýpi á þeim tíma líklega um 18-25 m en í dag liggur fjaran nokkru neðar en hraunbakkinn sem umliggur fjöruna. Eldfellsvegur liggur frá þéttbýlinu um Kirkjubæjarhraun og niður í Viðlagafjöru að Urðarvita (mynd 1.1).

Deiliskipulagssvæðið ber þess merki að þar hafi verið stundað efnisnám til margra ára og er mikið raskað, sbr. mynd 1.2. Engar minjar eru þekktar á skipulagssvæðinu og Minjastofnun telur ekki þörf á minjaskráningu. Áningarstaður er við Eldfellsveg ofan við Viðlagafjöru sbr. mynd 1.1. Nokkuð er um að ferðafólk og íbúar fari um fjöruna á leið sinni í Urðarvita.



Mynd 1.2: Myndin er tekin yfir Viðlagafjöru til norðvesturs. Urðarviti sést í forgrunni.



Mynd 1.3: Deiliskipulagssuppráttur.

### 1.3 Fyrirhuguð starfsemi

Yfirlit yfir deiliskipulagssvæðið í Viðlagafjöru og næsta nágrenni þess sést á mynd 1.4 þar sem horft er yfir svæðið af hafi með núverandi landslagi. Lóðamörk eru sýnd ofan á landslaginu með rauðgulum línunum en innan lóða verður land lækkað og jafnað til að mynda samfellt plan. Þó eru gerðar kröfur um að skering að Þorbirni taki mið af landhæð á lóðarmörkum og valdi ekki meiri landhalla að lóðarmörkunum og að plani í gólfkóta en 45°.

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum, Viðlagafjöru 1 (lóð 1) og Viðlagafjöru 2 (lóð 2) sbr. mynd 1.3 og deiliskipulagsuppdrátt. Fiskeldið mun verða í Viðlagafjöru 1, en óvíst er enn hvaða starfsemi muni verða í Viðlagafjöru 2 en mögulegt er að fiskeldistengd starfsemi verði þar líka. Hugmynd um fyrirkomulag búnaðar eldisstöðvarinnar í Viðlagafjöru sést á mynd 1.5 en uppröðun tanka og skýlishúsa fyrir búnað kann að breytast á hönnunarstigi.

Á lóðinni Viðlagafjöru 1 er fyrirhugað laxeldi á landi, með ársframleiðslu um 11.500 tonn af óslægðum fiski. Miðað er við að byggja eldið upp í tveimur áföngum. Fyrir starfsemina er gert ráð fyrir að byggja allt að 30 fiskeldisker, þjónustubyggingu, tækjahús, tanka og önnur tilheyrandi mannvirki og byggingar. Yfirlit yfir helstu starfsemi á lóðinni og stærðir sést í töflu 1.1. Fyrirhugað er að byggja skýlishús á milli kerjanna sem munu hýsa t.d. ýmsan búnað, fóður og stýrikerfi fyrir eldisker. Reiknað er með að skýlishúsin geti verið allt að 9000 m<sup>2</sup> í flatarmál og verði á milli 9 og 15 m há, með nánari útfærslu á hönnunarstigi.

Lóðin Viðlagafjara 1 liggur að hluta lágt í landi þar sem hætta er á ágangi sjávar. Því er gert ráð fyrir að jafna byggingarreiti á lóðinni í gólfkóta u.þ.b. 4 - 6 m.y.s. Við mótun lóðarinnar verður tryggt sjálfrennsli frá fiskeldiskerjum til viðtakatjarnar. Þetta verður gert með skeringum og fyllingum á bögglabergi og öðrum steinefnum innan lóðarinnar.

Lóðin Viðlagafjara 2 verður tímabundið nýtt sem vinnslusvæði fyrir bögglabergið sem þar er, svo og umfram efni sem ekki verður nýtt innan Viðlagafjöru 1. Umframefni verður haugsett og geymt þar til síðari nota. Nánar verður fjallað um tilhögun efnisvinnslu í Viðlagafjöru 1 og 2 í sérstakri

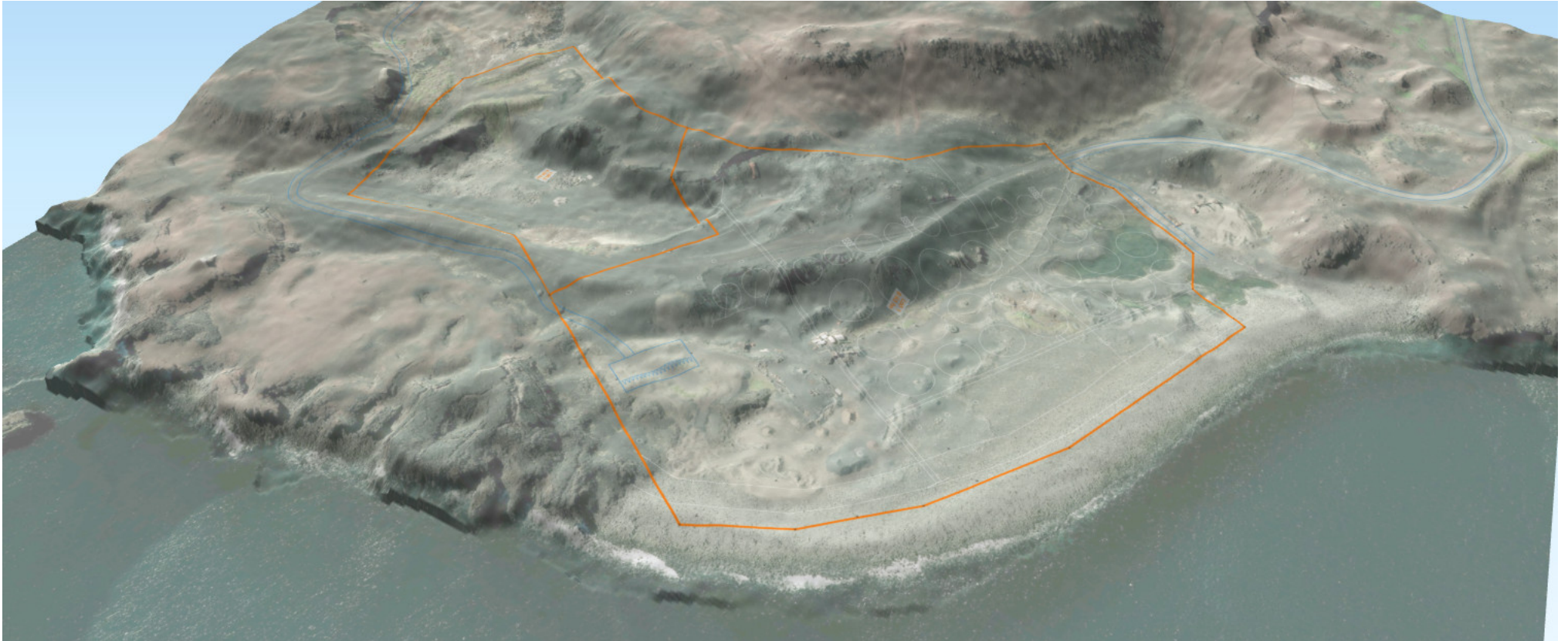
nýtingaráætlun fyrir efnistöku á lóðunum. Nánari umfjöllun um efnisnotkun má sjá í meðfylgjandi umhverfismatskýrslu.

