



Sveitarfélagið Árborg

## Deiliskipulag Sláturfélags Suðurlands Fossnesi, Selfossi

Greinargerð og skilmálar - Tillaga

Apríl 2026



LANDFORM  
LANDSLAGSARKITEKTAR

Efnisyfirlit

Samþykkt og gildistaka .....	3
1 Inngangur .....	4
2 Helstu viðfangsefni og markmið .....	4
3 Staðhættir og forsendur .....	4
3.1 Skipulagsreiturinn .....	4
3.2 Vegir og aðkoma .....	5
3.3 Fornminjar .....	5
3.4 Náttúrufar .....	6
3.5 Náttúruvernd .....	8
3.6 Ölfusá, árbakkinn og vatnshlot .....	9
4 Tengsl við aðrar áætlanir .....	10
4.1 Landsskipulagsstefna .....	10
4.2 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 .....	10
4.3 Aðrar deiliskipulagsáætlanir .....	11
5 Skilmálar .....	11
5.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	11
5.2 Mæli- og hæðarblöð .....	11
5.3 Lóðir .....	12
5.4 Byggingarreitir og byggingarheimildir .....	12
5.4.1 Fossnes – afurðastöð .....	12
5.4.2 Nesmýri 1 B – spennistöð .....	12
5.4.3 Fossnes – spennistöð .....	12
5.5 Aðkoma og bílastæði .....	13
5.6 Jarðvegsmanir, girðingar og gróður meðfram lóðarmörkum .....	13
5.7 Veitur .....	13
5.8 Sorpgeymslur .....	13
5.9 Ofanvatn og settjarnir .....	13
5.10 Hreinsibúnaður og mengunarvarnir .....	13
6 Umhverfismat .....	14
7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð .....	16

## Samþykkt og gildistaka

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

\_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_\_

---

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda þann

\_\_\_\_\_

## 1 Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag í landi Fossness. Skipulagsreiturinn nær til um 9,9 ha lands sem nær yfir lóð Sláturfélags Suðurlands og svæði fyrir nýjan aðkomuveg. Lóð sláturhúss og afurðastöðvar er 9,6 ha að stærð og er nú þegar byggð. Skv. aðalskipulagi er tvenns konar landnotkun á lóðinni. Annars vegar iðnaður á austari hlutanum og hins vegar opið svæði á vestari hlutanum.

## 2 Helstu viðfangsefni og markmið

Sláturfélag Suðurlands hyggst byggja nýtt sláturhús/afurðastöð fyrir stórgripaslátrun, vestan við núverandi byggingar. Núverandi byggingarmagn á iðnaðarlóðinni skv. fasteignaskrá er um 4.565 m<sup>2</sup> og er gert ráð fyrir að stækkunin geti orðið allt að 6.000m<sup>2</sup> þar sem um 2000 - 2500 m<sup>2</sup> verða byggðir í fyrsta áfanga. Auk nýrra húsa er gert ráð fyrir endurnýjun á núverandi húsnæði sláturhússins, þar sem það er komið til ára sinna og uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í dag til slíkra vinnustaða. Markmið með nýrri afurðastöð er að bæta aðbúnað við slátrun stórgripa og setja upp flæðilínur, sem ná allt frá móttöku stórgripa og sauðfjár til grófhreinsunar (1. og 2. þrep) frárennslis. Markmiðið með nýrri afurðastöð er jafnframt að auka hráefnanýtingu svo minni losun lífrænna efna verði frá stöðinni. Með nýrri afurðastöð mun aðbúnaður dýra og starfsfólks batna til muna.

Núverandi aðkoma að lóðinni er frá Suðurlandsvegi en í tengslum við nýja afurðastöð er lagt til að aðkoma að lóð sláturhússins verði frá Nesmýri og núverandi aðkoma frá Suðurlandsvegi verði lögð af, sem er í samræmi við tilmæli Vegagerðarinnar.

Í tengslum við stækkun afurðastöðvar er gert ráð fyrir nýju tveggja þrepa hreinsivirki innan lóðar. Þaðan fer skólp í fráveitukerfi sveitarfélagsins.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag og er byggingarreitur innan þess svæðis sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði. Deiliskipulagið felur í sér:

- Stækkun afurðastöðvar í framhaldi af núverandi sláturhúsi á lóð Fossness. Einn stór byggingarreitur verður skilgreindur fyrir núverandi og ný hús. Viðbótar byggingarmagn er áætlað um 6.000m<sup>2</sup> þar sem um 2.000-2.500 m<sup>2</sup> er ný afurðastöð og það sem eftir er verður nýtt fyrir framtíðarstækkun.
- Tveggja þrepa hreinsivirki á lóð Fossness.

