



# Deiliskipulag lőnađarsvæđis vestan Kvernár

Tillaga til auglýsingar skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

13. desember 2024



**ATA**



**ATA**

*Umsjón og skipulagshönnun deiliskipulagsins unnin af Alta í samstarfi við Grundarfjarðarbæ.*

*Verkfræðistofan Efla veitti ráðgjöf um hæðarlegu, gatnahönnun, grundun og fráveitu.*

*Verkfræðistofan COWI í Noregi hannaði blágrænt ofanvatnsskipulag fyrir nýjan uppbyggingarluta deiliskipulagssvæðisins.*

Samþykkt deiliskipulagsins er í samræmi við 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

*f.h. Grundarfjarðar*



# Efnisyfirlit

## 1 Inngangur

- 1.1 Aðdragandi og markmið
- 1.2 Helstu breytingar við endurskoðun
- 1.3 Forhönnun gatna og hæðarsetning

## 2 Almennar forsendur

- 2.1 Um iðnaðarsvæðið
- 2.2 Landslag
- 2.3 Jarðfræði og efnisnám
- 2.4 Vatnafar
- 2.5 Veðurfar
- 2.6 Veitur
  - 2.6.1 Regnvatnslagnir
  - 2.6.2 Skólplagnir
  - 2.6.3 Vatnsveita
  - 2.6.4 Dreifikerfi
- 2.7 Fornleifar
- 2.8 Tengsl við aðrar áætlanir
  - 2.8.1 Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039
  - 2.8.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038
  - 2.8.3 Aðliggjandi deiliskipulag

## 3 Nálgun við deiliskipulagsgerðina

- 3.1 Forsendur
- 3.2 Möguleg framtíðarþróun iðnaðarsvæðisins

## 4 Ofanvatnsskipulag iðnaðarsvæðisins

- 4.1 Almennar forsendur
- 4.2 Meðhöndlun eftir úrkomumagni

## 5 Skipulagsskilmálar

- 5.1 Almenn
- 5.2 Starfsemi
- 5.3 Landmótun og efnistökuáætlun
- 5.4 Frágangur, öryggi, manir og girðingar
- 5.5 Lóðir
  - 5.5.1 Aðkoma að lóð og aðalinngangar
  - 5.5.2 Hæðarkótar
  - 5.5.3 Frágangur á lóð og lóðamörkum

## 5

5

6

6

9

9

9

9

11

12

13

13

13

13

13

13

14

14

15

16

17

17

18

22

22

22

23

23

23

23

24

25

25

25

5.5.4 Geymslusvæði og sérafnotareitir

5.5.5 Sameiningar lóða

5.5.6 Metralóðir, Hjallatún 4

5.6 Byggingarreitir og bindandi byggingarlína

5.7 Hönnun bygginga

5.8 Bílastæði

5.9 Skilti og merkingar

5.10 Sorp og gámar

5.11 Mengunarvarnir

5.12 Lýsing

5.13 Gangstéttar og stígar

5.14 Veitur

5.14.1 Fráveita fyrir skólpl

5.14.2 Fráveita fyrir ofanvatn

5.14.2 Jarðstrengir

5.14.3 Vatnsveita

5.14.4 Spennistöðvar

5.15 Öryggissvæði við Snæfellsnesveg

5.16 Fornleifar

5.17 Hljóðvist

5.18 Blágrænar ofanvatnslausnir

5.18.1 Meðhöndlun eftir úrkomumagni

5.18.2 Almennar hönnunarforsendur

5.18.3 Meðferð ofanvatns innan lóða:

5.18.4 Meðferð ofanvatns við götur og almenningsrými

5.18.5 Uppbygging grænna geira

5.19 Skilmálatæfla

## 6 Umhverfismatskýrsla

6.1 Forsendur

6.2.1 Samfélag og efnahagur

6.2.2 Ásýnd og landslag

6.2.3 Loftgæði, hljóðvist og jarðvegur.

6.2.4 Vatnshlot

6.3 Niðurstaða

## 7 Skipulagsferli

Viðauki: Skýringarmyndir

26

26

27

27

27

28

28

28

28

28

29

29

29

29

29

29

29

30

30

30

30

30

30

31

32

33

35

36

36

36

37

37

38

39

39

40

A1600-050-U05



# 1 Inngangur

## 1.1 Aðdragandi og markmið

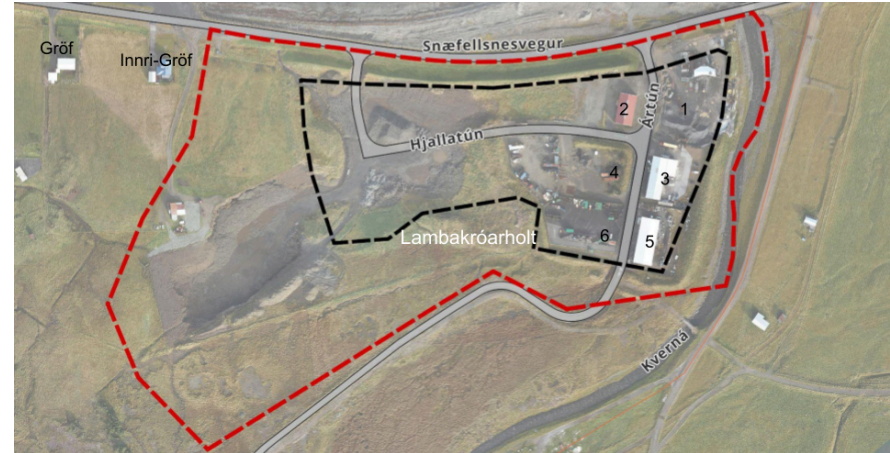
Hér er kynnt tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir iðnaðarsvæði vestan Kvernár í Grundarfjarðarbæ. Um er að ræða heildarendurskoðun á gildandi deiliskipulagi fyrir iðnaðar- og athafnasvæði vestan Kvernár, samþykkt 1.7.1999 og við endurskoðun fellur gildandi deiliskipulag úr gildi. Samhliða er gerð breyting á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2015-2035.

Markmiðið með gerð þessa deiliskipulags er að auka framboð á lóðum fyrir iðnaðarstarfsemi í Grundarfjarðarbæ til framtíðar og tryggja hagkvæma nýtingu á landi, innviðum og jarðefnum. Aukin eftirspurn er eftir iðnaðarlóðum, sem nauðsynlegt er að verða við, fyrir þróun og uppbyggingu í sveitarfélaginu. Skipulag og uppbygging þessa iðnaðarsvæðisins er mikilvægur þáttur til að styrkja undirliggjandi grunnþjónustu og fjölbreytni í atvinnusköpun og nýta vel auðlindir sem felast í notkun efnis af svæðinu til grjótnáms, áður en það er byggt upp. Þetta er eina iðnaðarsvæði Grundarfjarðarbæjar og því mikilvægt að nýta svæðið vel.

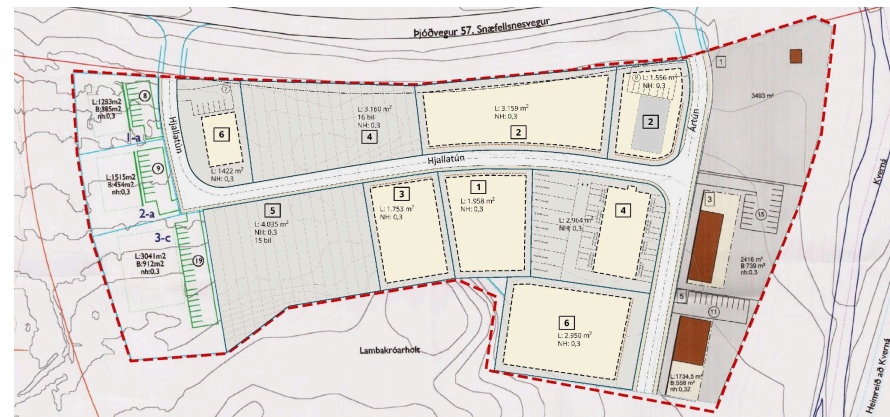
Við skipulagsgerðina er horft er til meginmarkmiða í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 og meginútgangspunkta fyrir atvinnu þar sem m.a. er lögð áhersla á að nýta þau tækifæri sem felast í staðsetningu Grundarfjarðar miðsvæðis á norðanverðu Snæfellsnesi, horfa þurfi til fjölbreytni í atvinnutækifærum og leitast skal við að tryggja góð og samkeppnishæf búsetu- og atvinnuskilyrði. Atvinnusvæði séu vel skipulögð og aðlaðandi svo að atvinnulíf fái að þrífast sem best, framtíðarsýn gangi eftir um ábyrga notkun jarðefna, sem séu takmörkuð auðlind. Góð umgengni um vatn sé tryggð og umhverfisvæn og hagkvæm fráveita, m.a. með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna.

Efni hefur verið numið á hluta svæðisins og þarna undir deiliskipulagssvæðinu, nærri öllu er verðmætt berg, misþykkt þó, til

vinnslu í burðarlag í landfyllingum, vegi og sérstaklega grjót sem lítið er af og er nauðsynlegt í sjóvarnargarða og hafnargerð. Í skipulagsvinnunni hefur komið í ljós, byggt á jarðfræði svæðisins, að vel geti farið saman uppbygging iðnaðarsvæðisins og landmótun með efnistöku.



Mynd 1.1 sýnir mörk þessa deiliskipulags sem merkt er með rauðri brotalínu, deiliskipulagsmörk þess deiliskipulags sem fellt er úr gildi samhliða samþykki þessa deiliskipulags eru sýnd með svartri brotalínu.



Mynd 1.2 Deiliskipulagi iðnaðar- og athafnasvæðis vestan Kvernár dags. 1.7.1999. Samsett mynd af upprunalegu deiliskipulagi ásamt breytingum sem gerðar hafa verið gegnum árin.

## 1.2 Helstu breytingar við endurskoðun

- ▶ Deiliskipulagssvæðið stækkar úr 4,1 ha í 11,5 ha.
- ▶ Lóðum fjölga úr 15 í 28.
- ▶ Lóðarstærðir breytast á nokkrum lóðum sbr. töflu 1.1.
- ▶ Byggingarreitir eru stækkaðir til þess að auka sveigjanleika í uppbyggingu.
- ▶ Hámarksnýtingarhlutfall lóða hækkar úr 0,3 í 0,4.
- ▶ Tvær akstursleiðir liggja inn á iðnaðarsvæðið. Sú vestari er færð vestar. Með því fæst betri nýting á vesturhluta svæðisins, gatnagerð innan svæðis minnkar, lóðir verða hæfilega djúpar og gott aðgengi að þeim tryggt.
- ▶ Tvær nýjar götur verða á svæðinu, Innratún og Grafartún, en nöfn þeirra vísa í örnefni á svæðinu.
- ▶ Skilmálar í eldra deiliskipulagi eru felldir úr gildi og nýir skilmálar settir í þeirra stað.
- ▶ Gert er ráð fyrir samgöngu- og útivistarstíg meðfram Snæfellsnesvegi, norðan við deiliskipulagssvæðið.
- ▶ Setja skal upp mön á vestasta hluta iðnaðarsvæðisins þar sem það liggur að íbúðarreit.
- ▶ Iðnaðarsvæðið er almennt lækkað frá þeirri hæð sem nú er til að bæta lóðir og götur. Verðmætt steinefni sem til fellur við þá landmótun verður nýtt til uppbyggingar í sveitarfélaginu.
- ▶ Settir eru skilmálar um lágmarkshæð á landi á nýjum lóðum og lágmarkshæð á gólfkótum.
- ▶ Innleiddar eru blágrænar ofanvatnslausnir fyrir nýjan hluta iðnaðarsvæðisins.

## 1.3 Forhönnun gatna og hæðarsetning

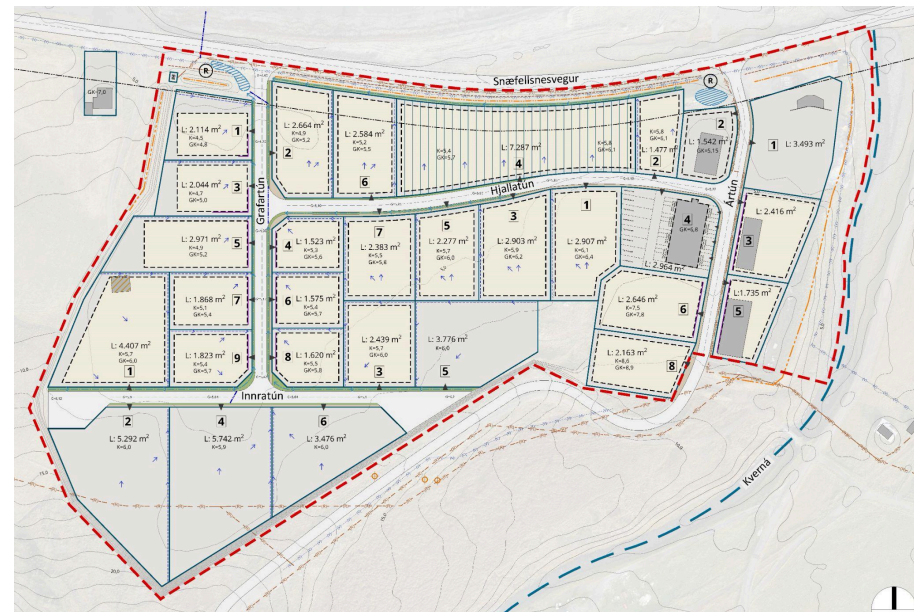
Til að tryggja hagkvæma þróun og farsæla uppbyggingu iðnaðarsvæðisins, þar sem saman fara góðar iðnaðarlóðir, götur og fráveita skólps og ofanvatns með nægjanlegum halla fyrir sjálfrennsli í rotþrær og ofanvatns til sjávar, þá liggur þegar fyrir forhönnun á götum og lóðum frá Eflu, sem deiliskipulagið byggir á. Einnig liggur fyrir forhönnun á blágrænni ofanvatnsveitu frá COWI í Noregi. Nánari upplýsingar um nálgun við deiliskipulagsgerðina og forsendur hennar er að finna í 3. kafla.

Tafla 1.1.: Hér fyrir neðan eru stærðir núverandi lóða fyrir og eftir breytingu. Í skilmálatöflu í kafla 5.19 koma eingöngu fram stærðir lóða eftir breytingu.

Lóðanúmer f. breytingu	Lóðanúmer e. breytingu	Notkun / lýsing	Stærð lóðar f. breytingu (m <sup>2</sup> )	Stærð lóðar e. breytingu (m <sup>2</sup> )
Ártún 2	Ártún 2	Iðnaður	1.556,0	1.542,0
Ártún 3	Ártún 3	Vélsmiðja	2.255,0	2.416,0
Ártún 4	Ártún 4	Iðnaður	2.933,0	2.964,0
Ártún 5	Ártún 5	Iðnaður	1.194,0	1.735,0
Ártún 6	Ártún 6	Söfnunarstöð	2.704,0	2.646,0
Hjallatún 1	Hjallatún 1	Óbyggð / Geymslusvæði	1.958,0	2.907,0
Hjallatún 2	Hjallatún 4	Óbyggð	3.159,0	1.280,0
Hjallatún 3	Hjallatún 3	Óbyggð	1.753,0	2.903,0
Hjallatún 4	Hjallatún 6	Óbyggð	3.160,0	5.592,0
Hjallatún 5	Hjallatún 5	Óbyggð	4.035,0	2.277,0
Hjallatún 6	Grafartún 2	Óbyggð	1.423,0	2.120,0



Mynd 1.3 Sýnir uppdrátt þess deiliskipulags sem fellt verður úr gildi, samhliða samþykkt þessa deiliskipulags.



Mynd 1.4 Sýnir uppdrátt þessa nýja deiliskipulags.





Mynd 1.5 Hér sést yfir deiliskipulagssvæðið sem er gróflega afmarkað með hvítri brotalínu.

## 2 Almennar forsendur

### 2.1 Um iðnaðarsvæðið

Iðnaðarsvæðið er vel í sveit sett í nálægð við Snæfellsnesveg (54) og Grundarfjarðarhöfn. Á austurhluta iðnaðarsvæðisins við Ártún og Hjallatún er iðnaðarstarfsemi á 6 lóðum. Fyrir utan steypustöðina við Ártún 1, þá eru byggingar almennt á einni hæð með mænispaki, byggðar á árunum 1986-2023. Tvær aðkomur eru inn á iðnaðarsvæðið frá Snæfellsnesvegi, en með þessu deiliskipulagi er innkeyrsla á vesturhluta færð lítillga til vesturs.

Meðfram Snæfellsnesvegi og Kverná eru gróðurmanir sem byrgja sýn að hluta til inn á iðnaðarsvæðið.

