

Hella í Rangárþingi ytra

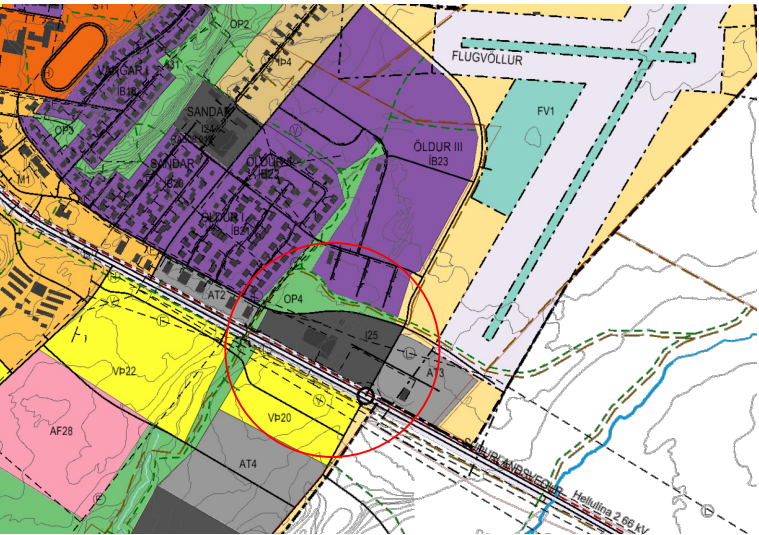
Deiliskipulagsbreyting á athafna- og iðnaðarsvæða við Dynskála



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:2000



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:2000



HLUTI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

INNGANGUR

Sett er fram breyting á gildandi deiliskipulagi athafna- og iðnaðarsvæðis við Dynskála á Helli, sem samþykkt var í B-deild Stjórnartíðinda þann 01.02.2013, breytt 09.07.2014 og aftur 10.04.2024. Gerð er breyting á texta og uppdrætti skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breyting er gerð á iðnaðar- og athafnalóðum deiliskipulagsins en þær eru að hluta til byggðar. Um er að ræða lóðir 40, 40A og 42-46 og 50, þar sem iðnaðarlóðir verða sameinaðar en athafnalóð (nr. 50) skipt upp.

FORSENDUR

Fyrirhugað er stækkun á mannvirkjum á lóð sláturhúss Reykjarðs þar sem m.a. er gert ráð fyrir, aukinni athafnastarfsemi vegna slátrunar hænsnfugla og framleiðslu matvæla til neytenda og framleiðslueldhúsi, s.s. til eldunar og framleiðslu máltíða fyrir mótuneyti, skóla, heimaþjónustu, o.þ.h. Einnig er nr. lóð 50 skipt upp, á nýrri lóð er heimild til uppbyggingar atvinnuhúsnæðis til hreinlegrar starfsemi s.s. í matvælaíðnaði.

Breytingin er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.

BREYTINGAR

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á uppdrætti.

- Lóð 50 (athafnalóð) er skipt upp. Aðkoma að nýrri lóð verður frá Dynskálum.
- Lóðir 40,42-46,45 og 48 verða sameinaðar í eina lóð, Dynskála 40-48. Aðkoma frá Dynskálum og frá Eyjasandi um núverandi götu Dynskála.
- Núverandi aðkoma frá Eyjasandi helst á uppdrætti. Gert er ráð fyrir mögulegri aðkomu inn á Byggingarreit B3 verði þörf á sérstakri aðkomu að starfseminni.
- Göngu- og reiðstígur sem sýndur er til skýringar utan skipulagssvæðis er tekin út. Sveitarfélagið vinnur að endurskoðun á legu þeirra.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

Bætt er við texta í kafla **2.1 Iðnaðarlóðir**

Texti fyrir:

Gert er ráð fyrir 5 iðnaðarlóðum á svæðinu, en tvær þeirra eru þegar byggðar; lóð Sláturhúss Reykjarðs (nr. 42-46) og lóð Ólúdreifingar (nr. 45). Lóð nr. 42-26 er langstærst, um 11.060 m² en aðrar lóðir eru 3000 til 3750 m².