## 3 Staðhættir og forsendur

### 3.1 Skipulagsreiturinn

Skipulagsreiturinn nær yfir lóðina Fossnes (L162963) þar sem núverandi sláturhús er starfrækt. Lóðin er staðsett vestan við núverandi Suðurlandsveg og norðan við Ölfusá. Sláturfélag Suðurlands hefur um áratugaskeið rekið starfsemi sína á lóðinni. Á nálægum lóðum, meðfram Suðurlandsvegi, eru bílasölur, bensínstöðvar og hópbílaþjónustan Guðmundur Tyrfingsson ehf. Rétt utan deiliskipulagsmarka er lóð hitaveituborholu, veiðihús Veiðifélags Selfoss sem er staðsett við eitt gjöfulasta veiðisvæði árinna, Stóllinn (neðra svæði) og lóð Bjargs, þar sem eru starfsmannahús sláturfélagsins.



**Mynd 1.** Yfirlitsmynd úr þrívíðu módeli Google Earth, séð til norðurs. Rauð brotin lína sýnir gróf mörk skipulagsreits

Núverandi byggingarmagn innan deiliskipulagsreitsins er samtals 4.565,2 m<sup>2</sup> skv. fasteignaskrá. Elsta hús sláturfélagsins er frá 1946 en önnur hús eru byggð síðar í kringum 1970-1977 og síðustu viðbyggingar eru frá 2013.

### 3.2 Vegir og aðkoma

Núverandi aðkoma að skipulagsreitnum er frá núv. Suðurlandsvegi, Þjóðvegi 1 sem liggur gegnum Selfoss. Núverandi Suðurlandsvegur verður áfram Þjóðvegur í þéttbýli eftir færslu Þjóðveggar 1 um nýja Ölfusárbrú. Ávallt er leitast við að fækka tengingum inn á Þjóðvegi í þéttbýli og er lagt til að ný aðkoma að iðnaðarlóð Sláturfélagsins verði frá Árbæjarvegi (vnr.3710) um nýja götu, Nesmýri. Núverandi veltenging heim að Bjargi verður óbreytt. Núverandi fjöldi bílastæða á iðnaðarlóð er 48.

### 3.3 Fornminjar

Innan skipulagsreits er að finna 12 minjar skv. nýrri fornleifaskráningu Fornleifastofnunar Íslands, sem Regnheiður Gló Gylfadóttir skráði 2025 og nefnist *Fornleifaskráning – Fossnes í Ölfusi*. Sex fornleifar voru þekktar áður úr eldri skráningum en við nýja skráningu bættust við sex fornleifar og eru þær því tólf talsins innan skipulagsreitsins. Allar teljast fornleifarnar í mikilli hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Skráningarsvæðið er innan jarðarinnar Fossness og er bæði um að ræða gömul heimatún og úthaga jarðarinnar. Minjarnar tengjast allar búsetu, landbúnaði og samgöngum og eru flestar þeirra staðsettar í og við gamla bæjarhólinn, sem er staðsettur vestan við núverandi sláturhús.

Flestar minjarnar eru innan fyrirhugaðs byggingarreits fyrir stækkun afurðastöðvar. Leitað verður umsagnar Minjastofnunar vegna fyrirhugaðra framkvæmda.



**Mynd 2** –Staðsetning skráðra fornleifa skv. fornleifaskráningu.

### 3.4 Náttúrufar

Innan skipulagsmarka eru nokkrar vistgerðir, skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Vistgerðirnar hafa miðlungs hátt, hátt eða mjög hátt verndargildi. Þessar vistgerðir eru grasmóavist, língresis- og vingulsvist, lyngmóavist, grasengjavist, stinnastaravist, runnamýravist á láglandi, víðikjarrvist og snarrótarvist. Vistgerðarkortið er unnið á grundvelli fjarkönnunargagna og er því ónákvæmt. Raskað svæði er austast á skipulagsreitnum þar sem núverandi mannvirki eru staðsett og stór hluti óraskaða landsins er gamalt tún, með vistgerðina Tún og akurlendi. Það kemur hins vegar ekki fram í kortasjá Náttúrufræðistofnunar. Fyrirhugaðir byggingarreitir eru aðallega á þessu gamla túni annars vegar og á röskuðu svæði hins vegar. Fyrirhugaður aðkomuvegur er innan raskaðs svæðis. Ekki er gert ráð fyrir neinu raski meðfram árbakka Ölfusár enda ná skipulagsmörkin ekki að ánni.