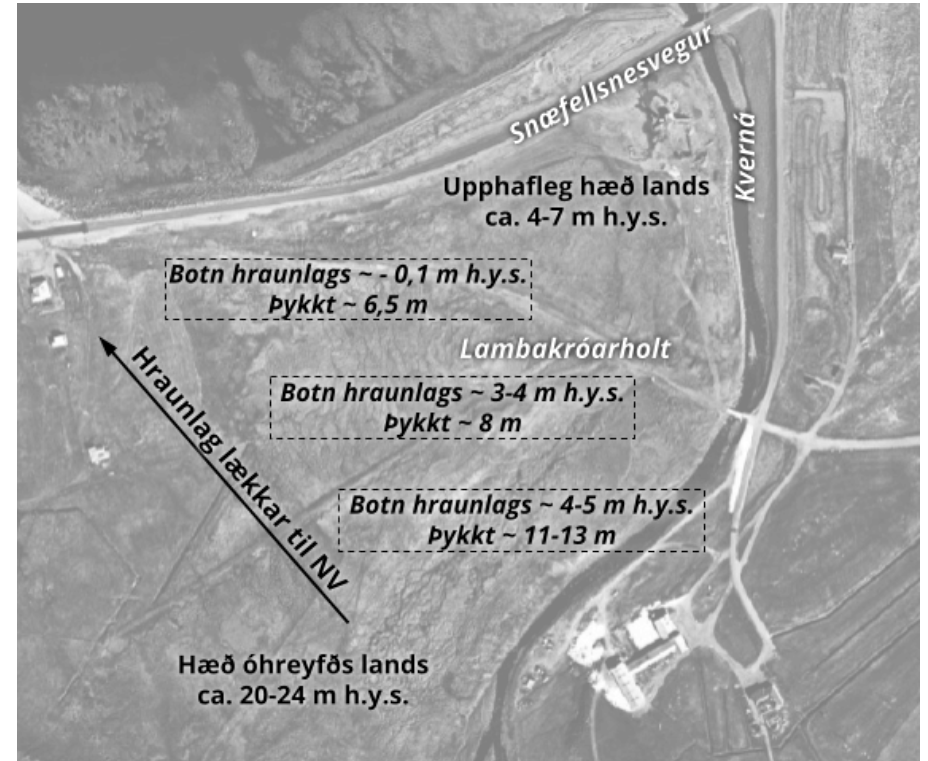
Sunnan við iðnaðarsvæðið er aðveitustöð Landsnets, sem þjónar þéttbýlinu í Grundarfirði. Aðkoma að henni er um Ártún. Í gildi er deiliskipulag fyrir aðveitustöðina frá 2015, sem fellur innan iðnaðarsvæðis I-1 skv. aðalskipulagi. Þessu deiliskipulagi verður breytt með óverulegri breytingu samhliða gildistöku þessa nýja deiliskipulags.

### 2.2 Landslag

Iðnaðarsvæðið er á og við Lambakróarholt. Landið hækkar frá Snæfellsnesvegi til suðsuðausturs, sbr. mynd 2.1. Það hefur legið lægst í um 4-6 m h.y.s. áður en farið var að hreyfa við því, en hækkar upp í allt að 24 m h.y.s. þar sem það er enn óhreyft syðst. Sjá hér gagnvirkt þrívíddarlíkan af deiliskipulagssvæðinu:

<http://vefur.alta.is/grundarfjordur/kverna3d/>

### 2.3 Jarðfræði og efnisnám



Mynd 2.1 sýnir loftmynd af Lambakróarholti, tekna 31.07.1993, áður en farið var að byggja upp og nema efni. Hraunlagi sem verið er að vinna hallar niður til NV, þannig að botn þess er lægstur við þjóðveginn, eða rétt undir sjávarmáli. Botn hraunlagsins er kominn í ~3-4 m h.y.s. um mitt svæðið og syðst er hann í ~5 m h.y.s. Efst er því einvörðungu hægt að vinna hraunlagið niður á ~5 m h.y.s. Sjá nánar í jarðfræðisamantekt Alta, 2023<sup>1</sup>.

Jarðfræðirannsóknir hafa sýnt að hraunlag sem liggur undir Lambakróarholti, misþykkt þó, er óvenju sterkt berg sem hentar afar vel til grjótvinnslu til uppbyggingar innviða eins og sjóvarnargarða og til mölunar í slitlög, burðarlög, landfyllingar og vegi<sup>1</sup>. Því var farið að vinna

<sup>1</sup> Hagkvæm uppbygging iðnaðarsvæðisins vestan Kvernár - og yfirlit um jarðfræði Lambakróarholts, Alta 2023.

efni á svæðinu, einkum til uppbyggingar hafnarmannvirkja, þar sem grjót í varnargarða er ekki innan seilingar í Grundarfirði. Berg sem þetta er iðulega erfitt að finna og dýrt að flytja og því mikill fengur að geta numið grjót svona nálægt höfninni og Framnesi. Þetta hraunlag er því afar mikilvægt fyrir hagkvæma uppbyggingu Grundarfjarðarhafnar og annarra grjótvarna í byggðinni.

Í jarðfræðisamantekt Alta frá 2023 um jarðlög Lambakróarholts kemur fram um aðstæður á svæðinu<sup>2</sup>:

- ▶ Svæðið er klætt með 1-2 m þykku seti og lífrænum jarðvegi, móa og mýri. Meðalþykkt lausra jarðlaga er ~1,5 m.
- ▶ Undir setinu og þessum lífræna jarðvegi er berg í hraunlagi, sem er mikilvæg auðlind. Þykkt þess er breytileg innan svæðisins eða frá ~4-13 m. Þykkt eykst til suðurs og suðvesturs. Þetta berg nýtist vel í grjótnám.
- ▶ Undir hraunlaginu er kargakennt millilag, sem ekki nýtist til efnis- eða grjótnáms. Þetta berg er ónothæft í fyllingar við höfnina, en gæti mögulega nýst til að fylla og jafna undir götur.
- ▶ Hraunlagið, sem verið er að vinna, hallar niður til norðvesturs. Botn berglagsins er lægstur norðvestast eða í ~ -0,1 m h.y.s. upp í ~4-5 m h.y.s. syðst og suðaustast.
- ▶ Reynsla við vinnslu bergsins í Lambakróarholti er sú að 1 m<sup>3</sup> bergs, gefur ~1,3 - 1,4 m<sup>3</sup> af sprengdu efni.
- ▶ Botn námugólfs er lægstur í ~2 m hæð og frárennsli þaðan í ~2,3 m h.y.s. þar sem það rennur í ræsi undir Snæfellsnesveg.

Efnisnám hófst af einhverri alvöru árið 2001, í tengslum við gerð brimvarnargarðs fyrir Grundarfjarðarhöfn. Við vinnslu á efni úr Lambakróarholti hefur því skapast samhliða tækifæri til uppbyggingar iðnaðarsvæðisins vestan Kvernár, á því svæði sem þegar hefur verið lækkað. Þannig hefur iðnaðarsvæðið smám saman byggst upp og

stækkað. Iðnaðarsvæðið væri illa nýtanlegt fyrir hagkvæma uppbyggingu iðnaðarhúsnæðis án þeirrar landslagsmótunar sem átt hefur sér stað með efnistöku, þar sem náttúrulegur halli svæðisins er of mikill til að hægt sé að koma þar fyrir nægilega stórum og flötum iðnaðarlóðum og götum í ásættanlegum halla. Í því felst tvöfaldur ávinningur að hægt sé að byggja upp gott iðnaðarsvæði og nýta efnið, sem nema þarf burt vegna landmótunar, til uppbyggingar í sveitarfélaginu.

Við efnistöku í Lambakróarholti hefur svæðið verið lækkað niður í ~2,0 m h.y.s. þar sem það er lægst, en afrennsli er að ræsi undir Snæfellsnesveg sem er í ~2,3 m h.y.s. Vatn safnast því fyrir í botni námunnar sem þar er sbr. mynd 2.2. Því er ljóst að hækka þarf land aftur þar sem efni hefur þegar verið numið, til að tryggja sjálfrennsli af svæðinu. Sjá nánari umfjöllun um nálgun við deiliskipulagsgerðina í 3. kafla.



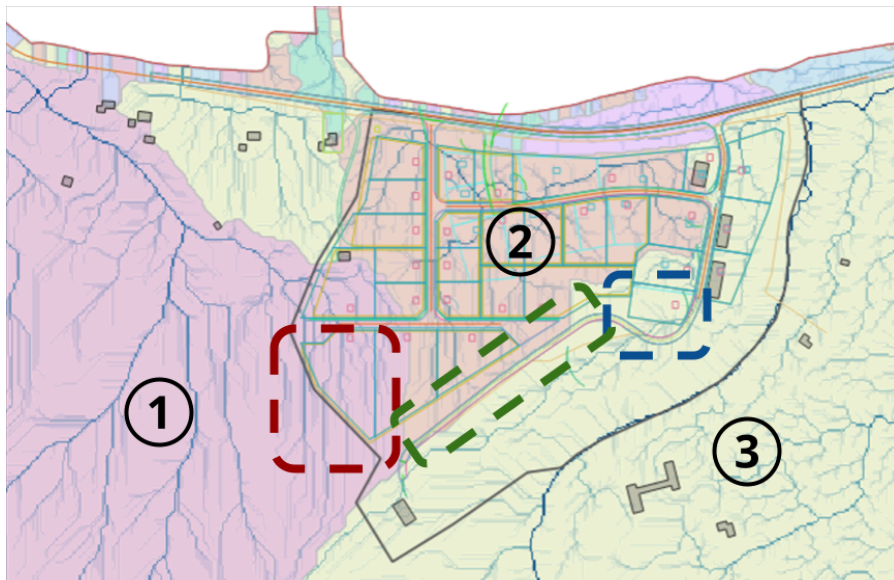
Mynd 2.2 Horft yfir vesturhluta iðnaðarsvæðisins þar sem efni hefur verið fjarlægð.

<sup>2</sup> [Hagkvæm uppbygging iðnaðarsvæðisins vestan Kvernár - og yfirlit um jarðfræði Lambakróarholts, Alta 2023.](#)

## 2.4 Vatnafar

Þrjú vatnasvið<sup>3</sup> liggja um deiliskipulagssvæðið sbr. mynd 2.3. Vatn frá vatnasviði nr. 1, bleikt á myndinni og nr. 3, gult á myndinni hefur lítil áhrif innan deiliskipulagssvæðisins. Auðvelt er að veita vatni þaðan frá iðnaðarsvæðinu. Vatnasvið 2 liggur nánast allt innan iðnaðarsvæðisins með afar litlu aðrennslissvæði syðst.

Mynd 2.4 sýnir hvar vatnið rennur helst inn á deiliskipulagssvæðið, frá vatnasviðunum fyrir ofan. Upptaksvæði vatnsins eru fremur lítil sbr. afmörkun vatnasviða á mynd 2.3 og því fremur einfalt að beina vatninu frá iðnaðarsvæðinu eða í gegnum það.



Mynd 2.3 sýnir vatnasvið í og við iðnaðarsvæðið, einnig deiliskipulagsmörk, lóðir og vegi. Vatnasvið nr. 1 er bleiklitað og áhrifasvæði þess grófllega merkt með rauðum brotalínunum. Vatnasvið nr. 2 er appelsínugult og liggur nær einvörðungu innan deiliskipulagssvæðisins. Vatnasvið Kvernár nr. 3, er gulllitað. Áhrifasvæði þess sem fellur innan deiliskipulagsins er afmarkað grænni brotalínu.



Mynd 2.4 er tekin til austurs yfir iðnaðarsvæðið. Þar sést hvernig yfirborðsvatn rennur að svæðinu og safnast fyrir á svæði þar sem efni hefur verið numið. Gólfíð á svæðinu er lægst í ~2 m h.y.s. Ofanvatnið rennur svo eftir farvegi til norðurs sem liggur undir Snæfellsnesveg í ræsi sem er í ~2,3 m h.y.s.

- ▶ Framrás vatns og krupa er úr vatnsfarvegi frá svæðinu fyrir ofan Ártún 5 og 6, af svæði sem merkt hefur verið með bláum brotalínunum á mynd 2.3. Á mynd 2.4 sést hvar vatnið rennur inn af vatnasviðinu.
- ▶ Vestast á svæðinu, þar sem efni hefur verið numið niður í ~2 m h.y.s. og lægri en svæðið norðan við, safnast vatn fyrir í miklum rigningum í lægð, sbr. mynd 2.4. Þaðan rennur það eftir farvegi, sem mótaður hefur verið frá botninum til norðurs í ræsi sem liggur undir Snæfellsnesvegi í ~2,3 m h. y.s. og þaðan áfram út í sjó.

<sup>3</sup> Landsvæði sem vatn rennur af í átt til vatnsfalls, eða afrennslis, er nefnt vatnasvið.

## 2.5 Veðurfar

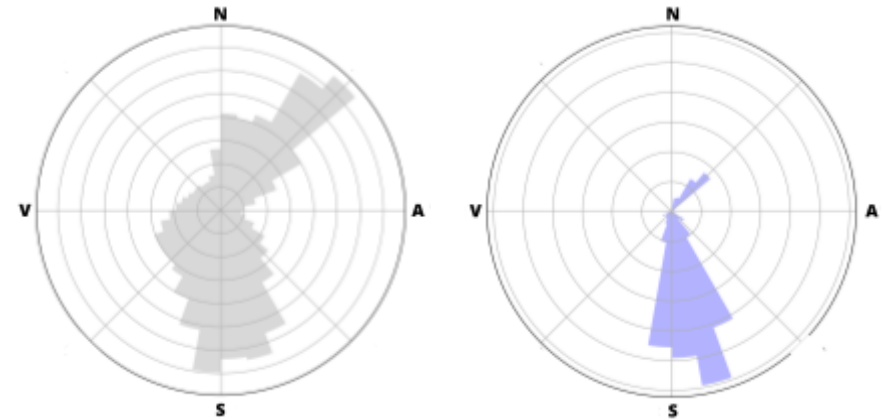
Það getur orðið vindasamt í Grundarfirði og því æskilegt að mannvirki séu hönnuð m.t.t. þess að draga úr vindálagi í verstu vindum og að settar séu upp manir til skjólmyndunar til að bæta nærviðri. Vindrósir<sup>4</sup> sem sýna tíðni helstu vindátta í Grundarfirði fyrir ólík veðurskilyrði sjást á myndum 2.5 til 2.8<sup>5</sup>:

- ▶ Mynd 2.5: Allar veðurmælingar, óháð skilyrðum.
- ▶ Mynd 2.6: Hvassviðri að degi til, sem sýnir hvaða vindáttir við þurfum að berjast við í daglegu amstri, þegar vindhraði er 12 m/s eða meiri. Vindur úr suðri eða suðsuðaustri er líklegastur til að vera til ama.
- ▶ Mynd 2.7: Stormur, þ.e. veður sem getur valdið tjóni og varast þarf. Vindrósin sýnir vindstefnu þegar vindhraði er 20 m/s eða meiri í Grundarfirði. Mestar líkur eru á að vindur úr suðsuðaustri valdi tjóni.
- ▶ Mynd 2.8: Vindrósin sýnir þá vindstefnu sem er algengust á góðviðrisdögum, þ.e. hlýtt, hægur vindur og þurr. Norðan- og norðaustanátt er langalgengust. Vindáttir við slík skilyrði geta sýnt okkur hvar þarf að mynda skjól til að gera útivistina enn betri. Þá er gott að sitja undir suðurvegg.

Útfrá vindrósunum má t.a.m. draga þá ályktun að á iðnaðarsvæðinu við Kverná getur verið óhagkvæmt að hafa stórar hurðir eða innganga á suðurhliðum bygginga, þar sem hvassviðri er yfirleitt úr suðri og suðaustri. Einnig getur verið kostur að koma upp mönum og gróðri til skjólmyndunar þar sem vel hentar.

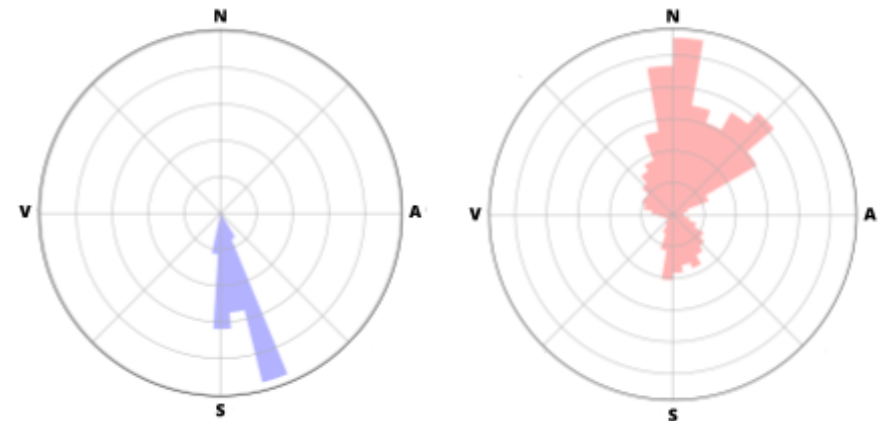
<sup>4</sup> Vindrósir sýna tíðni vindátta, þ.e. ef litaði flöturinn teygir sig langt frá miðju þýðir það að sú vindátt er algeng, en ekki endilega að vindur sé hvass úr þeirri átt.

<sup>5</sup> Myndir 2.5 til 2.8 sýna vindrósir úr veðurgögnum frá veðurstöð Veðurstofu Íslands í Grundarfirði, frá 17. mars 2006 til 26. maí 2024.



Mynd 2.5 Vindrósin sýnir tíðni vindátta í Grundarfirði allan ársins hring. Algengast er að vindur, mismikill, blási úr suðri og norðaustri.