Texti eftir:

Gert er ráð fyrir 2 iðnaðarlóðum á svæðinu, lóð fyrir dæluhús 40A, sem er um 145 m² og sameinaðri iðnaðarlóð Reykjarðs. Heimilt er að byggja upp til starfsemi til útungunar hænsnfugla, sláturhúss, úrvinnslu og lokaframleiðslu til neytenda. Þrír samliggjandi byggingareitir eru skilgreindir:

B1 - núverandi sláturhús/vinnslustöð - heimilt að stækka / byggja við byggja allt að 7.000m².

B2 - heimilt að byggja við byggingar á reitum B1 og/eða B3, eða stakstætt hús s.s. verkstæði/lagerhús allt að 2000 m².

B3 - heimilt að byggja við byggingar á reitum B1 og /eða B2, eða stakstætt hús s.s. til útungunar, stærð allt að 1000 m².

Heildarstærð lóðar 20.000 m², nýtingarhlutfall 0,5. Hús verða á 1-2 hæðum og mænishæð allt að 10m. Heimilt er að loftræstibúnaður/strompar ofl. standi hærra. Kvöð er á Dynskálum 40-48 um lagnaleið, sem sýnd er á uppdrætti og aðkomu að lóð 40A, dæluhús hitaveitu.

Breytt og bætt er við texta í kafla **2.2 Athafnalóðir**

Texti fyrir:

Gert er ráð fyrir 13 athafnalóðum. Nú þegar er byggt á lóðum 22-36 og á lóð 50.

Texti eftir:

Gert er ráð fyrir 14 athafnalóðum. Nú þegar er byggt á lóðum 22-36, 49, 50 og 51.

Lóð 50 er skipt upp, lóð 50A er byggð, ný lóð, nr. 50B er óbyggð. Byggingarmagn lóða miðast við nýtingarhlutfall á bilinu 0,2-0,4. Byggingar geta verið á 1 - 2 hæðum. Mænishæð allt að 10 m.

Bætt er við texta í kafla **2.4 Kvaðir**

Kvöð er um lagnaleið innan svæðis sem sýnd er á uppdrætti.

Bætt er við texta í kafla **2.8 Veitur**

Innan lóðar 40-48 verður, í samráði við heilbrigðiseftirlit og sveitarfélag, gert ráð fyrir grófhreinsun eftir því sem þörf er á, áður en skólpi er veitt út í fráveitukerfi sveitarfélagsins. Eftir atvikum ferður fráveitu frá eldhúsi og annarri starfsemi veitt um mengunargildru eða aðra viðbótahreinsun áður en því er veitt út í holræsakerfi sveitarfélags. Staðsetning búnaðar verður innan byggingarreits. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Að öðru leiti helst deiliskipulagið óbreytt.

Ef lóðarmörkum deiliskipulags og merkalýsingar beri ekki saman þá gildir merkalýsing.

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting á deiliskipulagi fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna í breyttu skipulagi fellur að skilmálum aðalskipulags. Umfang viðbótar uppbyggingar er ekki talið hafa áhrif umfram gildandi skipulag. Skerpt er á ákvæðum um veitur til að tryggja að ekki berist mengun í grunnvatn.

SKÝRINGAR

- Athafnalóðir

Iðnaðarlóðir

Byggingarreitir

Bundin byggingarlína

Núverandi byggingar

Lóðarstærðir m²

Lóðanúmer

Mænisstefna

Kvöð um gróðurbelti

Götur

Mön/gróður til skýringar

Gangstétt/göngustígur

Kvöð um lagnaleið

Undirgöng

Rafveita

Vatnsveita

Hitaveita

Fráveita

Ljósleiðari

Landamerki

Skipulagssvæði

Reiðvegur

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, hefur verið samþykkt skv. 1. mgr.

43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 í

skipulags- og umferðarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Athafna- og iðnaðarsvæði við Dynskála

Rangárþing ytra

Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
105246-02	A1	GAL/BRE	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:2000	13.03.2025	---	