

ATVINNUSVÆÐI SUNNAN SUÐURLANDSVEGAR

Deiliskipulag

07.06.2021



RANGÁRÞING YTRA



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2146-018-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

SAMÞYKKT

SAMÞYKKTIR

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

F.h. Rangárþings ytra

Tillagan var kynnt _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500, dags. 07.06.2021.

Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3	4.2	Athafnasvæði	13
1.1	Inngangur	3	4.3	Iðnaðarsvæði	14
1.2	Skipulagsgögn	3	5	UMHVERFISSKÝRSLA	15
2	FORSENDUR	4	6	MÁLSMÆÐFERÐ	16
2.1	Markmið skipulagsgerðar	4	6.1	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	16
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4	6.2	Skipulagsferli	16
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4	7	BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU	16
2.2.2	Aðalskipulag Rangárþings ytra	5			
2.3	Staðhættir	7			
2.4	Deiliskipulag	7			
2.5	Minjar	7			
2.6	Vistgerðir	7			
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	8			
	Reitaskipting svæðisins	8			
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	9			
3.2	Nýtingarhlutfall	9			
3.3	Mæli- og hæðarblöð	9			
3.4	Frágangur lóða	9			
3.5	Skilti og lýsing	10			
3.6	Veitur	10			
3.7	Sorpgeymslur	10			
3.8	Mengunarvarnir	11			
3.9	Geymslu- og gámasvæði innan lóða	11			
3.10	Samgöngur	11			
3.10.1	Götur, bílastæði og gönguleiðir	11			
4	DEILISKIPULAG – SÉRSKILMÁLAR	12			
4.1	Verslunar- og þjónustusvæði	12			

1 INNGANGUR

1.1 Inngangur

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir atvinnusvæði sunnan Suðurlands-vegar á Hellu, austast í þéttbýlinu.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari og á upprætti, dags. 07.06.2021.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á kortagrunni sveitarfélagsins, gögnum frá Vegagerðinni ásamt innmælingum.

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.500. dags. 07.06.2021
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR

Hella er stærsti þéttbýliskjarni Rangárbings ytra og þróun þéttbýlisins tengist Suðurlandsvegi sem nú liggur í gegnum byggðina. Í árána rás hefur myndast þéttbýliskjarni meðfram Suðurlandsveginum og á Hellu er að finna öflug atvinnufyrirtæki, þjónustufyrirtæki og helstu þjónustustofnanir sveitarfélagsins. Með mikilli fjölgun ferðamanna hefur umferð um Hellu tæplega tvöfaldast á árabílinu 2001-2016.

Á síðustu árum hefur atvinnutækifærum fjölgað og sveitarfélagið fengið fjölda fyrirspurna frá stærri sem smærri fyrirtækjum um lausar lóðir en lítið framboð er af lóðum til uppbyggingar á atvinnustarfsemi.

2.1 Markmið skipulagsgerðar

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að geta boðið upp á lóðir til úthlutunar sem henta fjölbreyttri atvinnustarfsemi á Hellu. Þannig verði brugðist við aukinni eftirspurn eftir slíkum lóðum og tryggt að þéttbýlið geti þróast áfram sem vaxandi þjónustumiðstöð á Suðurlandi.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Leiðarljós Landsskipulagsstefnu eru eftirfarandi:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

Í kafla 3.3.1 segir um skilgreiningu meginkjarna:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga og gerð sóknaráætlana landshluta verði skilgreindir meginkjarnar í hverjum landshluta og vinnusóknar- og þjónustusvæði þeirra. Uppbyggingu, þar á meðal samgangna, verði hagað þannig að hún sé til þess fallin að styrkja kjarnana sem sjálfbæra burðarása viðkomandi nærsamfélags.“

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir:

„Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir:

„Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fjirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsaagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir:

„Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

Í kafla 3.3.1 um gæði byggðar og bæjarrýma segir:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrymum og útvistar-svæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði.“

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við landsskipulagsstefnu.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið nær yfir verslunar- og þjónustusvæði (VÞ20), athafnasvæði (AT4) og iðnaðarsvæði (I26).