Mynd 2.6 Vindrósin sýnir stefnu hvassviðris að degi til, þ.e. þegar vindhraði er 12 m/s eða meiri. Vindur úr suðri eða suðsuðaustri er líklegastur til að vera til ama.



Mynd 2.7 Vindrósin sýnir stefnu storms þ.e. þegar vindhraði er 20 m/s eða meiri í Grundarfirði. Mestar líkur eru á að vindur úr suðsuðaustri valdi tjóni.

Mynd 2.8 Vindrósin sýnir hvaða vindstefna er algengust á góðviðrisdögum í Grundarfirði, þ.e. hlýtt, hægur vindur og þurr. Norðan- og norðaustanátt eru langalgengust og þá er gott að sitja undir suðurvegg.

## 2.6 Veitur

Tvöfaldar fráveitulagnir liggja um þann hluta iðnaðarsvæðisins sem þegar hefur verið byggður upp, sbr. deiliskipulagsuppdráttinn sem sýnir þegar byggðar lóðir og mynd 2. 9 sem sýnir hvar skólpl- og regnvatnslagnir hafa þegar verið lagðar.

### 2.6.1 Regnvatnslagnir

Ofanvatni frá þegar byggðum lóðum þ.e. öllum lóðum við Ártún, er veitt í regnvatnslagnir í Ártúni sbr. mynd 2.9. Hleypt er úr regnvatnslögnunum í lægð rétt norðan við Ártún 2, sem sést á mynd 2.10. Þaðan rennur ofanvatnið í ræsi undir Snæfellsnesveg. Skv. stefnu Grundarfjarðarbæjar verða innleiddar blágrænar ofanvatnslausnir á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins þar sem regnvatnslagnir hafa ekki þegar verið lagðar.

### 2.6.2 Skólplagnir

Skólplagnir liggja um Ártún og hluta Hjallatúns og leiða í rotþró sem staðsett er við gatnamót Ártúns og Snæfellsnesvegur, vestan megin við þá innkeyrslu að iðnaðarsvæðinu, sbr. mynd 2.9. Það vottar fyrir stútum rotþróarinnar á mynd 2.10. Koma þarf upp nýrri rotþró fyrir vestari hluta iðnaðarsvæðisins sbr. skilmála þar um.

### 2.6.3 Vatnsveita

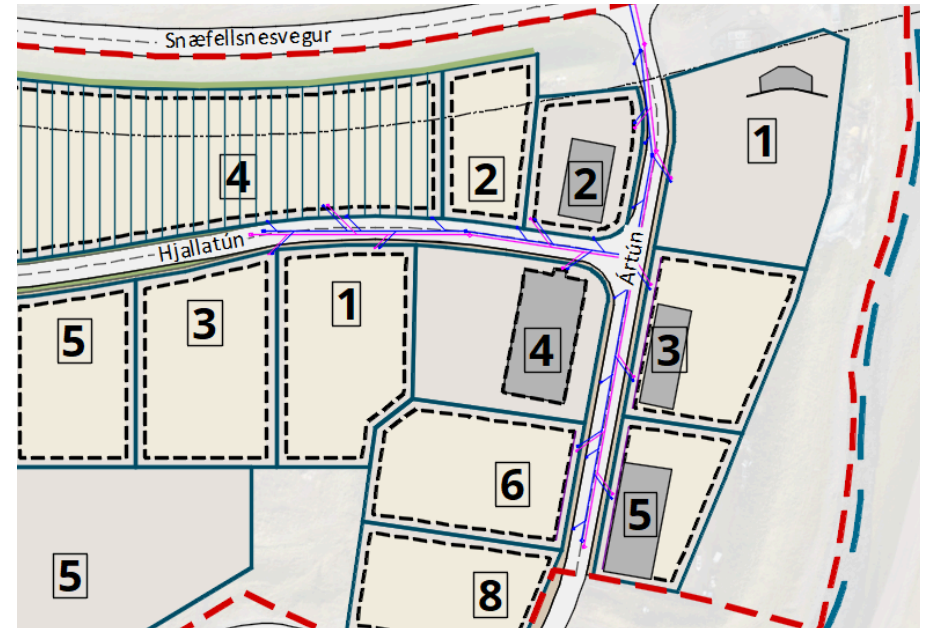
Stofnlögn vatnsveita Veitna liggur við eystri mörk svæðisins og meðfram Snæfellsnesvegi, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

### 2.6.4 Dreifikerfi

Háspennt dreifikerfi Rarik liggur um svæðið, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

## 2.7 Fornleifar

Fornleifar voru skráðar í sveitarfélaginu árið 2005. Engar friðlýstar fornminjar eru á deiliskipulagssvæðinu en þrjár skráðar minjar eru við suðurmörk þess, sjá deiliskipulagsuppdrátt, við aðkomuveg að aðveitustöðinni<sup>6</sup>.



Mynd 2.9 Núverandi skólplagnir (bleikar) og regnvatnslagnir (bláar) í Ártúni og í hluta Hjallatúns.



Mynd 2.10 sýnir stúta af hreinsistöð fyrir skólpl sem staðsett er norðan við Ártún 2. Ofanvatn safnast fyrir í þessari lægð í mikilli úrkomu og asahláku. Mynd af ja.is

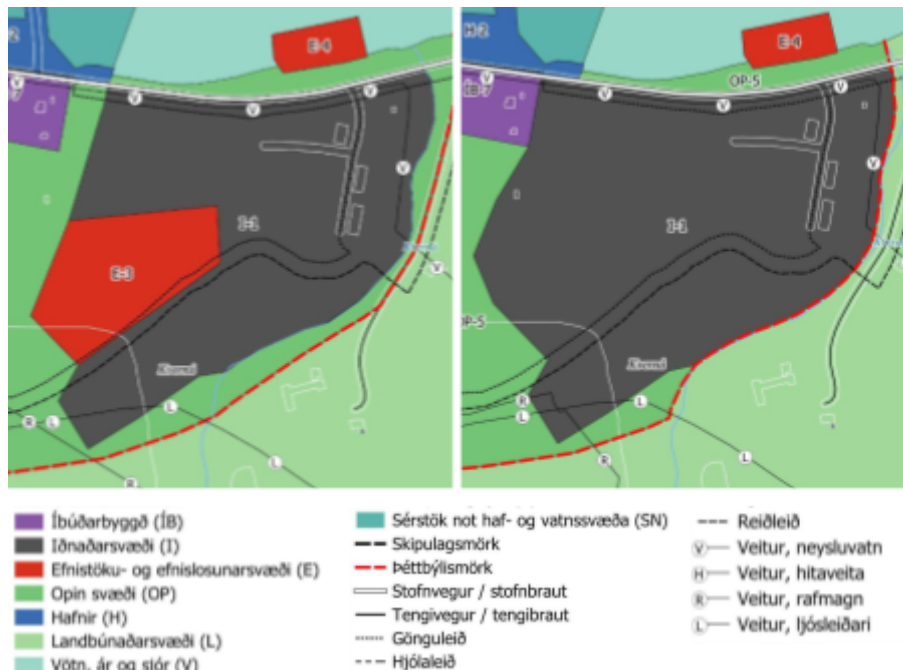
<sup>6</sup> „Fornleifaskrá Grundarfjarðar“ Jóna Kristín Ámundadóttir og Bjarni F. Einarsson (2005)

## 2.8 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.8.1 Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039

Samhliða endurskoðun á deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi Grundarfjarðar, sbr. eftirfarandi og mynd 2.11:

- ▶ Iðnaðarsvæði (I-1) stækkar til vesturs í átt að reit fyrir íbúðabyggð (ÍB-7)
- ▶ Efnistökusvæði E-3 er breytt í iðnaðarsvæði og verður hluti af reit I-1.
- ▶ Landbúnaðarsvæði (L-1) er felld að farvegi Kvernár og reitur fyrir opið svæði (OP-5) minnkar sem því nemur.
- ▶ Þéttbýlismörk færð að mörkum I-1.



Mynd 2.11 Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar 2019-2039, fyrir og eftir breytingu.



Mynd 2.12 Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar 2019-2039, eftir breytingu.

Mynd 2.13 Skýringarmynd sem sýnir stækkun á landnotkunarreit fyrir iðnaðarsvæðið, ef efnistökusvæðið væri óbreytt.

Ný deiliskipulagsmörk fyrir iðnaðarsvæðið eru sýnd með bleikri línu og mörk eldra deiliskipulags eru sýnd með bleikri brotalínu. Deiliskipulagsmörk aðveitustöðvarinnar eru sýnd með gulri brotalínu

Við þróun iðnaðarsvæðisins er m.a. horft til eftirfarandi áherslna í aðalskipulaginu. Þar kemur fram að:

- ▶ Staðsetning Grundarfjarðar miðsvæðis á norðanverðu Snæfellsnesi feli í sér tækifæri.
- ▶ Horfa þurfi til fjölbreytni í atvinnutækifærum.
- ▶ Leitast skuli við að tryggja góð og samkeppnishæf búsetu- og atvinnuskilyrði.

Eitt meginmarkmiða aðalskipulagsins snýst um umhverfisvænan Grundarfjörð og að byggð og landnotkun í Grundarfirði þróist með umhverfisvænum hætti og hugað sé að hagkvæmum veitum. Eftirfarandi leiðarljós í aðalskipulaginu byggja á framangreindu:

- ▶ Mikilvægt sé að tryggja góða umgengni við vatn sem undirstöðu lífs.
- ▶ Innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausnir í þéttbýlinu og mótaður rammi um þær, í stað þess að veita ofanvatni í hefðbundið neðanjarðar veitukerfi.
- ▶ Standa skuli vörð um vistkerfi á strandsvæðum, sem innleiðing blágrænna ofanvatnslausna styður við.

Framtíðarsýn Grundfirðinga snýst einnig um ábyrga nýtingu jarðefna, sem séu takmörkuð auðlind:

- ▶ Staðið skuli vel að efnistöku og tryggt að efnisnám valdi ekki neikvæðum áhrifum á lífríki, náttúru- og menningarmínjar, landslag og útivistarsvæði.
- ▶ Öll efnistaka skuli háð framkvæmaleyfi.
  - ▶ Úthlutun leyfa sé bundin skilyrðum um magn, góða umgengni og vandaðan frágang námanna að efnistöku lokinni m.t.t. landslags.
  - ▶ Í umsókn um framkvæmdaleyfi til efnistöku skal ávallt gera grein fyrir allri efnistöku (flatarmáli og rúmmáli) sem til greina kemur af hálfu umsækjanda á viðkomandi svæði til næstu tveggja ára hið skemmsta.
- ▶ Gengið skuli frá efnislosunarsvæði í deiliskipulagi og / eða framkvæmdaleyfum fyrir viðkomandi svæði og framkvæmdir.

Skipulagsákvæði um Lambakróarholt sem efnistökusvæðis og grjótnámu segja til um hvernig haga skuli efnistöku og frágangi námunnar. Þar segir m. a. að:

- ▶ Halda skuli moldarlagi ofan á berginu til haga og nýta til frágangs.
- ▶ Efnistöku verði hagað þannig að sem minnst rask verði á gróðri og jarðvegi.
- ▶ Við frágang efnistöku verði botn skilinn eftir í sem næst +4 m eða hærrí og kantar námu stallaðir niður.
- ▶ Land verði mótað í samræmi við landslag og halla umhverfis og

námubrúnir afrúnnaðar og gerðar sem minnst áberandi.

Deiliskipulagið byggir á stefnu aðalskipulagsins og fellur vel að henni.

### 2.8.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er sett fram markmið um samkeppnishæft atvinnulíf og breytingin sem hér er lögð til varðar einkum áherslu C.6:

*Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.*

Þar undir eru sett fram eftirfarandi atriði sem tengjast framfylgd við skipulagsgerð í þéttbýli:

*Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til styrkleika svæða, sjálfbærrar nýtingar lands og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. (Þ)*

*Í skipulagi verði mörkuð stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnaðs sem tekur mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og þróun til framtíðar. (Þ)*

*Í skipulagi atvinnusvæða verði tekið mið af því hvernig þau geti nýtt eða styrkt núverandi innviði til að mæta þörfum atvinnulífs og heimila. (Þ)*

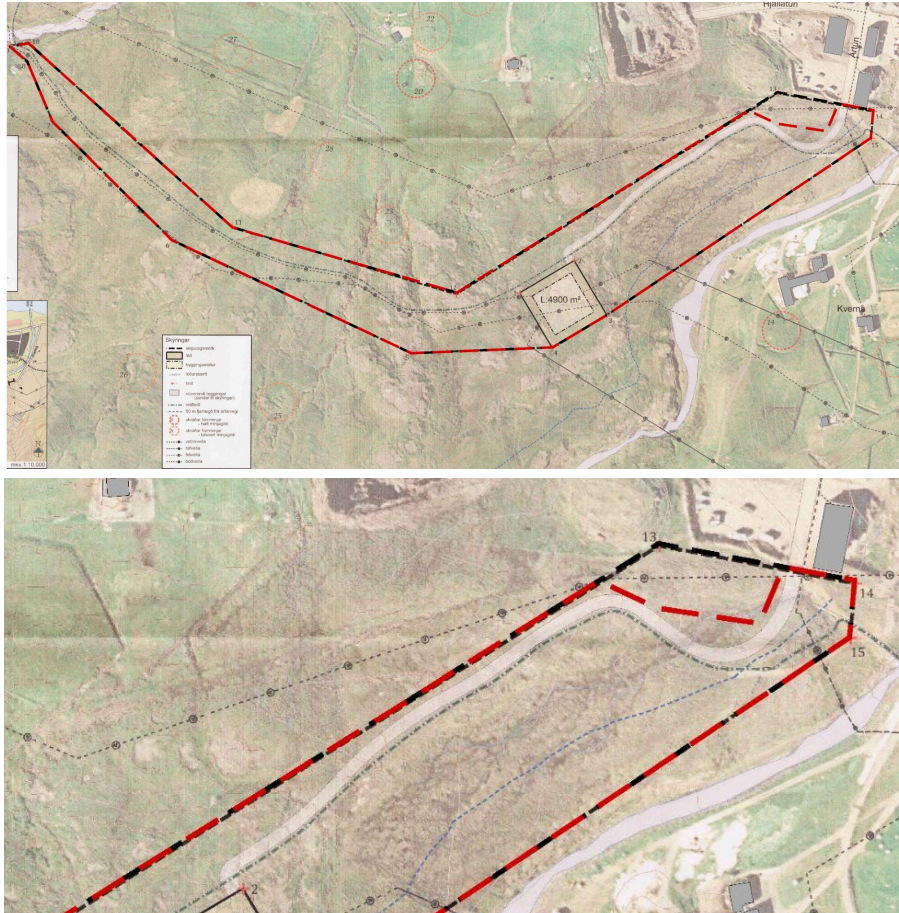
*Í skipulagi atvinnusvæða verði mótuð umgjörð sem stuðlar að því að umhverfi hafi aðdráttarafli og mótaðar áherslur sem atvinnustarfsemi fylgir til að viðhalda því. (Þ)*

Markmið deiliskipulagsins falla vel að markmiðum Landsskipulagsstefnunnar.



### 2.8.3 Aðliggjandi deiliskipulag

Mörk deiliskipulags fyrir iðnaðarsvæðið liggja að mörkum Deiliskipulags aðveitustöðvar, dags. 9.7.2015. Uppbygging iðnaðarsvæðis við Kverná samkvæmt tillögu að deiliskipulagi hefur ekki áhrif á aðliggjandi deiliskipulag. Samhliða gerð þessa deiliskipulags fyrir iðnaðarsvæðið er gerð óveruleg breyting á mörkum deiliskipulags fyrir aðveitustöðina.



Mynd 2:14 Gildandi deiliskipulagsmörk aðveitustöðvar sýnd með svartri línu og breytt mörk sýnd með rauðri línu.

### 3 Nálgun við deiliskipulagsgerðina

#### 3.1 Forsendur

Eins og að framan er rakið er mikilvægt fyrir hagkvæma þróun og uppbyggingu iðnaðarsvæðisins að hafa góða yfirsýn yfir og skilja vel staðhætti, s.s. landslag, jarðfræði og vatnafar. Þannig er hægt að tryggja að vel fari saman hagkvæm uppbygging á góðum lóðum og götum, samhliða vinnslu á hraunlaginu sem þarf að lækka á öllu iðnaðarsvæðinu áður en uppbygging getur hafist.

Tvöfaldur ávinningur felst því í því að tvinna sem best saman landmótun með efnistöku í ákjósanlega hæð og áfangaskiptingu í uppbyggingu. Sú áhersla liggur eins og rauður þráður í gegnum skipulagshönnun iðnaðarsvæðisins og áfangaskiptingu í uppbyggingu.

