

GRÆNIR IÐNGARÐAR Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

31.03.2023



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. Sveitarstjórnar Rangárbings ytra

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Upplýsingar

SKJALALYKILL

101779-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir & María Björk Gunnarsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson og Ingibjörg Sveinsdóttir

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	6
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.3	Fornminjar	8
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	9
3.2	Skilmálatafla	10
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	12
4.1	Hönnun og uppdrættir	12
4.2	Nýtingarhlutfall	12
4.3	Mæli- og hæðablöð	12
4.4	Framkvæmdartími – tímamörk	12
4.5	Skilti og lýsing	13
4.6	Veitur	13
4.7	Blágrænar ofanvatnslausnir	13
4.8	Sorp	13
4.9	Mengunarvarnir	14
4.10	Brunnavarnir	Error! Bookmark not defined.
4.11	Hljóðvist	14
4.12	Geymslu- og gámasvæði innan lóða	14
4.13	Aðkoma og vegir	14
4.14	Stígar og opin rými	14

4.15	Frágangur lóða og umgengni	15
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	16
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	17
6.1	Skipulagslýsing	17
6.2	Auglýsing tillögu	17
6.3	Skipulagsferlið	17

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir *Græna iðngarða* á jörðinni Strönd (L164556). Skipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði (I1) í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.

Með uppbyggingu á grænum iðngörðum er verið að leggja áherslu á starfsemi sem er til hagsbóta fyrir efnahag, umhverfi og samfélag. Grunnurinn að grænum iðngörðum er *hringrásarhagkerfið*, en með því er leitast eftir að hámarka verðmætasköpun úr nýtingu auðlinda og koma í veg fyrir að auðlindir verði að úrgangi.

Skipulagssvæðið er um 53 ha að stærð og gert er ráð fyrir 27 mis stórum iðnaðarlóðum fyrir orkufreka en lítt mengandi starfsemi sem starfar í sambúð undir forsendum hringrásarhagkerfisins.

1.1 Markmið

Deiliskipulagið er til þess ætlað að sveitarfélagið sé í tilbúið með skipulagðar lóðir til þess að taka á móti fyrirtækjum, stofnunum og fjárfestum sem geta starfað saman undir hringrásarhugsun grænna iðngarða.

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Afmarka lóðir fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála.
- Skilgreina aðkomu og umferð um svæðið.
- Skapa góð skilyrði fyrir fjölþætta atvinnustarfsemi þar sem hringrásarhagkerfið er haft í forgrunni og lagt er upp með samnýtingu innviða og orku- og efnastrauma.

- Auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins og hagræðingu í uppbyggingu atvinnu og verðmætasköpun.
- Skapa aðlaðandi umhverfi þar sem heilsa og öryggi starfsfólks og íbúa sveitarfélagsins er í fyrirrúmi.

Skipulagið kemur til með að efla samkeppnishæfni sveitarfélagsins með því að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnuuppbyggingu til framtíðar og gera búsetu í sveitarfélaginu eftirsóknarverða.

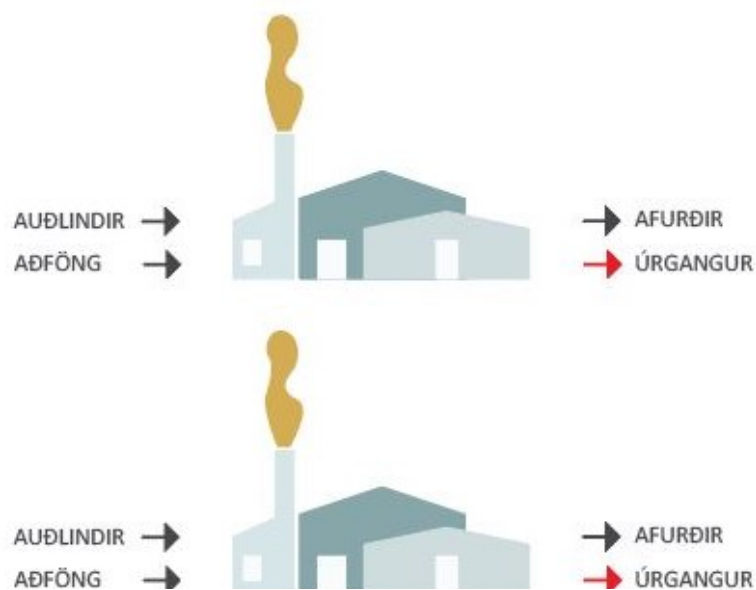
1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