Um svæðin segir í aðalskipulagi:

Verslun og þjónusta

NR	HEITI	LÝSING
VÞ20	Suðurlandsvegur	Ekkert deiliskipulag til af svæðinu og það er óbyggt. Gert er ráð fyrir ýmiss konar verslun og þjónustu, möguleiki á hreinlegri starfsemi sunnan til af svæðinu. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall 0,2-0,4. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Stærð svæðis er um 4 ha.

Athafnasvæði

NR	HEITI	LÝSING
AT4	Sunnan Suðurlandsvegur	Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu og það er óbyggt. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri og hreinlegri starfsemi. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall 0,2-0,4. Á syðri hluta svæðisins er heimilt að vera með grófar iðnaðarstarfsemi, þó þannig að hún rúmist innan ákvæða skipulagsreglugerðar um athafnasvæði. Stærð svæðis er um 6 ha.

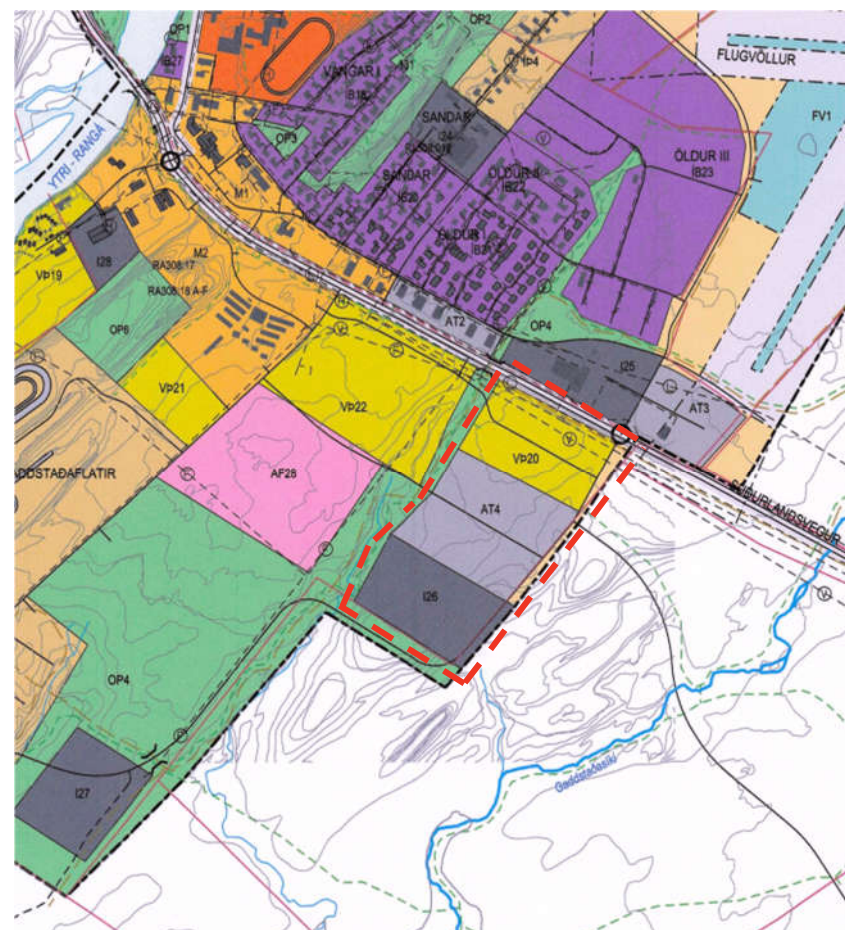
Iðnaðarsvæði

NR	HEITI	LÝSING
I26	Sunnan Suðurlandsvegur	Ekkert deiliskipulag til af svæðinu. Svæðið er óbyggt. Bílastæði skulu vera framan við hús og geymslusvæði, ef um slíkt er að ræða, skulu vera aftan við hús. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall 0,2-0,4. Stærð svæðis er um 4 ha.

