



LÆKJARTÚN II Í ÁSAHREPPI

Deiliskipulagsbreyting - nýjar iðnaðarlóðir

14.09.2022



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann _____

f.h. Ásahrepps

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

9312-001-DSK-001-V04

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Ólafur Daníelsson, Atli Már Ágústsson, Margrét Aðalsteinsdóttir, Sólveig Olga Sigurðardóttir

EFNISYFIRLIT

1.	INNGANGUR	4
1.1.	Markmið	4
1.2.	Skipulagsgögn	4
2.	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1.	Náttúrufar	4
2.2.	Ríkjandi vindátt	5
2.3.	Minjar	6
2.4.	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.4.1.	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.4.2.	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032	6
3.	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
3.1.	Lóðir	7
3.2.	Byggingar	7
3.3.	Hljóðvist	7
3.4.	Aðkoma og bílastæði	8
3.5.	Veitur	8
3.6.	Áfangaskipting	8
4.	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
4.1.	Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið	9
4.2.	Samanburður valkosta	9
4.2.1.	Niðurstaða	10
5.	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11

1. INNGANGUR

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi í Lækjartúni II í Ásahreppi, landnr. 215415. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir tengivirki norðan Suðurlandsvegur og er það fullbyggt. Með deiliskipulagsbreytingunni verður bætt við 5 lóðum austan við lóð tengivirkis. Á nýjum lóðum er heimilt að byggja upp hreinlegan orkufrekan iðnað. Með breytingunni stækkar skipulagssvæðið úr ríflega 2 ha í um 8 ha.

Deiliskipulag fyrir tengivirki var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2020. Ein breyting hefur verið gerð á skipulaginu. Var hún staðfest í júlí 2020. Að öðru leyti en því sem hér er aftan greinir gilda skilmálar eldra skipulags, með síðari breytingum.

1.1. Markmið

Markmið með breytingu deiliskipulags er að heimila byggingu á hreinlegum orkufrekum iðnaði sem skapar ný störf í sveitarfélaginu.

1.2. Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur sem sýnir breytt deiliskipulag og gildandi skipulag. Mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatskýrslu.

2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Eftir tilkomu tengivirkis í Lækjartúni er möguleiki á að ná um 125 MW út úr raforkukerfinu á þessum stað. Í kjölfarið hafa komið fram hugmyndir um uppbyggingu á hreinlegri iðnaðarstarfsemi sem kallar á mikla notkun raforku. Einnig liggur ljósleiðari um svæðið sem möguleiki er að tengjast. Aðstæður fyrir orkufreka iðnaðarstarfsemi eru því ákjósanlegar.

2.1. Náttúrufar

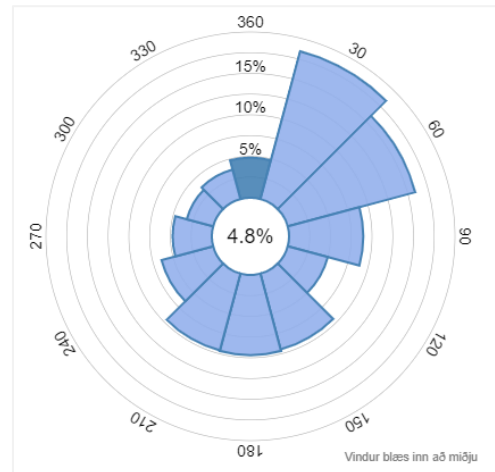
Tengivirkið er byggt austan í Lónsheiði og er gert ráð fyrir nýjum lóðum austan við það, á flötu landi. Um er að ræða vel gróið framræst land sem nýtt hefur verið sem beutiland. Landbúnaðarland hefur verið flokkað í Ásahreppi og er landið aðallega í flokki II sem er gott landbúnaðarland, en einnig að litlu leyti í flokkum I og III.

Engar þekktar jarðmyndanir sem njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd eru innan svæðisins.

