



AUSTURVEGUR 67 SELFOSSI

Deiliskipulagstillaga

Greinargerð

19. mars 2018

8. nóv. 2018 - breytt eftir auglýsingu í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar, sjá kafla 1.3.



Sveitarfélagið
ÁRBORG



Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið
skv. 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br.
frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ .

Önnur skipulagsgögn

Austurvegur 67. Deiliskipulagstillaga. Uppdráttur,
dags. 19. mars 2018 – Mkv. 1:1000, blaðst. A2.



Efnisyfirlit

Samþykktir.....	i
Önnur skipulagsgögn	i
Efnisyfirlit	ii
Yfirlit yfir myndir	ii
Yfirlit yfir töflur	iii
1 Inngangur	1
1.1 Aðdragandi og markmið	1
1.2 Matsskylda og leyfi	1
1.3 Málsmeðferð og kynning	1
2 Forsendur	3
2.1 Gildandi skipulag	3
Deiliskipulag.....	3
Aðalskipulag Árborgar 2010-2030	3
Aðalskipulag Flóahrepps.....	4
2.2 Skipulagssvæðið	4
2.3 Núverandi nýting	5
2.4 Menningarminjar	6
2.5 Náttúruvá	6
3 Deiliskipulag	6
3.1 Landnotkun.....	6
3.2 Byggingarreitir	7
Byggingarreitur A.....	7
Byggingarreitur B.....	8
Byggingarreitur C.....	8
Byggingarreitur D.....	9
3.3 Lagersvæði.....	9
3.4 Veitur	9
3.5 Aðkoma og bílastæði	9
3.6 Frágangur lóðar og landmótun.....	10
3.7 Menningarminjar	10
3.8 Náttúruvá	10
4 Skýringarmyndir	11
5 Heimildir	13
Viðaukar	14

Yfirlit yfir myndir

Mynd 2.1 Skipulagssvæðið, loftmynd frá 2014. Loftmynd: Loftmyndir ehf.	4
Mynd 2.2 Varafsstöð í bráðabirgðaaðstöðu og núverandi heitavatnsgeymir. Mynd: Verkís.	5
Mynd 4.1 Skýringarmynd - hugmynd að fyrirkomulagi lóðar. Loftmynd: Loftmyndir 2014. Verkís. ..	11
Mynd 4.2 Skýringarmynd - hugmynd að útliti dælustöðvar - suðaustur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir möguleika á tengibyggingu frá dælustöðinni að núverandi áhaldahúsi. Gunnar Guðnason arkitekt FAÍ.....	12
Mynd 4.3 Skýringarmynd – hugmynd að útliti dælustöðvar - suðvestur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir möguleika á tengibyggingu frá dælustöðinni að núverandi áhaldahúsi. Gunnar Guðnason arkitekt FAÍ.....	12



Yfirlit yfir töflur

Tafla 3.1	Stærð bygginga innan byggingarreits A	7
Tafla 3.2	Stærð bygginga/mannvirkja innan byggingarreits B.....	8
Tafla 3.3	Stærð bygginga/mannvirkja innan byggingarreits C.....	8
Tafla 3.4	Stærð byggingar innan byggingarreits D.....	9



1 Inngangur

1.1 Aðdragandi og markmið

Vegna ört stækkandi byggðar Sveitarfélagsins Árborgar og vegna óhentugar staðsetningar á núverandi hitaveitudælustöð hafa Selfossveitur ákveðið að hefja vinnu við að koma fyrir nýrri dælustöð fyrir hitaveitu á núverandi lóð Selfossveitna að Austurvegi 67 á Selfossi. Mun dælustöð þessi þjóna sem aðaldælustöð veitunnar ásamt því að fyrirhugað er að koma stjórnstöð Selfossveitna fyrir í sama húsnæði.

Dælur núverandi dælustöðvar eru fulllestaðar þannig að ekki er hægt að uppfylla N-1 starfssemi, þ.e. það að ein dæla sé ávallt til vara. Þörf er því orðin á aukinni afkastagetu til að uppfylla aukið rekstraröryggi þar sem gert er ráð fyrir N-1 kerfi. Aukið miðlunarrými geyma mun enn fremur tryggja aukið afhendingaröryggi á heitu vatni og minnka líkur á heitavatnsskort.

Markmið deiliskipulagsins er að auka svigrúm til uppbyggingar á lóð Selfossveitna til að auka afkastagetu og rekstraröryggi í afhendingu á heitu vatni.

Markmið verkefnisins er að tryggja á öruggan rekstrargrundvöll veitunnar a.m.k. til næstu 50 ára. Gert er ráð fyrir að stöðin geti tryggt allt að 600 l/s afhendingu heitavatns en jafnframt að auðvelt verði að auka afköstin án verulegra framkvæmda. Auk þess er lögð áhersla á að hægt verði að sinna nauðsynlegu viðhaldi á búnaði án þess að það komi niður á afköstum og valdi röskun á þjónustu við íbúa og aðra notendur.

