

HEIÐARGERÐI 9-19

Deiliskipulag athafnasvæðis

06.12.2024



Upplýsingablað

SKJALALYKILL

105825-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

ABH/BRE/IS

RÝNT

IS/BRE

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann

f.h. Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000.

Greinagerð þessi með skipulagsskilmálum.

EFNISYFIRLIT

1.1	Markmið _____	7
2.1	Staðhættir _____	8
2.1.1	Gróður, jarðmyndanir og dýralíf _____	8
2.1.2	Náttúruvá _____	8
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir _____	9
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038 _____	9
2.2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 _____	9
2.3	Minjar _____	10
2.4	Vatnaáætlun 2022-2027 _____	10
3.1	Lóðir _____	11
3.2	Byggingarreitir _____	11
3.3	Lóðatafla _____	12
3.5	Geymslusvæði _____	13
3.6	Samgöngur _____	13
3.7	Veitur _____	13
3.8	Sorp _____	14
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir _____	14
4.2	Mæli- og hæðablöð _____	14
4.3	Frágangur lóða og áskýnd _____	14
4.4	Framkvæmdartími – tímamörk _____	15
4.5	Skilti og lýsing _____	15
4.6	Mengunarvarnir _____	15
4.7	Geymslu- og gámasvæði innan lóða _____	15
4.8	Brunavarnir _____	15
5.1	Matsspurningar og viðmið _____	16
5.2	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags _____	16
5.2.1	Niðurstaða _____	17
6.1	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu _____	17
6.2	Skipulagsferli _____	17

INNGANGUR

Flóahreppur vinnur að gerð deiliskipulags fyrir athafnasvæðið Heiðagerði. Deiliskipulagið nær til 5 ha svæðis þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á hreinlegri atvinnustarfsemi.

Skipulagssvæðið er staðsett skammt austan við Selfoss og er aðkoma að svæðinu til norðurs af Suðurlandsvegi, um Oddgeirshólaveg (nr. 304). Sunnan við skipulagssvæðið er iðnaðarsvæði sem byggst hefur upp og starfsemi er til staðar.

1.1 Markmið

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að stuðla að uppbyggingu atvinnulífs í sveitarfélaginu með því að auka framboð lóða svo hægt sé að efla og styrkja núverandi, sem og nýja atvinnustarfsemi. Verið er að bregðast við eftirspurn eftir slíkum lóðum svo sveitarfélagið geti þróast áfram og haldið í við uppbyggingu byggðar og fjölgun íbúa á Suðurlandi.

Áhersla er lögð á að uppbygging svæðisins eigi sér stað á þann hátt að hún falli vel og snyrtilega inn í umhverfið og valdi sem minnstum áhrifum á svæðið, með viðeigandi mótvægisáðgerðum eftir því sem þarf.



MYND 1. Staðsetning skipulagssvæðis er innan hringins. Mynd af map.is.

FORSENDUR

Stefna Flóahrepps er að stuðla að hagkvæmari þróun byggðar með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf, og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Nokkur fjölgun íbúa hefur átt sér stað á Suðurlandi undanfarin ár þar sem gott framboð er af hagstæðum lóðum til búsetu. Borið hefur á aukinni eftirspurn eftir athafnalóðum sem henta fjölbreyttri stærð fyrirtækja og verktökum. Lítið framboð er af lausum lóðum innan sveitarfélagsins en mikið sóknarfæri felst í því að byggja upp athafnasvæði í nánd við þá starfsemi sem þegar er við Heiðargerði og er jafnframt í nágrenni við Selfoss, og þá starfsemi og þjónustu sem þar fer fram.

Til þess að styrkja byggðapróun og styðja við atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu er áhersla lögð á að skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, efla núverandi atvinnustarfsemi og hvetja til nýsköpunar og þannig stuðla að fjölbreyttu atvinnulífi og öfluglu mannlífi í Flóahreppi.

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er fremur flatt og vel gróið. Austan, norðan og vestan þess er landbúnaðarland og svæðið sem liggur upp að því að sunnanverðu er iðnaðarsvæði með ýmis konar starfsemi.

2.1.1 Gróður, jarðmyndanir og dýralíf

Stór hluti Flóahrepps fellur undir 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd því þar er að finna nútímahraun sem nýtur sérstakrar verndar. Skipulagssvæðið er á Þjórsárhrauni sem kom úr Bárðarbungu og er um 8600 ára. Ekki sér í hraun á yfirborði vegna gróðurþekju.