Til að tryggja hagkvæma uppbyggingu og rekstur á iðnaðarsvæðinu þá hefur eftirfarandi verið fylgt í deiliskipulagsgerðinni:

- ▶ Lóðir séu flatar og stærð sveigjanleg, þ.e. að hægt sé að sameina lóðir eftir atvikum.
- ▶ Halli á götum og iðnaðarsvæðinu sé eins lítill og hægt er, en tryggi sjálfrennandi skólþ að hreinsistöðvum og sjálfrennandi ofanvatn í blágrænum ofanvatnslausnum á iðnaðarsvæðinu frá suðri til norðurs, þar sem það er lægst og frárennsli er í sjó.
- ▶ Hæð lóða og húsa taki mið af kröfum um hæð byggðar á lágsvæðum í Grundarfirði. Samkvæmt viðmiðunarreglum Vegagerðarinnar, sjá mynd 3.1, þá er:
  - ▷ Lágmarks landhæð í ~4,5 m h.y.s.
  - ▷ Lágmarks gólfkóti í ~4,8 m h.y.s.
- ▶ Iðnaðarsvæðinu halli því nokkuð jafnt upp með 5 prómill halla frá norðri til suðurs.
- ▶ Settir skilmálar í deiliskipulaginu, með bindandi hæðarkótum fyrir hverja lóð og lágmarks viðmiðunarhæð skilgreind fyrir götur, hús og lóðarmörk.

Viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir lágmarks land- og gólfhæð á lágsvæðum við strendur vegna jarðskorpuhreyfinga og sjávarstöðu hækkana næstu 100 árin				Vegagerðin 2023-08-15
Grundarfjörður	Hafnarkerfi Grundarfjarðr HK (m)	Gamla landshæðakerfið Gik (m)	Landmælingar meðalsjávarhæð	
			ISH2004 (m)	
Hæðarpunktur	HB-42	5,529	3,339	3,328
Hæðarmismunur við Hafnarkerfið		0,000	-2,190	-2,201
Flóðhæð með 100 ára endurkomutíma		5,38	3,19	3,18
Hækkun vegna jarðskorpuhreyfinga og hnattrænnar hlýnunar skv Vegagerðin2018		0,54	0,54	0,54
Aukin varúðarmörk skv IPCC2021		0,75	0,75	0,75
Lágmarkslandhæð á lágsvæðum við strönd		6,67	4,48	4,47
Gólfhæð yfir lágmarks landhæð		0,30	0,30	0,30
Lágmarksgólfhæð á lágsvæðum við strönd		6,97	4,78	4,77

Mynd 3.1 Viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir lágmarks land- og gólfhæð á lágsvæðum við strendur í Grundarfirði, frá 15.8.2023.

Mynd 2.1 sýnir hvernig hraunlaginu sem liggur undir iðnaðarsvæðinu hallar niður frá suðaustri til suðvesturs, þar sem það er lægst. Því er gert er ráð fyrir því að berg sé numið úr hraunlaginu sem liggur undir iðnaðarsvæðinu, niður í:

- ▶ ~2 m h.y.s. á norðanverðu svæðinu.
- ▶ ~4-5 m h.y.s. á svæðinu sunnanverðu.

Þar sem lágmarks hæðarkóti á svæðinu norðanverðu er í ~4,5 m h.y.s. og syðst á svæðinu er hann ~6 m h.y.s., þá mun þurfa að setja ~2 m þykkann púða undir byggingar á öllu svæðinu að meðaltali, áður en það er byggt upp. Gera má ráð fyrir nokkurri lekt í púðanum, sem nýtist fyrir innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna sbr. ofanvatnsskipulag í 4. kafla.

### 3.2 Möguleg framtíðarþróun iðnaðarsvæðisins

Iðnaðarsvæðið vestan Kvernár er með tilkomu þessa deiliskipulags full deiliskipulagt, með aðliggjandi deiliskipulagi aðveitustöðvar í Grundarfirði, sem er sunnan við iðnaðarsvæðið, sbr. mynd 2.12.

Iðnaðarsvæðið er skipulagt þannig að því hallar að meðaltali um 5 prómill frá norðri til suðurs. Við deiliskipulagsgerð þessa hefur verið horft til þess hvernig hægt verður að halda áfram þróun og uppbyggingu á iðnaðarsvæðinu til suðurs inn á aðveitustöðvarreitinn, þegar iðnaðarsvæðið fer að verða full byggt og þörf er á fleiri lóðum.

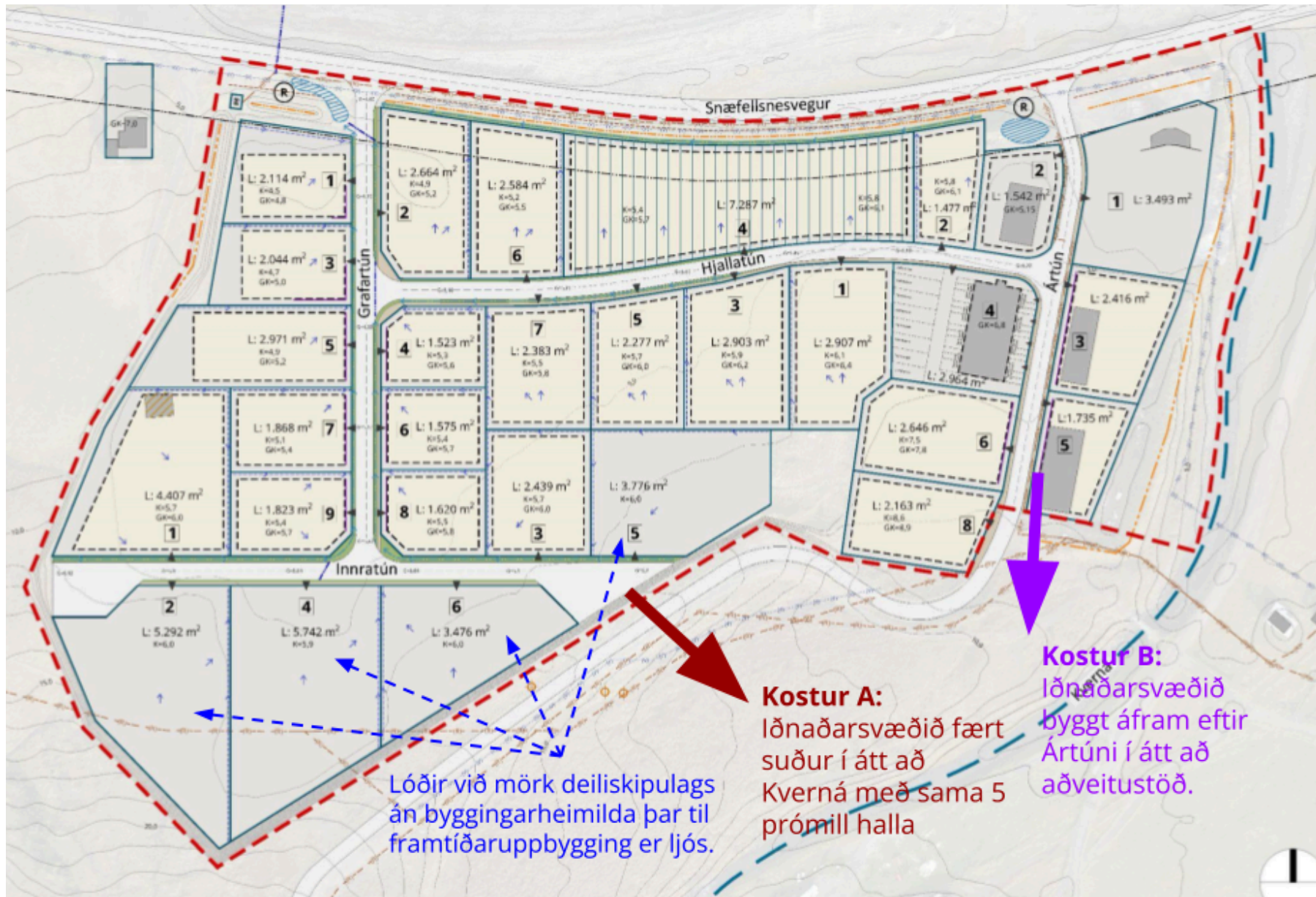
Horft hefur verið gróflega til eftirfarandi tveggja kosta hvað stækkun til suðurs varðar. Deiliskipulagshönnunin hefur tekið mið af því að þessum þróunarkostum verði haldið opnum sbr. skýringarmynd 3.2:

- ▶ **Kostur A:** Svæðið yrði þróað áfram með svipuðum halla til suðurs og áður í átt að Kverná sbr. mynd 3.2 og snið á mynd 3.3.
  - ▶ Tryggja þyrfti m.a. að árfarvegur Kvernár haldi sér þ.a. áin geti flætt yfir bakka sína án þess að það hafi áhrif á iðnaðarsvæðið.
  - ▶ Skilinn yrði eftir nægilega breiður og hár bakki, sem myndi mynda mön um iðnaðarsvæðið.
  - ▶ Bakkinn myndi rúma stíga og aðkomuvegin fyrir aðveitustöðina.
- ▶ **Kostur B:** Iðnaðarsvæðið yrði stækkað aðlægt við aðveitustöðina á stalli sem aðveitustöðin er núna á, ofan við núverandi iðnaðarsvæði, sbr. mynd 3.2:

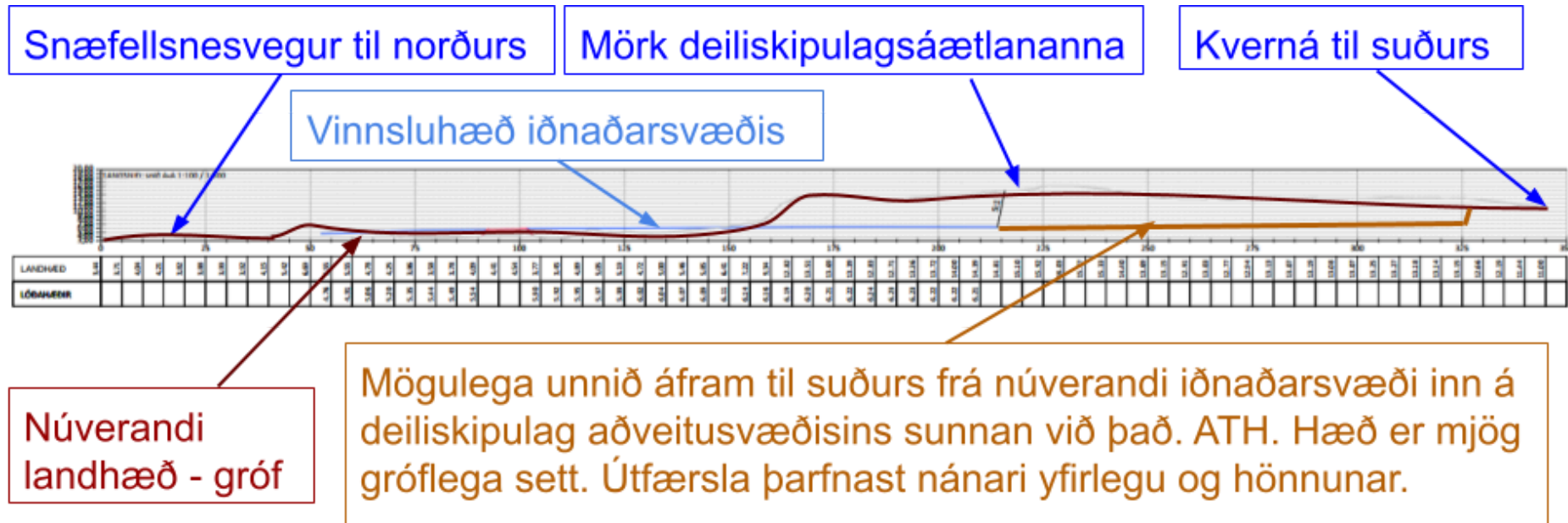
- ▶ Tenging við nýjan hluta iðnaðarsvæðisins yrði um Ártúnið.
- ▶ Ártúnið yrði lengt til suðvesturs og yrði blindgata upp að aðveitustöðinni.
- ▶ Með landmótun yrði hægt að koma iðnaðarlóðum haganlega fyrir, samhliða því að tryggja gott aðgengi að aðveitustöðinni og legu stíga skv. aðalskipulagi.

Til að halda sveigjanleika um frekari þróun hefur verið gætt að eftirfarandi:

- ▶ Í deiliskipulaginu eru ekki byggingarheimildir á þeim lóðum sem liggja næst deiliskipulagsmörkunum til suðurs. Þeim verði ekki úthlutað fyrr en ákveðið hefur verið hvort eða hvernig uppbyggingu iðnaðarsvæðisins verður háttáð sunnan við mörk iðnaðarsvæðisins. Þetta eru lóðir 2, 4, 5 og 6 við Innratún.
- ▶ Með því fyrirkomulagi sem fylgt hefur verið við gerð þessa deiliskipulags verður t.d. hægt að hanna nýjar lóðir til viðbótar þeim sem þegar eru á iðnaðarsvæðinu áfram til suðausturs, í áttina að Kverná, sbr. skýringarmynd 3.2.
- ▶ Einnig væri hægt að nýta svæðið innan aðveitustöðvarreitsins með því að skipuleggja lóðir á því með tengingu við Ártún.
- ▶ Við skipulagshönnun þarf að huga vel að góðri tengingu að aðveitustöðinni.
- ▶ Vernda bakka Kvernár og tryggja að flóðfarvegur árinna haldi sér.
- ▶ Huga þarf að göngustíg og reiðleið um svæðið skv. aðalskipulagi.



Mynd 3.2 sýnir tvo kosti sem horft hefur verið til fyrir skipulagshönnun iðnaðarsvæðisins til lengri framtíðar, sbr. kafla 3.2. Annars vegar að halda áfram uppbyggingu með landlækkun til suðurs sbr. kost A. Hins vegar væri hægt að stækka iðnaðarsvæðið upp frá Ártúni sbr. kost B í átt að aðveitustöðinni.



Mynd 3.3 Hér sést skematískt á sniði yfir deiliskipulagssvæðið frá norðri yfir á deiliskipulag aðveitusvæðis í suðri, hvernig hægt væri að þróa iðnaðarsvæðið áfram til suðurs frá því sem nú er, sbr. kost A. Hvernig sú þróun verður, þarf að hanna þegar þar að kemur og lóðaframboð fer að minnka.



## 4 Ofanvatnsskipulag iðnaðarsvæðisins

### 4.1 Almennar forsendur

Ofanvatnsskipulagið fyrir iðnaðarsvæðið fjallar um það hvernig blágrænum ofanvatnslausnum, er beitt á skipulegan hátt fyrir iðnaðarsvæðið í heild og innan einstakra lóða. Ofanvatnsskipulagið tryggir að útkoman verði skilvirk fráveita ofanvatnsins, sem virkar vel undir álagi og er örugg, auk virkrar hreinsunar ofanvatnsins. Ofanvatnsskipulagið er unnið af COWI í Noregi<sup>7</sup>, en Efla hafði áður lagt niður meginlínur um halla svæðisins. Ofanvatnsskipulagið felur í sér meginreglur um:

- A. Hvernig ofanvatnið er meðhöndlað og látið renna, skipt upp í þrjú úrkomustig, eftir ákefð úrkomu.
- B. Hönnun og útfærslu ofanvatnslausna innan lóða sem og í almenningrýmum, byggt á úrkomustigunum þremur.

Þessar meginreglur um hönnun og útfærslur eru útfærðar í skilmálum deiliskipulagsins og á deiliskipulagsupprætti. Skilmálarnir segja til um hvernig bregðast skuli við mismunandi úrkomumagni og hvernig tengingu blágrænu ofanvatnslausnanna fyrir hvert stig skuli háttað, m.a. í tengslum við megin rennislíðir.

### 4.2 Meðhöndlun eftir úrkomumagni

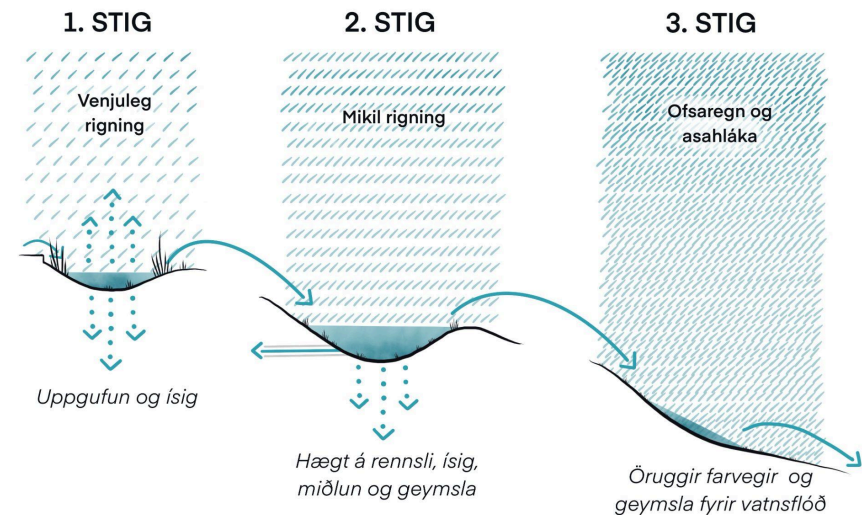
Mynd 4.1 sýnir þrískiptingu meðferðar ofanvatns, eftir úrkomumagni.