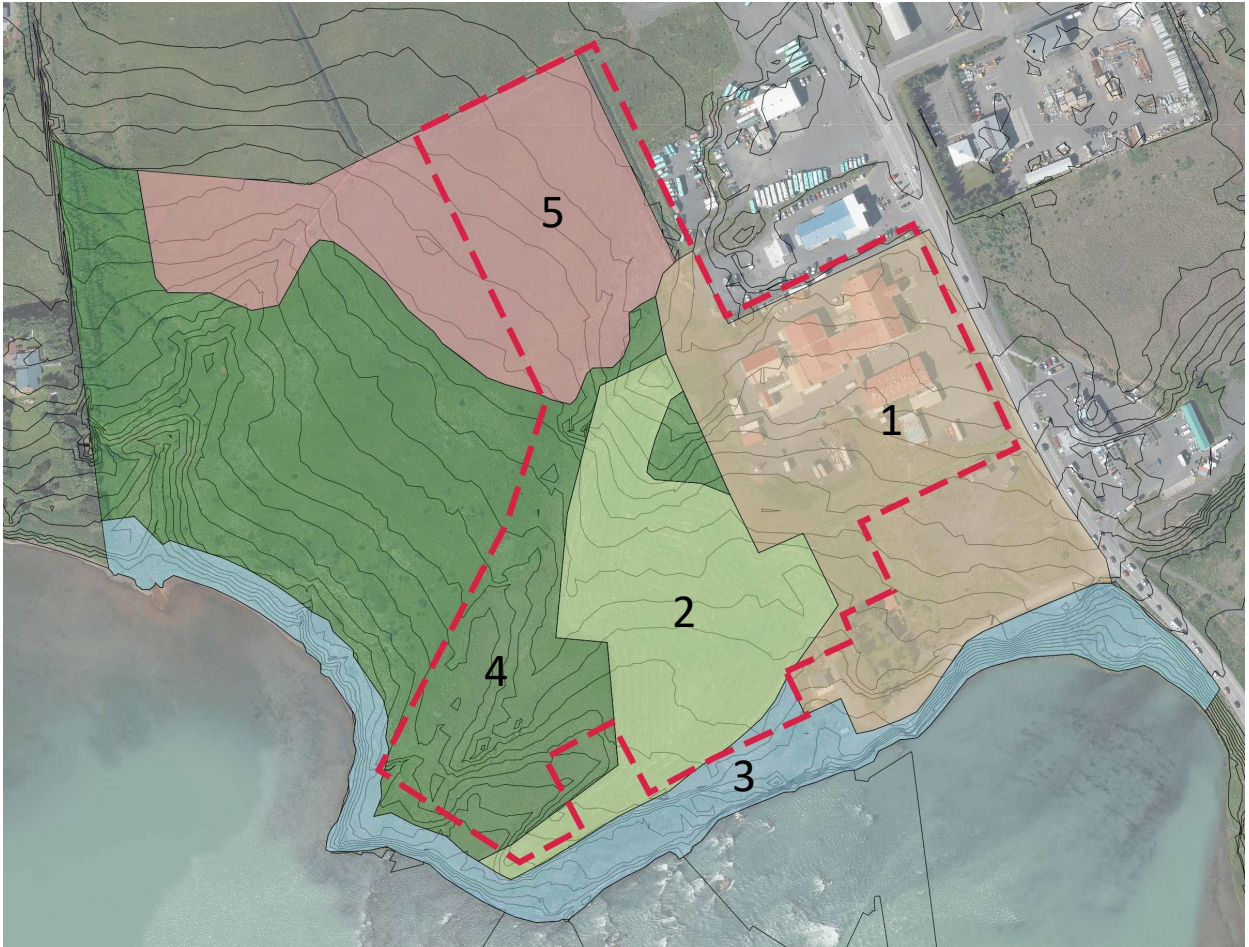


Mynd 3 – Hluti úr vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar

Hafa ber í huga að vistgerðakort er sett fram í mælikvarðanum 1:25.000 og byggir á fjarkönnunargögnum og því geta verið frávik milli kortlagningar og vistgerða innan skipulagsreitsins. Við vettvangsskoðun hefur skipulagssvæðið verið grófflokkað á eftirfarandi hátt:

1. Mikið raskað land innan iðnaðarsvæðis. Ræktað gras kringum hús sláturhússins.
2. Akurlendi, gamalt tún. Vistgerðakort er unnið úr fjarkönnunargögnum. Um er að ræða gamalt, ræktað tún.
3. Árbakki Ölfusár. Árbakkinn er utan skipulagsreits.

4. Ósnert, grösugt land með trjágróðri vestast. Hér eru vistgerðir nokkuð blandaðar, grasmóavist, lyngmóavist, runnamýravist á láglandi og víðikjarrvist. Stærstur hluti þessa svæðis er utan skipulagsreitsins.
5. Mýrlent svæði, aðallega með runnamýravist. Syðsti hlutinn mun fara undir bílastæði.



**Mynd 4** – Yfirlitsmynd sem sýnir gróðurfar og raskað land innan skipulagsmarka

Suðurlandsundirlendið er allt innan mikilvægs fuglasvæðis og er búsvæðaeýðing helsta ógn við varp mófugla. Fuglasvæðið er einnig mikilvægt fyrir farfugla sem nýta það til beitar og hvíldar. Skipulagsreiturinn er innan skilgreindra þéttbýlismarka Selfoss og fyrirhugaðar framkvæmdir eru framhald af núverandi byggð.