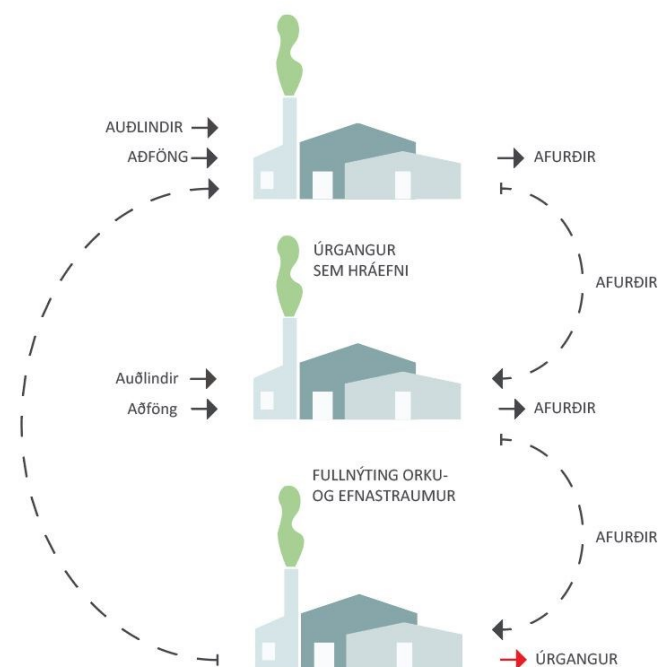
2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Aukin áhersla stjórnvalda og aðila efnahagslífsins á að stuðla að sjálfbærri nýtingu auðlinda og sporna gegn loftslagsbreytingum, mengun og hnignun vistkerfa hefur kallað eftir breyttum áherslum á skipulagi iðnaðarsvæða. Á þeim forsendum eru grænir iðngarðar skipulagðir út frá hugmyndafræði hringrásarhagkerfisins þar sem lagt er upp með samnýtingu innviða og efnisstrauma ólíka fyrirtækja. Markmiðið er að draga úr sóun og stuðla að vermætasköpun og hagsæld án þess að ganga frekar á þolmörk náttúrunnar með því að fullnýta afurðir. Lagt er upp með samstarfsnet fyrirtækja og stofnana innan skipulagssvæðisins þar sem skipst er á orku, hráefnum og þekkingu. Úrgangur eins fyrirtækis getur



Mynd 1. Hefðbundin iðnaðarsvæði.

nýst sem auðlind annars og með því er verið að stuðla að úrbótum á efnahags-, félagslegum og umhverfislegum þáttum í átt að sjálfbærni, fyrirtækjum og samfélaginu í heild sinni til hagsbóta.



Mynd 2. Hringrás grænna iðngarða.

Rangárþing ytra er öflugt landbúnaðarhérað en þó eru fjölmargar aðrar atvinnugreinar sem stuðla að fjölbreyttu atvinnulífi á svæðinu. Íbúum hefur fjölgað talsvert á Suðurlandi á stuttum tíma og þörf er á að efla atvinnulífið enn frekar með því að stuðla að nýsköpun og þróun innan þeirra geira sem náð hafa rötfestu á svæðinu og skapa góð skilyrði fyrir

nýja atvinnumöguleika. Sem stendur er unnið að bættu afhendingaröryggi raforku á svæðinu með lagningu Rimakotslínu 2, en strengurinn kemur að hluta til með að sjá starfsemi grænu iðngarðanna fyrir rafmagni.

Norðan við umrætt skipulagssvæði er móttöku- og urðunarsvæði Sorpstöðvar Rangárvallasýslu en mikil áhersla er lögð á að auka endurnýtingu og takmarka úrgang í sveitarfélaginu og því margvísleg tækifæri á samstarfi á milli sorpstöðvarinnar, sveitarfélagsins, fyrirtækja og ýmissa stofnana. Við val á starfsemi sem fer fram innan grænu iðngarðana verður tekið tillit til þess hvernig þau passa inn í hringrásina í garðinum og samvinnu þeirra við aðra starfsemi á svæðinu.