Í stefnu aðalskipulagsins er lögð áhersla á að Hella eflist sem miðstöð stjórnsýslu, menningar og verslunar í sveitarfélaginu. Leiðarljós stefnumörkunarinnar er að styrkja þéttbýlið sem ákjósanlegan stað til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað fyrir ferðamenn. Við skipulag svæða verði hugað að því að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði geti nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar. Sköpuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. iðnað, úrvinnslu landbúnaðarafurða, handverk o.fl. ásamt vinnuaðstöðu fyrir lítil fyrirtæki og fólk í fjarvinnslu. Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðar- og atvinnuhúsnæðis og aðra starfsemi.

Helstu markmið fyrir samgöngur eru eftirfarandi:

- Áhersla er á vandaðan frágang á umhverfi Suðurlandsvegur í gegnum Hellu.
- Gera vegtengingar við Suðurlandsveg öruggari.
- Göngu-, reið- og reiðhjólaleiðum verði fjölgað til að hvetja íbúa og gesti til útivistar.
- Gatnakerfið miði við að hús geti staðið beggja vegna götu sem gerir gatnagerð og lagnir ódýrari.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis sýnd með rauðri brotalínu.

2.3 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er staðsett við austurjaðar þéttbýlisins á Hellu, sunnan Suðurlandsvegar. Stærð svæðisins er um 13 ha. Landið er að mestu leyti vel grónir sandar og undanfarin ár hefur það verið nýtt fyrir hrossabeit á sumrin. Svæðið er nokkuð flatt, þó einna hæst um miðbikið og hallar aðeins til austurs og suðausturs. Hæð yfir sjávarmáli er um 30-35 m.

2.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er á svæðinu.

2.5 Minjar

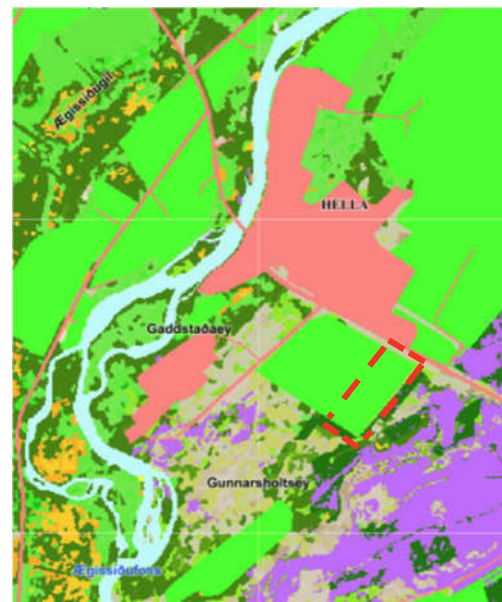
Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu skv. aðalskráningu fornleifa sem unnin var árið 2010.

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.

2.6 Vistgerðir

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands flokkast allt svæðið sem Tún og akurlendi (L14.2).

Ekki er því um að ræða viðkvæmar vistgerðir á svæðinu.



Mynd 2. Vistgerðakort NÍ. Rauða brotalínan sýnir afmörkun svæðisins

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

Reitaskipting svæðisins

Skipulagssvæðinu er skipt upp í þrjá reiti eftir mismunandi áherslu um starfsemi innan þeirra. Gert er ráð fyrir 24 lóðum í heild.