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er að finna vistgerðir á svæðinu sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi. Til að mynda runnamýravist á láglandi og víðikjarrvist sem báðar eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Báðar hafa þó töluverða útbreiðslu í Flóahreppi og um landið. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið. Ekki er þó búist við að fuglar haldi mikið til á svæðinu vegna umferðar og nálægrar atvinnustarfsemi.

2.1.2 Náttúruvá

Flóahreppur er á Suðurlandsskjálftabeltinu og er mikil hætta á jarðskjálftum sem geta valdið tjóni á mannvirkjum. Samhliða gerð deiliskipulagstillögunnar var framkvæmd könnun á jarðskjálftasprungum við Heiðargerði og er þekkt jarðskjálftasprunga á vesturhluta skipulagssvæðisins. Tekið er tillit til hennar við staðsetningu mannvirkja.

Hvítá flæðir af og til yfir bakka sína, ýmist í tengslum við mikla úrkomu eða leysingar. Veðurstofa Íslands hefur kortlagt útbreiðslu flóða frá Hvítá og eru þau svæði sem flóðin náðu yfir skilgreind sem hættusvæði, þar á meðal er umrætt skipulagssvæði. Sett eru ákvæði um byggingar á svæðinu m.t.t. flóða.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Markmið og áherslur landsskipulagsstefnu eru eftirfarandi:

- Vernd umhverfis og náttúru.
- Velsæld samfélags.
- Samkeppnishæft atvinnulíf.

Stefna sem einkum er horft til í deiliskipulaginu er eftirfarandi:

- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
- Við skipulagsgerð verði gætt að því að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt vegna náttúruverndar.
- Skipulag landnotkunar í dreifbýli styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli. Ákvarðanir um ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu taki mið af staðareinkennum, svo sem víðernum, sérkennum landbúnaðarlands, verndarsvæðum, varðveislu nytjaland og menningarlandslags.

Samræmi deiliskipulagstillögu við landskipulagsstefnu

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við landskipulagsstefnu og samræmist stefnunni er varðar samkeppnishæfni og sveigjanleika. Verið er að bregðast við breyttum aðstæðum vegna vaxtar byggðar á Suðurlandi. Verið er að auka framboð lóða og þar með eykst samkeppnishæfni sveitfélagsins og aðdráttarafi svæðisins.

Uppbygging athafnasvæðisins 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 Flóahrepps 2017-2029

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 með síðari breytingum. Í aðalskipulaginu er svæðið athafnasvæði AT1 og eru skilmálar fyrir það í töflu 1.

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir að athafnasvæði séu ætluð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

TAFLA 1. Hluti töflu úr kafla 2.3.1 Athafnasvæði í gildandi aðalskipulagi.

NR.	HEITI	LÝSING	JÖRÐ
AT1	Heiðargerði	Gert er ráð fyrir uppbyggingu ýmiss konar hreinlegrar athafnastarfsemi. Stærð svæðis er um 7 ha.	Hraungerði

Núverandi og ný athafnasvæði skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar eftir því sem við á. Ganga skal vel frá mannvirkjum og allur frágangur og umgengni taki mið af umhverfinu. Útlit og ásýnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum s.s. frárennsli og tryggja gott aðgengi til tæmingar rotþróa.

Í stefnu fyrir svæði undir náttúruvá eru settir þeir skilmálar að ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur, huga skuli vel að undirlagi bygginga og þeim lyft upp fyrir þekktu flóðhæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi.



Mynd 2. Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, deiliskipulagið nær yfir AT1.

2.3 Minjar

Aðalskráningu fornleifa í Flóahreppi er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Ef fram koma áður óþekktar minjar, sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012, verður haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

2.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er eitt vatnshlot:

- 103-209-G Flói. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.

Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag. Stefna deiliskipulags er ekki líkleg til að koma í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum, þar sem um hreinlega atvinnustarfsemi verður að ræða.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir

Afmarkaðar eru 11 lóðir. Á níu lóðum er heimilt að byggja upp hreinlega atvinnustarfsemi. Á vesturhluta svæðis eru afmarkaðar tvær lóðir undir geymslusvæði.