Innan þessara tveggja lóða á deiliskipulagssvæðinu er bögglaberg sem er verðmætt efni m.a. sem burðarlag í vegi, húsgrunna o.fl. í Eyjum. Bærinn leggur því áherslu á að farið verði sparlega með þetta efni, og það nýtt til hins ítrasta.

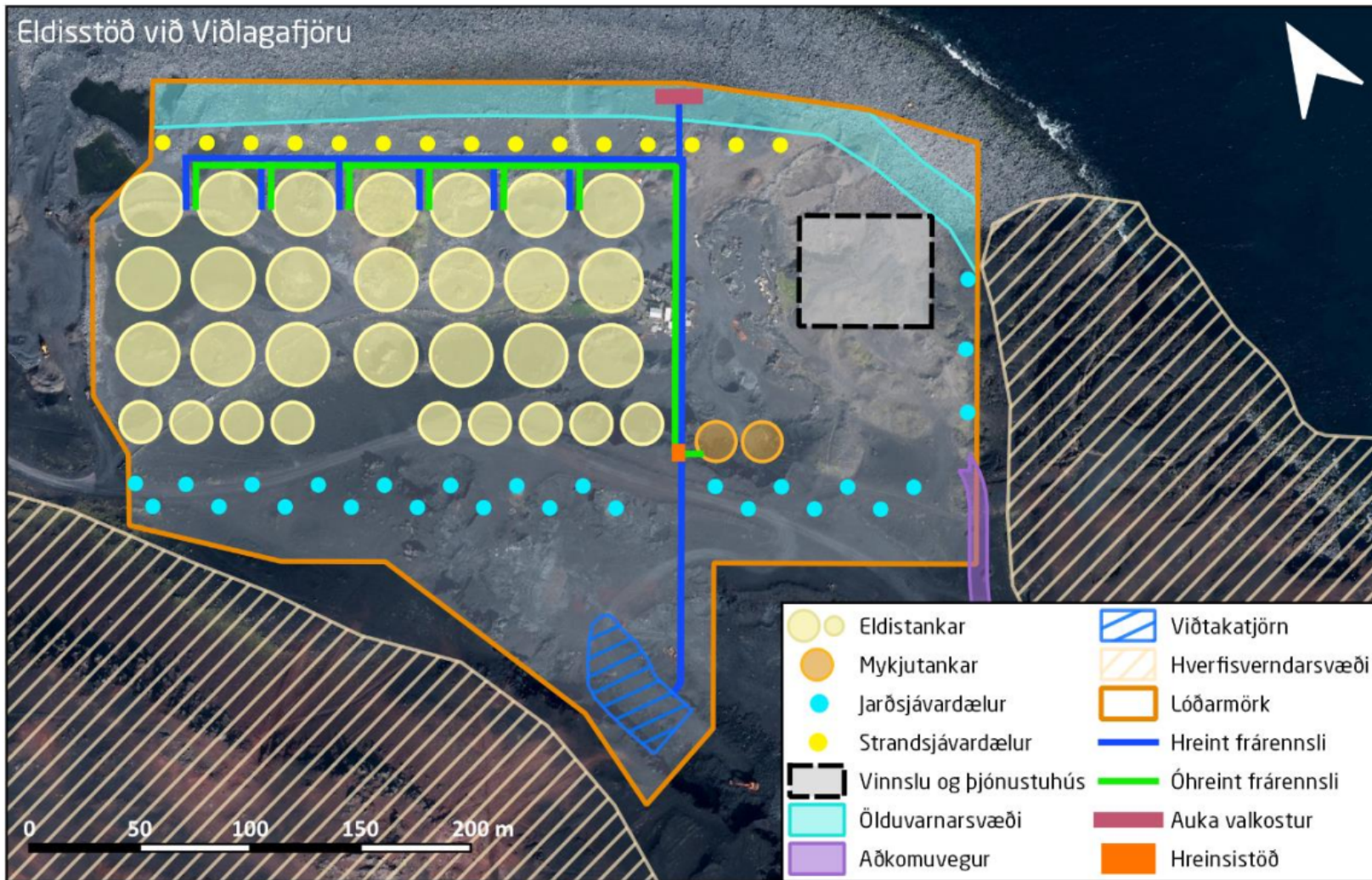
Viðlagafjara 1 - Landnotkun á lóð fiskeldisins	Stærð u.þ.b. m <sup>2</sup>
Stöðvarhús	3.300
Svæði fyrir fiskeldisker og skýlishús	40.000
Borholusvæði fyrir strandsjó	7.000
Borholusvæði fyrir jarðsjó	10.000
Viðtakatjörn ásamt fortjörn	1.500

**Tafla 1.1:** Yfirlit yfir landnotkun á lóð Viðlagafjöru 1 fyrir fiskeldi. Stærðir geta breyst á hönnunarstigi innan þeirra marka sem skilmálar tilgreina.





**Mynd 1.4:** Horft af hafi að fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði í Viðlagafjöru og næsta nágrenni þess. Rauðgular línur afmarka lóðir. Land veður lækkað innan lóðanna til að mynda samfellt plan fyrir mannvirkin, þó þannig að landhalli að lóðamörkum verði ekki brattari en 45°.

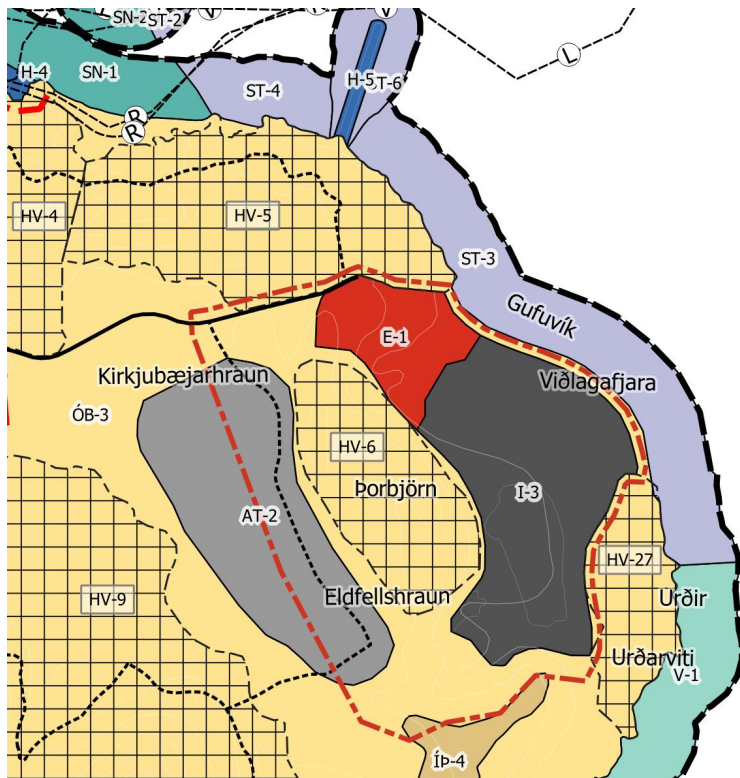


**Mynd 1.5:** Afstöðumynd fyrir eldistöðina í Viðlagafjöru, báðir áfangar. Umhverfismatsskýrsla Eflu, 12.07.2022.. Uppróðun búnaðar kann að breytast á hönnunarstigi.