1.2 Matsskylda og leyfi

Deiliskipulagið felur ekki í sér stefnumörkun sem varðar landnotkun og framkvæmdir sem eru tilgreindar í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því ekki matsskyld skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Framkvæmdir skv. deiliskipulaginu eru háðar eftirfarandi leyfum:

- Framkvæmdaleyfi frá sveitarfélagi skv. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Byggingarleyfi frá sveitarfélagi skv. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.
- Geymsla á olíu er starfsleyfis- og eftirlitsskyld skv. reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi nr. 884/2017.
- Verkstæðisaðstaða með steypu plani tengdu olíuskilju er starfsleyfisskyld skv. reglugerð um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun nr. 785/1999.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands veitir starfsleyfi fyrir hitaveitu og tengda starfsemi skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit nr. 550/2018 og reglugerð um varnir gegn mengun frá starfsemi í landi nr. 884/2017.

1.3 Málsmeðferð og kynning

Fallið er frá gerð skipulagslýsingar fyrir deiliskipulagið þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulaginu. Í greinargerð aðalskipulagsins er dælustöð hitaveitu tilgreind á þessari lóð en hún hefur verið nýtt sem slík í áratugi.

Deiliskipulagstillaga var auglýst frá og með 31. maí 2018 til og með 12. júlí 2018 en engar athugasemdir bárust. Tillagan var send Skipulagsstofnun til yfirferðar í ágúst 2018 og skilaði stofnunin ábendingum í bréfi dags. 31. ágúst 2018. Þar kemur fram að áður en stofnunin geti tekið afstöðu til málsins þurfi umsagnir Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og veitna að liggja fyrir. Skipulagsstofnun benti jafnframt á að



með tilliti til núverandi fjölda lagna á lóðinni og fyrirhugaðri fjölgun þeirra þurfi að sýna þær á uppdrætti ásamt helgunarsvæðum, eftir því sem við á, og athuga hvort ofangreint hafi áhrif á byggingarreiti. Auk þess benti stofnunarinn á að afmarka þyrfti helgunarsvæði Austurvegar og sýna göngu- og hjólastíg. Einnig kom fram að bæta þyrfti í greinargerð fyrirvara um ef komið er niður á jarðsprungur við framkvæmdir.

Dagana 8. og 9. október 2018 var óskað eftir umsögnum Landsnets, Rarik, HS Veitna, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Mílu, veitufyrirtækja Árborgar og Selfossveitna. Þrír síðastnefndu aðilarnir gerðu engar athugasemdir.

Rarik veitti umsögn í bréfi dags. 9. okt. 2018. Þar kemur fram að Rarik setji sig ekki á móti deiliskipulagstillögunni, með fyrirvara um færslu línu/strengs þeirra í nýtt vegstæði Suðurlandsvegar og að þar með verði lagnir innan lóðar aflagðar. Fram kemur að viðræður vegna þessa hafi átt sér stað milli Sveitarfélagsins Árborgar, Vegagerðarinnar og RARIK.

Landsnet veitti umsögn í bréfi dags. 11. okt. 2018. Þar kemur fram að sýna þurfi á uppdrætti staðsetningu Selfosslínu 1 á lóðinni og að fyrirséð sé að lega hennar sé í uppnámi vegna byggingarreits D. Jafnframt kemur fram að skoða þurfi hvort fyrirhuguð mannvirki innan byggingarreita sunnar á lóðinni geti farið saman með núverandi staðsetningu jarðstrengshluta raflínunnar. Í því sambandi minnir Landsnet á helgunarsvæði meðfram háspennulínum og -strengjum. Bent er á að framfylgd deiliskipulagsins kalli á færslu línunna en að útfærsla Landsnets á því liggja ekki fyrir. Landsnet óskaði því eftir að frekari undirbúningur skipulagsins yrði í samráði við fyrirtækið.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands veitti umsögn í bréfi dags. 18. okt. 2018. Eftirlitið gerði ekki athugasemdir en benti á ranga tilvísun í lög og reglugerðir í kafla 1.2.

HS-Veitur gerðu ekki athugasemdir við deiliskipulagstillöguna.

Í kjölfar umsagna Rarik og Landsnets funduðu skipulags- og byggingafulltrúi og ráðgjafar með fulltrúum Selfossveitna, veitustofnana Árborgar, Rarik, Landsnets og Vegagerðarinnar, þann 16. okt. 2018. Niðurstaða fundarins var sú að kvöð yrði þinglýst á lóðina um að óheimilt sé að byggja á byggingarreit D fyrr en samkomulag liggur fyrir milli lóðarhafa/lóðareiganda, Rarik ohf. og Landsnets hf. um nýja legu línu Landsnets hf. (Selfosslína 1 sem er merkt Landsnet 66 kV á skipulagsuppdrætti) og línu Rarik ohf. (merkt Rarik 11 kV á skipulagsuppdrætti) sem liggja innan byggingarreitsins. Kvöð þess efnis hefur verið þinglýst á lóðina.