Verkfræðistofan Verkís framkvæmdi jarðvegskönnun í apríl og maí 2025. Helstu niðurstöður eru þær að í mýrlendinu mældist mýrarjarðvegur 3,8-6,4 m að þykkt og há grunnvatnsstaða. Í graslendinu eru þurrlandisjarðlög ofan á sand- og malarlögum sem líklega eru burðarhæf. Skýrslan verður nýtt við áframhaldandi vinnu við ákvörðun á staðarvali og hönnun mannvirkja. Skv. sprungukorti ÍSOR má sjá misgengi með SV-NA stefnu sem hugsanlega ná inn á lóð Sláturfélagsins. Við rannsókn í júlí 2025 fundust engin ummerki um þessar sprungur<sup>1</sup>.

### 3.5 Náttúruvernd

Engir hlutar skipulagssvæðisins eru á náttúruminjaskrá né eru þar jarðminjar sem falla undir lög um náttúruminjar. Skv. 62. gr. laganna skal við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn, leitast við að

<sup>1</sup> Verkís verkfræðistofa. 2025. Sláturfélag Suðurlands Selfossi. Jarðkönnunarskýrsla – GIR.

viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.

Árbakkinn og bakkagróður er utan skipulagsreits og ekki er gert ráð fyrir raski meðfram árbakkanum.

### 3.6 Ölfusá, árbakkinn og vatnshlot

Meðfram suðurmörkum skipulagsreitsins rennur Ölfusá sem er vatnsmesta á landsins og hýsir, ásamt Hvítá, einn af stærstu veiðistofnum laxa á landinu. Umtalsverðar nytjar eru af veiði á vatnasvæði Ölfusár-Hvítár, bæði í net og á stöng.

Ölfusá flokkast undir ferskvatn í flokki V2.3 Ár á yngri berggrunni. Verndargildi er talið miðlungs.

Undir stjórn vatnamála á Íslandi falla svokölluð vatnshlot (sjá Reglugerð um vatnshlot nr. 535/2011). Vatnshlot eru grunneiningar og forsenda allrar stjórnunar vatnamála. Öllu vatni (bæði yfirborðs- og grunnvatni) er skipt upp í vatnshlot byggt á landfræðilegum og vatnafræðilegum forsendum. Sú skipting er óháð stjórnsýslumörkum.

Vatnaáætlun fyrir Ísland 2022-2027, felur í sér flokkun og greiningu vatnshlota. Skilgreindir áhættuflokkar fyrir vatnshlot eru m.a. álag vegna skólps og fráveitu, álag frá þéttbýlismyndun og álag vegna landeldis og sjókvíaldis.

Vatnshlotið sem hér um ræðir hefur skráð álag vegna skólps og fráveitu með athugasemd :

„Skólpl frá Selfossi 17000 pe. Eitt sláturhús. Ein mjólkurvinnsla. Heimildir: Umhverfisstofnun 2017. Samantekt um stöðu fráveitumála á Íslandi árið 2014, (3. útg.). Stöðuskýrsla fyrir vatnasvæði Íslands. Umhverfisstofnun, 2013.“

Einnig er skráð álag vegna þéttbýlismyndunar, þar sem athugasemd segir : „Sorpurðun að Kirkjuferjuháleigu í Ölfusi.“ .

Ölfusá 1 er með vatnshlotanúmer (ID)103-975-R og vatnsflokkinn „Straumvatn" sbr.;

<https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-975-R>



Mynd 5 – Vatnasvið Ölfusár 1, úr kortasjá Vatnamála.

Samhliða stækkun sláturhússins verður settur upp 1. og 2. þreps hreinsibúnaður, sem síðan skilar frárennsli í hreinsivirki sveitarfélagsins. Skipulagið gerir ráð fyrir að grófhreinsun frá starfseminni auk hreinsunar í hreinsivirki sveitarfélagsins, tryggi að ekki verði mengun frá starfseminni á vatnshlotið.