## 1.4 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035

Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er kynnt samhlíða þessu deiliskipulagi. Á mynd 1.2 sést nýr reitur fyrir iðnaðarsvæði I-3 og breytt afmörkun efnistökusvæðis E-1. Deiliskipulagið fylgir afmörkun reita E-1 og I-3. sbr.mynd 1.3.



**Mynd 1.6:** Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 þar sem nýr reitur I-3 sést og breytt afmörkun E-1. Mörk deiliskipulagsins eru sýnd með rauðri brotalínu.

Tillaga að deiliskipulagi tekur mið af eftirfarandi skilmálum aðalskipulagsins:

Almennir skilmálar fyrir alla efnistöku:

- "Allt efnisnám verði skipulagt á þann veg að efnisnotkun á hverjum stað fyrir sig verði forgangsraðað með það að leiðarljósi að hámarka virðisaukningu efnanna. Í deiliskipulagi skal afmarka hvar efnisnám er heimilt innan efnistökusvæða en á svæðunum er einnig gert ráð fyrir efnisvinnslu, aðstöðu fyrir starfsmenn og tengdri starfsemi.
- Jarðefni er takmörkuð auðlind og skal nýting hennar taka mið af því. Efnisvinnsla á nýjum svæðum verði ekki heimiluð.
- Vinna skal nýtingaáætlun fyrir efnistöku með það að markmiði að nýta tiltækt efni sem best."

Almennir skilmálar sameiginlega fyrir athafna- og iðnaðarsvæði:

- "Boðið er upp á athafnasvæði til áframhaldandi atvinnuuppbyggingar.
- Á athafna- og iðnaðarsvæðum skal vera góð umgengni og umhverfisfrágangur.
- Dregið verði úr myndun úrgangs og stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu".

Eftirfarandi skilmálar í aðalskipulaginu eiga einnig við:

- "Í deiliskipulagi athafna- og iðnaðarsvæða verði lögð áhersla á góðan umhverfisfrágang sem stuðlar að góðri umgengni.
- Unnið verði að því að minnka þörf fyrir förgun á úrgangi í samræmi við svæðisáætlun um meðhöndlun úrgangs.
- Á athafnasvæðum geta verið sjótökuholur sem nýttar eru í tengslum við atvinnustarfsemi".

Skilmálar fyrir skipulagsreiti I-3 og E-1 eru eftirfarandi skv. tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035.

### **Iðnaðarsvæði I-3, Viðlagaffjara, 16,64 ha**

*Svæði fyrir blandaða iðnaðarstarfsemi s.s. fiskeldi og aðra lítt mengandi iðnaðarstarfsemi sem samræmist aðliggjandi landnotkun. Við undirbúning lóða verður efni numið af svæðinu og unnið til nota þar sem þörf krefur.*

*Vanda skal frágang og umgengni á svæðinu, framkvæmdir lagaðar að staðháttum eftir því sem við verður komið og stefnt að því að sjónrænum áhrifum framkvæmdanna verði haldið í lágmarki með hliðsjón af nærliggjandi landnotkun, þ.e. nálægð við hverfisverndarsvæði, svæði á náttúruminjaskrá og íþróttasvæði og Urðarvita. Skilmálar í deiliskipulagi tryggi að skering hafi ekki áhrif á landslag aðlægs hverfisverndarsvæðis HV-6.*

*Aðgengi vegfarenda um gönguleiðir og að fjöruborði Viðlagaffjöru skal tryggt.*

*Dregið verði úr myndun úrgangs og stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu á þeim úrgangi sem til fellur. Vinna þarf nýtingaráætlun fyrir efnisnámið sem taki mið af framangreindu. Vinnsla á bögglabergi skal eiga sér stað áður en svæðið er nýtt til annarra nota. Færsla á efni er leyfileg innan svæðisins og það efni sem til fellur vegna undirbúnings fyrir framkvæmdir verður haugsett innan svæðisins.*

### **Efnistöku- og efnislosunarsvæði í Viðlagaffjöru E-1.**

*Efnistökusvæði í Viðlagaffjöru. Á svæðinu er gert ráð fyrir efnisvinnslu, aðstöðu til að taka á móti efni, endurvinna og haugsetja. Numinn er sandur úr fjörunni með efnisnámi sem ætti að vera sjálfbært. Einnig er heimilt að vinna annað efni s.s. rauðamöl, gjall og böggla á svæðinu norðan og austan við Viðlagaffjöruna.*

*Heimilt er að staðsetja á svæðinu iðnaðarstarfsemi sem tengist efnisvinnslu s.s. efnisvinnslu, steypustöð, malbikunarstöð eða svipaðan*

*rekstur. Einnig er heimilt að haugsetja þarna efni og taka á móti efni til endurnýtingar.*

*Við efnisnámið skal tryggja öryggi og aðlaðandi frágang þannig að sjónræn áhrif efnistökkunnar taki mið af nálægð við hverfisverndarsvæði og svæði á náttúruminjaskrá. Gæta þarf að aðlaðandi ásynnd að svæðinu þegar komið er að því úr vestri. Sérstaklega þarf að gæta að ásynnd frá áningarstað fyrir ferðamenn og íbúa, við Eldfellsveg, áður en ekið er niður í Viðlagaffjöru og verði jarðvegsmanir reistar til að takmarka sjónræn áhrif. Vinna þarf nýtingaráætlun fyrir efnisnámið sem taki mið af framangreindu.*

## 1.5 Aðliggjandi landnotkun

Hverfisverndarsvæði eru í grennd við deiliskipulagssvæðið og eitt slíkt innan þess. Samkvæmt aðalskipulaginu eru svæði á C-hluta náttúruminjaskrár öll skilgreind sem hverfisverndarsvæði og sýnd á aðalskipulagsuppdrætti, sjá mynd 1.6. og 1.7. Taka þarf sérstaklega tillit til þessara svæða í uppbyggingu og starfsemi fiskeldisins.

Eftirfarandi skipulagsákvæði í aðalskipulagi gilda í grennd við deiliskipulagssvæðið:

### **Óbyggt svæði (ÓB-3) Eldfellshraun, Eldfell og Helgafell.**

#### **Skipulagsákvæði:**

Lítt gróið svæði með gígum, hrauni og öðrum gosefnum. Svæðið er að hluta til raskað og hluti þess hefur verið græddur upp. Mikið um slóða og gönguleiðir. Uppgræðsla hefur verið samkvæmt áætlunum.

Svæðið er nýtt til göngu og útivistar. Nýta skal þær gönguleiðir sem fyrir eru eins og kostur er og óheimilt er að gera nýja vegslóða.

Efnistaka og mannvirkjagerð er óheimil. Hluti af svæðinu er á náttúruminjaskrá.

### **Hverfisverndarsvæðið (HV-6) Þorbjörn, þar sem er að finna sérstæðar jarðmyndanir úr gosinu 1973.**

#### **Skipulagsákvæði:**

Sérstæðar jarðmyndanir úr gosinu 1973. Fjallið Þorbjörn í Eldfellshrauni.