- ▶ **1. stig:** Venjuleg úrcoma. Fyrstu 10 mm af úrkomu á svæði geti sigið niður í jarðveg og undirlag um gegndræpt yfirborð. Mengun hreinsast í jarðvegi.
- ▶ **2. stig:** Mjög mikil úrcoma - þ.e. atburðir sem geta orðið á 5 ára

frestri, með álagsstuðli 1,4 vegna loftslagsbreytinga<sup>8</sup>. Almennt er gert ráð fyrir töf á þessu ofanvatni innan lóða og almenningrýma. Fyrir meiri úrkomu en þetta geti ofanvatn runnið beint yfir í og um almenningrými í ofanvatnstrásir sem geta tekið við ofsaregni sbr. 3. stig.

- ▶ **3. stig: Aftakaveður** - Ofsaregn og asahláka - þ.e. aftakaveður af því tagi sem getur gerst á 100 ára fresti eða sjaldnar, með álagsstuðli 1,4 vegna loftslagsbreytinga.

Ofanvatnstrásirnar á meginrennislíðum séu nægilega víðar til að geta tekið við því ofanvatni sem í þær rennur innan hönnunarsvæðis. Framangreind skipting hefur verið aðlöguð að iðnaðarsvæðinu, þar sem almenn lekt undirlags er talin mjög mikil og 2. stigi, söfnun á vatni til tafa er því sleppt. Forsendur COWI gera ráð fyrir 36 mm/klst. ísigi, sem er varlega áætlað.



Mynd 4.1 sýnir þrískiptingu meðferðar á ofanvatni, byggt á úrkomumagni.

<sup>7</sup> „Kverná industrial area. Stormwater management for future industrial area“ COWI, Nov. 14 2024.

<sup>8</sup> Loftslagsstuðull (no. klimafaktor): Sérstakur stuðull ákvarðaður með tilliti til sviðsmynda og viðráðanlegrar áhættu fyrir útreikning vegna framkvæmda, t.d. stærðarákvörðun mannvirkja vegna flóðahættu.

## 5 Skipulagsskilmálar

### 5.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda um allt deiliskipulagssvæðið. Ef misræmis gætir milli deiliskipulagsuppráttar og skilmála, þá gilda skilmálar.

Á svæðinu eru 28 lóðir, þar af ein metralóð sem hægt er að skipta upp eftir þörfum í allt að sex lóðir. Tvær aðkomur eru inn á iðnaðarsvæðið frá Snæfellsnesvegi (54), inn í Ártún og Grafartún.

Til að tryggja hagkvæma þróun og farsæla uppbyggingu iðnaðarsvæðisins, þar sem saman fara góðar iðnaðarlóðir, götur og fráveita skólps og ofanvatns með nægjanlegum halla fyrir sjálfrennsli í rotþrær og ofanvatns til sjávar, þá liggur þegar fyrir forhönnun á svæðinu. Settir eru skilmálar með bindandi hæðarkótum fyrir hverja lóð og lágmarks viðmiðunarhæð skilgreind fyrir götur og gólfkóta bygginga. Þetta er gert til að tryggja uppbyggingu iðnaðarsvæðisins í samræmi við þarfir um lóðir og götur með litlum halla, kröfur um hæð byggðar á lágsvæðum í Grundarfirði og sjálfrennandi skólps að hreinsivirkjum svo og ofanvatns til sjávar, sem megin viðtaka.

Hæðarkótar á lóðum eru bindandi. Við hönnun blágrænna ofanvatnslausna innan lóða gætu hæðarkótar breyst lítillega þar sem tryggja þarf rétta halla á lóðum til að vatn renni rétta leið í ofanvatnsrásir. Gera skal grein fyrir breytingum á hæðarkótum vegna blágrænna ofanvatnslausna á aðaluppráttum og færa rök fyrir breytingum. Breytingar á hæðarkótum lóða mega ekki verða þess valdandi að vatn renni af lóð inn á aðliggjandi lóðir. Í öllum tilvikum skal lágmarks gólfkóti vera að lágmarki 0,3 m ofar en lóð.

Bent er á að blágrænar ofanvatnslausnir, einnig nefnd blágræn fráveita, eru innleiddar innan flestra nýrra lóða, í Innratúni, Grafartúni og vestari hluta Hjallatúns, sbr. skipulagsupprátt. Hefðbundnar regnvatnslagnir fara um Ártún og lóðir sem að því liggja. Valkvætt er fyrir Hjallatún 1 og 3 hvort innleiddar verða blágrænar ofanvatnslausnir að öllu leyti eða hluta

á þeim, þar sem hefðbundnar regnvatnslagnir eru nú þegar til staðar í Hjallatúni aðlægt að þeim. Í skilmálatöflu í kafla 5.19 kemur fram hvaða lóðir eru undanskildar þessum ákvæðum um blágrænar ofanvatnslausnir.

### 5.2 Starfsemi

Iðnaðarsvæði er ætlað fyrir iðnaðar-, þjónustu-, og/eða geymsluhúsnæði. Þó er ekki gert ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem getur haft verulega mengun í för með sér, s.s. stórum verksmiðjum, virkjunum, skólpdælu- og hreinsistöðvum og birgðastöðvum fyrir mengandi varning. Skipulags- og umhverfisnefnd getur metið umsóknir m.t.t. landnotkunar úthlutaðra lóða og ber við það að taka tillit til nálægrrar íbúðarbyggðar og hvort starfsemin almennt samræmist skipulaginu, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Telji nefndin að fyrirhuguð starfsemi falli ekki að framangreindu, hafni hún umsókn.

Krafa er gerð um snyrtilegan frágang og góða umgengni á deiliskipulagssvæðinu, jafnt innan lóða sem utan.

### 5.3 Landmótun og efnistökuáætlun

Móta þarf landið undir iðnaðarsvæðið til að tryggja hagkvæma uppbyggingu og rekstur svæðisins sbr. m.a. skilmála í kafla 5.1.

Á meðan á uppbyggingu iðnaðarsvæðisins stendur þarf að tryggja að landmótunarsvæði sé snyrtilegt og öruggt til umgengni svo og eftir að henni lýkur. Á öllum stigum framkvæmda við landmótun og efnistöku skal tryggja virka upplýsingagjöf og samráð við sveitarfélagið, aðliggjandi íbúðabyggð og rekstraraðila á iðnaðarsvæðinu.

Efni sem fellur til vegna landmótunar skal fjarlæggt og nýtt á hagkvæman og skilvirkan máta skv. ákvörðun sveitarfélagsins þar um. Til að tryggja að svo verði skal útbúa uppbyggingaráætlun fyrir iðnaðarsvæðið í heild,



þar sem fram koma meginsjónarmið og áætlanir varðandi uppbyggingu svæðisins í heild og hvernig því er skipt upp í uppbyggingaráfanga.

Lóðamörk og byggingarreitir á suður- og vesturhluta svæðisins geta breyst vegna landmótunar á seinni stigum.

Sækja skal um framkvæmdaleyfi skv. reglugerð nr. 772/2012 fyrir hvern uppbyggingaráfanga. Með framkvæmdaleyfisumsókn fylgi landmótunar- og efnistökuáætlun. Markmiðið er að tryggja fyrirbyggju, markvissa samþættingu hvers uppbyggingaráfanga og að ljóst sé hvernig hver uppbyggingaráfangi tengist öðrum og markvissa notkun þess efnis sem nema þarf á brott. Í landmótunar- og efnistökuáætlun komi fram:

- ▶ Áfangaskipting landmótunarinnar og hvernig uppbyggingaráfangi tengist uppbyggingaráætlun iðnaðarsvæðisins í heild og aðliggjandi áföngum.
- ▶ Stærð landmótunarsvæðis, vinnsludýpi, áætlað efnismagn sem numið verður, gerð þess og fyrirhuguð nýting.
- ▶ Upphafleg hæðarsetning og ætluð hæðarsetning að landmótun lokinni.
- ▶ Framkvæmdatími áfanga og tímasetningar varðandi vinnslu, sprengingar og frágang.
- ▶ Tilhögun efnistöku, m.a. skeringar, fyllingar, fláar og frágangur. Skýra þarf sérstaklega tilhögun frágangs, ef verið er að ganga frá endanlegum jaðri iðnaðarsvæðisins við aðliggjandi svæði.
- ▶ Tilhögun efnisnáms þar sem fram komi hvernig efni er unnið m.t.t. markmiða um hversu hátt hlutfall eigi að stefna að m.t.t. grjóts, s.s. sprengingar, fleygun o.fl. sbr. tilmæli jarðfræðings um að sprengja þurfi mjög varlega á svæðinu, til að ná sem hagstæðastri útkomu úr vinnslunni m.t.t. magns og stærðar grjóts.<sup>9</sup>
- ▶ Hvernig upplýsingagjöf til sveitarfélagsins, íbúa og rekstraraðila

<sup>9</sup> [Hagkvæm uppbygging iðnaðarsvæðisins vestan Kvernár - og yfirlit um jarðfræði Lambakróarholts, Alta 2023.](#)

verður háttað.

- ▶ Hvernig hagað verði notkun og flutningi á lífrænu efni og seti sem liggur ofan á bergi.
- ▶ Tilhögun á frágangi yfirborð lands og á geymslu efnis, haugsetningu og annars eftir atvikum m.a. m.t.t. mögulegs foks á jarðefnum.
- ▶ Annað sem óskað er eftir af sveitarfélaginu og eða viðeigandi stofnunum og eftirlitsaðilum
- ▶ Öryggismál innan svæðis sem og á jöðrum þess, fyrir hvern áfanga og svæðið í heild.
- ▶ Áhrif á aðliggjandi íbúðasvæði og mótvægisáðgerðir til að draga úr neikvæðum áhrif t.a.m. vegna hávaða.
- ▶ Hvernig tilhögun um meðferð ofanvatns verði tryggð á landmótunartíma og að framkvæmdum loknum, til að tryggja að ofanvatnið valdi ekki skaða.
- ▶ Hvernig gengið er frá endanlegum jöðrum svæðisins m.t.t. öryggis og mögulegs hruns úr aðliggjandi jarðmyndunum.

## 5.4 Frágangur, öryggi, manir og girðingar

Tryggja skal örugga för fyrir aðila sem koma að iðnaðarsvæðinu sunnan og vestan frá, þar sem skeringar eru mestar. Því skal gera ráðstafanir á vestur- og suðurjöðrum svæðisins til að tryggja öryggi t.a.m. með girðingum og merkingum eftir atvikum.

Tryggja skal örugga för um aðkomuveg að aðveitustöðinni sunnan við iðnaðarsvæðið.

Settar verði upp girðingar meðfram iðnaðarsvæðinu að þeim hluta þar sem unnið er að landmótun.

Ganga skal frá jöðrum iðnaðarsvæðisins þannig að þeir séu aðlaðandi og öruggir m.t.t. hruns.

Sveitarfélagið ber ábyrgð á gerð og viðhaldi gróðurmana sem gerð er grein fyrir á deiliskipulagsupprætti. Gróðurmanir skal útfæra þannig að þær fegri umhverfið, séu öruggar í umgengni, veiti skjól og bæti ásýnd að og innan iðnaðarsvæðisins.

Á upprætti eru gróðurmanir sýndar á eftirfarandi stöðum:

- ▶ Á milli iðnaðarsvæðisins og Kvernár. Kvöð er um mön.
- ▶ Á milli iðnaðarsvæðisins og íbúðabyggðarreits vestan þess. Kvöð er um mön, sem skal útfærð í samráði við íbúa á aðliggjandi lóðum.
- ▶ Á milli iðnaðarsvæðisins og Snæfellsnesvegjar. Grundarfjarðarbær ákveði hvort núverandi mön verði viðhaldið, hún numin á brott í áföngum, og eða um nánari tilhögun og eða staðsetningu hennar.

## 5.5 Lóðir

### 5.5.1 Aðkoma að lóð og aðalinngangur

Skilgreina skal aðkomu/innkeyrslu inn á lóð með skýrum hætti.

Leiðbeinandi innkeyrsla inn á lóðir er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning getur breyst við fullnaðarhönnun en skal þó vera á þeirri hlið lóðar sem skilgreind er á upprætti. Ekki er heimilt að ekið sé inn á lóðir á löngum köflum eða öllum hliðum lóðar, þ.e. innkeyrsla inn á lóð skal vera á skilgreindum stað. Gera skal viðeigandi ráðstafanir þar sem innkeyrslur þvera ofanvatnsrásir í samræmi við skilmála í kafla 5.18.

Aðalinngangur bygginga skulu vera áberandi og aðgengilegir gangandi vegfarendum frá götu sem og frá bílastæðum innan lóðar. Tryggja skal gönguleiðir án hindrana að aðalinngöngum.

### 5.5.2 Hæðarkótar

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnir upp bindandi hæðarkótar fyrir nýjar lóðir og götur (G) sem tryggja að hæðarmunur milli lóða verði hóflegur og að réttur halli sé á götum fyrir frárennsli skólps og ofanvatns. Einnig eru sýndir leiðbeinandi hæðarkótar á lóðamörkum (L) sem geta breyst

við fullnaðarhönnun. Á aðaluppráttum skal gera grein fyrir hæðarkótum á lóðamörkum og sýna fram á að réttur halli sé á yfirborði lóðar sem tryggir viðunandi flæði ofanvatns, skv. ofanvatnsskipulagi í kafla 5.18.

Hæðarkótar á deiliskipulagsupprætti sýna lágmarkshæð á yfirborði lóðar (K) og lágmarks gólfkóta bygginga (GK). Óheimilt er að víkja frá uppgefnum lágmarks hæðarkótum nema starfsemi á lóð krefjist þess. Í þeim tilvikum skal færa rök fyrir breytingum á aðaluppráttum og öll frávik þarfnast samþykkis sveitarfélagsins.

Gólfkótar bygginga skulu vera að lágmarki 0,3 m yfir uppgefnum hæðarkótum. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu og miðast þær við hæð á mæni, mælt frá gólfkóta. Leyfileg hámarkshæð er lægst á lóðum næst þjóðveginum en hækkar til suðurs.

### 5.5.3 Frágangur á lóð og lóðamörkum

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum s.s. fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna, yfirborðsfrágang, stoðveggi, lýsingu, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði, sorpgeymslur, girðingar, merkingar, kvaðir og annað það sem kann að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóða sem og svæðisins í heild.

Ganga skal frá yfirborði lóða innan þess tíma sem tilgreindur er við lóðaúhlutun. Yfirborð lóðar skal vera eins gegndræpt og kostur er.

Kostur getur verið að koma upp mönum og gróðri til skjólmyndunar þar sem vel hentar fyrir mesta hvasviðri úr suðri eða suðaustri, sbr. kafla 2.5. Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum við götu og meðfram almenningsrýmum á viðunandi hátt í samræmi við aðalupprætti og lóðablöð. Lóðarhafar skulu leggja sérstaka áherslu á vandaðan frágang lóða að götu og almenningsrýmum með það að markmiði að stuðla að aðlaðandi ásýnd svæðisins í heild. Lóðir skal afmarka á skýran hátt t.d. með girðingum, veggjum, blágrænum ofanvatnsrásum, lágum gróðri og/ eða annarri landslagsmótun.

Þar sem gera þarf ráð fyrir steinsteyptum eða hlöðnum stoðveggjum eða öðrum veggjum innan lóða eða á lóðamörkum, skal þess gætt að þeir falli vel að byggingu, lóð og aðliggjandi svæðum. Stoðveggir skulu almennt vera steinsteyptir, hlaðnir eða byggðir upp með náttúrugrjóti eða timbri. Öll stöllum, landmótun eða aðlögun að landi skal gerð innan lóðar og falla vel að aðliggjandi svæðum og lóðum. Tryggja þarf óhindrað rennsli ofanvatns af lóðum með kvaðir um blágrænar ofanvatnslausnir í ofanvatnsrásir við götur.

Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og leita skal samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna skjólveggja og/eða girðinga á lóðamörkum, óháð hæð þeirra. Sé lóð afmörkuð með girðingu skal tryggja gegnsæi hennar að hluta og hæð skal ekki fara yfir 1,8 m, nema þörf sé á hærri girðingu t.d. af öryggisástæðum.

Tryggja þarf að útfærsla blágrænna ofanvatnslausna innan lóða fylgi skilmálum þar um.

Skilmálar þessir gilda einnig um lóðir sem eru eingöngu nýttar sem geymslulóðir, hvort sem um tímabundna eða langtíma geymslulóð er að ræða.

#### 5.5.4 Geymslusvæði og sérafnotareitir

Á lóðum þar sem gert er ráð fyrir fleiri en einum notanda/eiganda er heimilt er að afmarka sérafnotareiti og geymslusvæði sem tilheyra einum eða fleiri notendum/eigendum. Sérafnotareitir eru athafnarými hvers notanda. Ekki er ætlast til að sérafnotareitir séu notaðir til geymslu á tækjum, búnaði eða efni til lengri tíma.

Þar sem þörf er á að geyma tæki, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð að staðaldri eða til lengri tíma skal skilgreina sérstakt geymslusvæði á lóð. Gera skal grein fyrir geymslusvæðum á aðaluppdráttum. Geymslusvæði skal girða af og gera grein fyrir efnisvali og útliti girðingar á aðaluppdráttum. Óheimilt er að geyma tæki, búnað, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð utan geymslusvæða að staðaldri.

Óheimilt er að safna efni sem getur fokið í óvarðar hrúgur innan lóða.

Í öllum tilvikum skal sækja um leyfi fyrir lausafjármunum á borð við gáma, báta og frístundahús í smíðum.