Yfirlit yfir gerðar breytingar eftir auglýsingu:

- Veghelgunarsvæði Austurvegar sýnt á uppdrætti, í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.
- Göngu- og hjólastígur sýndur á uppdrætti, í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.
- Fyrirvari um jarðsprungur settur í kafla 3.8 um náttúruvá, í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.
- Lega meginlagna sýnd á uppdrætti, í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar en aðrar lagnir á lóðinni birtar í viðauka. Afmörkun svæðis vegna kvaða um lagnir lagfærð á uppdrætti.
- Helgunarsvæði háspennulína og -strengja sýnd á uppdrætti, í samræmi við ábendingar Landsnets og Skipulagsstofnunar.
- Kafla 3.4 um veitur breytt þannig að hann skýri betur fyrirkomulag veitulagna, en engar efnislegar breytingar gerðar.
- Fyrirvari settur við uppbyggingu á byggingarreit D í kafla 3.2 um byggingarreiti og á uppdrátt, í samræmi við þinglýsta kvöð.
- Tilvísun í lög og reglugerðir leiðrétt í kafla 1.2 um matsskyldu og leyfi, í samræmi við ábendingar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.



2 Forsendur

2.1 Gildandi skipulag

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Austurveg 67. Fjórar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi umhverfis lóðina, þ.e. Austurvegur 65 – samþykkt 12.1.2005, Austurvegur 69 – samþykkt 9.2.2005 ásamt síðari breytingum, Merkilandstún, Larsenstræti 1-16 - samþykkt 30.9.2009, Austurvegur 66 – samþykkt 21.1.2004.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir hafa ekki takmarkandi áhrif á deiliskipulag þetta. Núverandi háspennulína, Selfosslína 1, liggur um svæði tveggja annarra deiliskipulagsáætlana en ekki gert ráð fyrir línunni innan þeirra.

Aðalskipulag Árborgar 2010-2030

Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 tók gildi 25. janúar 2012. Þrjár breytingar hafa verið gerðar á aðalskipulaginu en engin þeirra varðar skipulagssvæðið. Aðalskipulagið er unnið í samræmi við skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997.

Skipulagssvæðið er innan þess svæðis sem er afmarkað sem atvinnusvæði. Skipulagssvæðið er skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir þar sem gert er ráð fyrir:

- A2 – athafnasvæði veitustofnana
- S24 – Selfossveitur
 - Birgðatankur sem geymir öryggisbirgðir fyrir nokkurra klukkustunda notkun er við dælustöðina að Austurvegi 67. Þaðan er heitu vatni dælt áfram til íbúa á Selfossi, hluta fyrrum Sandvíkurhrepps, Eyrarbakka og Stokkseyrar.
 - Á seinni hluta skipulagstímabilsins er gert ráð fyrir nýrri stofnlögn frá dælustöðinni.
- S25 - áhaldahús
- S26 – spennistöð
- Rafveita, háspennulína ásamt helgunarsvæði
 - Gert er ráð fyrir að legu línunnar verði breytt samhliða færslu Suðurlandsvegur.
- Rafveita, jarðkapall yfir 11 kW
- Fráveita, stofnræsi

Meginmarkmið aðalskipulagsins á orkusviði eru að:

- á hverjum tíma skal vera til næg hita- og raforka til að anna eftirspurn innan sveitarfélagsins.
- afhending orku til kaupenda skal vera tryggð með markvissri uppbyggingu og skipulegu viðhaldi á kerfishlutum.
- varaafli skal vera til staðar með afkastagetu að lágmarki til að fullnægja brýnustu þörf.

Stefna aðalskipulagsins er að eingöngu verði notaðir hreinir og endurnýjanlegir orkugjafar við lýsingu og upphitun húsa í Árborg og að þekking almennings á leiðum til orkusparnaðar verði sem mest. Fram kemur að það þýði að nýting á raforku og heitu vatni verði eins og best verði á kosið. Fram kemur í aðalskipulaginu að stofnlínur Landsnets og Rarik liggi að afhendingarstað handan Austurvegar. Fram kemur að línurnar séu loftlínur þar sem þær koma að þéttbýlinu en að þaðan séu þær lagðar í jörðu. Einnig er gert ráð fyrir að legu Ljósfosslínu verði breytt þegar ný brú kemur yfir Ölfusá ofan Selfoss.

Í aðalskipulaginu kemur fram að fyrirhugað er að færa Suðurlandsveg norður fyrir Selfoss, byggja þar nýja brú yfir Ölfusá og að lega veglínunnar sé í samráði við Vegagerðina. Fram kemur að í deiliskipulagi skuli kveða á um bílastæði en þess gætt að stór bílastæðaflæmi verði ekki mótandi umhverfispáttur.

Svæðið vestan og norðan við skipulagssvæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði fyrir Mjólkurbú. Svæðið austan skipulagssvæðisins er skilgreint sem blönduð landnotkun verslunar og þjónustu, svæðis fyrir þjónustustofnanir og athafnasvæðis. Meðfram Laugardælavegi er mjótt svæði skilgreint sem óbyggt svæði og handan vegarins er skilgreindur göngu- og hjólastígur. Norðan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir um 650 íbúa hverfi.