Grænir iðngarðar leggja áherslu á rannsóknir, þróun og nýsköpun samhliða rekstri framleiðslufyrirtækja á svæði sem er skipulagt með öflugt mannlíf og fjölbreytt atvinnutækifæri í huga. Velgengni garðanna byggir á öflugum samstarfi ríkis, sveitarfélagsins, fjárfestra, fyrirtækja og íbúa sveitarfélagsins. Áhersla skipulagsins er að skapa aðlaðandi umhverfi þar sem vellíðan og öryggi starfsfólks er lykilatriði, á svæði sem er vel tengt innbyrðis og við nærliggjandi svæði svo garðurinn verði líflegur hluti af sveitarfélaginu.

2.1 Staðhættir

Fyrirhugað skipulagssvæði undir græna iðngarða er staðsett norðan Suðurlandsvegur á um 53 ha svæði á Rangárvöllum, miðja vegu milli Helli og Hvolsvallar.

Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi, um Kirkjubæjarveg nr. 2704 og um núverandi aðkomuvegu að móttöku- og flokkunarstöðinni Strönd. Núverandi vegir verða nýttir sem aðkoma að svæðinu.

Skipulagssvæðið er að mestu lítt gróið sendið land. Svæðið er tiltölulega flatt en hallar þó aðeins til suðausturs. Um svæðið liggur leysingafarvegur,



MYND 3. Mörk deiliskipulags fyrir græna iðngarða og næsta nágrenni. Kortið er byggt á gögnum frá Loftmyndum og landeignaskrá HMS.

sem liggur að ræsi undir Suðurlandsveg. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands einkennist svæðið aðallega af melum og sandlendi s.s. eyðimelavist og grasmelavist, en einnig af mólendi s.s. lyngmóavist og mosamóavist.

Staðsetning svæðisins er hagstæð m.t.t. fjarlægðar frá Suðurlandsvegi og nærliggjandi þjónustu við þéttbýlið Hellu.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 2.1.1 segir um sjálfbæra byggð í skipulagsáætlunum:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri og annarri staðbundinni landnýtingu og atvinnustarfsemi.“

Í kafla 2.2.1 segir að byggð skuli falla að landslagi og náttúru:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

Í kafla 3.4.1 segir um samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs:

„Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Skipulagsákvæðanir um raforkuflutningsmannvirki geri kleift að tryggja örugga afhendingu raforku, um leið og tekið er tillit til áhrifa á landslag og aðra landnotkun.“

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við landsskipulagsstefnu og samræmist stefnunni hvað varðar sjálfbærra þróun samfélagsins og eykur seiglu sveitarfélagsins gagnvart ýmsum samfélags- og umhverfisbreytingum.

Horft er til framtíðar með það sjónarmið að efla starfsemi sem samræmist hringrásarhagkerfinu, með slíkri starfsemi er hægt að auka samkeppnishæfni og aðráttarafl svæðisins. Með fjölbreyttum stærðum lóða og möguleikanum á að samræma aðliggjandi lóðir er verið að skapa ákveðin sveigjanleika til þess að bregðast við áhuga fyrirtækja af ólíkum stærðum og gerðum á svæðinu.

Uppbygging innan svæðisins tekur mið af hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur. Áhersla er lögð á yfirbragð og ásýnd byggðar og sett eru fram ákvæði um yfirbragð mannvirkja til þess að takmarka sjónræn áhrif svæðisins.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Svæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði í aðalskipulagi.

Í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir iðnaðarsvæði:

- Skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. framleiðslu- og matvælaíðnað samhliða því að styrkja þá starfsemi sem fyrir er.
- Unnið verður að umbótum í sorphirðumálum, m.a. með meiri flokkun sorps, endurvinnslu og endurnýtingu. Samvinna verði áfram við nágrannasveitarfélög í sorpmálum.
- Umfang og staðsetning starfsemi sem getur haft mengun í för með sér verður vandlega ígrunduð m.t.t. áhrifa á byggð og náttúru.
- Unnið verður að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að renna styrkari stoðum undir byggð á svæðinu.

IÐNAÐARSVÆÐI			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jarðir
11	Strönd	Urðunarsvæði og mannvirki fyrir flokkun sorps og jarðgerð. Hluti svæðis er ætlaður fyrir orkufrekan iðnað sem hefur litla mengun í för með sér. Hugsanlega verður svæðið nýtt að hluta til sem geymslusvæði vinnuvéla/tækja. Stærð svæðis er um 83 ha.	Strönd

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornminja á svæðinu er lokið. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað.