Ekki má spilla jarðmyndunum á þessu svæði með mannvirkjagerð og umgengni. Gönguleiðir og útsýnisstaðir í þágu útivistar eða afþreyingar eru heimilar en nýta skal þær gönguleiðir sem fyrir eru.

Ekki skal breyta landslaginu heldur vernda þær jarðmyndanir sem þarna eru. Efnistaka er bönnuð. Svæði skal ekki nota til beitar.

### **Hverfisverndarsvæðið (HV-27), Urðarviti, þar sem eru fyrir gönguleiðir og útsýnisstaðir.**

#### **Skipulagsákvæði:**

Fagurlaga fjörुकambur sem skilur að hafið og Viðlagaffjöru. Kamburinn er greinilega í a.m.k. tímabundnu jafnvægi við ölduálag. Markmið hverfisverndar er að ekki verði hróflað við svæðinu/berginu til að koma í veg fyrir landbrot. Til að tryggja það er svæðið hverfisverndað.

Urðarviti stendur á svæðinu og er kennileiti. Mannvirkjagerð er óheimil innan svæðisins nema almennt viðhald mannvirkja. Jarðrask innan svæðisins er óheimilt. Öll efnistaka er bönnuð.

### **Hverfisverndarsvæðið (HV-5), Hraunið austan við Flakkarann, þar sem eru sérstæðar jarðmyndanir úr gosinu 1973.**

#### **Skipulagsákvæði:**

Sérstæðar jarðmyndanir úr gosinu 1973. Hluti Eldfellshrauns sem myndar sérstæðar jarðmyndanir sem ganga út í sjó. Þarna er útsýnisvallur og gönguleiðir.

Ekki má spilla jarðmyndunum á þessu svæði með mannvirkjagerð og umgengni. Gönguleiðir og útsýnisstaðir í þágu útivistar eða afþreyingar eru heimilar en nýta skal þær gönguleiðir sem fyrir eru.

Ekki skal breyta landslaginu heldur vernda þær jarðmyndanir sem þarna eru. Efnistaka er bönnuð. Svæði skal ekki nota til beitar.

### **Strandsvæði út af Viðlagaffjöru (ST-3) er einnig í næsta nágrenni.**

#### **Skipulagsákvæði:**

Fjörur og strandsvæði frá innsiglingarkjaftinum og að áformuðum brimvarnargarði vegna hafnar í Skansfjöru. Hluti af ytri höfn Vestmannaeyja skv. reglugerð. Strönd skal haldið í náttúrulegu ástandi svo sem kostur er.

Önnur svæði í nálægð við deiliskipulagssvæðið eru eftirfarandi:

### **Athafnasvæði (AT-2) Eldfellshraun.**

#### **Skipulagsákvæði:**

Nýtt athafnasvæði þar sem áður var veitustarfsemi. Á fullbyggðu svæðinu er gert ráð fyrir um 50.000 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði á einni hæð. Til að draga úr áhrifum vegna ásýndar verður svæðið lækkað og nýtt fyrir efnistöku. Mögulegt efnisnám getur verið á milli 400.000 – 800.000 m<sup>3</sup>. Möguleiki á fiskeldi.

### **Akstursípróttarsvæði (ÍP-4),**

#### **Skipulagsákvæði:**

Akstursípróttarsvæði fyrir vélhjól. Gert er ráð fyrir að mögulegt sé að koma upp aðstöðuhúsi/vallarhúsi og verkstæði/geymslu á vestanverðu svæðinu, við aðkomu að því. Skilgreina þarf aðkomu og bílastæði. Koma má upp tímabundinni aðstöðu en ávallt skal sækja um stöðuleyfi fyrir færanlega aðstöðu.

## **1.6 Málsmeðferð**

Málsmeðferð vegna nýs deiliskipulags sem þessa skiptist í þrjú skref sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem almenningi og umsagnaraðilum gefst tækifæri á að koma með athugasemdir og ábendingar. Skrefin eru eftirfarandi:

1. Gerð lýsingar, þar sem fram kemur hvað fyrirhugað er að gera á deiliskipulagssvæðinu. **Lokið.**
2. Kynning deiliskipulagstillögu á vinnslustigi, þar sem tillögur að þróun svæðis er kynnt. **Lokið.**
3. Auglýsing deiliskipulagstillögu skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### **1. Lýsing**

Sameiginleg lýsing fyrir nýtt deiliskipulag og aðalskipulagsbreytingu var kynnt í

samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 14. júlí - 27. ágúst 2021. Lýsingin var kynnt í Eyjafréttum, í Tígli, vefmiðlinum Eyjar.net og á vef Vestmannaeyjabæjar.

Lýsingin var send eftirfarandi umsagnaraðilum:

- Hafrannsóknastofnun,
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands,
- HS Veitum,
- Minjastofnun Íslands,
- Náttúrufræðistofnun Íslands,
- Umhverfisstofnun og
- Veðurstofu Íslands.

Hafrannsóknastofnun gerði í umsögn sinni ekki athugasemdir við tillöguna. Í umsögn Minjastofnun Íslands kemur fram að engar minjar séu þekktar á skipulagssvæðinu og því sé ekki þörf á að skrá fornleifar vegna framkvæmdarinnar. Stofnunin gerir ekki athugasemdir við skipulagslýsinguna.

Í umsögn Skipulagsstofnunar var lögð áhersla á samanburð valkosta fyrir staðsetningu fiskeldisins m.a. m.t.t. áhrifa á ásýnd og landslag. Í umsögninni var einnig lögð áhersla á að gerð yrði grein fyrir innviðum, svo sem meðhöndlun úrgangs, áhrif framkvæmdar á grunnvatn og fráveitu bæði frá fiskeldinu og starfsmannaaðstöðu.

Í umsögn Umhverfisstofnunar er bent á að framkvæmdasvæðið sé innan svæðis sem er á tillögum Náttúrufræðistofnunar Íslands að B-hluta náttúruminjaskrár vegna fjöruvistgerða og fugla. Að auki sé það innan svæðis nr. 723 á náttúruminjaskrá.

Í umsögn Veðurstofu Íslands er bent á að við skipulagsgerðina skuli hugað að hugsanlegri hækkun sjávarborðs.

## **2. Kynning á vinnslustigi**

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í maí 2022. Samhliða var kynnt tillaga að breytingu á aðalskipulagi



og sameiginleg umhverfismatskýrsla. Tillagan var send til umsagnar til eftirfarandi aðila:

- Hafrannsóknastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- HS Veitur
- Minjastofnunar Íslands
- Náttúrufræðistofnunar Íslands
- Samgöngustofu
- Skipulagsstofnunar
- Umhverfisstofnunar
- Veðurstofu Íslands
- Vegagerðarinnar

Umsagnir bárust sem hér segir:

Hafrannsóknastofnun, HS Veitur, Samgöngustofa og Vegagerðin skiluðu umsögn án athugasemda. Náttúrufræðistofnun nefndi atriði til athugunar varðandi skeringar í Þorbjörn, mögulega mengun borhola frá viðtakatjörn, legu háspennustrengja og færslu á fjörukambi. Þessi atriði hafa verið skoðuð við frekari mótun tillögunnar og koma einnig að hluta fram í aðskipulagsbreytingu, t.d. með skilmála sem takmarkar skeringu í Þorbjörn.