Aðalskipulag Flóahrepps

Unnið er að endurskoðun aðalskipulagi Flóahrepps. Í vinnslutillögu skipulagsins kemur fram markmið um að sem flestar háspennulínur verði settar í jörð. Jafnframt er gert ráð fyrir að Suðurlandsvegur fari um nýja brú yfir Ölfusá, norðaustan við Selfoss.



Mynd 2.1 Skipulagssvæðið, loftmynd frá 2014. Loftmynd: Loftmyndir ehf.

2.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið, sem er rúmir 25 þúsund m² að stærð, er við gatnamót Laugardælavegar og Austurvegar, austast á Selfossi. Svæðið afmarkast af Laugardælavegi í austri, Austurvegi í suðri en liggur

að öðru leyti að lóð Mjólkursamsölunnar að Austurvegi 65. Aðkoma að svæðinu er um Laugardælaveg með tveimur tengingum. Austurhluti svæðisins er skermað af með jarðvegsmönnum og trjáröðum, auk þess er það afgirt.

Skipulagssvæðið hallar til norðvesturs í átt að Ölfusá en er í minnst 350 m frá bökkum árinna sem eru í um 13 m.y.s. Landhæð svæðisins næst ánni er í 17,5 m.y.s. en við Austurveg er landhæð í um 19,7 m.y.s.

Skv. Vindatlasí Veðurstofu Íslands eru norðaustlægar vindáttir langalgengastar á Selfossi. Vindhraði er mestur í norðan- og sunnanáttum.

Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins en svæðið ber einkenni langvarandi nýtingar. Jarðvegsaðstæður hafa ekki verið athugaðar sérstaklega en reynsla af jarðvegsframkvæmdum á lóðinni haustið 2012 bendir ekki til að jarðvegsklöpp sé á svæðinu.

2.3 Núverandi nýting

Innan skipulagssvæðisins eru tvær lóðir sem eru aðskildar með vegstæði svokallaðs Árvegar. Lóð Selfossveitna er skráð 7.754 m² í FMR en aðrir hlutar svæðisins eru óskráðir. Á lóð Selfossveitna eru 402,4 m² hitaveitutankur frá 1988, 733 m² áhaldahús byggt árið 1990 og 488,3 m² skrifstofa byggð árið 1991. Spennustöð í eigu HS Veitna er í skrifstofuhúsnæðinu og varaflsstöð er jafnframt í bráðabirgðaraðstöðu á lóðinni. Engar byggingar eru á öðrum hlutum skipulagssvæðisins en þar er lagersvæði Selfossveitna. Auk þess geyma Selfossveitur hluta af sínum búnaði í leiguhúsnæði í Laugardælum.



Mynd 2.2 Varaflsstöð í bráðabirgðaaðstöðu og núverandi heitavatnsgeymir. Mynd: Verkís.



Mikill fjöldi veitulagna þverar skipulagssvæðið. Loftlínur rafveitna Landsnets og Rarik liggja inn á svæðið úr norðri. Fyrir miðbik svæðisins færast línurnar í jarðstreng að aðveitustöð sunnan Austurvegar. Stofnlagnir hitaveitu liggja austan lóðar og utan skipulagssvæðisins.

Dælustöðin þjónar rúmlega 9.000 manns í dag. Afkastageta núverandi dælustöðvar er 250 l/s og er hitastig á vatni um 75 °C. Núverandi vatnsbirgðir miðlunartanksins er 2,5 klst.

Hringvegur 1 – Suðurlandsvegur liggur um Austurveg í gegnum Selfoss. Laugardælavegur er skilgreindur sem héraðsvegur nr. 3020 í vegaskrá Vegagerðarinnar. Skv. gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Hringvegur 1 – Suðurlandsvegur muni liggja um nýja brú yfir Ölfusá norðan þéttbýlisins og tengist Suðurlandsvegi að nýju austan þess. Umferð um Austurveg mun því minnka verulega í framtíðinni.

Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir um 650 íbúa hverfi norðan skipulagssvæðisins. Vegtenging þess hverfis er bæði inn á Laugardælaveg og meðfram Ölfusá til vesturs. Aukin umferð kann því að verða um Laugardælaveg í framtíðinni.

2.4 Menningarminjar

Engar friðlýstar minjar eru innan skipulagssvæðisins eða í næsta nágrenni skv. minjagátt Minjastofnunar Íslands.

Árið 2008 var unnin aðalskráning fornminja í Árborg af Byggðasafni Árnesinga. Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins eða næsta nágrennis. Skipulagssvæðið er raskað og því er ekki líklegt að þar sé að finna áður óþekktar minjar.

2.5 Náttúruvá

Hættumat vegna náttúruváar hefur ekki verið unnið fyrir skipulagssvæðið, en ekki er talið að sérstök hættu sé á svæðinu umfram aðra staði á landsvæðinu.