Afmörkun deiliskipulags á uppdrætti eru í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á uppdrætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Ákvæði um hámarks byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu í kafla 4.2.

3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Skipulagssvæðið skiptist upp í 27 lóðir og gilda sérskilmálar fyrir hverja lóð. Leitast verður við að staðsetja byggingar og innviði með samvinnu í huga fyrir samstarfsnet fyrirtækja innan garðsins, þar sem úrgangur frá einni framleiðslu getur verið hráefni fyrir aðra.

Á skipulaginu eru ákveðnar lóðir sem heimilt er að skipta þeim upp í fleiri lóðir, án þess að um deiliskipulagsbreytingu sé að ræða, ávalt skal vera aðkoma að lóð frá vegi. Að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, gr. 9.7.5.

Byggingarheimildir, mænishæð, skipting lóða og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu hér fyrir aftan.



Mynd 5. Skýringarmynd sýnir lóðir skv. deiliskipulagsuppdrætti, á lóðum sem merktar eru með rauðu er heimilt að skipta lóð upp í fleiri lóðir.

3.2 Skilmálatlafla

	LÓÐARSTÆRÐ M ²	HÁMARKS BYGGINGA-MAGN M ²	HÁMARKS MÆNISHÆÐ M	HÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	KVAÐIR OG SÉRSKILMÁLAR
GATA A					
Lóð 1	71.904	57.524	12	0,8	
Lóð 2	40.498	28.349	12	0,7	Heimilt að skipta upp lóðinni í fleiri lóðir
Lóð 3	12.012	6.006	12	0,5	
Lóð 4	39.069	27.348	12	0,7	Heimilt að skipta upp lóðinni í fleiri lóðir
Lóð 5	9.116	5.014	12	0,55	
Lóð 7	4.811	1.924	12	0,4	
Lóð 9	3.220	1.932	12	0,6	
Lóð 11	3.983	2.390	12	0,6	
Lóð 12	7.281	4.005	12	0,55	
Lóð 13	4.198	1.679	12	0,4	
Lóð 14	10.746	5.910	12	0,55	
Lóð 15	6.036	3.018	12	0,5	
Lóð 17	10.747	5.911	12	0,55	
Lóð 19	8.852	5.311	12	0,6	
Lóð 21	6.827	3.413	12	0,5	

	LÓÐARSTÆRÐ M ²	HÁMARKS BYGGINGA-MAGN M ²	HÁMARKS MÆNISHÆÐ M	NÝTINGAR- HLUTFALL	KVAÐIR OG SÉRSKILMÁLAR
GATA B					
Lóð 1	3.622	2.173	12	0,6	
Lóð 2	2.386	1.432	12	0,6	
Lóð 3	7.279	3.639	12	0,5	Heimilt að skipta upp lóðinni í fleiri lóðir
Lóð 4	2.366	1.419	12	0,6	
Lóð 5	7.281	3.641	12	0,5	Heimilt að skipta upp lóðinni í fleiri lóðir
Lóð 6	2.345	1.407	12	0,6	
Lóð 7	7.371	3.685	12	0,5	Heimilt að skipta upp lóðinni í fleiri lóðir
Lóð 8	2.347	1.408	12	0,6	
Lóð 10	4.605	1.842	12	0,4	
Lóð 12	4.952	1.981	12	0,4	
Lóð 14	16.840	10.104	12	0,6	
GATA C					
Lóð 2	77.298	57.973	12	0,75	

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingareitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húss standa innan byggingareits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærri en uppgefnar hámarkshæðir skv. lóðatöflu. Skal gera grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Byggingareitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Föst byggingarlína er sýnd þar sem það á við. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012

Fari stærð húsa yfir 1500 m² er gerð krafa um uppbrot á a.m.k einni hlið hússins í formi inn- eða útskota.

4.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarks flatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að

margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall lóða má sjá í skilmálatöflu í kafla 4.2.

4.3 Mæli- og hæðablöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæð götu- og gangstéttar við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um legu og inntök veitna. Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillga, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

Sveitarstjórn getur látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

4.4 Framkvæmdartími – tímamörk

Bygging mannvirkis skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal lokið að fullu eigi síðar en tveimur árum eftir að byggingaframkvæmdir hefjast. Lóðarhafa er einnig skylt að ganga frá lóð og byggingu að fullu eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa verði ekki staðið við skilmála þessa.