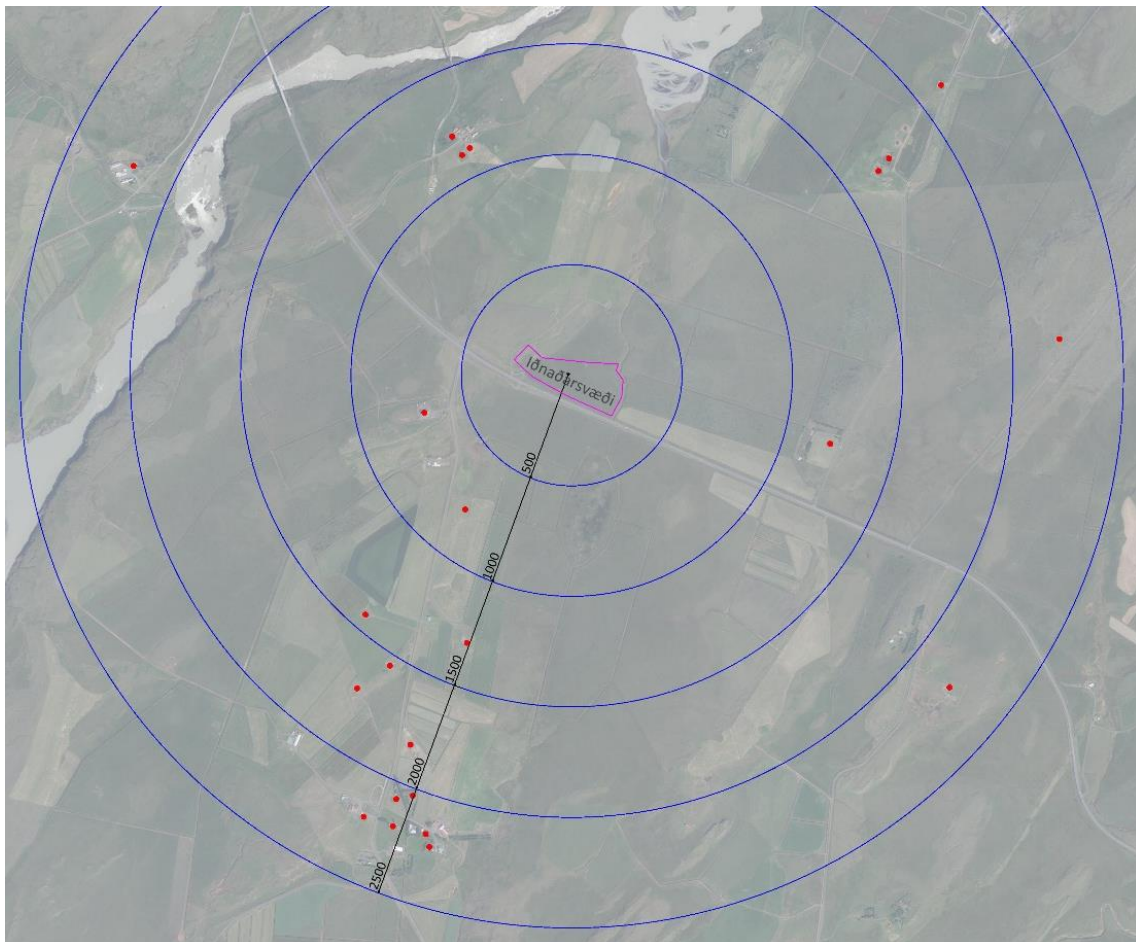
2.2. Ríkjandi vindátt

Hver geiri vindrósar sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúpsreikningum en ekki mælingum. Töluleg stærð ríkjandi vindáttargeira er birt í miðju vindrósarinnar¹.

Eins og sjá má eru norðaustlægar áttir ríkjandi vindátt á iðnaðarsvæðinu. Á mynd 2 sést fjarlægð iðnaðarsvæðisins frá núverandi og fyrirhuguðum íbúðarhúsum. Nokkur fjöldi íbúðarhúsa er í ca 1200 - 2500 m fjarlægð í suðvestur og suðsuðvestur frá iðnaðarsvæðinu.



MYND 1. Vindrós við iðnaðarsvæði í Lækjartúni.



MYND 2. Rauðir punktar eru núverandi og fyrirhuguð íbúðarhús í innan við 2500 m fjarlægð frá iðnaðarsvæðinu.

¹ (Veðurstofa Íslands 2019).

2.3. Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í Ásahreppi. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

2.4. Tengsl við aðrar áætlanir

2.4.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar.

Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu.

2.4.2. Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032

Stefna fyrir iðnaðarsvæði í aðalskipulaginu er eftirfarandi:

- Stuðla skal að skynsamlegri orkunýtingu.
- Umfang og staðsetning starfsemi sem getur haft mengun í för með sér verður vandlega ígrunduð m.t.t. áhrifa á byggð og náttúru.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
13	Tengivirki og svæði fyrir orkufrekan iðnað í Lækjartúni II	Lóð fyrir tengivirki norðan Suðurlandsvegar. Tengivirkið tengist Lækjartúnslínu 2, sem er jarðstrengur milli Hellu og Þjórsár. Heimilt er að byggja 220 kV tengivirki, allt að 600 m ² að stærð. Lóð fyrir tengivirki er deiliskipulögð. Einnig er heimilt að byggja upp hreinlegan orkufrekan iðnað, s.s. gagnaver, á allt að 10 lóðum. Mænishæð bygginga getur verið allt að 10 m. Efnisval bygginga skal vera vandað og litaval taka mið af lit á húsi fyrir tengivirki. Samræmi skal vera á yfirbragði bygginga innan hvernar lóðar. Byggingar skulu felldar að landi eftir því sem hægt er. Nýta skal uppgröft til að útbúa manir á hverri lóð og draga þannig úr sýnileika mannvirkja, einkum frá Suðurlandsvegi. Einnig skal trjágróður nýttur í sama tilgangi. Ekki skal raska stærra landi en nauðsynlegt er. Fyrir starfsemi sem fylgir hljóðmengun er krafa um að hljóðvist fylgi þeim viðmiðum sem koma fram í reglugerð nr. 724/2008 um hljóðvist.	8

3. SKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð.

3.1. Lóðir

Bætt er við 5 lóðum austan við lóð tengivirkisins. Eru þær á bilinu 5.532 m² til 20.046 m². Nýju lóðirnar fá heitið Lónsheiði. Heimilt er að girða af hverja lóð.

3.2. Byggingar

Innan byggingareita á Lónsheiði er heimilt að byggja mannvirki fyrir hreinlega iðnaðarstarfsemi. Þar sem þess þarf er heimilt að byggja spennistöð eða tæknirými. Þar sem byggingarreitir liggja saman yfir lóðamörk er heimilt að skilgreina þá sem einn reit. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,8 og mænishæð bygginga allt að 10 m yfir gólfkóta. Viftur, útsog og annar búnaður á þaki húsa skal ekki vera hærra en mænishæð.

Vanda skal sérstaklega hönnun og ásýnd bygginga og mannvirkja. Efnisval bygginga skal vera vandað og litaval taka mið af lit á húsi fyrir tengivirki. Samræmi skal vera á yfirbragði bygginga innan hvernar lóðar.

Byggingar skulu felldar að landi eftir því sem hægt er. Óheimilt er að afsetja uppgröft fyrir utan lóð. Nýta skal uppgröft til að útbúa manir á suður- og austurhluta hvernar lóðar og draga þannig úr sýnileika mannvirkja, einkum frá Suðurlandsvegi. Lögum mana skal fylgja náttúrulegum landformum og í þær verði sáð úthagablöndu til að halda sem náttúrulegustu útliti, einnig mætti halda svarðlagi til haga og nýta í sama tilgangi. Hæð mana fer eftir því hversu mikið þarf að dempa hljóðstig frá atvinnustarfsemi. Einnig skal gróðursetja tré í manir og á lóðamörkum til að minnka sýnileika og draga úr áhrifum mannvirkja.

Ekki skal raska stærra landi við framkvæmdir en nauðsynlegt er. Þess skal gætt að frágangur lóða og svæðisins verði til fyrirmyndar.

3.3. Hljóðvist

Krafa er gerð um hljóðstig frá atvinnustarfsemi, s.s. gagnaverum. Til að draga úr mögulegum hávaða frá starfsemi á svæðinu er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum og aðgerðum á byggingum/tæknibúnaði.

Skv. reglugerð nr. 724/2008 skal hávaði á lóðamörkum atvinnustarfsemi ekki vera hærra en 70 dB(A), sbr. töflu III í viðauka reglugerðarinnar. Við mörk skipulagssvæðisins og innbyrðis á milli athafnalóða ætti hávaði að vera innan við LAeq 60 dB á lóðarmörkum og skulu lóðarhafar grípa til nauðsynlegra aðgerða til að svo megi verða.

Þar sem umhverfishávaði/erilhávaði er að jafnaði lægri í dreifbýli en í þéttbýli eru hér gerðar strangari kröfur en lágmarkskröfur fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008

eru skilgreindar lágmarkskröfur fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, en í gæðaflokkunarstaðlinum ÍST45:2016 má sjá auknar kröfur (lágmarkskröfur eru í gæðaflokki C, en auknar kröfur í gæðaflokkum A og B). Í þessu tilfelli verður m.v. kröfur í gæðaflokki A, sem eru eftirfarandi: Fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skal hljóðstig frá atvinnustarfsemi ekki vera hærra en $L_{Aeq} = 40$ dB á daginn (07-19), 35 dB á kvöldin (19-23) og 30 dB á næturnar (23-07). Hámarkshljóðstig innandyra í íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skal ekki vera hærra en $L_{AFmax} = 35$ dB á næturnar.

Við hönnun lóða, bygginga og útfærslu á búnaði, skal ráðast í hljóðdempandi aðgerðir þar sem við á. Þetta skal hafa sérstaklega í huga við hönnun og útfærslu á kælibúnaði gagnavera, og er mikilvægt að taka tillit til kafla 2.2 um ríkjandi vindáttir þegar lagt er mat á hávaðadreifingu frá svæðinu. Heimilt er að reisa hljóðvarnarveggi á lóð og á lóðamörkum ef þörf er á. Skila skal inn skýrslu um hljóðvist og hávaðadreifingu með hönnunargögnum fyrir hverja lóð.