#### 5.5.5 Sameiningar lóða

Heimilt er að sameina eftirfarandi lóðir án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, sbr. einnig mynd 5.1. Við sameiningu lóða skal hæðarkóti miðast við þá hlið lóðar sem aðalaðkoma er á. Hæð lóðar má ekki verða hærri en hæsti kóti sameinaðra lóða eða lægri en lægsti kóti.

- ▶ Grafartún 1, 3 og 5: heimilt að sameina 2 eða 3 lóðir.
- ▶ Grafartún 4, 6 og 8: heimilt að sameina 2 eða 3 lóðir.
- ▶ Grafartún 7 og 9: heimilt að sameina í eina lóð.
- ▶ Grafartún 7 og 9 og Innratún 1: heimilt að sameina í eina lóð.
- ▶ Innratún 3 og 5: heimilt að sameina í eina lóð.
- ▶ Innratún 2, 4 og 6: heimilt að sameina tvær lóðir; 2 og 4 eða 4 og 6. Óheimilt er að sameina allar þrjár í eina lóð.
- ▶ Hjallatún 1 og 3: heimilt að sameina í eina lóð.
- ▶ Hjallatún 5 og 7: heimilt að sameina í eina lóð.
- ▶ Grafartún 2 og Hjallatún 6: heimilt að sameina í eina lóð.

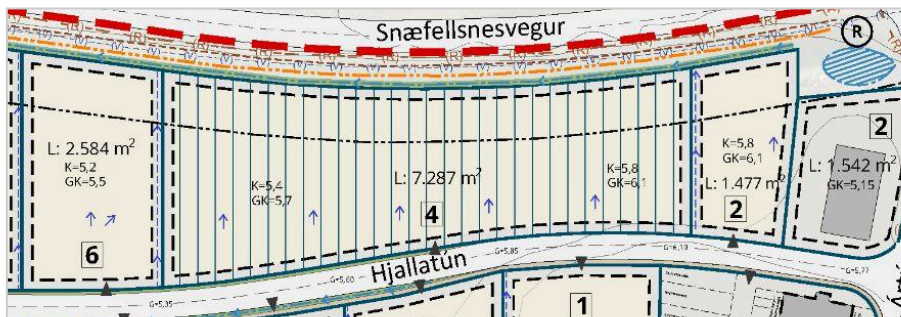


Mynd 5.1 Skýringarmynd sem sýnir heimildir til sameiningar lóða.

#### 5.5.6 Metralóðir, Hjallatún 4

Lóðinni við Hjallatún 4 er skipt niður í 30 bil, hvert bil er 5 m breitt. Heimilt er að úthluta að lágmarki 6 bilum í senn sem einni lóð. Um úthlutað svæði gilda sömu skilmálar og um hefðbundnar lóðir.

Hvert úthlutað svæði, lóð, við Hjallatún 4 skal auðkennt með bókstöfum A, B, C o.s.frv. Eingöngu er heimilt að úthluta færri en 6 bilum þegar um stækkun á aðliggjandi lóðum ræðir.



Mynd 5.2 Hjallatún 4, metralóð.

## 5.6 Byggingarreitir og bindandi byggingarlína

Allir meginhlutar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Stakir byggingarhlutar, s.s. tæknibúnaður, loftnet, þakskegg, tröppur eða lofttúður geta farið að einhverju leyti upp eða út fyrir byggingarreit og skal þá gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

Lóðir við Innratún. 2, 4, 5 og 6 eru án byggingarheimilda. Gert er ráð fyrir að þær verði hluti af seinustu áföngum í uppbyggingu svæðisins. Þær verði ekki byggðar fyrr en sveitarfélagið hefur tekið ákvörðun um mögulega stækkun iðnaðarsvæðisins, sbr. umfjöllun í 3. kafla. Lóðirnar geta nýst sem geymslusvæði eða vinnusvæði sveitarfélagsins t.d. á meðan framkvæmdir við landmótun og gatnagerð eru yfirstandandi og þar til tekin hefur verið ákvörðun um tilhögun frekari þróunar og stækkunar iðnaðarsvæðisins sbr. 3. kafla.

## 5.7 Hönnun bygginga

Byggingar skulu almennt vera með mænisþaki, að jafnaði með þakhalla á bilinu 14-35°. Önnur þakform koma til greina t.d. ef þörf krefur vegna starfsemi í viðkomandi byggingu og skal þá gerð grein fyrir því á aðaluppdráttum. Einnig skal gera grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóð á aðaluppdráttum.

Hafa skal til hliðsjónar upplýsingar um vindafar í kafla 2.5 við hönnun mannvirkja á iðnaðarsvæðinu. Óhagkvæmt getur verið að hafa stórar hurðir eða innganga á suðurhliðum bygginga, þar sem hvassviðri er yfirleitt úr suðri og suðaustri. Mælt er til þess að hönnuðir útfæri aðalinnganga þannig að þeir séu í skjóli fyrir hvassviðri eða þeim sé skýlt með vindbrjótum.

Æskilegt er að valin séu byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun

skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns, og neikvæðra áhrifa uppbyggingarinnar, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- ▶ Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- ▶ Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

## 5.8 Bílastæði

Fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við starfsemi á lóð hverju sinni og bílastæði fyrir starfsfólk og viðskiptavinum skulu vera innan lóðar. Bílastæði fyrir fatlaða skulu vera sem næst aðalinngangi og í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Yfirborð bílastæða skal vera eins gegndræpt og kostur er.

Óheimilt er að leggja bifreiðum eða vinnutækjum utan lóða eða utan skilgreindra bílastæða á bæjarlandi til skemmri eða lengri tíma.

## 5.9 Skilti og merkingar

Á húshliðum er heimilt að koma fyrir skiltum eða merkingum sem tengjast starfsemi á viðkomandi lóð. Stærð skilta og merkinga skal vera hófleg og skulu ekki fara upp fyrir mænishæð eða hæsta punkt bygginga.

Ekki er heimilt að nota ljósa-, blikk- eða neonskilti. Heimilt er að lýsa skilti upp með óbeinni lýsingu og skal lýsing skermuð af og beint niður á við til að forðast ljósmengun.

Lóðarhafi skal gera grein fyrir stærð og gerð merkinga og skilta í greinargerð með aðaluppdráttum. Umfangsmiklar breytingar á merkingum og skiltum skal bera undir byggingarfulltrúa og skal skriflegt samþykki byggingarfulltrúa liggja fyrir áður en breytingar koma til framkvæmda.

## 5.10 Sorp og gámar

Aðstaða fyrir sorpgáma og/eða tunnur skal vera innan lóðar. Á

aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpgáma, sorpgerða og/eða sorpgeymslna. Frágangur á sorpgeymslum skal snyrtilegur.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, fylgja samþykkt Grundarfjarðarbæjar nr. 1293/2024 um meðhöndlun úrgangs í Grundarfjarðarbæ, ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og þeirra laga og reglugerða sem við eiga um starfsemi á lóð hverju sinni. Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

Óheimilt er að safna úrgangi eða öðru efni saman í óvarðar hrúgur innan lóða og koma skal í veg fyrir fok af lóðum.

## 5.11 Mengunarvarnir

Þar sem við á skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olú-, sand- og fituskiljum, loftræstingu og öðrum vörnum í samræmi við starfsemi sem fyrirhuguð er eða vænta má að verði á lóð hverju sinni.

Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við starfsleyfi, gildandi byggingarreglugerð, reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit, svo og önnur lög og reglugerðir sem taka á mengunarvörnum tengdum starfsemi á lóð hverju sinni.

## 5.12 Lýsing

Til að forðast ljósmengun skal lágmarka alla lýsingu innan svæðis.

Ljósgefjafar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufríir og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá þeim beinist niður á við.

Leyfilegt er að hafa flóðlýsingu sem vinnulýsingu, en tryggja skal að ekki verði kveikt á vinnulýsingu að óþörfu og skal vera slökkt á henni að kvöldi og nóttu til, nema í undantekningartilvikum þegar þörf krefur vegna starfsemi.

### 5.13 Gangstéttar og stígar

Gert er ráð fyrir að hægt sé að fara um deiliskipulagssvæðið fótgangandi á gangstéttum meðfram götum. Gera skal ráð fyrir gangstéttum öðru megin götu, við allar götur innan deiliskipulagssvæðisins. Almenn breidd gangstétta sé 1,5 m en heimilt að fara niður í 1 m ef þörf krefur. Umferð hjólandi fer með bílum í götu eða á gangstétt.

Gert er ráð fyrir nýjum samgöngu- og útivistarstíg meðfram Snæfellsnesvegi. Lágmarksbreidd á stíg er 2 m. Stígurinn er sunnan megin við veginn, innan veghelgunarsvæðis. Stofnlögn vatnsveitu meðfram Snæfellsnesvegi. Hafa skal samráð við Vegagerðina og Veitur, varðandi útfærslur á stígnum.

### 5.14 Veitur

#### 5.14.1 Fráveita fyrir skólþ

Fráveita fyrir skólþ er öll leidd í hreinsivirki. Hreinsivirki er við gatnamót Snæfellsnesvegjar og Ártúns, sbr. deiliskipulagsuppdrott. Leiðbeinandi staðsetning fyrir nýtt hreinsivirki fyrir vestanvert iðnaðarsvæðið er sýnd á deiliskipulagsuppdrott.

Óheimilt er að setja ofanvatn í skólþlagnir á iðnaðarsvæðinu.

Hreinsivirki skulu hönnuð í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir. Fráveita og hreinsun skólþs skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 og önnur viðeigandi lög, reglugerðir og eða leiðbeiningar sem við eiga hverju sinni.

#### 5.14.2 Fráveita fyrir ofanvatn

Allt ofanvatn á iðnaðarsvæðinu skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, skv. stefnu Grundarfjarðarbæjar þar um. Undanskilið er ofanvatn frá Ártúni og lóðum sem liggja við Ártún, þar sem regnvatnslagnir liggja um Ártún. Heimilt er að hleypa ofanvatni úr regnvatnslögn þessari í lægð rétt norðan við Ártún 2, sbr. mynd 2.10.

Þaðan renni ofanvatnið um síunarræmu og um ræsi út í sjó.

Ofanvatni frá vestari hluta iðnaðarsvæðisins verði veitt í síunarræmu á vestanverðu svæðinu við Snæfellsnesveg, sbr. deiliskipulagsuppdrott.

Óheimilt er að veita skólþi í ofanvatnslagnir og regnvatnslagnir á iðnaðarsvæðinu.

Á aðal- og/eða lóðauppdrottum skal gera grein fyrir útfærslu og hönnun blágrænna ofanvatnslausna á fullnægjandi hátt, sbr. ákvæði í kafla 5.18.

Um hreinsun ofanvatns fer skv. lögum um mengunarvarnir, starfsleyfi, byggingarreglugerð, svo og önnur lög og reglugerðir sem taka á mengunarvörnum og hollustuháttum tengdum atvinnustarfsemi. Þar sem við á skal gera ráð fyrir olíu-, sand- og fituskiljum, loftræstingu og öðrum vörnum í samræmi við starfsemi sem fyrirhuguð er á lóð. Þar með eru kröfur um meðferð og hreinsun ofanvatns af lóðum.

#### 5.14.2 Jarðstrengir

Háspenntir jarðstrengir í dreifkerfi RARIK liggja um deiliskipulagssvæðið. Gróf staðsetning þeirra er sýnd á uppdrott. Þar sem staðsetning þeirra er óhnitsett, skal sýna varúð við allar framkvæmdir í grennd við strengina. Hafa skal samráð við RARIK ef talið er að framkvæmdir geti haft áhrif á strenginn.

#### 5.14.3 Vatnsveita

Stofnlögn Veitna fyrir kalt vatn liggur meðfram Snæfellsnesvegi, sunnan núverandi gróðurmanar og gerð er grein fyrir henni á deiliskipulagsuppdrott. Helgunarsvæði lagnarinnar eru 6 metrar eða 3 metrar til beggja átta frá miðlínu. Innan helgunarsvæðis gildir byggingarbann og hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda sem gætu haft áhrif á lögnina.

#### 5.14.4 Spennistöðvar

Heimilt er að afmarka nýjar lóðir fyrir spennistöðvar á svæðinu eftir þörfum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, svo framarlega

sem þær hafa ekki neikvæð áhrif á aðliggjandi lóðir eða starfsemi innan þeirra.

## 5.15 Öryggissvæði við Snæfellsnesveg

Öryggissvæði Vegagerðarinnar á stofnvegi Snæfellsnesvegur (54) er 7,5 m frá miðlínu til beggja átta. Hafa skal fullt samráð við Vegagerðina vegna framkvæmda sem geta haft áhrif á öryggissvæði þetta.

## 5.16 Fornleifar

Fornleifar voru skráðar í sveitarfélaginu árið 2005 í tengslum við aðalskipulagsgerð.<sup>10</sup> Engar friðaðar eða friðlýstar fornleifar eru innan deiliskipulagssvæðisins en gerð er grein fyrir skráðum fornleifum á deiliskipulagsupprætti. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

## 5.17 Hljóðvist

Rekstraraðilar atvinnustarfsemi á iðnaðarsvæðinu skulu fylgja Mannvirkjalögum nr. 160/2010 og reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

## 5.18 Blágrænar ofanvatnslausnir

### 5.18.1 Meðhöndlun eftir úrkomumagni

Þar sem iðnaðarsvæðið er byggt á malarpúða / fyllingu við sjávarsíðuna, sem gera má ráð fyrir að sé vel gegndræp og rennslisleiðir eru stuttar, leggur COWI til fremur einfalda útgáfu af ofanvatnsskipulagi.

Gert er ráð fyrir tvískiptingu í meðferð ofanvatns þ.e. annars vegar fyrir 1. stig úrkomu og hins vegar fyrir 2. og 3. stig úrkomu sbr. kafla 4.2 um meðhöndlun eftir úrkomumagni. Þetta er gert þar sem ekki er talin þörf á að tefja ofanvatnið eins og almennt er gert fyrir 2. stigs úrkomu vegna lektar undirlagsins og nálægðar iðnaðarsvæðisins við sjóinn:

- ▶ Venjulega úrkoma sbr. 1. stig þ.e. fyrstu 10 mm af úrkomu geti sigið niður í jarðveg og undirlag innan lóða og í grænum geirum við götur.
- ▶ Mjög mikil úrkoma og úrkoma í aftakaveðri, þ.e. 2. og 3. stig, geti runnið eftir yfirborði að grænum geirum innan lóðar og þaðan í græna geira meðfram götum. Ógegndræpir fletir geti einnig afvatnað sig beint af lóð eða götum, niður í grænu geirana meðfram götum.

Þar sem talsverð lekt er í fyllingunni undir lóðum og götum má gera ráð fyrir að almennt verði lítið vatn í þessum grasgeirum. Vatn sem rennur í geirana muni síga niður í fyllinguna og renna þaðan niður að útrás við Snæfellsnesveg og þaðan út í sjó.

### 5.18.2 Almennar hönnunarforsendur

Almennar forsendur við hönnun blágrænna ofanvatnslausna:

- ▶ Grundvallar forsenda við hönnun blágrænna ofanvatnslausna er skilningur og kortlagning á landslagi og hæðarlegu lands og því hvernig hægt er að koma fyrir blágrænum ofanvatnslausnum sem þurfa að taka við nauðsynlegu magni ofanvatns sbr. úrkomustig.
- ▶ Tryggja þarf að blágrænar ofanvatnslausnir séu rétt staðsettar með tilliti til landhalla og landslags og að vatn geti runnið óhindrað á milli blágrænna ofanvatnslausna eftir þörfum, sbr. einnig mismunandi meðferð ofanvatns eftir úrkomumagni.
- ▶ Leitast skal við að leiða vatn í jörðu sem næst þeim stað þar sem það fellur og öll yfirborð skulu vera eins gegndræp og kostur er.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir þarf að staðsetja sem næst ógegndræpum yfirborðum eins og þökum, bílastæðum, götum og stígum til að tryggja að ofanvatn tengist sem fyrst blágrænum ofanvatnslausnum.
- ▶ Hægt er að nýta blágrænar ofanvatnslausnir til að fegra umhverfið með grasi, gróðri og trjám eftir atvikum.
- ▶ Við hönnun þarf að tryggja réttan halla á ógegndræpu yfirborði til

<sup>10</sup> „Fornleifaskrá Grundarfjarðar“ Jóna Kristín Ámundadóttir og Bjarni F. Einarsson (2005)

Þess að tryggja að ofanvatnið renni óhindrað af þeim yfir í blágrænar ofanvatnslausnir.