Ákvarða skal gólfkóta m.t.t. þekktrar flóðhæðar. Finnist áður óþekktar sprungur skal taka tillit til þeirra við staðsetningu mannvirkja. Ekki er heimilt að byggja yfir sprungur.

3.2 Byggingarreitir

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



Mynd 2 Skýringarmynd af lóðum með byggingarreitum á deiliskipulagsupprætti.

3.3 Lóðatafla

STAÐFANG	TEGUND MANNVIRKIS	STÆRÐ M ²	HÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	STÆRÐ BYGGINGAREITS M ²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGA- MAGN M ²	HÁMARKS HÆÐ M	SÉRÁKVÆÐI
9	Atvinnuhús	1432	0.5	660	1-2	716	10	
10	Atvinnuhús	1352	0.5	660	1-2	676	10	
11	Atvinnuhús	1537	0.5	660	1-2	769	10	
12	Atvinnuhús	1360	0.5	660	1-2	680	10	
13	Atvinnuhús	4730	0.2	770	1-2	946	10	
14	Atvinnuhús	1347	0.5	660	1-2	674	10	
15	Atvinnuhús	3832	0.2	770	1-2	766	10	
16	Atvinnuhús	4061	0.2	858	1-2	812	10	
17	Gámasvæði	10454						Gáma- og geymslusvæði. Staðsetja skulu jarðvegsmanir meðfram lóðarmörkum.
18	Atvinnuhús	4072	0.2	858	1-2	814	10	
19	Gámasvæði	9545						Gáma- og geymslusvæði. Staðsetja skulu jarðvegsmanir meðfram lóðarmörkum.

3.5 Geymslusvæði

Á uppdrætti eru afmarkaðar tvær lóðir án byggingarreits fyrir geymslusvæði. Ekki er heimilt að byggja varanleg mannvirki innan lóða en heimild er að vera með gáma sem ætlaðir eru til geymslu til lengri tíma. Óheimilt er að stafla gámum ofan á hvern annan og að geyma lausafjármuni ofan á gámum. Tryggja skal að svæði sé snyrtilegt og eins lítið sýnilegt og kostur gefst. Kvöð er á 2 m háum mönum í kringum svæðið til að draga úr ásýndaráhrifum.



Mynd 3 Skýringarmynd af geymslusvæði á uppdrætti.

3.6 Samgöngur

Aðkoma er um nýja vegtengingu af Oddgeirshólavegi (nr. 304).

Vegtenging skal vera hornrétt á Oddgeirshólaveg og jafnhá honum a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Sé þjóðvegur með bundnu slitlagi skal framkvæmda-aðili kosta til klæðningu/malbik á tengingu á u.þ.b. 12 m kafla frá þjóðvegi.

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

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. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram. Bílastæði eru sýnd til skýringar á skipulagsuppdrætti.

3.7 Veitur

Vatnsveita: Svæðið tengist vatnsveitu sveitarfélagsins.

Hitaveita: Svæðið tengist hitaveitu Hraungerðishrepps.

Rafveita: Svæðið tengist dreifikerfi RARIK.

Fráveita: Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum og skal gerð og frágangur vera í samræmi við reglugerðina. Gert er ráð fyrir að byggingar samnýti hreinsivirki eins og kostur er. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

Ofanvatn: Veita skal vatni af húsþökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Ekki skal leiða ofanvatn í gegnum rotþró eða minna hreinsivirki. 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.

3.8 Sorp

Sorpflokkun er í sveitarfélaginu og fer sorphirða eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. 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.

ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar 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 lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012.

Huga skal að því að nota náttúrulega liti sem falla vel að nærumhverfi til að tryggja samræmi á yfirbragði.

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gerð grein fyrir hvar og hvernig því er háttað á viðkomandi byggingu og eða á lóð hennar.

4.2 Mæli- og hæðablöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götuhæðir 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.

4.3 Frágangur lóða og ásýnd

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

Lögð er áhersla á góða ásýnd lóða. Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal ganga frá lóðarmörkum í samráði við sveitarstjórn. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli. Heimilt er að girða starfsemina af sé þess talin þörf.

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.

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 byggingarframkvæmdir hefjast. Lóðarhafa er einnig skylt að ganga frá byggingu að fullu eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

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 sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal höfð 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.

4.6 Mengunarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum, þar sem það á við, sbr. lög og reglugerðir þar að lútandi. Er átt við m.a. olíu-, sand- og fituskilju og loftræsingu. Verði um lyktar- og/eða hávaðamengandi 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.