## 4 Tengsl við aðrar áætlanir

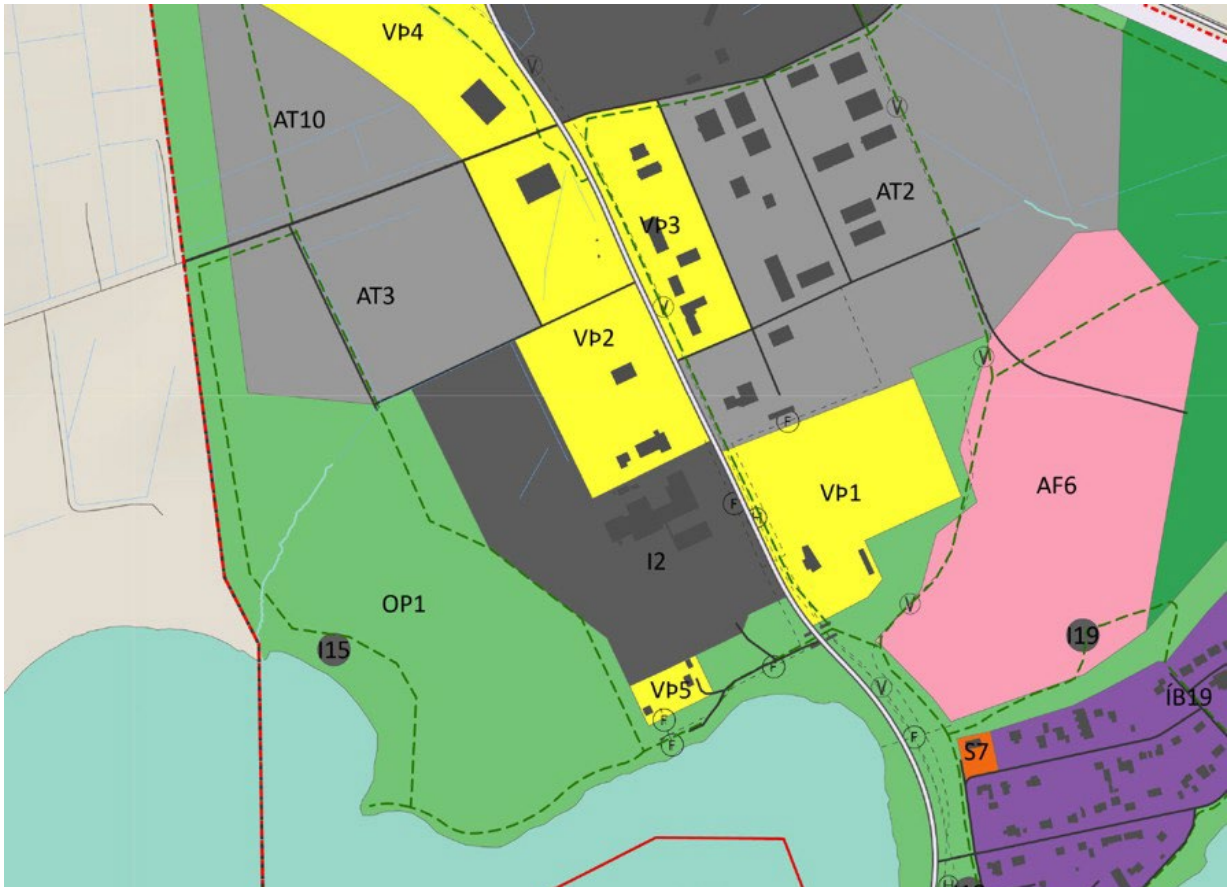
### 4.1 Landsskipulagsstefna

Deiliskipulagið og framkvæmdin fellur að meginmarkmiðum um skipulag í þéttbýli skv. Landsskipulagsstefnu 2024–2028 á eftirfarandi hátt:

- **A.3: Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg.** Mörkuð verður stefna um varðveislu óhreyfðs lands innan skipulagsreitsins.
- **B.10 Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.** Mörkuð verður stefna þar sem áhersla er lögð á endurbætur fráveitumála.
- **C.6. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.** Mörkuð verður stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis sem tekur mið að þörfum samfélagsins til framtíðar.

### 4.2 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Innan skipulagsreits er að finna iðnaðarsvæði (I2) og opið svæði (OP1) sem er útivistarsvæði meðfram Ölfusá en nær inn á lóð Sláturfélagsins.



Mynd 6 – Úr gildandi Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036..

### 4.3 Aðrar deiliskipulagsáætlanir

Nýtt deiliskipulag Fossnes og Mýra, sem samþykkt var fyrr á árinu, nær að deiliskipulagsmörkum Sláturfélagsins að norðanverðu. Önnur mannvirki á aðliggjandi svæðum eru byggð á grundvelli annarra gagna.

## 5 Skilmálar

### 5.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingar skulu falla vel að umhverfi, vera vandaðar og efnisval skal taka mið af núverandi mannvirkjum. Hugað skal að því hvernig byggingar falla að landslagi og ásýnd þeirra. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

### 5.2 Mæli- og hæðarblöð

Á mæliblöðum skal sýna hnitsett lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Á hæðarblöðum skal gera grein fyrir hæðum á lóð, G- og L-hæðum,

og hæð á aðalgólfi bygginga. Einnig skal gera sýna staðsetningu frárennslis- og vatnslagn og kvaðir ef einhverjar eru.

### 5.3 Lóðir

Innan skipulagsmarka eru skilgreindar fjórar lóðir. Gert er ráð fyrir byggingum á þremur þessara lóða.