- ▶ Tryggja þarf óhindrað flæði ofanvatns um meginrennislisleiðir á yfirborði.
- ▶ Heimilt er að setja kvöð á lóð við hönnun um samtengingu ofanvatnarása á milli lóða, sem heimili rennsli ofanvatns frá einni lóð yfir á aðra í gegnum ofanvatnarása eða rásir á aðliggjandi lóðum, niður í megin rennislisleið ofanvatns um grænan geira í götu.
- ▶ Tryggja þarf að meginrennislisleiðir fyrir ofanvatn haldist óslitnar allan ársins hring. Huga þarf sérstaklega vel að virkni þeirra yfir vetrartímann, þar sem gegndræpi jarðvegs getur minnkað í miklu frosti. Yfir vetrartímann þarf að tryggja að snjór, ruðningar eða klaki stífli ekki meginfarvegi.
- ▶ Tryggja þarf að nýframkvæmdir og breytingar á lóðum eða almenningsrýmum hindri ekki flæði ofanvatns þar sem þarf sbr. skilmála þessa.
- ▶ Nota má niðurgrafnar lagnir og/eða rör til að flytja ofanvatn stuttar vegalengdir á milli opinna farvega, eftir hentugleikum.
- ▶ Tryggja skal að framkvæmdir valdi ekki óendurkræfu raski á blágrænum ofanvatnslausnum.
- ▶ Við snjómokstur í almenningsrýmum og innan lóða skal tryggja að snjómokstri sé hagað þannig að snjór hindri ekki yfirborðsrennsli ofanvatns í blágrænum rennislisleiðum innan deiliskipulagssvæðisins. Passa þarf að snjó sé ekki safnað þannig að hann loki fyrir rásirnar og að snjósöfnun sé þannig hagað að ofanvatn geti runnið niður megin ofanvatnarásirnar meðfram götum, til sjávar.
- ▶ Þar sem yfirföll eða rör eru nýtt í ofanvatnarásum skal ganga reglulega úr skugga um að þau stíflist ekki. Lóðarhafi tryggi þetta innan lóðar og Grundarfjarðarbær í almenningsrýmum.

- ▶ Útbúa skal viðhaldsáætlun fyrir blágrænu ofanvatnslausnirnar á öllu deiliskipulagssvæðinu. Í viðhaldsáætlun verði t.a.m leiðbeiningar um:
  - ▶ Hvernig og hve oft eigi að fylgjast með ofanvatnarásum og hreinsa til að forðast stíflur eða ruslasöfnun.
  - ▶ Hvernig og hversu oft skuli rýna rásir m.t.t. viðhalds.
  - ▶ Hvernig tryggt verði að snjór eða klaki stífli ekki megin rennislisleiðir.
  - ▶ Hvernig snjómokstri skuli háttað, hvar sé heimilt að safna snjó saman og hvernig upplýsingum verði komið á framfæri við aðila sem sér um snjómokstur.

#### 5.18.3 Meðferð ofanvatns innan lóða:

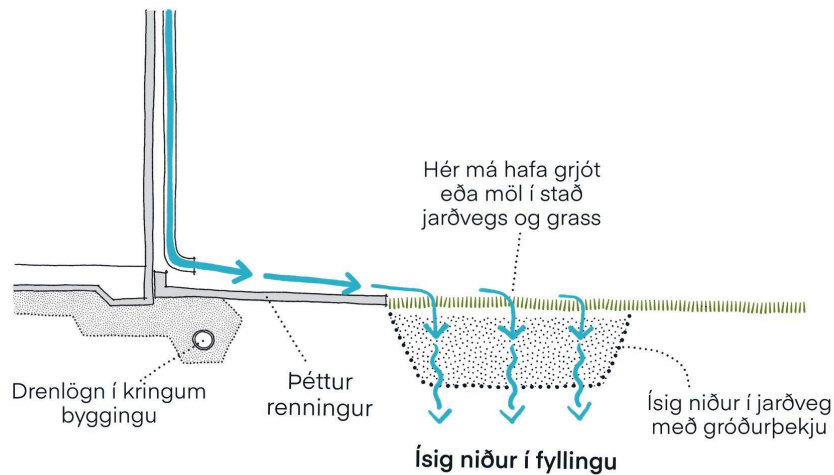
Innan lóða verði þakvatni annað hvort beint úr þakrennu í undirlagið á lóðinni, mögulega grjótpúkk með heldur grófara grjóti þar sem renna nemur við jörð eða í rás meðfram húsi sbr. mynd 5.3.

Vatni af þéttum flötum sé beint niður í undirlagið undir lóðinni. Við jaðar lóðar verði grænir geirar með rennislisleiðir af lóð niður í græna geira sem liggja meðfram götum og leiða ofanvatn úr þeim til sjávar, sbr. mynd 5.4. Afrennsli af lóð geti einnig runnið beint í grænan geira meðfram götu.

Þegar vatn af þaki nær ekki að síga niður í undirlagið, þá renni það eftir plani/yfirborði að grænum geira innan lóðar og þaðan niður í megin rennislisleið meðfram götu. Ofanvatn af plönnum renni þá einnig niður í grænu geirana innan lóðar og þaðan út megin rennislisleið í grænum geira niður að Snæfellsnesvegi og þaðan í gegnum ræsi út í sjó.

Við hönnun lóðar þarf að tryggja afrennsli af henni að grænum geirum innan lóðar og þaðan í grænan geira meðfram götu.





Mynd 5.3 Mögulega tilhögun rásar meðfram húsi til að taka við regnvatni af þaki.

Almenn málsetning fyrir grænan geira innan lóðar:

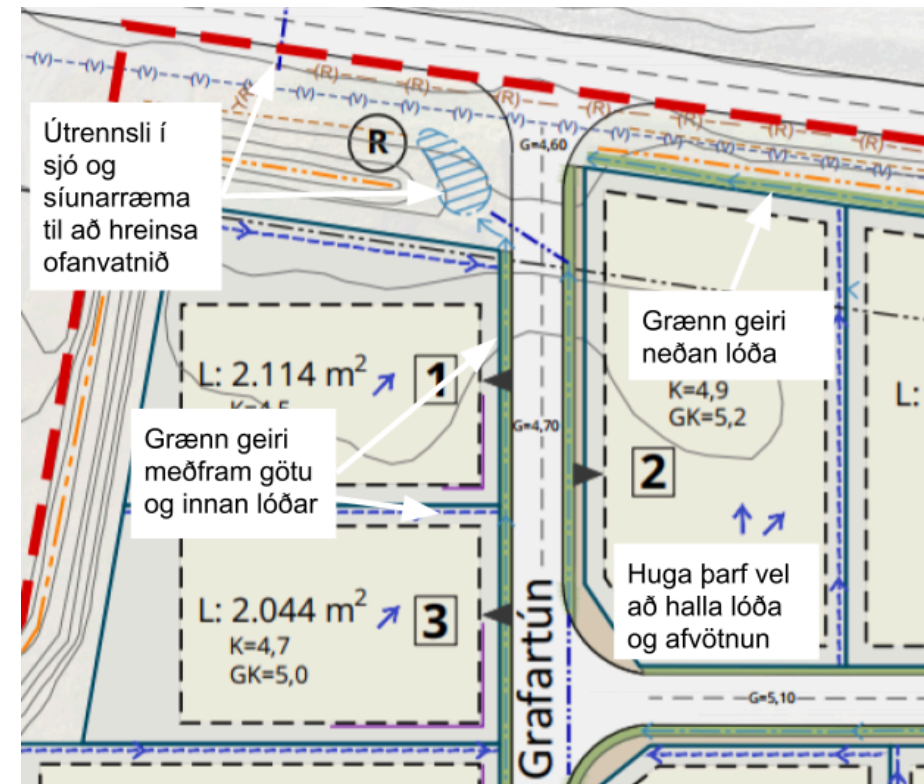
- ▶ Minnsti langhalli sé ~0,25-0,5 %.
- ▶ Breidd á botni geirans sé ~0,3 m.
- ▶ Hliðarhalli sé ~1:1,5.
- ▶ Dýpt ~0,3 m.
- ▶ Breidd geirans ~1,2 m.

Meðhöndlun ofanvatns og útfærsla og viðhald blágrænna ofanvatnslausna innan lóða er að öllu leyti á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarhafa er skylt að tryggja að meðhöndlun ofanvatns fylgi kröfum í deiliskipulagi þessu og þarf að sýna fram á að svo sé á aðaluppdráttum.

Tengja þarf rennislíleiðir grænu geiranna sem liggja á lóðarmörkum að grænum geira sem liggur meðfram aðliggjandi götu. Þaðan geti ofanvatnið runnið áfram eftir megin rennislíleið í götunni, niður að Snæfellsnesvegi og þaðan í gegnum ræsi undir veginn, niður í sjó.

#### 5.18.4 Meðferð ofanvatns við götur og almenningsrými

Meðfram Grafartúni, Innratúni og hluta Hjallatúns verða lagðir grænir geirar sem geta tekið við öllu afrennsli af götum og lóðum í mikilli rigningu og í aftakaveðri þ.e. fyrir 2. og 3. úrkomustig. Því er síðan beint áfram um þessa grænu geira, megin rennislíleiðir, niður að síunarræmum á tveimur stöðum nyrst á skipulagssvæðinu, þaðan sem það rennur í ræsi undir Snæfellsnesveg. sbr. myndir 5.4, 5.5 og deiliskipulagsupprátt.



Mynd 5.4 Sjá hér græna geira meðfram lóðum, Grafartúni og Hjallatúni, auk fráveitu frá iðnaðarsvæðinu norðvestanverðu um síunarræmu til að hreinsa ofanvatnið áður en það rennur í sjóinn.

Við hönnun gatna og lóða sé tryggt að rennslisleiðir fyrir ofanvatn myndi samfelld net frá lóðum að götum og áfram niður í sjó, sbr. deiliskipulagsuppdráttinn.

Neðan við Hjallatún liggur grænn geiri neðan lóðar sbr. mynd 5.4. Ofanvatni af lóðum við Hjallatún er veitt í þennan grænan geira sem liggur norðan við lóðirnar sbr. mynd 5.4 og deiliskipulagsuppdráttinn. Mynd 5.6 sýnir fordæmi af slíkum geira úr Urriðaholti í Garðabæ.

Grænar ofanvatnsrásir verði beggja megin götu og breidd þeirra frá 1,4 m til 1,8 m. Rásirnar séu breiðastar nyrst á iðnaðarsvæðinu. Meðfram Grafartúni og Innratúni eru einvörðungu grænar ofanvatnsrásir. Í Hjallatúni hafa hefðbundnar regnvatnslagnir þegar verið byggðar upp austast, en vestan þeirra taka við blágrænar ofanvatnslausnir með grænum ofanvatnsrásum beggja vegna götu, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.



Mynd 5.5 sýnir hvar ofanvatni er safnað saman af austanverðu iðnaðarsvæðinu niður að Snæfellsnesvegi þar sem það rennur yfir og í gegnum síunarræmu að ræsi sem liggur undir Snæfellsnesveg og þaðan út í sjó. Mynd af [www.ja.is](http://www.ja.is) desember 2024.



Mynd 5.6 sýnir grænan geira meðfram stíg neðst í hlíð í Urriðaholti sem tekur við ofanvatni af lóðum og svæðinu fyrir ofan. Svipar til þess sem gæti verið nyrst við lóðir á iðnaðarsvæðinu sem liggja við Hjallatún.

#### 5.18.5 Uppbygging grænna geira

Grænir geirar verði útbúnir með 20-30 cm þykkum jarðvegi undir grasi, til að styrkja grasið og auka hreinsivirkni þeirra. Planta má lágvöxnum runnum s.s. vatnspólnum víði eins og gulvíði eða öðru í geirana til að auka lekt þeirra að vetrum.



Mynd 5.7 Grænn geiri meðfram göngustíg í Urriðaholti í Garðabæ. Honum svipar til grænna geira sem verða meðfram götum á iðnaðarsvæðinu.



Mynd 5.8 Dæmi um grænan geira við götu í Urriðaholti í Garðabæ.

## 5.19 Skilmálotaflo

Lóð	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	NH	Bygg.magn, hámark (m <sup>2</sup> )	Þegar byggt (m <sup>2</sup> ) *	Hámarkshæð (m) **	Landhæð (K)	Gólfkóti (GK)	Meðferð ofanvatns; hefðbundnar fráveitulagnir eða blágrænar ofanvatnslausnir (BGO)
Ártún 1	3.493	0,4	1.397	176,6	6,5			Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Ártún 2	1.542	0,4	617	350,0	6,5			Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Ártún 3	2.416	0,4	966	537,6	7,5			Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Ártún 4	2.964	0,4	1.186	1.004,4	7,5			Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Ártún 5	1.735	0,4	694	472,9	7,5			Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Ártún 6	2.646	0,4	1.058		7,5			Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Ártún 8	2.163	0,4	865		7,5	8,6	8,9	Ofanvatn leitt í fráveitulagnir
Hjallatún 1	2.907	0,4	1.163		7,5	6,1	6,4	Valkvætt (fráveitulagnir eða BGO)
Hjallatún 2	1.477	0,4	591		7,0	5,8	6,1	Blágrænar ofanvatnslausnir
Hjallatún 3	2.903	0,4	1.161		7,5	5,9	6,2	Valkvætt (fráveitulagnir eða BGO)
Hjallatún 4	7.287	0,4	2.915		7,0	5,4-5,8	5,7-6,1	Blágrænar ofanvatnslausnir
Hjallatún 5	2.277	0,4	911		7,5	5,7	6,0	Blágrænar ofanvatnslausnir
Hjallatún 6	2.584	0,4	1.034		7,0	5,2	5,5	Blágrænar ofanvatnslausnir
Hjallatún 7	2.383	0,4	953		7,5	5,5	5,8	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 1	2.114	0,4	846		7,0	4,5	4,8	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 2	2.664	0,4	1.066		7,0	4,9	5,2	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 3	2.044	0,4	818		7,0	4,7	5,0	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 4	1.523	0,4	609		7,5	5,3	5,6	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 5	2.971	0,4	1.188		7,5	4,9	5,2	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 6	1.575	0,4	630		10,0	5,4	5,7	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 7	1.868	0,4	747		10,0	5,1	5,4	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 8	1.620	0,4	648		10,0	5,5	5,8	Blágrænar ofanvatnslausnir
Grafartún 9	1.823	0,4	729		10,0	5,4	5,7	Blágrænar ofanvatnslausnir
Innratún 1	4.407	0,4	1.763		10,0	5,7	6,0	Blágrænar ofanvatnslausnir ***
Innratún 2	5.292					6,0		Blágrænar ofanvatnslausnir
Innratún 3	2.439	0,4	976		10,0	5,7	6,0	Blágrænar ofanvatnslausnir ***
Innratún 4	5.742					5,9		Blágrænar ofanvatnslausnir
Innratún 5	3.776					6,0		Blágrænar ofanvatnslausnir ***
Innratún 6	3.476					6,0		Blágrænar ofanvatnslausnir

\* Birt stærð skv. HMS

\*\* Mælt frá uppgefnum gólfkóta

\*\*\* Athuga halla og hæðarkóta á lóð og hvert ofanvatn er leitt - ofanvatnsrás er sunnan lóðar og neðar skv. uppgefnum kótum

## 6 Umhverfismatsskýrsla

### 6.1 Forsendur

Umhverfismatsskýrsla þessi er unnin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Rétt er að benda á að Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 vegna iðnaðar- og athafnasvæðis vestan Kvernár var breytt samhliða gerð þessa deiliskipulags. Það hefur þegar verið auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga og bíður staðfestingar Skipulagsstofnunar í B-deild stjórnartíðinda. Skipulags- og umhverfisnefnd ákvað að vísa hluta ábendinga sem bærust vegna aðalskipulagsbreytingarinnar yfir í deiliskipulagsgerð þessa, þar sem um útfærslur væri að ræða, sem væru fremur deiliskipulags- en aðalskipulagsviðfangsefni.

### 6.2 Mat á áhrifum

Gera má ráð fyrir að uppbygging samkvæmt nýju deiliskipulagi hafi einkum áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti:

- ▶ Samfélag og efnahag.
- ▶ Ásýnd og landslag.
- ▶ Loftgæði, hljóðvist og jarðveg.
- ▶ Vatnshlot.

Nánar er fjallað um mat á áhrifum fyrirhugaðrar uppbyggingar og starfsemi á framangreinda umhverfisþætti hér í framhaldi.

#### 6.2.1 Samfélag og efnahagur

Markmiðið með gerð þessa deiliskipulags er að auka framboð á lóðum fyrir iðnaðarstarfsemi í Grundarfjarðarbæ til framtíðar og tryggja hagkvæma nýtingu á landi, innviðum og jarðefnum. Aukin eftirspurn er eftir iðnaðarlóðum, sem nauðsynlegt er að verða við, fyrir þróun og uppbyggingu í sveitarfélaginu. Skipulag og uppbygging þessa iðnaðarsvæðisins er mikilvægur þáttur til að styrkja undirliggjandi

grunnþjónustu og fjölbreytni í atvinnusköpun og nýta vel auðlindir sem felast í notkun efnis af svæðinu til grjótnáms, áður en það er byggt upp. Þetta er eina iðnaðarsvæði Grundarfjarðarbæjar og því mikilvægt að nýta svæðið vel.

Við skipulagsgerðina er horft til meginmarkmiða í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 og meginútgangspunkta fyrir atvinnu þar sem m.a. er lögð áhersla á að nýta þau tækifæri sem felast í staðsetningu Grundarfjarðar miðsvæðis á norðanverðu Snæfellsnesi, horfa þurfi til fjölbreytni í atvinnutækifærum og leitast skal við að tryggja góð og samkeppnishæf búsetu- og atvinnuskilyrði. Atvinnusvæði séu vel skipulögð og aðlaðandi svo að atvinnulíf fái að þrífast sem best, framtíðarsýn gangi eftir um ábyrga notkun jarðefna, sem séu takmörkuð auðlind og góð umgengni um vatn tryggð, m.a. með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna í þéttbýli.