Greinargerð um náttúrufar á Árborgarsvæðinu var unnin af Páli Imsland árið 2004 í tengslum við skipulagsgerð í sveitarfélaginu. Þar eru tilgreind öll þekkt sprungusvæði í sveitarfélaginu og eru slík svæði bæði norðan og sunnan skipulagssvæðisins. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að ekki hafi verið sannreynt í öllum tilvikum hvort um sprungur eða önnur jarðfræðileg fyrirbrigði er að ræða. Þar kemur fram að skorið skuli úr um tilvist sprungna á viðkomandi svæði og tillit tekið til þeirra reynist þær til staðar í deiliskipulagsferlinu.

Selfoss er á þekktu jarðskjálftasvæði. Árborgarsvæðið er allt á hönnunarhröðunarsvæði með grunngildi 0,5 g og er því ástæða til að sýna sérstaka aðgát við hönnun mikilvægra mannvirkja.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags eru birtar myndir af þekktum flóðaleiðum og stíflu- og uppflæðistöðum í Ölfusá, unnar af Verkfræðistofu Suðurlands árið 2005. Skv. þessum kortum er ekki þekkt flóðahætta á skipulagssvæðinu.

Hætta á ofanflóðum er ekki til staðar á svæðinu.

3 Deiliskipulag

3.1 Landnotkun

Allt skipulagssvæðið er sameinað í eina 25.435,75 m² lóð. Á lóðinni er gert ráð fyrir áframhaldandi starfsemi Selfossveitna í samræmi við gildandi aðalskipulag. Dælustöðin skal uppfylla aukið rekstraröryggi þar sem gert er ráð fyrir N-1 kerfi.

Aðalstjórnstöð, skrifstofa, áhaldahús og verkstæði verður áfram í núverandi byggingu og núverandi heitavatnsgeymir verður áfram í notkun. Gert er ráð fyrir nýrri dælustöð norðan við núverandi byggingar með möguleika á samtengingu við þær og við núverandi heitavatnsgeymi. Norðan við geyminn er gert ráð fyrir tveimur nýjum heitavatnsgeymum. Gert er ráð fyrir að varaflsstöð verði í



dælustöðinni og að spennistöð HS Veitna fái varanlegt húsnæði innan lóðar. Að auki er gert ráð fyrir nýju lager- og áhaldahúsi Selfossveitna á austurhluta lóðarinnar og utanhúss lagersvæði.

Áfram er gert ráð fyrir veitulögnum um lóðina og að þeim muni fjölga í framtíðinni. Gert er ráð fyrir að núverandi loftlínur víki en í staðinn verði lagður jarðstrengur samsíða Laugardælavegi.

Aðkoma að lóðinni breytist ekki en bílastæðum fjölgar. Áhersla er lögð á snyrtilega ásýnd og góða umgengni á lóð.

Gert er ráð fyrir áfangaskiptri uppbyggingu innan lóðarinnar:

1. Dælustöð, varaafsstöð og spennir innan byggingarreits B
2. Heitavatnsgeymir 2 innan byggingarreits C
3. Lager- og áhaldahús innan byggingarreits D og lagersvæði
4. Stækkun bygginga innan byggingarreits A
5. Heitavatnsgeymir 3 innan byggingarreits C

Nánar er fjallað um uppbyggingu innan reita í kafla 3.2 um byggingarreiti.

3.2 Byggingarreitir

Innan lóðarinnar er gert ráð fyrir fjórum byggingarreitum. Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa eina eða fleiri byggingar, en byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu fyrir viðkomandi reit. Hámarkshæð bygginga sem tilgreind er í töflu miðast við mestu hæð yfir gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar skal að hámarki vera 30 cm yfir aðliggjandi landhæð.

Samhljómur skal vera í útlit bygginga innan lóðarinnar í heild. Arkitektúr núverandi byggingar skal vera leiðandi fyrir útlit mannvirkja á lóðinni, t.d. hvað varðar form eða efnis- og litaval. Mænisstefna og húsagerð að öðru leyti er frjáls en skal þó vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Yfirborðsefni vinnusvæða skal vera þannig gert að hugsanleg spilliefni nái ekki að síga niður í jarðveginn eða leiti í fráveitukerfi. Lögð skal áhersla á að sem mest af starfseminni fari fram innan dyra eða á afskermuðu svæði.

Byggingarreitur A

Innan byggingarreitsins er núverandi skrifstofuhúsnæði og áhaldahús Selfossveitna. Heimilt er að stækka núverandi byggingar í samræmi við töflu 3.1. Byggingar skulu vera innan byggingarreits en heimilt er að minniháttar byggingarhlutar nái út fyrir mörk reitsins s.s. anddyri eða svalir, enda hafi það ekki takmarkandi áhrif á nýtingu lóðarinnar.