Skipulagsstofnun mæltist til þess að aðkomuvegir væru felldir inn í skipulagssvæðið til þess að tryggja skýrar forsendur fyrir vegabótum. Mörk deiliskipulagsvæðisins hafa því verið færð til vesturs.

### 3. Auglýsing endanlegrar tillögu

Nú er lögð fram og auglýst fullbúin tillaga í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdarfræstur skal ekki vera skemmri en 6 vikur, sjá dagsetningar í auglýsingum. Að athugasemdafresti liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og hún síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest deiliskipulag tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

## 1.7 Leyfismál

Afla þarf eftirfarandi leyfa fyrir framkvæmd og rekstur fiskeldisins:

- Framkvæmda- og byggingarleyfis sveitarfélagsins Vestmannaeyjabæjar skv. skipulagslögum nr. 123/2010.
- Starfsleyfi Umhverfisstofnunar skv. reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit.
- Starfsleyfi Matvælastofnunar skv. lögum 93/1995 um matvæli vegna fyrirhugaðs reksturs laxfiskaslátrunar.
- Leyfi Orkustofnunar til nýtingar á fersku vatni og jarðsjó, sbr. 6. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu.
- Sláturleyfi frá embætti yfirdýralæknis, sbr. 20. gr laga nr. 93/1995 um matvæli
- Starfsleyfi Matvælastofnunar fyrir rekstri sláturhúss.

## 2 SKILMÁLAR

### 2.1 Almenn atriði

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir fiskeldi og haugsetningu á tveimur lóðum, Viðlagafjöru 1 og 2, á iðnaðarsvæðinu auk efnisnáms sbr. meðfylgjandi deiliskipulagsupprátt. Einnig verður lagður vegur að svæðinu sunnanverðu gegnum athafnasvæði AT-2, um leið og aðgengi verður lokað fyrir almenna umferð þvert í gegnum Viðlagafjöru. Vegurinn verður aðal samgönguæðin að iðnaðarsvæðinu, svo og að Urðarvita.

#### 2.1.1 Ný vegtenging frá AT-2 að I-3

Nýr vegur verður lagður að svæðinu frá AT-2 í suðri að mestu í vegslóða sem fyrir er og sést á mynd 2.1.



Mynd 2.1: Nýr vegur fylgir slóða sem sést hér á myndinni og liggur frá AT-2 að Urðarvita.

Vegurinn verður lagður þannig að hann falli sem best að landinu. Samhliða honum verður lagður 1,5 - 2 m breiður sameiginlegur hjóla- og göngustígur í vegöxl eða til hliðar við veginn.

#### 2.1.2 Lóð 1: Viðlagafjara 1

Lóðin fyrir fiskeldisstöðina er 9,93 ha og skiptist upp í 2 byggingarreiti; stöðvarhús (B-1) og tankasvæði (B-2). Mynd 1.6 gefur hugmynd um fyrirkomulag mannvirkja. Aðkoma inn á lóðina er að sunnanverðu frá AT-2 um nýju vegtenginguna.

Gert er ráð fyrir að á stærstum hluta lóðarinnar verði land jafnað í um 4 - 6 m hæð yfir sjávarmáli. Efni verður skorið úr brekkunni suðvestan í lóðinni sbr. mynd 1.4 og land hækkað nær sjó.

Þar sem byggingar munu sjást nokkuð víða að sbr. meðfylgjandi umhverfismatsskýrslu er mikilvægt að vel sé hugað að ásýnd starfseminnar við hönnun, uppbyggingu og rekstur og áhersla lögð á að draga úr sjónrænum áhrifum bygginga og mannvirkja á lóðinni eins og kostur er. Það verði gert með hönnun, lita- og efnisvali á byggingum og mannvirkjum.

Settir eru skilmálar um ásýnd, umgengni og frágang innan lóða, á lóðarmörkum og á bæjarlandi. Útbúa þarf nýtingaráætlun fyrir færslu efnis innan lóðar sem taki mið af nýtingaráætlun efnis fyrir lóð 2. Undirbúningur lóðar fylgi nýtingaráætlun fyrir efnisnámið.

### 2.1.3 Lóð 2: Viðlagafjara 2

Lóðin er fyrirhuguð iðnaðarlóð, en óvíst er hvaða starfsemi muni verða á lóðinni til frambúðar. Lóðin er um 4 ha. Þar mun verða efnisnám til að undirbúa lóðina fyrir iðnaðarnotkun en hún verður einnig nýtt fyrir haugsetningu umframefnis til undirbúnings framkvæmda á lóð 1. Settir eru skilmálar um ásýnd, góða umgengni og frágang innan lóðar, við lóðamörk og á bæjarlandi. Útbúa þarf nýtingaráætlun fyrir efnistöku og haugsetningu, sbr. reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012. Efnistaka og haugsetning á lóð fylgi nýtingaráætlun fyrir lóðina.

### 2.1.4 Svæði fyrir efnistöku (reitur E-1 í aðalskipulagi)

Starfsemi sandvinnslu er sjálfbær þar sem efni bætist við frá sjónum. Vinnslan mun verða starfrækt með sama hætti og nú er og byggj á heimildum í aðalskipulagi fyrir efnistöku. Einnig er efnistökusvæði vestan við sandnámið og var það svæði stækkað í gildandi aðalskipulagi. Við efnistöku þarf að gæta að sjónrænum áhrifum úr vestri þar sem ekið er eftir Eldfellsvegi og frá áningarstað fyrir ferðmenn. Miðað skal við að efni sé unnið austan úr hólum.

Útbúa þarf nýtingaráætlun um efnistöku fyrir efnistökusvæðið sbr. reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012. Þar komi m.a. fram hvernig ætlað er að vinna efni á svæðinu, svo og frágangur á mönum á meðan á vinnslu stendur og hvernig gengið verður endanlega frá svæðinu.

### 2.1.5 Útsýnisstaður

Gert er ráð fyrir útsýnisstað við enda Eldfellsvegjar, með bílastæði, áningarstað, fræsluskiltum o.p.h.

### 2.1.6 Mön

Gert er ráð fyrir mön innan efnistökusvæðisins sem byrgir sýn að hluta frá útsýnisstað að iðnaðarsvæðinu.

## 2.2 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir, reiti og almenningsrými innan deiliskipulagssvæðisins. Í þeim tilvikum sem sérskilmálar víkja frá almennum

skilmálum, þá gilda sérskilmálar.

Til almenningsrýma teljast m.a. götur, gangstéttar og göngustígar sem og annað land í umsjón bæjarins.

### 2.2.1 Aðaluppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Gera skal grein fyrir útliti mannvirkja (lit og efnisvali), frágangi, sjónrænum áhrifum, landmótun og frágangi á lóðamörkum þar sem við á og fyrirkomulagi athafna- og geymslusvæða, auk bílastæða. Sýna skal skilti, merkingar og önnur mannvirki sem kunna að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóða sem og svæðisins í heild. Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, útgefin mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem kunna að gilda hverju sinni.