3.4. Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er af Suðurlandsvegi nr. 1 og um núverandi aðkomuveg að tengivirki. Vegir eru sýndir á uppdrætti. Bílastæði eru innan lóða og skal fjöldi þeirra taka mið af starfsemi á hverri lóð.

Kvöð er á Lækjartúni II um aðkomu að lóðum, eins og hún er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

3.5. Veitur

Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Fráveita

Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki, ef því verður við komið, og skal frágangur vera í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.

Vatnsveita

Mannvirki tengjast vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra.

Rafveita

Mannvirki fá rafmagn frá tengivirki Landsnets.

Ljósleiðari

Mannvirki verða tengd við ljósleiðara.

3.6. Áfangaskipting

Byrjað verður á að byggja upp lóð næst tengivirkinu og endað á þeirri lóð sem er fjærst því. Byggingar- og framkvæmdaleyfi innan svæðisins verður ekki veitt nema framkvæmdaraðili geti sýnt fram á að hann hafi tryggt orkuöflun fyrir áætlaða starfsemi.

4. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við breytingar á deiliskipulagi skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á umhverfisþætti, eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“². Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

4.1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsbreytingarinnar og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður	Hefur skipulagið áhrif á gróður?	Stefna í aðalskipulagi. Flokkun landbúnaðarlands.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Stefna í aðalskipulagi.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Mengun og hávaði	Er hætta á mengun frá starfsemi? Eru hætta á hávaða frá starfsemi?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Reglugerð nr. 724/2008 um hljóðvist.

4.2. Samanburður valkosta

Bornir eru saman þeir valkostir sem fjallað er um hér að aftan og lagt mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss.

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Fimm nýjar lóðir þar sem heimilt er að byggja upp hreinlegan orkufrekan iðnað.
- Núll kostur – engar nýjar lóðir, svæðið verður áfram nýtt sem beitiland.

² (Skipulagsstofnun 2007).

Nýjar lóðir fyrir hreinlegan orkufrekan iðnað

Áhrif á gróður eru neikvæð. Byggingar og bílastæði ná yfir vel gróið land og raska gróðri. Settir eru skilmálar um gróðurmanir og skjólbelti. Svæðið verður áfram að hluta til gróið en gróðurfar breytist. Svæðið verður ekki nýtt til landbúnaðar.

Áhrif á ásýnd eru neikvæð. Byggingar eru nokkuð háar m.v. dreifbýli og nýtingarhlutfall á hverri lóð er hátt. Þar sem lóðir liggja að Suðurlandsvegi verða mannvirki talsvert sýnileg. Einnig verða mannvirki sýnileg frá íbúðarhúsum, einkum þeim sem eru í um 1 km fjarlægð. Settir eru skilmálar um gróðurmanir og skjólbelti til að draga úr sýnileika.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með uppbyggingu á orkufrekum iðnaði verða til ný störf í sveitarfélaginu, bæði á framkvæmdatíma og eins þegar starfsemi er komin í rekstur.

Áhrif vegna mengunar og hávaða eru óviss. Ekki er heimilt að vera með starfsemi sem hefur mengun í för með sér. Ef gengið er frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætta á mengun. Ef farið er eftir þeim kröfum sem settar eru varðandi hljóðvist og ráðist í aðgerðir til að draga úr hávaða, þá á ekki að vera hætta á hljóðmengun.

Núll kostur – engar nýjar lóðir

Áhrif á gróður, ásýnd og vegna mengunar og hávaða eru óveruleg. Svæðið verður áfram nýtt sem beitiland.

Áhrif á samfélag eru engin. Svæðið verður áfram nýtt sem beitiland.

4.2.1. Niðurstaða

Mannvirki verða sýnileg þegar ekið er um Suðurlandsveg og frá þeim íbúðarhúsum sem eru í um 1 km fjarlægð. Til að draga úr sýnileika þeirra eru settir skilmálar um að gerðar verði gróðurmanir sunnan og austan til í lóðum og að trjágróður/skjólbelti verði einnig nýtt til að draga úr sýnileika. Með þessu móti er verið að auka gróður í stað þess gróðurs sem fer undir mannvirki.

Verði af uppbyggingu starfsemi sem hefur hávaða í för með sér er mjög mikilvægt að farið verði að kröfum sem settar eru varðandi hljóðvist og farið í aðgerðir til að draga úr hávaða. Verði það gert eru áhrifin talin ásættanleg fyrir íbúa.

Uppbygging iðnaðarsvæðis skapar atvinnu í sveitarfélaginu og hefur þannig jákvæð áhrif.

Sveitarfélagið er hlynnt iðnaðarstarfsemi í Lækjartúni.

5. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 43. gr. skipulagslaga. Óskað verður eftir umsögnum um breytinguna frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Landsnet

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst seinni hluta árs 2022 og taki gildi fyrri hluta árs 2023.