4.7 Geymslu- og gámasvæði innan lóða

Geymslu- og gámasvæði innan lóða skal vera snyrtilegt og skal lóðarhafi tryggja að það sé ekki sýnilegt, t.d. með gróðri, 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.

4.8 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Meta skal líkleg umhverfisáhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

5.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar eru metin út frá umhverfisviðmiðum í töflu 2.

Tafla 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Hefur stefnan áhrif á losun og bindingu gróðurhúsalofttegunda?	Landskipulagsstefna. Stefna í aðalskipulagi.
Náttúrufar	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?	Landsskipulagsstefna.
Vatn	Hefur stefnan áhrif á vatnsgæði og vatnavistkerfi?	Lög um stjórn vatnamála, nr. 36/2011.
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?	Stefna í aðalskipulagi.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
	Hefur stefnan áhrif á íbúa í nágrenninu?	
Heilnæmt umhverfi	Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins?	Stefna í aðalskipulagi.

5.2 Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

Stefna deiliskipulags er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi. Því er gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnunni en ekki bornir saman valkostir.

Breytt skipulag: Gert er ráð fyrir 9 athafnalóðum þar sem heimilt er að byggja hreinlega atvinnustarfsemi.

Umhverfisáhrif

Áhrif á loft eru óviss. Ekki er vitað hvers konar starfsemi verður á svæðinu og þar með ekki ljóst hver áhrif hennar verða á loft. Búast má við að gróður verði nýttur til að minnka ásýnd svæðisins og við það binst kolefni.

Áhrif á náttúrufar eru neikvæð. Gróður raskast við uppbyggingu á svæðinu. Skilmálar eru um að forðast skuli að raska stærra svæði en nauðsyn krefur og minnkar það neikvæð áhrif á gróður. Stefnan er ekki líkleg til að hafa áhrif á búsvæði dýra vegna starfsemi í nágrenninu og umferðar.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það er óhjákvæmilegt að ný mannvirki hafi áhrif á ásýnd lands, enda telst slíkt eðlilegt við uppbyggingu innan sveitarfélaga. Sunnan svæðisins er iðnaðarstarfsemi og austan þess er Oddgeirshólavegur. Nánasta umhverfi er manngert. Settir eru skilmálar til þess að tryggja að mannvirki falli vel og snyrtilega inn í landslagið.

Áhrif á vatn eru óviss/óveruleg og fara þau eftir því hvers konar starfsemi verður á staðnum. Aðeins er heimiluð hreinleg atvinnustarfsemi og því

ætti hún ekki að koma í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með breyttu skipulagi er verið að fjölga lóðum undir ýmsa atvinnustarfsemi sem kemur til með að styrkja atvinnulífið. Skipulagssvæðið er í nálægð við þéttbýliskjarna á Selfossi þar sem mikil uppbygging hefur átt sér stað og því líklegt að svæðið muni byggjast vel upp og styrkja byggðina í heild sinni.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Einungis er heimiluð hreinleg starfsemi sem ekki hefur í för með sér mengun. Ekki er heimilt að byggja ofan á þekktum jarðsprungum og skilmálar um að gólfkóti taki mið af þekktri flóðhæð.

5.2.1 Niðurstaða

Nýtt deiliskipulag hefur óveruleg eða jákvæð áhrif á flesta umhverfisþætti. Þörf er á því að auka framboð af athafnalóðum til að koma til móts við eftirspurn og stuðla að vexti sveitarfélagsins. Mikil fólksfjölgun hefur átt sér stað á Suðurlandi á undanförunum árum og er fólk farið að leita út fyrir helstu þéttbýliskjarna í leit að hagstæðum lóðum. Umrætt skipulagssvæði nýtur góðs af nálægðinni við Selfoss og kemur til með að auka samkeppnishæfni Flóahrepps. Svæðið hefur þegar verið byggt upp að hluta og því verið að tryggja samnýtingu innviða og hagkvæmari landnýtingu. Vel er hugað að mótvægisáðgerðum til þess að uppbygging hafi sem minnst áhrif á ásýnd svæðisins.

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð fyrir sveitarfélagið.

MÁLSMEDFERÐ

6.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veðurstofa Íslands
- Brunavarnir Árnassýslu

6.2 Skipulagsferli

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst um áramót og að nýtt deiliskipulag taki gildi á vormánuðum 2025.