- 1) Lóð sláturhússins að Fossnesi. Landnr. 162963. Lóðin er skráð 9,6ha í fasteignaskrá. Mæld lóðarstærð og lóðarstærð skv. deiliskipulagi er 95.754m<sup>2</sup>.
- 2) Nesmýri 1B, spennistöð. Landnr. 235974. Lóðarstærð 75 m<sup>2</sup>.
- 3) Fossnes SS DRE, spennistöð. Landnr. 238297. Lóðarstærð 40 m<sup>2</sup>.
- 4) Fossnes lóð 7. Landnr. 223891. Óbyggt svæði í eigu sveitarfélgsins sem ætlað er undir aðkomuveg. Engar byggingarheimildir.

### 5.4 Byggingarreitir og byggingarheimildir

Öll hús og byggingarhlutar skulu staðsett innan byggingarreits. Byggingarreitur er hafður rúmur svo staðsetja megi byggingar haganlega. Óhefðbundnar byggingar s.s. tankar, síló, gámar, kranar og aðrar byggingar sem eru taldar nauðsynlegar fyrir atvinnustarfsemina, skulu einnig staðsettar innan byggingarreits.

#### 5.4.1 Fossnes – afurðastöð

Iðnaðarlóð fyrir sláturhús og afurðastöð.

Núverandi byggingarmagn er 4.565 m<sup>2</sup>. Heimilt er að stækka afurðastöðina innan skilgreinds byggingarreits. Leyfilegt heildarbyggingarmagn er 10.565 m<sup>2</sup>, sem svarar til nýtingarhlutfalls um 0,11. Nýtt byggingarmagn er um 6.000 m<sup>2</sup> og verður áfangaskipt og má búast við að um 2.500 m<sup>2</sup> verði byggðir í 1. áfanga vestan við núverandi sláturhús. Áfangaskipting er frjálst og ekki tímasett.

Gert er ráð fyrir að núverandi hús standi áfram, en þau má þó endurbyggja, breyta og fjarlægja eftir þörfum. Ekkert húsanna er friðlýst eða aldursfriðað. Byggingar innan byggingarreits mega vera ein samfelld bygging eða fleiri stakar. Leitast skal við að viðhalda heildaryfirbragði allra bygginga og húshluta. Brjóta skal upp húshliðar og stalla hús/þök að svo miklu leyti sem það er unnt. Þakform meginbygginga skal vera mænispak en heimilt er að hafa skúrþök eða annað þakform á smærri byggingum og viðbyggingum.

Gólfkóti skal ákvarðaður út frá núverandi byggingum. Hámarkshæð bygginga, mælt frá gólfkóta aðalhæðar í mæni er 10 m. Hámarksveghæð mælt frá gólfkóta aðalhæðar er 7,5 m. Heimilt er að staðsetja söfnunarkjallara undir byggingu, þar sem úrgangi er safnað áður en hann fer í hreinsikerfi. Fitu- og fastefnaskilja er staðsett í kjallara.

#### 5.4.2 Nesmýri 1 B – spennistöð

Lóð fyrir spennistöð.

Núverandi byggingarmagn er 75 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.3 Fossnes – spennistöð

Lóð fyrir spennistöð.

Núverandi byggingarmagn er 40 m<sup>2</sup>.

## 5.5 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að iðnaðarlóð Fossnes er frá Nesmýri. Viðmið um fjölda bílastæða fyrir iðnaðarlóð eru 1 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis. Bílastæði fyrir fatlaða skulu vera skv. ákvæðum byggingarreglugerðar og sem næst inngangi.

## 5.6 Jarðvegsmanir, girðingar og gróður meðfram lóðarmörkum

Lögð er áhersla á að halda raski utan byggingarreits og framkvæmdasvæðis í lágmarki og að gengið verði frá röskuðu landi eins fljótt og kostur er. Girðingar og jarðvegsmanir skýla ásýnd að svæðinu frá þjóðvegi og skal einnig gróðursetja runna og tré meðfram girðingu og jarðvegsmon.

Nýjar iðnaðarbyggingar verða áberandi í landslaginu og skal milda ásýnd að þeim, séð frá byggðinni sunnan við Ölfusá, með trjágróðri og landmótun. Gert er ráð fyrir jarðvegsmon og gróðri milli Fossneslóðar og Bjargs.

Almennt skal frágangur í kringum iðnaðarsvæðið vera snyrtilegur og halda skal gámum og öðrum lausamunum í lágmarki.

## 5.7 Veitur

Kalt vatn kemur frá Selfossveitum.

Heitt vatn kemur frá Selfossveitum.

Allt skólþ skal grófhreinsað í 1. og 2. þreps hreinsun áður en því er veitt í fráveitukerfi sveitarfélagsins, sjá nánar kafla 5.10 um hreinsibúnað- og mengunarvarnir. Ofanvatn skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, sjá kafla 5.9 um ofanvatn og settjarnir.

Rafmagn kemur frá HS veitum.