### 2.2.2 Mæli og hæðarblöð

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur, fjölda bílastæða og kvaðir eftir því sem við á. Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Við gerð mæliblaða geta orðið minniháttar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. hvað varðar lóðastærðir, lóðamörk og kvaðir. Endanleg hæðarsetning bygginga, lóða og gatna kemur fram á hæðarblöðum.

Deiliskipulagsuppdrátt skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðarblöð.

### 2.2.3 Starfsemi

Innan deiliskipulagssvæðisins er heimil iðnaðarstarfsemi, færsla efnis til undirbúnings starfsemi fiskeldis, efnisnám og haugsetning í samræmi við skilgreinda landnotkun í aðalskipulagi og ákvæði þess.

Í samræmi við skilgreiningu iðnaðarsvæða í skipulagsreglugerð og skilmálum aðalskipulags er gert ráð fyrir lítt mengandi iðnaðarstarfsemi sem samræmist aðliggjandi landnotkun.

Íbúum Vestmannaeyja og notendum nærliggjandi svæða ætti að vera ljóst að

starfseminni fylgja eðlilega umsvif s.s. vegna aukinnar umferðar auk þess sem sjónræn áhrif framkvæmdarinnar verða nokkur. Sjá nánar umhverfismatsskýrslu framkvæmdaraðila.

#### 2.2.4 Byggingarreitir og hámarkshæðir

Allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingarreits. Hámarkshæðir húsa, og í sumum tilvikum hámarksveggshæð, eru tilgreindar í sérskilmálum. Einstaka byggingarhlutar, s.s. tæknibúnaður, þakskegg, reykháfar, lofttúður o.þ.h. geta farið að einhverju leyti upp eða út fyrir byggingarreit, séu sjónræn áhrif þess óveruleg. Gera skal grein slíkum frávikum á aðaluppdráttum.

Land byggingarreita verður jafnað niður og gert er ráð fyrir að landhæð verði 4 - 6 m y.s. Uppgefnar hámarkshæðir mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu miðast við þá hæð.

#### 2.2.5 Hönnun og útlit mannvirkja

Húsagerð og húsform er frjálst að öðru leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um. Samræma skal útlit samtengdra bygginga t.a.m. hvað varðar þakform, hæð bygginga, efnisval, litaval, girðingar, merkingar og lóðafrágang. Gera skal grein fyrir þessum þáttum á uppdráttum til byggingarfulltrúa.

Við hönnun mannvirkja skal huga að ásýnd og yfirbragð falli sem best að nærumhverfinu og eru settir sérskilmálar hvað varðar hæð, útlit og litaval bygginga.

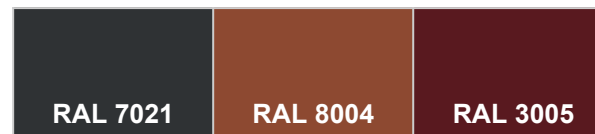
Krafa er gerð um að dregið verði úr sjónrænum áhrifum vegna umfangs starfseminnar m.a. með efnisvali sem taki mið af landslagi og litum í nágrenni. Þeir skilmálar eru settir að raski við framkvæmdir skuli haldið í lágmarki. Leitast sé við að staðsetning kerja taki mið af landslagi og hugað verði að sjónrænum áhrifum framkvæmdanna frá Eldfellsvegi og útsýnispalli við austurenda hans, af sjó, frá Urðarvita og ofan af Eldfelli.

Til að stuðla að samræmdu heildaryfirbragði mannvirkja á svæðinu skal ytra byrði þeirra vera í litum sem tilgreindir eru á mynd 2.2. Sama gildir um lagnir ofanjarðar utanhúss.

Sýnilegir steypdir veggir skulu vera í ofangreindum litum eða steinaðir með

steiningu í eftirfarandi hlutföllum: svart 75%, hvítt 12,5% og grátt 12,5%.

Frávik frá þessum litum eru háð samþykkis umhverfis- og skipulagsfulltrúa Vestmannaeyja. Gera skal grein fyrir helsta efnis- og litavali utanhúss á aðaluppdráttum.



Mynd 2.2 Ákjósanlegir litir á byggingum og mannvirkjum.

#### 2.2.6 Jarðefni á svæðinu

Við framkvæmdir skal huga að nýtingu jarðefna og ekki skal raska meira landi í hverjum byggingaráfanga en fyrirhugað er að nýta í viðkomandi áfanga undir byggingar og athafnasvæði. Bögglaberg og annað steinefni skal fjarlæggt samkvæmt efnisvinnsluáætlun og efni sem til fellur úr skeringum skal haugsett á lóð 2 sbr. efnisvinnsluáætlun fyrir þá lóð.

#### 2.2.7 Lóðafrágangur og umgengni

Frágangur lóða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Á lóðauppdrætti skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum s.s. yfirborðsfrágang og hæðarsetningu lands, stoðveggi, lýsingu, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði, sorpgeymslur, girðingar, merkingar, kvaðir og annað það sem kann að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóða sem og svæðisins í heild. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla þar sem þess er þörf og krafist er í byggingarreglugerð.

Útbúa þarf jarðvegsmanir meðfram aðkomuvegi til að draga úr sjónrænum áhrifum mannvirkja og starfsemi lóða á hverfisverndarsvæði Urðarvita. Sýna skal afmörkun mana og aðra landmótun á lóðauppdrætti sem lagður er inn til byggingarfulltrúa.

Gera skal grein fyrir efnisvali og útliti girðinga, skjól- og stoðveggja innan lóðar



og á lóðamörkum. Þar sem hæðarmunur er á lóðamörkum skal gengið frá stoðveggjum og girðingum þannig að ekki stafi hætta af hæðarmun. Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og leita skal samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna mannvirkja á lóðamörkum, óháð hæð þeirra. Sá lóðarhafi eða þeir lóðarhafar sem stofna til framkvæmda eða breytinga, skal/skulu greiða kostnað vegna frágangs á aðliggjandi lóðum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði umhverfis- og skipulagsráðs og skipulags- og byggingarfulltrúa.

Lóðarhafar skulu ganga snyrtilega frá tækjum, gámum eða öðru því sem tengist starfsemi þeirra innan lóða. Krafa er gerð um snyrtilegan frágang og góða umgengni um svæðið allt, jafnt innan lóða sem utan. Sækja skal um stöðuleyfi fyrir alla lausafjarmuni s.s. gáma, báta og hús í smíðum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