Staða mála er sú að hafnarsvæðið er nánast fullnýtt svo og aðliggjandi athafnasvæði AT-1 á Framnesi. Því er takmarkað rými fyrir iðnfyrirtæki með léttan iðnað á þeim svæðum.

Iðnaðarsvæðið vestan Kvernár er eina iðnaðarsvæðið í Grundarfjarðarbæ. Svæðið er einkar hentugt sem iðnaðarsvæði vegna þess undirlendis sem þar er, vegna legu sinnar þar sem það er miðsvæðis á Snæfellsnesi og vegna nálægðar þess við höfnina og þjóðveginn Snæfellsveg, sem er aðal samgönguæðin á Snæfellsnesi. Iðnaðarlóðir sem hafa verið á því deiliskipulagi sem fellur úr gildi með þessu deiliskipulagi hafa þótt of fáar til lengri tíma og óhentugar að ýmsu leyti. Sú breyting á sér einnig stað að starfsemi sem er á athafnasvæði AT-1 í Grundarfirði á Framnesi er að hluta til víkjandi. Iðnaðarsvæðið mun henta vel fyrir starfsemi sem kýs að færa sig til af Framnesinu.

Því er afar mikilvægt að nýta svæðið og skipuleggja vel. Þannig verði tryggt framboð á lóðum fyrir iðnaðarstarfsemi til nánustu framtíðar og innan gildistíma núgildandi aðalskipulags sem er til 2039.

Með þessu nýja deiliskipulagi er lóðum fjölgað, sem eru fjölbreyttar að stærð og gerð og eru því líklegar til að svara eftirspurn innan skipulagstímabilsins til 2039.

Iðnaðarsvæðið liggur vestanvert að íbúðarbyggð. Til að tryggja sem minnst áhrif iðnaðarsvæðisins á íbúa, hafa verið settir skilmálar í deiliskipulagið um uppsetningu manar á iðnaðarsvæðinu vestanverðu aðlægt að íbúðarbyggðinni. Mönin verði hönnuð í samstarfi við íbúa aðliggjandi íbúðarhúsa. Lóðir við vestanvert Grafartún 1 og 3 hafa einnig verið minnkaðar og mörk þeirra færð 10 m austar en upphaflega var gert ráð fyrir. Byggingareitir þeirra hafa einnig verið færðir þannig að byggingar liggi sem fjærst íbúðarbyggðinni. Bundin byggingarlína var færð á suðausturhorn byggingareits sem liggur að Grafartúni. Hámarkshæð bygginga við Grafartún 1 og 3 var lækkuð úr 7,5 í 7 m.

Aðalskipulagsbreytingin telst því hafa verulega jákvæð áhrif á samfélag og efnahag.

### 6.2.2 Ásýnd og landslag

Stærsti hluti stækkunar iðnaðarsvæðisins er á svæði þar sem efnisnám hefur verið stundað í gegnum tíðina. Þetta er því þegar raskað og opið land, og afar mishæðótt svo nemur á annan tug metra. Mikilvægt er að draga úr og jafna halla lands á iðnaðarsvæðinu til að tryggja hagfellda uppbyggingu og not af iðnaðarsvæðinu. Jafnframt þarf að tryggja réttan halla á iðnaðarsvæðinu til að tryggja sjálfrennsli skólps og ofanvatns um iðnaðarsvæðið frá suðri til norðurs. Hagfelld landmótun er því undirstaða þess að hægt verði að nýta landið sem hagkvæmt iðnaðarsvæði til framtíðar. Við landmótunina mun falla til nýtilegt jarðefni, steinefni sem hentar vel í burðarlög og grjót í grjótgarða, sem og lífrænn jarðvegur sem nýta má í manir og á svæði þar sem binda þarf og græða jarðveg. Hluti efnisins verður nýttur í manir innan iðnaðarsvæðisins, meðfram Kverná og við mörk iðnaðarsvæðisins og aðliggjandi reits fyrir íbúðarbyggð, sbr. stefnu þar um í skilmálum og

deiliskipulagsupprætti.

Með hagkvæmri landmótun fyrir markvissa uppbyggingu byggt á framangreindu og skilmálum um snyrtilega uppbyggingu og umgengni, mun aðlaðandi ásýnd að svæðinu verða tryggð.

Ásýndarbreytingin er talin jákvæð þar sem svæðið sem um ræðir er að mestu leyti opin efnisnáma eins og er, en óveruleg að umfangi.

### 6.2.3 Loftgæði, hljóðvist og jarðvegur.

Settir eru fram efirfarandi skilmálar þ.e. að svæðið sé ætlað fyrir iðnaðar-, þjónustu-, og/eða geymsluhúsnæði. Þó sé ekki gert ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem geti haft verulega mengun í för með sér, s.s. stórum verksmiðjum, virkjunum, skólpdælu- og hreinsistöðvum og birgðastöðvum fyrir mengandi varning. Skipulags- og umhverfisnefnd geti metið umsóknir m.t.t. landnotkunar úthlutaðra lóða og beri við það að taka tillit til nálægrar íbúðarbyggðar. Telji nefndin að fyrirhuguð starfsemi falli ekki að framangreindu, getur hún hafnað umsóknum eða bent á aðrar lóðir. Grundarfjarðarbær telur einnig mikilvægt að tryggt sé með skipulagsskilmálum í deiliskipulagi, byggingarskilmálum, kröfum í starfsleyfum og eftirliti með því að kröfum um starfsemi séu uppfylltar sbr. m.a. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Iðnaðarsvæðið liggur að mörkum íbúðarsvæðis til vesturs og því er mikilvægt að iðnaðarstarfsemi taki mið af nálægð við íbúðarbyggð. Til mótvægis er tekið fram í skilmálum að svæðið sé ekki ætlað fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi sbr. framangreint. Áskilið er að tekið sé tillit til nálægrar íbúðarbyggðar. Einnig eru sett inn ákvæði um mön þar sem iðnaðarsvæðið liggur að íbúðarbyggð. Loks eru sett inn ákvæði varðandi hljóðvist.

Með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna er tryggð betri hreinsun á ofanvatni en verið hefur auk skýrra ákvæða um mengunarvarnir og val

byggingarefna sem ekki hafi mengandi áhrif á umhverfið.

Að uppfylltum skilmálum er talið að deiliskipulagið hafi óveruleg áhrif á umhverfi vegna hljóð-, loft- eða jarðvegmengunar.

#### 6.2.4 Vatnshlot

Deiliskipulagið er innan aðrennslissvæðis strandsjávarvatnshlotsins Grundarfjarðar, nr. 101-1246-C. Áhrif deiliskipulagsins eru því metin m.t.t. þess hvort það sé líklegt til að hafa áhrif á það hvort umhverfismarkmiðum vatnshlotsins verði náð.

Vatnshlotið er innan verndarsvæðis Breiðafjarðar, sbr. lög nr. 54/1995 um vernd Breiðafjarðar.

Samkvæmt samantekt um stöðu fráveitumála á Íslandi árið 2014<sup>11</sup> er álag af óþekkrri stærðargráðu á vatnshlotið vegna skólps frá þéttbýlinu Grundarfirði, og rækju- og fiskvinnslu.

Umhverfismarkmið og ástand vatnshlotsins eru skv. vatnavefsjá<sup>12</sup>:

- ▶ Vistfræðilegt ástand er óflokkað en talið er að vatnshlotið nái umhverfismarkmiði. Áreiðanleiki matsins er lítill vegna skorts á gögnum.
- ▶ Efnafræðilegt ástand óþekkt en talið er að vatnshlotið nái umhverfismarkmiði. Áreiðanleiki matsins er lítill vegna skorts á gögnum.
- ▶ Vatnshlotið er ekki talið í hættu.

Með nýju deiliskipulagi er núverandi iðnaðarsvæði stækkað, á kostnað efnistökusvæðis. Settir eru m.a. fram skilmálar um að svæðið sé ætlað fyrir iðnaðar-, þjónustu-, og/eða geymsluhúsnæði. Þó sé ekki gert ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem geti haft verulega mengun í för með sér, s.s. stórum verksmiðjum, virkjunum, skólpdælu- og hreinsistöðvum og birgðastöðvum fyrir mengandi

varning. Skipulags- og umhverfisnefnd geti metið umsóknir m.t.t. landnotkunar úthlutaðra lóða. Telji nefndin að fyrirhuguð starfsemi falli ekki að framangreindu, getur hún hafnað umsóknum eða bent á aðrar lóðir.

Settir eru skilmálar í deiliskipulaginu um að æskilegt sé að velja byggingarefni sem hafa viðurkennda umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- ▶ Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- ▶ Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Þetta styður enn frekar við þau markmið sem nást með notkun blágrænna ofanvatnslausna, um hreinsun ofanvatns af svæðinu, áður en það berst til sjávar.

Grundarfjarðarbær telur tryggt að með skilmálum í deiliskipulaginu t.d. varðandi val á byggingarefnum, mengunarmál, innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna, byggingarskilmálum, kröfum í starfsleyfum og eftirliti með því að kröfur um starfsemi séu uppfylltar sbr. m.a. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, þá muni sú starfsemi sem verði á iðnaðarsvæðinu, byggt á þessu deiliskipulagi ekki hafa umtalsverð áhrif hvorki á vatnsgæði né vatnshlot. Það sama gildir því varðandi áhrif á verndarsvæðið innan Breiðafjarðar.

Á grundvelli framangreinds er ekki talið að þetta nýja deiliskipulag eða sú starfsemi sem mun byggja á því á svæðinu, feli í sér neikvæð áhrif á vatnshlotið eða komi í veg fyrir að umhverfismarkmiðum vatnshlotsins verði náð. Áhrif á vatnshlot eru því metin óveruleg.

<sup>11</sup> Umhverfisstofnun 2017. Samantekt um stöðu fráveitumála á Íslandi árið 2014, (3. útg).

<sup>12</sup> [Vatnavefsjá](#), gögn sótt 29. október 2024

### 6.3 Niðurstaða

Stækkun iðnaðarsvæðis með þessu deiliskipulagi hefur veruleg jákvæð áhrif á samfélag og efnahag þar sem mikill samfélagslegur ávinningur er af því að geta boðið fjölbreyttar iðnaðarlóðir nálægt hafnar­svæði Grundarfjarðarbæjar.

Ásýnd svæðisins mun breytast en breytingin er talin jákvæð þar sem svæðið er í dag opið efnistökusvæði. Landmótun svæðisins verður markvissari og unnin undir þeim formerkjum að laga landið að þörfum uppbyggingar iðnaðarsvæðisins. Það mun tryggja að landmótun verði gerð á eins hagkvæman hátt og kostur er á grundvelli framtíðaruppbyggingar iðnaðarsvæðisins vestan Kvernár í heild.

Önnur umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru talin óveruleg í ljósi þeirra skilmála sem settir hafa verið. Settir eru skilmálar um að tillit skuli tekið til nálægrar íbúðarbyggðar og að svæðið sé ekki ætlað fyrir starfsemi sem getur haft verulega mengun í för með sér.

Loks eru settir skilmálar varðandi val á byggingarefnum, mengunarmál, innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna, kröfur skýrðar og áréttaðar varðandi starfsleyfi og eftirlit m.a. m.t.t. laga um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Á grundvelli framangreinds er ekki talið að þetta nýja deiliskipulag eða sú starfsemi sem mun byggja á því á svæðinu, feli í sér umtalsverð áhrif á vatnshlotið eða komi í veg fyrir að umhverfismarkmiðum vatnshlotsins verði náð. Áhrif á vatnshlot eru því metin óveruleg. Það sama gildir því varðandi áhrif á verndarsvæðið innan Breiðafjarðar.

## 7 Skipulagsferli

Sameiginleg lýsing fyrir endurskoðun deiliskipulags og breytingu á aðalskipulagi var kynnt almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 20.11. til 27.12.2023. Umsagnir um lýsinguna bárust sem hafðar voru til hliðsjónar við gerð tillögunnar.

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi, skv. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010 10. júní - 1. júlí 2024. Umsagnir og athugasemdir bárust sem hafðar voru til hliðsjónar við mótun auglýstrar tillögu. Rétt er að geta þess að athugasemdir sem bárust við breytingu á aðalskipulagi fyrir Iðnaðarsvæðið vestan Kvernár voru einnig hafðar til hliðsjónar við hönnun deiliskipulagsins.

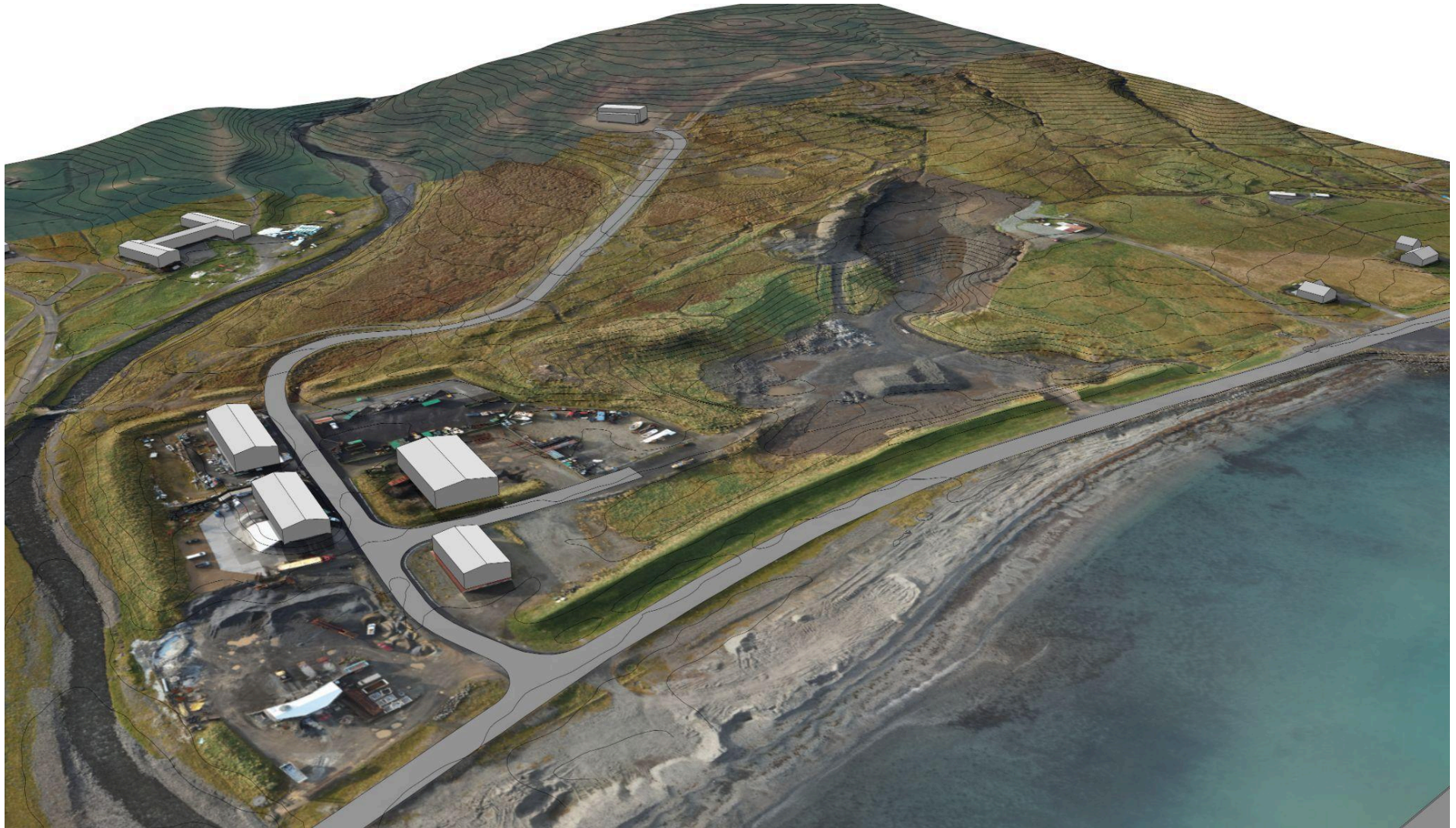
Tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan er auglýst í [Skipulagsgátt](#) Skipulagsstofnunar, á vef Grundarfjarðar og er til sýnis í Ráðhúsinu við Borgarbraut 20. Tillagan er einnig send umsagnaraðilum sem eru:

- ▶ Breiðafjarðarnefnd
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- ▶ Landsnet
- ▶ Minjastofnun Íslands
- ▶ Míla
- ▶ RARIK
- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Slökkvilið Grundarfjarðar
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Veitur

Umsagnir og ábendingar skulu berast í gegnum [Skipulagsgátt](#).



Viðauki: Skýringarmyndir



Þrívíddarmynd sem sýnir svæðið eins og það er í dag



Þrívíddarmynd sem sýnir nýjar götur og hvernig landmótun gæti litið út



Þrívíddarmynd sem sýnir nýjar götur og nýjar lóðir



Þrívíddarmynd sem sýnir nýjar götur og nýjar lóðir ásamt mögulegum byggingum.