## 5.8 Sorpgeymslur

Koma skal fyrir sorpgeymslum í samræmi við reglur um sorphirðuflokka sem sveitarfélagið Árborg setur. Tryggja skal að aðgangur hirðubíla að sorpílátum sé góður og að umgjörð um sorpílát sé snyrtileg. Ef hætta er á foki eða snýkjudyrum við sorpílát skal gera viðeigandi ráðstafanir.

## 5.9 Ofanvatn og settjarnir

Þakvatn og ofanvatn af þéttum yfirborðsflötum skal leitt í vatnsrásir og áfram í settjarnir eða púkk. Einnig má leiða hreinsað vatn úr hreinsivirkjum í settjarnir skv. frekari leiðbeiningum frá Heilbrigðiseftirliti og Umhverfisstofnun og skv. starfsleyfi. Settjarnir skulu staðsettar innan lóðar og mega vera á opnu svæði. Staðsetning settjarnar og vatnsrása á uppdrætti er leiðbeinandi og skal gera betur grein fyrir á afstöðumynd með aðaluppdráttum.

## 5.10 Hreinsibúnaður og mengunarvarnir

Hreinsi- og mengunarvarnarbúnaður við afurðastöðina skal vera af bestu aðgengilegu tækni, BAT, og varðar alla viðtaka; vatn, andrúmsloft og jarðveg.

Gera skal grein fyrir hreinsi- og mengunarvarnarbúnaði með byggingarnefndarteikningum og umsókn um starfsleyfi.

Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við starfsleyfi, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðar sem varða starfsemi á lóðunum. Hreinsivirki er staðsett á uppdrætti og er staðsetning leiðbeinandi.

## 6 Umhverfismat

Fyrirhugaðar framkvæmdir sem fela í sér stækkun sláturhúss/afurðastöðvar falla undir flokk 7.06 í viðauka 1 með lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Þar segir að bygging sláturhúsa með gólfflöt sem sé a.m.k. 1.000m<sup>2</sup> falli undir flokk B. Í flokki B eru tilgreindar þær framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli umhverfismati samkvæmt lögum þessum. Framkvæmdin er þar af leiðandi tilkynningarskyld. Tilkynning verður unnin og send inn til umsagnar samhliða auglýsingu deiliskipulagsins.

Mat á umhverfisáhrifum byggir á fyrrnefndum lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Helstu áhrifaþættir skipulagsins sem gætu haft með sér umhverfisleg áhrif eru:

- Aukið byggingarmagn. Um stóra iðnaðarbyggingu er að ræða, sem verður áberandi í umhverfinu.
- Eðli fyrirhugaðrar starfsemi, sem er afurðastöð.
- Úrgangsefni frá afurðastöðinni
- Hugsanlegt ónæði vegna aksturs, lyktar o.fl.

Helstu umhverfisþættir sem skipulagið er talið geta haft áhrif á eru:

- *Landslag og ásýnd.* Byggingin verður mjög sýnileg frá kirkjunni og kirkjugarðinum sem eru hinu megin árinna, sem og frá núverandi Suðurlandsvegi
- *Vatnalíf og loftgæði.* Ölfusá er viðtaki frárennslis og mun aukin framleiðsla mögulega hafa áhrif á viðtakann, nema gerðar séu viðeigandi ráðstafanir í hreinsun úrgangs.
- *Vistgerðir og fuglasvæði.* Á framkvæmdatíma er hugsanlegt að fuglalíf verði fyrir truflun.
- *Jarðmyndanir og gróður.* Nýjum byggingum mun fylgja jarðrask.
- *Menningarminjar.* Skráðar fornminjar eru innan fyrirhugaðs byggingareits.
- *Hagræn áhrif.* Sláturhúsið er stór vinnustaður og starfsemin þjónar landbúnaði í allri Árnessýslu og sinnir nánast allri slátrun stórgripa og sauðfjár fyrir Suður- og Vesturland.

Við mat á umhverfisáhrifum skipulagsins verður m.a. stuðst við eftirfarandi stefnuskjöl, lög og reglugerðir:

- Landsskipulagsstefna
- Aðalskipulag Árborgar 2020-2036, stefna um iðnaðarsvæði, fráveitu
- Lög nr.7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir
- Lögum nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs
- Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
- Lög nr. 60/2016 um náttúruvernd
- Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála
- Lög nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota
- Lög nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna
- Lög nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði
- Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit
- Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns
- Reglugerð nr. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs

- Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp
- Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
- Reglugerð nr. 799/1999 um meðhöndlun seyru
- Reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti
- Reglugerð nr. 830/2022 um skráningarskyldan atvinnurekstur samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
Landslag og ásýnd			0
<p>Áhrif uppbyggingar eru talin óveruleg þar sem ný hús afurðarstöðvar munu rísa í beinu framhaldi af núverandi húsum, til vesturs og suðurs. Land hallar frá núverandi húsum til suðurs og verða þau sjáanleg frá suðri, þ.e. frá árbakka og frá byggð sunnan við ána. Í deiliskipulagsskilmálum eru mótvægisáðgerðir s.s. jarðvegsmanir, gróður og uppbrót í byggingum sem draga verulega úr áhrifum á ásýnd. Svæðið er innan þéttbýlis en byggingarreitir eru þó í töluverðri fjarlægð frá öðrum byggingarreitum, að norðurhliðinni undanskilinni, sem auðveldar landslagsmótun og gefur rými fyrir gróður.</p>			
Vatn, lífríki vatns og loftgæði	+		0
<p>Áhrif skipulagsins á vatnshlotið Ölfusá eru metin óveruleg þar sem gert er ráð fyrir í skipulagsskilmálum að frárennismál verði leyst með fullnægjandi hætti. Starfsemi afurðastöðvarinnar er starfleyfisskyld og er gert ráð fyrir umtalsverðum betrubótum á hreinsikerfi frá afurðastöðinni við stækkunina. Með bættu grófhreinsikerfi frá sjálfri afurðastöðinni og blágrænum ofanvatnslausnum er talið að áhrif á Ölfusá verði óveruleg, eða batni í raun, þar sem grófhreinsun verður meiri í tengslum við starfsemina. Með öflugum blágrænum ofanvatnslausnum er búist við að umhverfisáhrifin verði jákvæð hvað varðar ofanvatn.</p> <p>Starfseminni fylgir ekki losun mengandi lofttegunda, nema lyktarmengandi frá brennsluofni og sviðaskúr. Hreinsibúnaður verður á útblæstri brennsluofns sem eyðir lykt.</p>			
Vistgerðir og fuglar			0
<p>Framkvæmdir við byggingu munu að mestu eiga sér stað á núverandi túni. Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar byggir á fjarkönnunargögnum og er ekki í samræmi við aðstæður á svæðinu. Ólíklegt er að framkvæmdir hafi áhrif á gróður sem hefur verndargildi, enda munu framkvæmdir aðallega eiga sér stað á þegar röskuðu svæði eða gömlu túni.</p> <p>Suðurlandsundirlendi er mikilvægt fuglasvæði VOT-S3, sem nær frá Hellisheiði að Markarfljóti. Skipulagssvæðið er innan þessa svæðis. Þar sem framkvæmdir verða aðallega á gömlu túni er ekki talið að umtalsverða búsvæðaskerðingu fugla verði að ræða, en einhver truflun geti orðið á framkvæmdatíma.</p>			
Minjar		-	0
<p>Áhrif uppbyggingar á minjar eru óviss. Skráðar minjar innan skipulagssvæðisins eru nokkrar og eru flestar innan eða í nálægð við byggingarreit. Hætta er á að skráður bæjarhóll ÁR-489c001 lendi undir aðkomuvegi vestan við nýja byggingu. Sýna þarf varkárni við framkvæmdir til að verja fornleifar. Leitað verður umsagna Minjastastofnunar.</p>			
Samfélag	+		

Áhrif uppbyggingar innan lóðar sláturfélagsins eru talin jákvæð á samfélagiði þar sem lóð sláturfélagsins og núverandi uppbygging er nýtt í áframhaldandi uppbyggingu og hefur þannig jákvæð áhrif á matvælaframleiðslu.

Stækkun afurðastöðvar er í flestum atriðum talin hafa jákvæð eða óveruleg áhrif. Framkvæmdin styrkir atvinnulífið og eykur matvælaöryggi. Með uppbyggingunni verða frárennismál betrubætt sem er jákvætt. Óvissa er um áhrif nýbygginga á ásjón lands þegar horft er frá bökkum Ölfusár og á menningarminjar, en gæta þarf að raski á framkvæmdatíma á aðliggjandi bæjarhól. Einnig þarf að huga að útfærslu mannvirkja og umhverfis til að draga úr hugsanlegum nækvæðum áhrifum á ásjón.

Mótvægisáðgerðir sem ætlað er að draga úr umhverfisáhrifum eru:

- Blágrænar ofanvatnslausnir
- 1. og 2. þreps grófhreinsun áður en úrgangur fer í fráveitukerfi sveitarfélagsins
- Landslagshönnun og gróður, sem mildar ásjón nýbygginga

## 7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag og aðalskipulagsbreytingu var samþykkt til kynningar í skipulagsnefnd þann 20.8.2025. Tillagan var tekin til afgreiðslu á fundi nefndarinnar 11.3.2026 og deiliskipulagsmörkum breytt í kjölfarið, og lóð Bjargs undanskilin. Einnig var fallið frá að breyta aðalskipulagi fyrir Bjarg að svo stöddu.

Tillaga að deiliskipulagi þessu verður auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Tillagan verður send á eftirfarandi lögbundna umsagnaraðila:

- Minjastofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Hafrannsóknarstofnun
- Ýmsar veitustofnanir