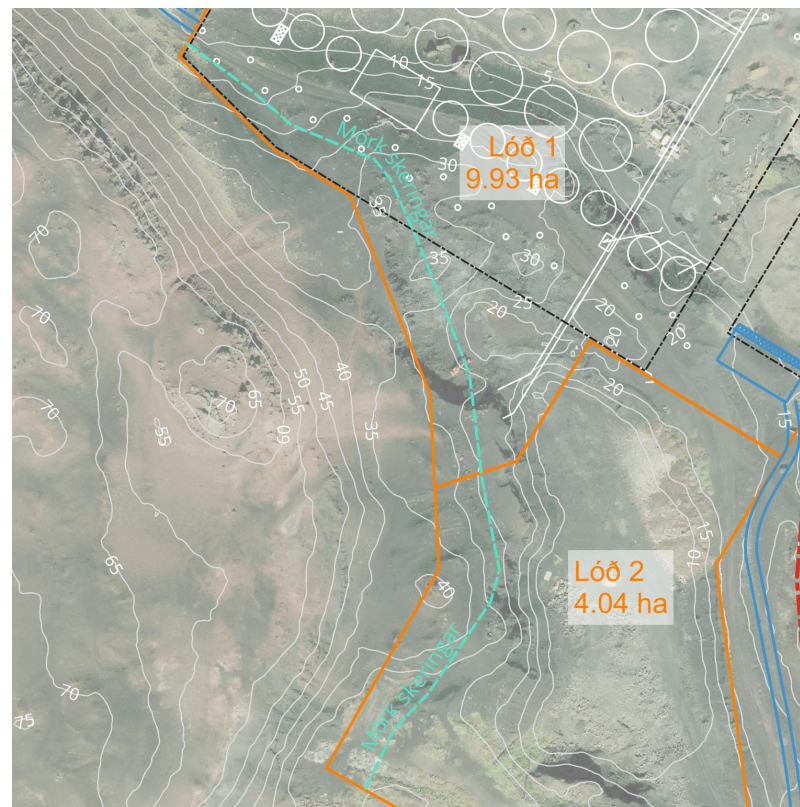
Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingarnefndarteikningum. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Lóðarhafa er skylt að ganga frá lóð í samræmi við samþykktar teikningar.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk, en efni verður losað á lóð fyrir efnislosun.

Lóðarhafi skal girða af athafnasvæði fiskeldisins með girðingum sem tryggja öryggi vegfarenda, en tryggja jafnframt aðgengi á gönguleiðum.

Óheimilt er að raska svæði út fyrir lóðamörk, eða mörk deiliskipulagssvæðisins nema vegna lagningar lagna meðfram vegum.

Gerð er krafa um að bratti skeringar á lóðarmörkum við Þorbjörn sé ekki meiri en 45°. Mynd 2.3 sýnir gróflega hve nálægt lóðarmörkum 6 metra hátt plan getur farið miðað við þá kröfu. Þetta þarf að útfæra nánar á hönnunarstigi.



Mynd 2.3 Mörk skeringar sýnd gróflega með ljósgrænni brotalinu.

### 2.2.8 Sorpgeymslur

Á aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpgáma og/eða sorpgeymslna. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð og fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og annara laga og reglugerða sem við eiga. Ganga skal á snyrtilegan hátt frá varanlegum sorpgeymslum, t.d. í ógegnsæju sorpgerði, og flokka sorp og úrgang og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Ekki er heimilt safna saman úrgangi, afgangum eða öðru rusli sem tengist starfseminni í óvarðar hrúgur innan lóða. Koma skal í veg fyrir fok af lóðum.

### 2.2.9 Geymslusvæði

Á þeim lóðum þar sem þörf er á að geyma tæki, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð til lengri og skemmri tíma skal skilgreina sérstakt geymslusvæði á lóð. Gera skal grein fyrir geymslusvæðum á aðaluppdráttum. Óheimilt er að geyma tæki, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð utan geymslusvæða. Geymslusvæði á lóð skal afmarkað með girðingu, allt að 2 m háar sem sést ekki í gegnum. Geymsla lausamuna er bönnuð utan geymslusvæða.

### 2.2.10 Mengunarvarnir

Gera skal ráð fyrir mengunarvörnum í samræmi við bestu almenna starfshætti. Mengunarvarnarbúnaður skal vera innan lóðar s.s. frárennsli, síun, settjörn, tromlur, oþh. Enn fremur skal gera grein fyrir leið frárennslis frá kerri að viðtaka. Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við starfsleyfi, gildandi byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem taka á mengunarvörnum og hollustuháttum tengdum atvinnustarfsemi.

### 2.2.11 Borholur

Svæði fyrir borholur eru beggja megin við eldiskerin. Staðsetning holanna á uppdrætti er leiðbeinandi og er ekki bundin við byggingareiti. Ofan á borholunum getur verið tilheyrandi tækjabúnaður, s.s. dælur og lokar.

Gert er ráð fyrir að lagnir tengi borholur og ker, ýmist ofan jarðar eða neðan.

### 2.2.12 Meðferð úrgangs

Úrgangur úr starfseminni samanstendur af fiskmykju, dauðum fiski frá eldi, slóg og öðrum fiskúrgangi frá slátrun, blóðvatni, vinnsluvatni og öðru frárennsli.

Frárennsli skal uppfylla viðmið sem gilda fyrir hreinsun eldisvatns samkvæmt leiðbeiningum frá Umhverfisstofnun um hreinsun fiskeldis á landi.

Slóg og annan fiskúrgangur frá slátrun skal flytja í lokuðu kerfi í slógtanka. Ekki skal vera lyktarmengun af meðhöndlun úrgangsins.

Í eldiskerjum eru fóðurleifar og úrgangsefni síuð frá með tromlufilter. Í hverju kari verður einnig dauðfiskagildra og verður dauðfiskur hreinsaður a.m.k. einu sinni á sólarhring. Úrgangur frá tromlusíum verður fluttur í mykjutank innan framkvæmdasvæðisins. Straumur frá tromlufilterum hefur hátt innihald fastefna. Hann fer í hreinsistöð og þaðan í mykjutank. Vinnsluvatn frá fisktönkum er 75% hreinsað í kerjunum, sá sjór fer í forhreinsun í hreinsistöð. Frá hreinsistöð fara straumarnir í fortjörn viðtakatjarnar, þar sem agnir í straumnum setjast. Aukavalkostur er losun til sjávar. Verður fráveituvatni frá eldiskerjum þá veitt til sjávar um stökk sem endar í varnargarði neðan við eldisstöðina. Þaðan rennur eldisvatnið til sjávar.

Blóðvatni skal haldið aðskildu frá öðru frárennsli og fast efni skilið frá í skilvindu og leitt í slógtanka. Skiljuvatn er sótthreinsað og leitt í fitugildrur áður en því er veitt í viðtakatjörn ásamt öðru vinnsluvatni.

Skólþ frá starfsmannaaðstöðu verður hagað í samræmi við gildandi reglugerðir og í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Rekstraraðili skal uppfylla kröfur í reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skólþ. Frárennsli frá starfsmannaaðstöðu skal vera aðskilið frá fráveitu eldisins.

### 2.2.13 Kvöð um aðkomu

Aðkomuvegar fyrir iðnaðarsvæðið mun einnig nýtast umferð vegfarendum að aðliggjandi akstursíþróttasvæði, útivistarsvæðum og að Urðarvita.

Ekki er heimilt að hamla för akandi, gangandi eða hjólandi vegfarenda t.a.m.

með farartækjum, vinnutækjum, gámum eða öðru sambærilegu. Ekki er heimilt að reisa stoðveggi, girðingar eða skilti innan aðkomusvæðis sem hamlar för vegfarenda að frístundasvæði, gönguleiðum og öðrum útvistarsvæðum.