4.5 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræð skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal hafa að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

4.6 Veitur

Gert er ráð fyrir um 14 m breiðri lagnaleið meðfram öllum vegum innan skiplagssvæðisins til að auðvelda uppsetningu hringrásarhagkerfis með samnýtingu innviða og efnistrauma inn á svæðið og á milli lóða.

Vatnsveita: Svæðið kemur til með að tengjast Vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra.

Hitaveita: Svæðið tengist hitaveitu innan sveitarfélagsins.

Rafveita: Svæðið tengist dreifikerfi RARIK. Verði þörf á minni spennistöðum er heimilt að setja þær innan lóða, í samráði við lóðarhafa.

Fráveita: Svæðið tengist fráveitukerfi sveitarfélagsins. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengun-arvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsettar þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds. Einnig skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu hreinsivirkja. Byggingar skulu samnýta hreinsivirki eins og kostur er.

4.7 Blágrænar ofanvatnslausnir

Í gegnum svæðið frá norðri til suðurs mótar fyrir lækjarfarveg sem oftast er þurr, nema í leysingum.

Til að koma til móts við árstíðarbundið rennsli á svæðinu og annað yfirborðsrennsli er gert ráð fyrir ofanvatnslausn meðfram götum, sbr. uppdrátt og meðfram gróðurbeltum eða innan þeirra, í suður og í rás sem liggur undir þjóðveg 1.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

4.8 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu og fer sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.9 Mengunar og brunavarnir

Við hönnun lóða og húsa skal gera ráð fyrir mengunarvörnum, þar sem það á við, sbr. lögum og reglugerðum þar að lútandi. Er átt við m.a. olíu-, sand-, og fituskilju og loftræstingu. Verði um lyktarmengandi starfsemi að ræða skal tryggja að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að ekki verði ami af. Verði um mengandi starfsemi að ræða skal hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands um aðgerðir til mengunarvarna.

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

4.10 Hljóðvist

Fyrir hljóðvist gildir reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Gæta skal að því eftir fremsta megni að hávaði fara ekki yfir þau mörk sem reglugerðin setur fyrir vinnutíma.

4.11 Geymslu- og gámasvæði innan lóða

Geymslu- og gámasvæði innan lóðar skal vera snyrtilegt og skal lóðarhafi tryggja að það sé ekki sýnilegt, t.d. með girðingu eða álíka. Þegar aðaluppdrættir eru lagðir fram vegna byggingarleyfis skal lóðarhafi gera

grein fyrir hvernig hann ætlar sér að skerma af eða haga geymslu- og gámasvæði innan lóðar.

4.12 Aðkoma og vegir

Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi, um Kirkjubæjarveg nr. 2704 og um núverandi aðkomuveg að móttöku- og flokkunarstöðinni Strönd. Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar og skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin.

Lega göngustíga, nánari hönnun gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

4.13 Stígar og opin rými

Sameiginlegur 3 metra breiður göngu- og hjólastígur um svæðið er sýndur á skipulagsuppdrætti. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og sjómokstur sé auðveldur. Stígurinn tengist göngu- og hjólastígi sem áætlaður er milli Hellu og Hvolsvallar. Tenging er frá Kirkjubæjarvegi inn á svæðið og gert verður ráð fyrir að stígurinn tengist einnig golfvallarsvæðinu austan við skipulagssvæðið.

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir grænum svæðum með trjágrjóðri til skjóls og prýði. Allar lóðir hafi aðkomu að stígnum sem tengist opnu almenningsrými í miðju skipulagsins. Áhersla er lögð á

auðvelt flæði fótgangandi og hjólandi um skipulagssvæðið og að skapa aðlaðandi mannlegt umhverfi.



Mynd 4. Yfirlitsmynd af opnum svæðum, grænum geirum og stígum á deiliskipulagssvæðinu. Göngu- og hjólastígur sýndur með brúnum lit.

4.14 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðauppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd lóða. Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal ganga frá lóðarmörkum sínum að gangstéttum eða götum með girðingu og/eða gróðri í samráði við sveitarstjórn. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Þar sem lóðir liggja að landi sveitarfélagsins skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllum innan lóðar.

Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2, nema með leyfi byggingarfulltrúa.

EKKI er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningssýmum og meðfram göngustígum.