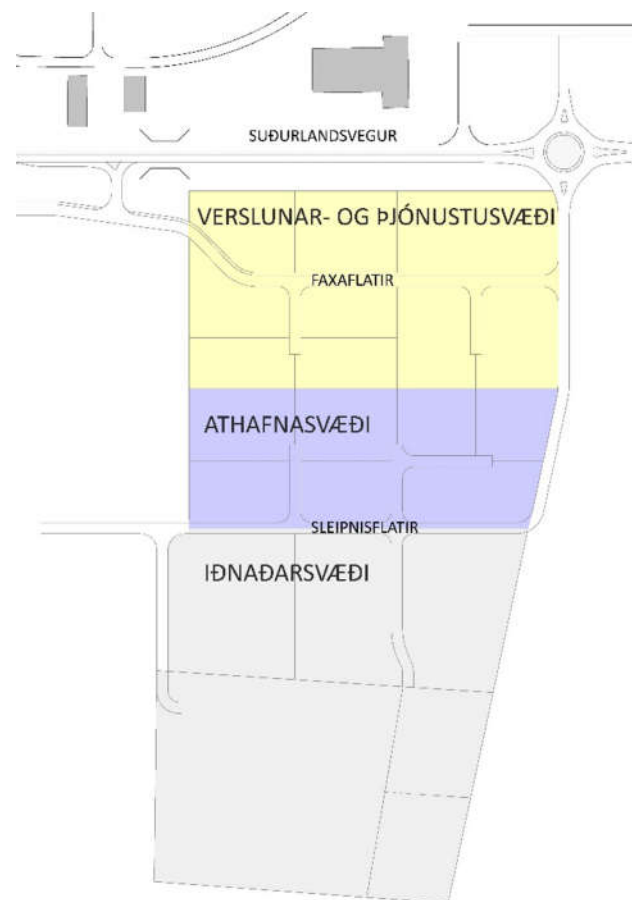
Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu og það er óbyggt.

Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall 0,2-0,4. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða.

Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að hafa hreinlega starfsemi sunnan til á verslunar- og þjónustusvæði og einnig er heimilt að hafa grófari iðnaðarstarfsemi á syðri hluta athafnasvæðis, þó þannig að hún rúmist innan ákvæða um athafnasvæði.

Nánar er gerð grein fyrir skilmálum innan hvers reits í kafla 4.

NR	SKÝRINGAR	FJÖLDI LÓÐA
R1	Verslun og þjónusta	9
R2	Athafnalóðir	7
R3	Iðnaðarlóðir	8



3.1 Hönnun mannvirkja 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.

3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli.

3.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir 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 lítillega, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

3.4 Frágangur lóða

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

Lögð er áhersla á góða ásýnd lóðar.

Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum 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. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur.

Sveitarstjórn getur látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum, eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Við gildistöku þessa deiliskipulags hafa lóðarhafar ófrágenginna lóða tvö ár til að ganga frá lóð sinni.

3.5 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 haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarkna. 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.

3.6 Veitur

Engar lagnir eru á svæðinu enn sem komið er.

Vatnsveita: Svæðið tengist Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps.

Rafveita: Svæðið tengist RARIK.

Fráveita: Svæðið tengist fráveitukerfi sveitarfélagsins. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Ofanvatn: 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 seytli 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.

3.7 Sorpgeymslur

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott

og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.8 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða 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 loftræsingu. Verði um lyktarmengandi starfsemi að ræða skal tryggja að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að ekki verði ami að. Verði um mengandi starfsemi að ræða skal hafa samráð við Heilbrigðiseftirlitið á svæðinu um aðgerðir til mengunarvarna.

3.9 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.

3.10 Samgöngur

3.10.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir

Í aðalskipulagi er fyrirhugað hringtorg á Suðurlandsvegi austast í þéttbýlinu. Veghelgunarsvæði Suðurlandsvegur er 30 m frá miðlínu. Aðkoma að svæðinu að austan er um nýja götu frá hringtorginu, einnig er aðkoma úr vestri um Faxaflatir og Sleipnisflatir.

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

Vestan svæðisins er opið svæði með göngu- og reiðleið. Gönguleiðir tengjast núverandi stígakerfi á Hellu með undirgöngum undir Suðurlandsveg.

Gangstéttar og göngustígar eru 2 m breiðir nema annað sé tekið fram. Hvort tveggja er sýnt á skipulagsuppdrætti. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur.