Tafla 3.1 Stærð bygginga innan byggingarreits A

Nýting	Núverandi stærð	Hámarksstækkun	Hámarksstærð	Hámarkshæð
Skrifstofuhúsnæði	488,3 m ²	211,7 m ²	700,0 m ²	6,6 m
Áhaldahús	733,0 m ²	67,0 m ²	800,0 m ²	8,0 m

Gert er ráð fyrir möguleika á að stækka núverandi skrifstofuhúsnæði og áhaldahús til suðurs og/eða austurs. Viðbyggingar skulu falla vel að arkitektúr aðalbyggingar. Megininnangangur verður áfram á suðurhlíð byggingarinnar. Huga skal að aðgengi fyrir alla um framlóðina, að byggingunni sem og innan hennar. Akstursdyr verða áfram á norðurhlíð hennar.

Í skrifstofuhúsnæðinu verður móttaka viðskiptavina, aðalstjórnstöð Selfossveitna og Vatnsveitu Árborgar, skrifstofa og aðstaða starfsmanna. Í áhaldahúsinu er áfram gert ráð fyrir verkstæði Selfossveitna.



Byggingarreitur B

Innan byggingarreitsins er núverandi hitaveitugeymir og lagnakjallari. Heimilt er að reisa dælustöðvarhúss tengda lagnakjallaranum. Jafnframt er heimilt að reisa tengibyggingu milli dælustöðvarhúss og núverandi áhaldahúss á byggingarreiti A. Innan reitsins er einnig heimilt að staðsetja niðurgrafinn olíugeymi. Byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu 3.2.

Byggingar skulu vera innan byggingarreits en heimilt er að minniháttar byggingarhlutar nái út fyrir mörk reitsins s.s. anddyri eða svalir, enda hafi það ekki takmarkandi áhrif á nýtingu lóðarinnar.

Tafla 3.2 Stærð bygginga/mannvirkja innan byggingarreits B

Nýting	Núverandi stærð	Hámarksstækkun	Hámarksstærð	Hámarkshæð
Heitavatnsgeymir 1	402,4 m ²	37,6 m ²	440,0 m ²	10,0 m
Dælustöð (varaafsstöð og spennir)	0		350,0 m ²	7,5 m
Tengibygging	0		110,0 m ²	4,0 m
Olíugeymir	0		15,0 m ³	Neðanjarðar

Núverandi heitavatnsgeymir er 2.600 m³ og er gert ráð fyrir að hann verði áfram í rekstri, með heimild til endurbóta. Heimilt er að byggja yfir núverandi lagnakjallara.

Gert er ráð fyrir steinsteyptu dæluhúsi með steypum milliveggjum. Undir gólfi dæluhúss er gert ráð fyrir lagnakjallara með beinu aðgengi í núverandi lagnakjallara heitavatnsgeymis. Gert er ráð fyrir tveimur innakstursdyrum á dælustöðvarhúsinu; á austurhliðinni og vestast á norðurhliðinni. Gert er ráð fyrir aðstöðu til afgreiðslu á heitu vatni á bíla við austurhlið dæluhússins.

Búnaði í dælustöðinni er ætlað að dæla og viðhalda þrýstingi á stofn- og dreifikerfum á starfssvæði Selfossveitna bs. Miðað er við fjórar dælur þ.e. tveimur þörum sem uppfylla ISO 5199 class II. Miðað er við 600 l/s rennsli með möguleika á aukningu í 800 l/s.

Í vesturenda hússins er gert ráð fyrir varaafsstöð fyrir allt að 1,5 MW stóra rafstöð. Gert er ráð fyrir gangsetningu mánaðarlega auk neyðartilvika. Hljóðstig skal að hámarki vera 85 dB í 10 m fjarlægð utanhúss.

Neðanjarðargeymir fyrir olíubirgðir fyrir allt að sólarhrings keyrslu rafstöðvarinnar skal vera innan byggingarreitsins. Gera skal ráð fyrir lögnum á milli milli húss og geymis. Kröfur til geymisins skulu miðast við húsageymi skv. reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi nr. 884/2017. Öruggar mengunar-, áreksturs-, eld- og slysavarnir skulu tryggðar við rekstur hans.

Spennistöð HS-veitna skal vera innan dælustöðvarhúss.

Í dælustöðvarhúsi eða tengibyggingu við áhaldahús er heimilt að gera ráð fyrir sýningarrými fyrir sögu veitunnar og gamlan búnað. Tryggja skal aðgengi fyrir alla að sýningunni og öryggi á sýningarstað.

Byggingarreitur C

Innan byggingarreitsins er heimilt að staðsetja tvo hitaveitugeyma og lagnakjallara. Spennistöð innan reitsins er víkjandi. Mannvirki skulu vera innan byggingarreits og byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu 3.3.

Tafla 3.3 Stærð bygginga/mannvirkja innan byggingarreits C

Nýting	Núverandi stærð	Hámarksstækkun	Hámarksstærð	Hámarkshæð
Spennistöð	8 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m
Heitavatnsgeymir 2	0		350 m ² /4.750 m ³	11 m
Heitavatnsgeymir 3	0		350 m ² /4.750 m ³	11 m



Gert er ráð fyrir heitavatnsgeymi 2 á syðri hluta byggingarreitsins og heitavatnsgeymi 3 á nyrðri hluta reitsins. Hæð geyma skal vera sambærileg hæð núverandi geymis. Miðað er við forðageymi úr stáli og allt að 40 m² lagnakjallara.