EKKI skal raska meira landi en nauðsyn krefur.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

Ekki er lagt mat á samanburð mismunandi valkosta heldur gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af stefnu deiliskipulagsins.

Umhverfisþættir

Tafla 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MÆLIVARÐAR	VIÐMIÐ
Byggð og samfélag	Byggðamynstur (þéttleiki, blöndun og gatna-kerfi). Framboð atvinnuhúsnæðis.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030.
Umhverfi og náttúra	Loft og hljóðmengun. Meðhöndlun úrgangs og frárennslis. Losun gróðurhúsa-lofttegunda.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðferðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030.

UMHVERFISÞÁTTUR	MÆLIVARÐAR	VIÐMIÐ
Atvinna	Atvinnugreinar og atvinnuþátttaka.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Ísland 2020 – sókn fyrir atvinnulíf og samfélag.
Samgöngur	Ferðamáti. Göngu- og reiðhjóla-leiðir.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030.

Grunnástand:

Svæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Gert ráð fyrir orkufrekum iðnaði sem hefur litla mengun í för með sér. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 27 nýjum lóðum á um 53 ha svæði. Byggðir verða upp grænir iðngarðar á svæðinu.

Umhverfisáhrif:

Áhrif á byggð og samfélag eru metin jákvæð. Áhrif á byggð og samfélag eru talin jákvæð m.t.t. styrkingar atvinnulífsins og samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og styrkir byggðina og tekjustofna sveitarfélagsins. Svæðið er í nálægð við þéttbýliskjarna á svæðinu og helstu innviði eins og götur og veitur. Áhersla er lögð á að skapa aðlaðandi mannlegt umhverfi, starfsfólki og íbúum svæðisins til hagsbóta. Með því að hafa gildandi skipulag með skilmálum og stefnu um uppbyggingu til framtíðar er verið að tryggja nægilegt framboð af atvinnuhúsnæði sem er talið hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf og samfélagið í heild sinni.

Áhrif á umhverfi og náttúru eru metin jákvæð/óveruleg. Svæðið er lítt gróið og kemur uppbygging ekki til með að raska miklum gróðri. Starfsemi á svæðinu er til þess ætluð að draga úr losun gróðurhúslofttegunda sem

oft er kennd við hefðbundin iðnaðarsvæði og stuðlar að kolefnishlutleysi svæðisins. Bílaumferð og útblástur kemur til með að aukast en áhersla er lögð á sjálfbærar samgöngur að og innan skipulagssvæðisins. Við hönnun mannvirkja og lóða er gert ráð fyrir mengunarvörnum í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi. Ekki er talin hætta á mengun ef gengið er frá fráveitu og úrgangi með fullnægjandi hætti. Ákvæði eru sett fram í deiliskipulagi til að draga úr hljóðmengun.

Áhrif á atvinnu eru metin jákvæð. Verið er að fjölga atvinnutækifærum. Stefna skipulagsins leggur áherslu á að auka lóðaframboð fyrir ólíkar tegundir og stærðir fyrirtækja sem geta starfað í sambúð við hvort annað. Verið er að styrkja fjölpætta atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu og styrkja þá geira sem þegar eru til staðar og mikilvægir fyrir hagsæld sveitarfélagsins.

Áhrif á samgöngur eru metin jákvæð. Áhersla er lögð á góðar og öruggar samgöngur. Við hönnun vega verður hugað að umferðaröryggi innan svæðisins. Svæðið kemur til með að tengjast göngu- og hjólastíg sem liggur á milli Hellu og Hvolsvallar og er stór þáttur í að auka sjálfbæran samgöngumáta í sveitarfélaginu. Göngu- og hjólastígar koma einnig til með að nýtast íbúum og starfsfólki til útiveru og heilsubóta.

Niðurstaða

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins fyrir iðnaðarsvæðið eru jákvæð eða óveruleg á umhverfisþætti. Stefnan er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Heildaráhrif deiliskipulagsins eru talin jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst sumarið 2022. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Eftir atvikum hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Gert er ráð fyrir að auglýsa tillögu að deiliskipulagi á vormánuðum 2023 og óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Landsnet
- Rarik
- OR - Hitaveita
- Vatnsveita Ásahrepps og Rangárþings ytra

6.3 Skipulagsferlið

Deiliskipulagið verður kynnt veturinn 2023 og auglýst vorið 2023. Deiliskipulag kemur til með að verða staðfest haustið 2023.