#### 2.2.14 Lýsing, skilti og merkingar

Á húshliðum er heimilt að koma fyrir skiltum eða merkingum sem tengjast starfsemi á svæðinu. Stærð skilta og merkinga skal vera hófleg og skulu ekki fara upp fyrir mænishæð bygginga. Heimilt er að lýsa upp skilti en óheimilt er að nota ljósa- eða neonskilti. Ljósaborðar og aðrar ljós skreytingar á byggingum eru óheimilar nema á aðventu og um jól.

Á svæðinu skulu allir ljósgjafar utanhúss vera glýjufrír og vera þannig skermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður. Þó er leyfilegt að hafa flóðlýsingu sem vinnulýsingu, en tryggja skal að ekki verði kveikt á flóðlýsingu að óþörfu og hún ekki skilin eftir að kvöldi og nóttu til. Einnig skal hugað að því að skerma lýsingu innanhúss og ljós frá fiskikörum.

Stærð merkinga skal vera í hófi og skal bera stærð og gerð merkinga undir byggingarfullrúa. Breytingar á merkingum og skiltum skal bera undir byggingarfulltrúa og skal skriflegt leyfi byggingarfulltrúa liggja fyrir áður en breytingar koma til framkvæmda.

#### 2.2.15 Stoðveggir

Gera skal grein fyrir efnisvali og útliti girðinga, skjól- og stoðveggja innan lóðar og á lóðamörkum. Þar sem gera þarf ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð. Lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og önnur uppbygging á svæðinu og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

#### 2.2.16 Girðingar

Girðingar skulu vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og skipulagsskilmála þessa. Vanda skal allan frágang á girðingum og veggjum jafnt innan lóða sem utan. Framkvæmdaraðili skal gera grein fyrir hönnun girðinga í byggingarleyfisúmsókn.

Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og leita skal samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna skjólveggja og/eða girðinga á lóðamörkum, óháð hæð þeirra. Niðurstaða þessa samráðs skal vera skrifleg, árituð af hagsmunaaðilum og liggja fyrir við úmsókn um byggingarleyfi. Sá lóðarhafi eða þeir lóðarhafar sem stofna til framkvæmda eða breytinga sem hafa áhrif á frágang á lóðamörkum, skal/skulu greiða kostnað vegna frágangs á aðliggjandi lóðum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða skipulags- eða byggingarfulltrúa.

#### 2.2.17 Brimvarnir

Á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning brimvarnargarðs sem ætlað er að mynda skjól fyrir ágangi sjávar, s.s. grjótkasti á stöðina. Grjótgarður hefur myndast meðfram strandlínu Viðlagafjöru sem myndar náttúrulega brimvörn, en fyrirhugað er að bæta í grjótgarðinn frá fjörunni. Áætlað er að 6.000 m<sup>3</sup> efnis verðar færðir til innan og við garðinn og aðflutt efni verður 8.000 m<sup>3</sup>. Brimvarnargarðurinn verður innan lóðar 1 og er kvöð um opið aðgengi almennings á gönguleið meðfram fjörunni og á brimvarnargarði. Girðing sem afmarkar lóð fiskeldisins skal vera staðsett innan brimvarnargarðs.

#### 2.2.18 Veitur

Vatnslagnir fyrir neysluvatn og háspennulagnir verða lagðar að svæðinu meðfram vegum. Á norðurhluta svæðisins verður byggð dreifistöð í eigu fiskeldisins. Staðsetning hennar verður innan lóðar 1.

#### 2.2.19 Aðkoma, bílastæði og gönguleiðir

Gert er ráð fyrir endurbættum aðkomuvegi um vestanvert deiliskipulagssvæðið frá Eldfellsvegi. Endurbætur geta falið í sér t.d. uppbyggingu, skeringar og slitlag. Vegurinn skal í meginatriðum fylgja núverandi vegarslóða. Meðfram veginum verður göngu- og hjólastígur en hvorum megin við veginn hann mun liggja ræðst af kringumstæðum og á hönnunarstigi, með það að markmiði að fella bæði stíg og veg sem best að landslagi.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir innkeyrslu/aðkomu inn á lóðir.

Bílastæði fyrir starfsfólk og viðskiptavini skulu vera innan lóða og gera skal

grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við starfsemi innan lóðar. Óheimilt er að leggja bifreiðum eða vinnutækjum utan lóða til skemmri eða lengri tíma. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og skulu vera sérmerkt.

Aðalinngangur skal aðgreindur og tryggja skal gönguleiðir án hindrana að aðalinngöngum.

Aðgengi gangandi skal tryggt frá Urðarvita að Viðlagafjöru og meðfram grjótnargarði.

#### 2.2.20 Minjar

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar þekktar fornminjar. Minjastofnun telur ekki þörf á að skrá fornleifar vegna framkvæmdarinnar. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

#### 2.2.21 Kvaðir

Á lóðablaði skulu sýndar kvaðir um sameiginlega aðkomu. Taka skal tillit til annarra vegfarenda við þungaflutninga.

Staðsetningu veitulagna skulu sýndar á lóðablaði og huga skal að greiðri aðkomu vegna viðhalds.

### 2.3 Viðlagafjara 1 - sérskilmálar

#### 2.3.1 Byggingarreitur B-1

Á reitnum er heimilt að byggja stöðvarhús eða aðrar nauðsynlegar þjónustubyggingar vegna rekstursins, fóðursíló og tanka fyrir fiskmykju. Hámarkshæð þessara mannvirkja er 9 metrar yfir gólfkóta en veggshæð húsa skal vera undir 5 metrum. Gólfplötur húsa getur verið allt að 3.300 m<sup>2</sup>.

Mikilvægt er að hliðar húsa verði ekki einsleitar og því skal brjóta upp hliðar sem eru lengri en 50 m með lóðréttu uppbroti í húsvegg að minnsta kosti 2 m. Í tilfellum þar sem hlið húss er lengri en 30m skal með litanotkun tryggja sjónrænt uppbrót veggplata t.d. með lit eða efnisvali. Huga skal sérstaklega

að ásýnd hliðar sem snýr að innsiglingu og leitast við að draga úr ásýnd þeirrar húshliðar.

Þakhalli skal vera að minnsta kosti 10 gráður.

#### 2.3.2 Byggingarreitur B-2

Á reitnum er heimilt að byggja ker fyrir fiskeldi og annan tengdan búnað eða mannvirki fyrir framleiðslu tengda nýtingu afleiddra afurða fiskeldisins s.s. vatns og lífrænna leifa. Á reitnum er einnig gert ráð fyrir skýlisbyggingum milli tankanna eða við hlið þeirra sem hýsa tækjabúnað, s.s. ísverksmiðju, varmadælur, fóðurtanka, vatnshreinsibúnað og annan búnað sem tilheyrir starfsemi fiskeldistankanna.

Hámarkshæð bygginga, kerja og annarra mannvirkja er 9 m frá yfirborði lóðar. Þó er heimilt að láta lok á kerjum og þök skýlishúsa ná allt að 15 metra hæð frá yfirborði lóðar.

Hámarksflatarmál skýlisbygginga á reitnum samtals er 7.200 m<sup>2</sup>.

Hámarksflatarmál kerja á reitnum samtals er 23.000 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð lóðar yfir meðalsjárstöðu er 6 m.