Byggingarreitur D

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa lager- og áhaldahús. Bygging skal vera innan byggingarreits og byggingarmagn í samræmi við töflu 3.4.

Tafla 3.4 Stærð byggingar innan byggingarreits D

Nýting	Núverandi stærð	Hámarksstækkun	Hámarksstærð	Hámarkshæð
Áhaldahús	0		1.200 m ²	10 m

Gert er ráð fyrir byggingu sem rúmar áhaldahús og lageraðstöðu sem tengist starfsemi Selfossveitna og Sveitarfélagsins Árborgar. Við hönnun og val á staðsetningu byggingar skal leggja áherslu á að byggingin skermi af lagersvæði á austurhluta lóðarinnar.

Óheimilt er að reisa mannvirki á byggingarreit D fyrr en samkomulag liggur fyrir milli lóðarhafa/lóðareiganda, Rarik ohf. og Landnets hf. um nýja legu línu Landsnets hf. (Selfosslína 1 sem er merkt Landsnet 66 kV á skipulagsupprætti) og línu Rarik ohf. (merkt Rarik 11 kV á skipulagsupprætti) sem liggja fyrir innan byggingarreitinn. Kvöð vegna þessa hefur verið þinglýst á lóðina. Fyrirvari er um að ný lega línunnar kann að kalla á breytingu á deiliskipulagi þessu.

3.3 Lagersvæði

Á austurhluta lóðarinnar er gert ráð fyrir svæði efnislager, þ.e. sand, möl og annað efni. Sérstök áhersla er lögð á snyrtilega umgengni og að þar sé fyrst og fremst geymt efni sem ekki er hægt að hýsa í lageraðstöðu innanhúss. Til að tryggja snyrtilega ásjúnd skal lagersvæði skipt upp í smærri rými með landmótun og/eða skermun og gróðri.

3.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að loftlínur og möstur sem staðsett eru á lóðinni víki en í staðinn verði strengir lagðir samsíða Laugardælavegi, innan eða utan lóðar. Loftlínurnar eru sýndar á upprætti sem víkjandi, sjá einnig kafla 3.2 Byggingarreitir; Byggingarreitur D. Helgunarsvæði 66 kV loftlínu er 25 m til hvorrar hliðar en helgunarsvæði 11 kV loftlínu er hér skilgreint 10 m. Helgunarsvæði rafstrengs er 1 m til hvorrar hliðar. Helgunarsvæði loftlína fellur út samhliða brotthvarfi línunnar.

Kvöð er um veitulagnir á lóðinni en svæðin eru skilgreind miðað við fyrirhugaða legu lagna á svæðinu. Meginlagnir eru sýndar á skipulagsupprætti en um aðrar lagnir er vísað til teikningar í viðauka. Við framkvæmdir skal hafa í huga að mikill fjöldi lagna liggur í jörðu á lóðinni. Leita skal til viðkomandi veitustofnana vegna framkvæmda á svæðinu.

Gert er ráð yfir 1.600 KVA heimtaug rafmagns fyrir dælustöðina.

3.5 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að lóðum er sýnd á skipulagsupprætti, en bílastæði eru ekki sýnd. Tillaga að fyrirkomulagi bílastæða er sýnd á skýringarmynd á bls. 10 og er leiðbeinandi, en við nánari útfærslu skal taka mið af fyrirkomulagi bygginga á lóðinni. Aðkoma og fjöldi bílastæða á lóð skulu sýnd á afstöðumynd aðaluppráttar skv. grein 4.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

Aðkoma að lóðinni er óbreytt frá því sem nú er, þ.e. tvær innkeyrslur frá Laugardælavegi. Fjöldi bílastæða á lóð skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni. Gert er ráð fyrir að fjölga bílastæðum fyrir gesti sunnan við núverandi skrifstofuhúsnæði miðað við núverandi stöðu. Einnig er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum fyrir starfsmenn norðan við núverandi áhaldahús. Stæði fyrir



tækjabúnað, s.s. vinnuvélar og tæki skulu vera á lagersvæði austast á lóðinni. Tillaga að 75 bílastæðum er birt á skýringarmynd á bls. 10.

Gert er ráð fyrir þvottaplani fyrir vélar og tæki á lóðinni.

3.6 Frágangur lóðar og landmótun

Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni og að hugað verði að ásýnd lóðarinnar séð frá Austurvegi og Laugardælavegi. Lögð er áhersla á landmótun og notkun gróðurs til skermunar og skjólmyndunar. Einnig er heimilt að girða lóðina létttri girðingu eða skjólveggjum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Lýsing og skilti skulu vera með látlausum hætti og þess gætt að valda ekki sjón- eða ljósmengun í fyrirhugaðri íbúðarbyggð norðan skipulagssvæðisins.