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

4 DEILSKIPULAG – SÉRSKILMÁLAR

Skipulagssvæðið skiptist í þrjá reiti eftir starfsemi, eins og áður hefur komið fram, og gilda sérskilmálar fyrir hvern reit.

4.1 Verslunar- og þjónustusvæði

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi er við Faxaflátir. Gert er ráð fyrir 9 lóðum.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 5 m, að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

Byggingarheimildir, fjöldi hæða og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu hér fyrir aftan. Megin mænisstefna er í austur-vestur, samsíða Suðurlandsvegi. Styttri útbyggingar eru þvert á hana.

Bílastæði eru innan lóða. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.



Ákvæði fyrir lóðir verslunar og þjónustu

Lóð	Lóð m ²	Fjöldi hæða	Lágmarks bygginga-magn m ²	Hámarks bygginga-magn m ²	Hámarks mænishæð m	Nýtingarhlutfall 0,2-0,4
Faxaflátir 3	3.528,1	1-2	705,6	1.411,2	12	0,2-0,4
Faxaflátir 4	3.325,8	1-2	665,2	1.330,3	12	0,2-0,4
Faxaflátir 5	4.169,5	1-2	833,9	1.667,8	12	0,2-0,4
Faxaflátir 6	2.574,0	1-2	514,8	1.029,6	12	0,2-0,4
Faxaflátir 7	6.530,8	1-2	1.306,2	2.612,3	12	0,2-0,4
Faxaflátir 8	2.783,2	1-2	556,6	1.113,3	12	0,2-0,4
Faxaflátir 10	2.690,0	1-2	538,0	1.076,0	12	0,2-0,4
Faxaflátir 12	3.992,3	1-2	798,5	1.596,9	12	0,2-0,4
Faxaflátir 14	4.165,3	1-2	833,1	1.666,1	12	0,2-0,4

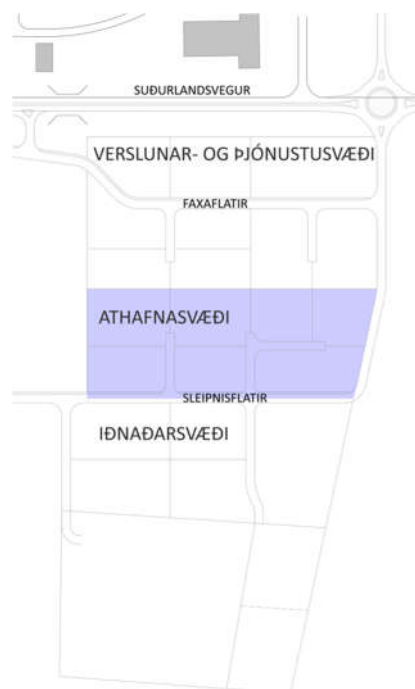
4.2 Athafnasvæði

Svæði fyrir athafnalóðir er við Sleipnisflatir. Gert er ráð fyrir 7 lóðum.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 5 m, að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

Byggingarheimildir, fjöldi hæða og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu hér fyrir aftan. Megin mænisstefna er í austur-vestur, samsíða Suðurlandsvegi. Styttri útbyggingar eru þvert á hana.

Bílastæði eru innan lóða. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.



Ákvæði fyrir afhafnalóðir

Lóð	Lóð m ²	Fjöldi hæða	Lágmarks byggingamagn m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Hámarks mænishæð m	Nýtingarhlutfall 0,2-0,4
Sleipnisflatir 3	3.076,3	1-2	615,3	1.230,5	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 5	2.785,5	1-2	557,1	1.114,2	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 7	3.979,3	1-2	795,9	1.591,7	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 9	3.786,8	1-2	757,4	1.514,7	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 11	3.832,9	1-2	766,6	1.533,2	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 13	2.710,8	1-2	542,2	1.084,3	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 15	2.800,1	1-2	560,0	1.120,0	12	0,2-0,4

4.3 Iðnaðarsvæði

Svæði fyrir iðnaðarlóðir er við Sleipnisflatir. Gert er ráð fyrir 8 lóðum.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 5 m, að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

Byggingarheimildir, fjöldi hæða og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu hér fyrir aftan. Megin mænisstefna er í austur-vestur, samsíða Suðurlandsvegi. Stytttri útbyggingar eru þvert á hana.