3.7 Menningarminjar

Engar fornminjar eru þekktar á svæðinu. Ef fornminjar finnast við framkvæmd á lóðinni skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að halda framkvæmd áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

Fornminjum, sbr. 3. mgr. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, má enginn spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar er 15 metrar skv. 22. gr. sömu laga.

3.8 Náttúruvá

Skipulagssvæðið er á hönnunarhröðunarsvæði með grunngildi 0,5 g. Þau mannvirki á lóðinni sem gegna hlutverki í afhendingu vatns skulu hönnuð m.t.t. þess að standast álag við verstu aðstæður.

Komi í ljós við framkvæmdir að sprungur séu á svæðinu skal meta hvort ástæða er til að stöðva framkvæmdir og endurmeta deiliskipulagið og hönnun mannvirkja.

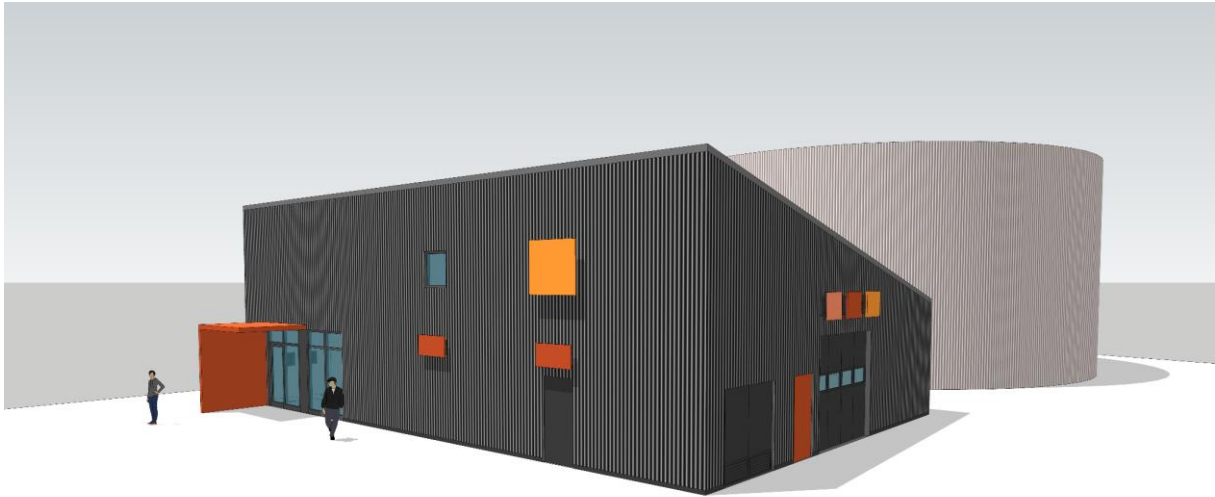
Fyrirvari er um að ef komið er niður á jarðsprungur við framkvæmdir á lóðinni, kann það að kalla á breytingu á deiliskipulagi þessu.



4 Skýringarmyndir



Mynd 4.1 Skýringarmynd - hugmynd að fyrirkomulagi lóðar. Loftmynd: Loftmyndir 2014. Verkís.



Mynd 4.2 Skýringarmynd - hugmynd að útliti dælustöðvar - suðaustur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir möguleika á tengibyggingu frá dælustöðinni að núverandi áhaldahúsi. Gunnar Guðnason arkitekt FAÍ.



Mynd 4.3 Skýringarmynd – hugmynd að útliti dælustöðvar - suðvestur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir möguleika á tengibyggingu frá dælustöðinni að núverandi áhaldahúsi. Gunnar Guðnason arkitekt FAÍ.



5 Heimildir

Árborg aðalskipulag 2010-2030.

Emmanuel Pagneux (2011). *Floods in the Ölfusá basin, Iceland: A geographic contribution to the assessment of flood hazard and management of flood risk*. PhD dissertation. Reykjavík: Faculty of Life and Environmental Sciences, University of Iceland.

Margrét Hallmundsdóttir, Edda Linn Rise, Guðlaug Vilbogadóttir og Kristín Erla Þráinsdóttir (2008). *Aðalskráning fornleifa í sveitarfélaginu Árborg. Áfangaskýrsla 1*. Eyrarbakki: Byggðasafn Árnesinga.

Lóðarblað – Austurvegur 67, dags. 17.12.92. Verkfræðistofa Suðurlands hf.

Loftmyndir ehf. (2014). Loftmyndir af Selfossi.

Umhverfisstofnun (2018). *Náttúruminjaskrá*. Sótt á vef Umhverfisstofnunar í janúar 2018.

Umhverfisstofnun (2003). *Náttúruverndaráætlun 2004–2008 – Aðferðafræði. Tillögur Umhverfisstofnunar um friðlýsingar*. Reykjavík: Umhverfisstofnun.

Þjóðskrá Íslands (2018). Fasteignamat.



Viðaukar

Viðauki 1 Austurvegur 67 - Lagnir