Bílastæði eru innan lóða. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.



Ákvæði fyrir iðnaðarlóðir

Lóð	Lóð m ²	Fjöldi hæða	Lágmarks bygginga- magn m ²	Hámarks bygginga- magn m ²	Hámarks mænishæð m	Nýtingar- hlutfall 0,2-0,4
Sleipnisflatir 4	4.736	1-2	947,2	1.894,5	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 6	4.651,2	1-2	930,2	1.860,5	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 8	25.486,1	1-2	5.097,2	10.194,4	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 10	3.614,3	1-2	722,9	1.445,7	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 12	8.581,5	1-2	1.716,3	3.432,6	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 14	4.106,9	1-2	821,4	1.642,8	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 16	4.906,1	1-2	981,2	1.962,4	12	0,2-0,4
Sleipnisflatir 18	4684,3	1-2	936,86	1873,72	12	0,2-0,4

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á umhverfispættina landslag og ásýnd byggðar, gróður, samfélag, heilsu og hagkvæmni.

Landslag og ásýnd byggðar

Uppbygging svæðisins mun óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og nokkuð flatt, það liggur við útjaðar þéttbýlis og í beinu framhaldi af núverandi byggð. Settir eru skilmálar um hámarkshæð bygginga og kröfur um snyrtimennsku og frágang lóða, girðingar o.fl. sem draga úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar.

Áhrif á landslag og ásýnd eru talin neikvæð en sem mótvægisáðgerð til að draga úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar eru settir skilmálar til að tryggja fallett byggðamynstur sem tekur tillit til annarra nærliggjandi svæða og gerðar kröfur um snyrtimennsku og frágang lóða.

Gróðurfar

Svæðið er óbyggt og allar framkvæmdir hafa því áhrif á gróðurfar á svæðinu. Á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið flokkað sem *þéttbýli og annað manngert land* og því er ekki gerð grein fyrir gróðurfari á svæðinu. Svæðið er þó raskað að því leyti að um er að ræða tún/beitiland á grónum sandi.

Áhrif á gróðurfar eru talin óveruleg.

Samfélag, heilsa og hagkvæmni

Áhrif á samfélag eru talin jákvæð m.t.t. fjölgunar íbúa og blómlegra mannlífs. Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með nýjum göngu- og stígatengingum við útivistar- og græn svæði.

Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og styrkir því byggðina og tekjustofna sveitarfélagsins. Skipulagssvæðið er í nálægð við helstu innviði eins og götur og veitur. Deiliskipulagið miðar því að samnýtingu innviða og hagkvæmri nýtingu lands.

Með því að hafa í gildi skipulag með skilmálum og stefnu til framtíðar er talið að áhrif á atvinnulífið/samfélag séu jákvæð.

Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum á Hellu fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi á Hellu. Deiliskipulaginu er ætlað að koma til móts við þá eftirspurn og stuðla að aukinni atvinnuuppbyggingu á svæðinu. Sveitarfélagið sér því tækifæri í að hafa skipulagðar lóðir tilbúna til úthlutunar.

Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og sett fram stefna hvar uppbygging í sveitarfélaginu skuli eiga sér stað. Stefna um þróun þéttbýlis á Hellu er sú að umrætt svæði verði nýtt fyrir atvinnuuppbyggingu. Óhjákvæmilegt er að raska svæðinu svo atvinnuuppbygging sveitarfélagsins geti þróast áfram á eðlilegan hátt.

Sveitarstjórn leggur áherslu á að auka framboð á atvinnulóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

6 MÁLSMEÐFERÐ

6.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Orkuveita Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

6.2 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.- 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að tillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í júní 2021.

Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi haustið 2021.

7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU