

Fossnes og Mýrar

Atvinnusvæði á Selfossi
Tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð og skilmálar
Dags. 13. september 2024



Efnisyfirlit

1	FORSENDUR.....	3
1.1	Inngangur	3
1.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	3
1.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	3
1.2.2	Stefna aðalskipulags og landnotkun	3
1.2.3	Deiliskipulagsáætlanir innan svæðisins	5
1.3	Staðhættir og afmörkun svæðis.....	7
1.3.1	Núverandi starfsemi.....	7
1.3.2	Samgöngur	8
1.3.3	Jarðvegsaðstæður og gróðurfar.....	8
1.3.4	Lagnir og fráveita	8
1.3.5	Menningarminjar	9
2	SKIPULAGSTILLAGAN	9
2.1	Helstu markmið og áherslur.....	9
2.2	Landnotkun	10
2.3	Samgöngur	10
2.4	Opið svæði, trjágróður, grassvæði og blágrænar ofanvatnslausnir.....	12
2.5	Áfangaskipting.....	13
2.6	Umhverfisáhrif	13
3	SKILMÁLAR	14
3.1	Mæliblöð og hæðarblöð	14
3.2	Lóðir og byggingarreitir.....	14
3.3	Hönnun, starfsemi og uppdættir	14
3.4	Húsagerðir	14
3.5	Hámarkshæð bygginga.....	14
3.6	Bifreiðastæði og aðkoma	15
3.7	Frágangur á lóðum	15
3.8	Mengunarvarnir	15
3.9	Sorpgeymslur	15
3.10	Skilti.....	15
3.11	Skilmálatöflur	16

1 FORSENDUR

1.1 Inngangur

Mýrarhverfi er athafna-, verslunar- og þjónustusvæði norðan Ölfusár, beggja megin Suðurlandsvegar. Í dag liggur þjóðvegur 1 í gegnum svæðið en með tilkomu nýrrar brúar yfir Ölfusá yfir Efri-Laugardælaeyju, sem fyrirhuguð er á næstu árum, mun svæðið allt liggja sunnan við þjóðveginn. Svæðið er nú þegar uppbyggt að stórum hluta, aðallega austan við núverandi Suðurlandsveg við Hrísmýri. Í gildi eru deiliskipulagsáætlanir fyrir hluta svæðisins og munu þær falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

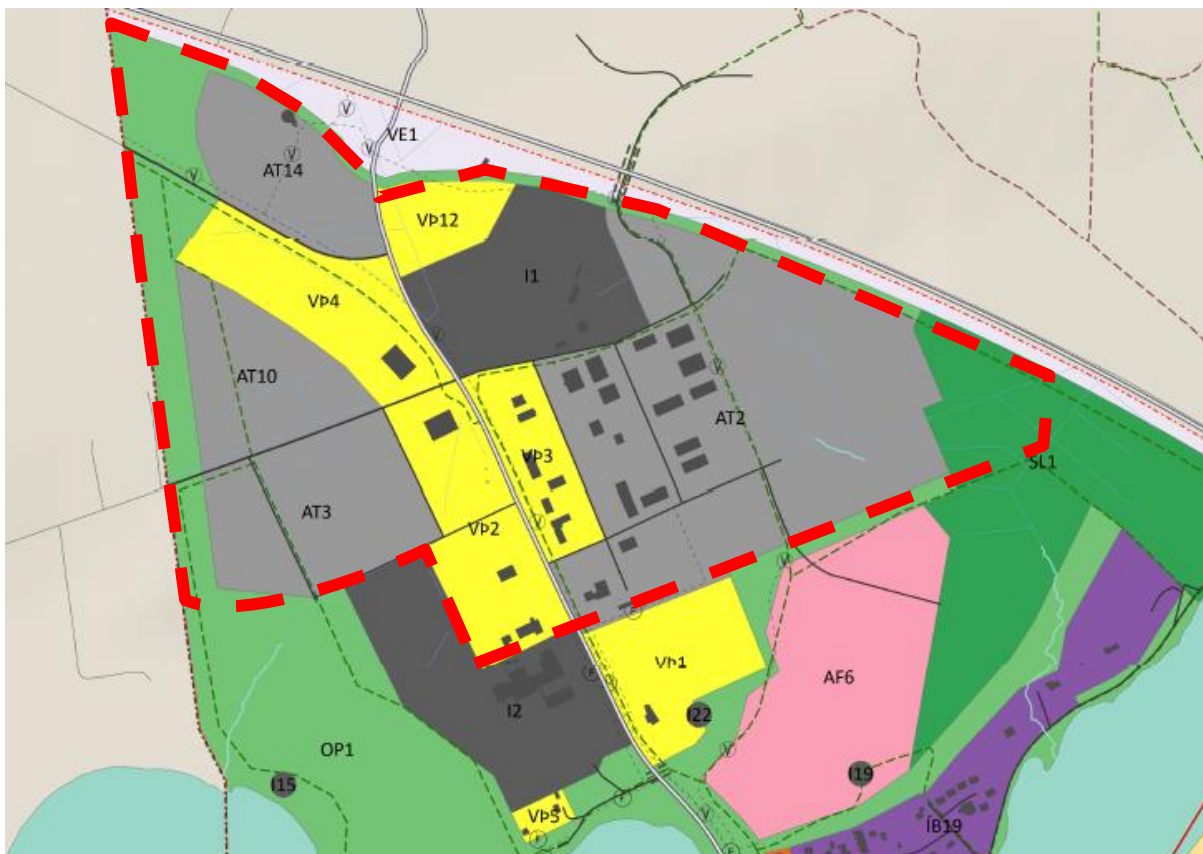
1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

1.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu, kafla 3.4 er fjallað um samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf. Áhersla er lögð á öflugt atvinnulíf, gæði hins byggða umhverfis og öfluga innviði. Hugað skuli að fjölbreytni atvinnulífs. Innan skipulagssvæðisins er bæði gert ráð fyrir atvinnulóðum og verslunar- og þjónustulóðum og stærðir breytilegar. Mikil áhersla er lögð á umhverfismótun svæðisins, sem er í anda Landsskipulagsstefnu.

1.2.2 Stefna aðalskipulags og landnotkun

Bæjarstjórn Árborgar samþykkti á fundi sínum 12.6.2024 tillögu að breytingu á gildandi Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036, til kynningar. Fyrirhugað er að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Mýrahverfis á sama tíma og aðalskipulagsbreytingu. Meðfylgjandi umfjöllun um aðalskipulagsreiti og skilmála er í samræmi við kynningargögn aðalskipulagsins. Meginbreyting aðalskipulagsins sem varðar deiliskipulagsreitinn er sú, að AF6 er nú utan deiliskipulagsreitsins og leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir Vp reiti lækkar úr 2,5 í 1,5.



Mynd 1 - Aðalskipulag Árborgar 2020-2036, tillaga að breytingu

Í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 m.s.br. er sett fram almenn stefna fyrir einstaka landnotkunarflokka og nánari skilmálar fyrir einstaka reiti. Innan deiliskipulagsreitsins er um að ræða Verslun og þjónustu (VP), athafnasvæði (AT) og iðnaðarsvæði (I), auk opins svæði (OP) og skógræktarsvæði (SL).

Almenn stefna um verslunar- og þjónustusvæði, **VP** er sú, að þau verði öflug og þjóni bæði sveitarfélaginu öllu, sem og nærsveitum. Stuðla skuli að gönguvænu umhverfi og vistvænum samgöngum. Byggingar verði að jafnaði á 3-6 hæðum, nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5 og heimilt að vera með djúpgáma fyrir sorp.

VP2 Fossnes, 4,9 ha. Á svæðinu er bílasala, rútufyrirtæki og sala á orkugjöfum fyrir vélknúin ökutæki. Í gildi er deiliskiplag fyrir svæðið. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.

VP3 Mýri, 2,6 ha. Á svæðinu er verslun, bifreiðaskoðun, bílasala og smíðafyrirtæki. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5..

VP4 Bílasala, 4,6 ha. Á hluta svæðis er bílasala, stærstur hluti svæðisins er óbyggður. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.

VP12 Hellisland, 1,7 ha. Heimiluð er ýmis konar verslunar- og þjónustustarfsemi. Mannvirki geta verið á 1-3 hæðum. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.

Stefna sveitarfélagsins fyrir athafnasvæði, **AT** er sú, að efla atvinnutækifæri með því að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi. Við deiliskipulagsgerð skuli hugað að hljóðvist og umferð.

AT2 Hellisland, sunnan Suðurlandsvegur, 19,9 ha. Deiliskipulag fyrir svæðið er í vinnslu. Á svæðinu er ýmis konar skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Gæta skal sérstaklega að snyrtilegri ásýnd frá Suðurlandsvegi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

AT3 Nesmýri, 5,8 ha. Óbyggt svæði. Heimilt er að byggja upp fjölbreytta atvinnustarfsemi. Hluti svæðis er deiliskipulagður. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

AT10 Fossnes, 4,3 ha. Ríkjandi landnotkun er athafnasvæði með heimildum fyrir verslun og þjónustu. Tækifæri til að auka byggingarmagn og skal það ákvarðað í deiliskiplagi. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Í stefnu sveitarfélagsins fyrir iðnaðarsvæði, **I** kemur m.a. fram að hugað skuli að hljóðmengun frá iðnaðarsvæðum, ásýnd þeirra og snyrtilegri umgengni. Stefna sveitarfélagsins er sú að efla atvinnutækifæri í sveitarfélaginu með því að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytta starfsemi. Við hönnun skal huga að góðu umferðarflæði og hljóðvörnum.

I1 Hellisland, 5,7ha. Svæði sunnan nýja Suðurlandsvegur. Þar er m.a. stepustöð. Starfsemi á reitnum skal skerma af til að fegra ásýnd frá nýjum Suðurlandsvegi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Deiliskipulagsmörk ná að veghelgunarsvæði nýs Suðurlandsvegur.

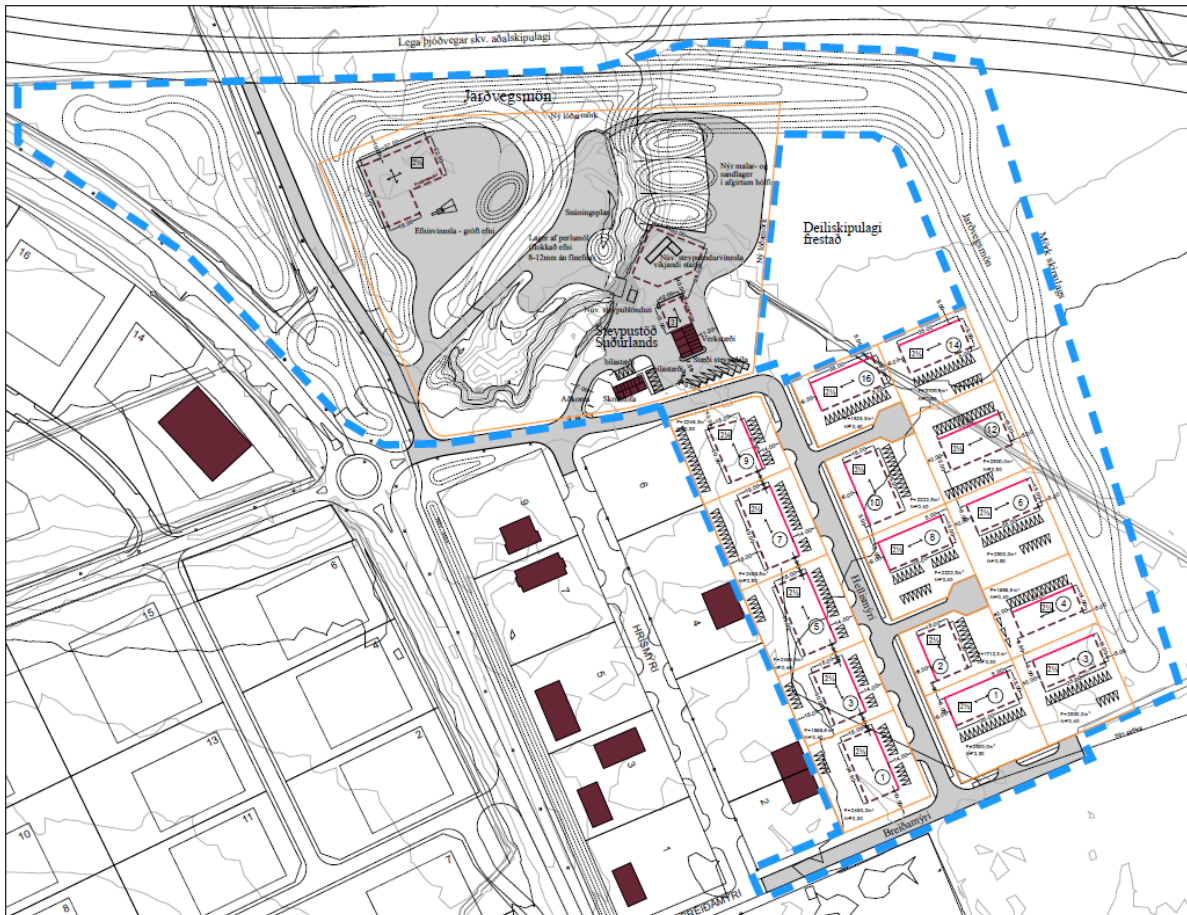
1.2.3 Deiliskipulagsáætlanir innan svæðisins

Deiliskipulagsbreyting fyrir Fossnes var unnin fyrir Vegagerðina og Sveitarfélagið Árborg 2006 og samþykkt 14. mars 2007. Skipulagið nær til atvinnulóða vestan við Suðurlandsveg. Upphaflegur uppdráttur finnst ekki en breyting sem gerð var 14. mars 2007 og nær til hluta svæðisins má sjá hér að neðan. Í skipulaginu koma fram almennir skilmálar þar sem m.a. er kveðið á um bundnar byggingarlínur, 15° hámarks þakhalla, vegg hæð að lágmarki 3 m og að hámarki 4,5 m fyrir eina hæð, 8 m fyrir tvær hæðir og 11 m fyrir þrjár hæðir. Kvöð er um eitt bílastæði fyrir hverja 50 m² byggðs húsnæðis á lóð. Á uppdrætti eru sýndar leiðbeinandi innkeyrslur inn á lóð, hæðarfjöldi og nýtingarhlutfall. Að- og fráreinar frá Suðurlandsvegi að lóðum við Fossnes 1-9 byggja á þessu skipulagi. Búið er að stofna flestar lóðirnar en lítið hefur verið byggt norðan við Árbæjarveg.

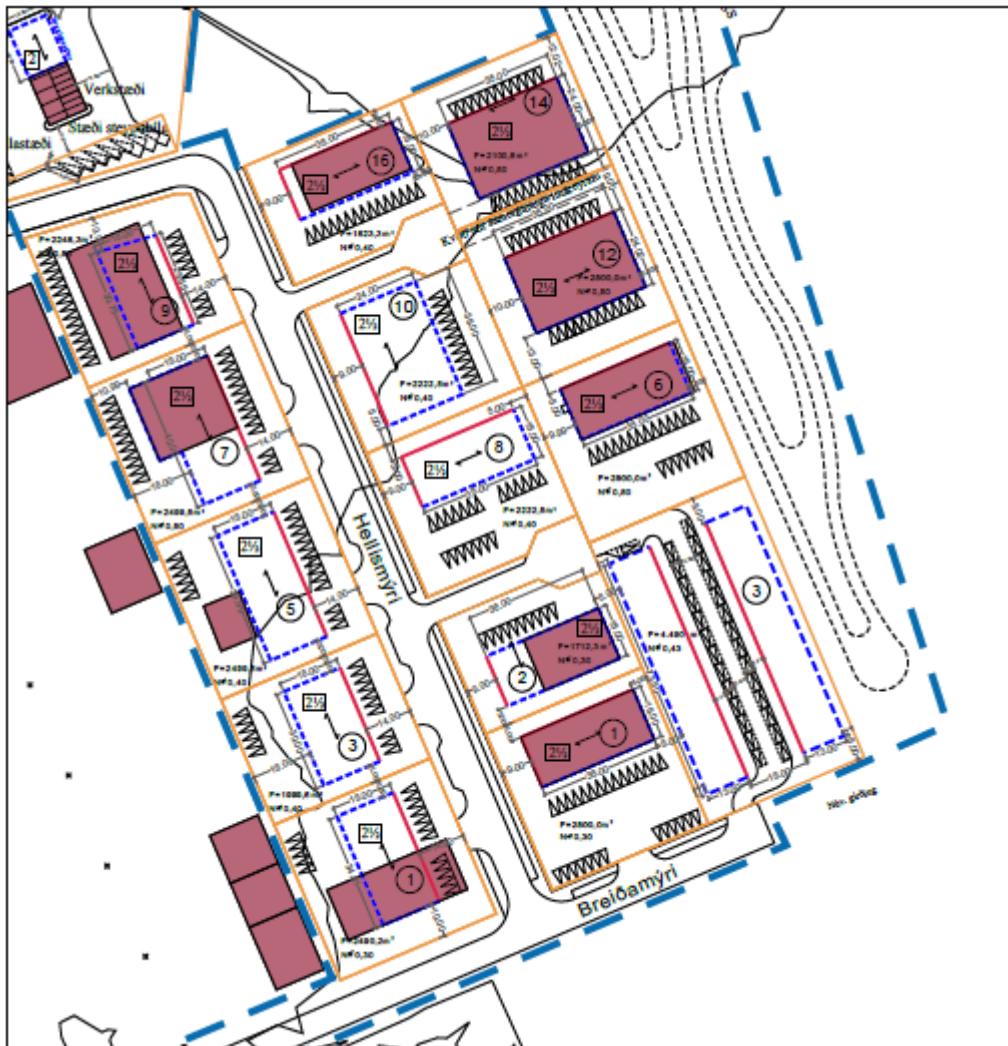


Mynd 2 – Breytt deiliskipulag Fossness frá 14. mars 2007

Deiliskipulag fyrir iðnaðar- og þjónustusvæði við Hellismýri var unnið 2001 og breyting gerð á því 2008 og 2021. Í almennum skilmálum kemur fram að þakhalli skuli vera á bilinu 18-25°, hæð húsa allt að 2,5 hæðir þar sem hámarks vegg hæð er 7 m og mænishæð 11 m. Ákvæði um frágang lóða nokkuð ítarleg og sérstakir skilmálar fyrir lóð Steypustöðvarinnar og frágang á lóðarmörkum.



Mynd 3 – Deiliskipulag iðnaðar- og þjónustusvæðis við Hellismýri frá 2001



Mynd 4 – Breytt deiliskipulag iðnaðar- og þjónustusvæðis við Hellismýri frá 2021

1.3 Staðhættir og afmörkun svæðis

Svæðið um 66 ha að stærð og afmarkast af sveitarfélagamörkum við Ölfus til vesturs og legu nýs Suðurlandsvegur til norðurs og austurs. Mörk skipulagsreits til suðurs fylgja landnotkunarreitum iðnaðarsvæðis vestan við Suðurlandsveg og VP og AF reitum austan við Suðurlandsveg.

1.3.1 Núverandi starfsemi

Innan svæðisins er starfsemi af breytilegum toga. Vestan við Suðurlandsveg eru bensínstöðvar, bílasölur og rútufyrirtæki. Austan Suðurlandsvegur er Vegagerðin með aðsetur á stórrí lóð, bifreiðaverkstæði, bílasla, bílaleiga og Frumherji skoðunarstöð. Tvö samkomuhús eru einninn svæðisins; annars vegar Hvíta Húsið við Hrísmýri 6 og hins vegar Frímúrarahúsið við Hrísmýri 1. Að undanfögnu hafa verið byggð nokkur létt einingarhús sem nýtt eru ýmist fyrir geymslur, lítil verkstæði eða álíka. Steypustöð Suðurlands er norðan við Hrísmýri á stórrí lóð, sem mun breytast með tilkomu nýs tengivegar, Einholts, sem þvera mun nýjan Suðurlandsveg með undirgöngum. Áberandi fyrir lóðir meðfram Suðurlandsvegi að vestanverðu er að þar er tiltölulega lítið byggingarmagn en stór hluti lóða nýttur sem athafnasvæði. Töluverður fjöldi bíla og annarra lausamun er á flestum lóðum innan deiliskipulagsreits og lítið gert til fegrunar á þeim.

1.3.2 Samgöngur

Mitt í gegnum reitinn liggur núverandi Suðurlandsvegur sem breytist í almenna tengibraut þegar nýr Suðurlandsvegur mun byggjast upp norðan við reitinn. Núverandi Suðurlandsvegur einkennist af breiðum akreinum, miðeyjum og hliðarvegum sem liggja að einstaka lóðum við Fossnes. Ný tenging mun verða til frá núverandi hringtorgi við Árbæjarveg/Suðurlandsveg/Hrísmýri til norðurs að nýjum mislægum gatnamótum.

Árbæjarvegur liggur frá hringtorgi til vesturs að íbúðarbyggð við Árbæ sem tilheyrir sveitarfélaginu Ölfusi. Frá Árbæjarvegi er gert ráð fyrir gatnatengingum til suðurs að lóðum við Nesmýri og til norðurs að lóðum við Fossnes. Vestan Suðurlandsvegar er vegagerð hins vegar skammt á veg komin. Vegtengingar inn í hverfið austan Suðurlandsvegar eru frá Breiðumýri og Hrísmýri. Núverandi götur Hrísmýri og Hellismýri liggja þvert á vegtengingarnar og samhliða Suðurlandsvegi. Skipulagið gerir ráð fyrir tveimur nýjum götum, Heiðarmýri og Huldumýri, samhliða núverandi götum.

Gert er ráð fyrir nýjum vegi, Einholtsgötu frá Hrísmýri í undirgöng undir Suðurlandsveg að sorpstöðinni. Frá Breiðumýri verður gert ráð fyrir aðkomuvegi til suðurs að framtíðar tjaldsvæði og skógræktarsvæði.

1.3.3 Jarðvegsaðstæður og gróðurfar

Ekki hafa verið teknar skipulegar prufuholur til þess að kanna jarðvegsaðstæður á svæðinu, en vitað er frá fyrri framkvæmdum að nokkuð djúpt er niður á fast og mega lóðarhafar búast við töluverðum grúsarfyllingum undir húsgrunna.

Land utan þgar byggðs svæðis er allgróið graslendi með víðikjarri. Næst skipulagsmörkum að vestanverðu hefur verið gróðursett og einnig kringum lóð Steypistöðvarinnar og á einstaka öðrum lóðum. Kringum lóð Steypistöðvarinnar eru jarðvegsmanir með gróðri og voru kvaðir í fyrri deiliskipulagi um uppbyggingu þeirra og gróðursetningu svo draga mætti úr vindhraða, minnka ásýnd inn á svæðið og draga úr ryki. Nokkuð skortir á hávaxinn gróður annars staðar innan deiliskipulagssvæðisins sem gert var ráð fyrir í fyrri deiliskipulagsáætlunum.

1.3.4 Lagnir og fráveita

Lagnabelti fyrir helstu stofnlagnir eru færð inn á uppdrátt. Um svæðið fara stofnlagnir kaldavatnsveitu og hitaveitu, auk háspennustrengs og ljósleiðara. Lagnabelti utan deiliskipulagsreits er til skýringar.

Stofnlagnir fráveitu liggja í eða milli lóða. Búið er að leggja fráveitulögn í Nesmýri og Fossnes vestan við Suðurlandsveg.

Stofnlögn kaldavatnsveitu liggur gegnum skipulagsreitinn, frá kaldvatnstanki og kvíslast í tvær megingreinar, þar sem önnur liggur meðfram Suðurlandsvegi og hin fer norður fyrir Steypistöðina og til suðurs meðfram lóðarmörkum austustu lóða við Hellismýri. Breyting mun verða á legu kaldvatnslagnarinnar í tengslum við nýjan Hringveg og undirgöng undir hann, um Einholtsgötu. Kvöð er um lagnaleið.

Stofnlögn hitaveitu verður lögð í tengslum við framkvæmdir á nýjum Hringvegi og brú yfir Ölfusá. Stofnlögnin mun liggja frá bökkum Ölfusár, um vesturjaðar framtíðar tjaldsvæðis, að Breiðumýri og þaðan til austurs að lagnabelti meðfram nýjum Hringvegi. Kvöð er um lagnaleið.

Rafmagn. Háspennustrengur liggur frá dreifistöð sem staðsett er rétt við kaldvatnstank, meðfram Suðurlandsvegi að hringtorgi. Þaðan liggur hann annars vegar með Hrísmýri og Suðurlandsvegi til suðurs og hins vegar frá Hrísmýri og austur fyrir núverandi lóðir við Hellismýri, í svipaðri legu og kaldvatnslögnin og er kvöð um lagnaleið.

Fjarskipti. Fjarskiptalagnir liggja einnig tvískipt; meðfram Suðurlandsvegi og austar, í sömu legu og kaldavatnslögn. Kvöð er um lagnaleið.

Brunahanar er staðsettir á nokkrum stöðum innan skipulagsreitsins. Fimm þeirra eru við Hrísmýri og Hellismýri og tveir meðfram Fossnesi.

1.3.5 Menningarminjar

Eftirfarandi fornleifaskráningar hafa verið gerðar innan deiliskipulagsreitsins, bæði í tengslum við aðalskipulagsgerð og deiliskipulagsgerð:

- *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Fossnes í Árborg, Byggðasafn Árnessýslu október 2006*
- *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Helli í Árborg, Byggðasafn Árnessýslu desember 2006*
- *Aðalskráning fornleifa í Árborg 1, Byggðasafn Árnessýslu, apríl 2008*
- *Fornleifaskráning á Suðurlandi vegna mats á umhverfisáhrifum Suðurlandsvegar, Fornleifafræðistofan desember 2008.*

Deiliskipulagsreiturinn er á svæði sem áður tilheyrði jörðunum Fossnes og Helli. Í aðalskráningu frá 2008 kemur fram að í Fossnesi sé mjög greinilegur bæjarhóll og á honum fimm tóftir. Þessi bæjarhóll er utan deiliskipulagsmarka. Í landi Helli eru margar minjar, bæði frá búsetu en einnig hersetu. Stóri Helli er friðlýstur. Hellið, sem er gömul leið frá Ingólfsfjalli að ferjustæði yfir í Laugardæli er á nokkrum stöðum vel varðveitt. Bæði Stóri Helli og hellið eru utan deiliskipulagssvæðis.

Einungis ein skráð fornleif lendir innan deiliskipulagsreits, garðlag nr. 182356-489-14, um 145 m langt. Fornleifarnar hafa ekki verið færðar inn á kortavefsjá Minjastofnunar og hnitin sem gefin eru upp í fornleifaskráningu frá október 2006¹, eru of ónákvæm svo hægt sé að færa inn á uppdrátt. Í fornleifaskýrslu stendur að ekki sé líklegt að garðurinn sé gamall og að sterkar líkur séu á að garðurinn sé áveitugarður frá 20. öld.

Samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, þar segir: *Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinn. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Elsta hús innan deiliskipulagsreits samkvæmt fasteignaskrá er frá 1974 og er innan lóðar Steypustöðvarinnar. Engin hús innan reitsins falla undir lög um menningarminjar nr. 80/2012.

2 SKIPULAGSTILLAGAN

2.1 Helstu markmið og áherslur

Meginmarkmið deiliskipulagsins er setja fram heildstæða stefnu fyrir atvinnulóðir og verslunarlóðir þar sem aðgengi er gott frá núverandi Suðurlandsvegi og lóðir og umhverfi er aðlagð að nýjum Suðurlandsvegi. Meðfram núverandi Suðurlandsvegi er nýtingarhlutfall hærra en á öðrum lóðum innan reitsins og áhersla lögð á

¹ Margrét Hrönn Hallmundsdóttir og Edda Linn Rise. 2006. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Fossnes í Árborg. Byggðasafn Árnesinga.

snyrtilegar lóðir með þjónustu fyrir íbúa Árborgar sem og annarra. Lóðirnar eru mjög sýnilegar frá aðkomuvegi inn í bæinn og skal því vanda byggingar og frágang lóða.

Áhersla er lögð á góða umhverfismótun milli nýs Suðurlandsvegur og lóðanna meðfram honum og einnig er rík áhersla lögð á góðar stígatengingar að svæðinu og gegnum það, bæði fyrir gangandi og hjólandi, með öryggi vegfarenda að leiðarljósi. Áhersla verður lögð á grænt yfirbragð og snyrtilegan frágang innan alls svæðisins.

Almennt er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall hækki miðað við gildandi deiliskipulagsáætlanir, en verði þó ekki fullnýtt miðað við heimildir aðalskipulags.

2.2 Landnotkun

Innan VP reita skal stefnt að því að byggja upp öflugt verslunar- og þjónustuhverfi beggja megin við núverandi Suðurlandsveg. Landnotkun verði verslun og þjónusta á 2-3 hæðum, þar sem t.d. er gert ráð fyrir skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Áhersla er lögð á snyrtilegan frágang á lóðum. Nýtingarhlutfall hækkar frá því sem nú er og verður 0,8.

Vestan við núv. Suðurlandsveg, á reit AT3 og AT10 er búið að stofna lóðir í fasteignaskrá en þær eru flestar óbyggðar. Stefnt er að uppbyggingu atvinnulóða sem er landfrek. Nýtingarhlutfall er áætlað 0,50. Gert er ráð fyrir að hús geti verið á tveimur hæðum.

Austan við núverandi Suðurlandsveg á reit AT2, eru lóðir við Hrísmýri og Hellismýri fullbyggðar. Tvær nýjar götur eru skipulagðar samsíða þessum tveimur götum og nefnast Heiðarmýri og Huldumýri. Þar er gert ráð fyrir lóðum að svipaðri stærð. Á núverandi og nýjum lóðum er gert ráð fyrir snyrtilegri athafnastarfsemi sem ekki þarfnast stórra athafnasvæða utandyra. Nýtingarhlutfall er hækkað miðað við það sem nú er og verður 0,5. Nokkrar stærri lóðir eru fyrirhugaðar meðfram Breiðumýri, í áframhaldi af lóð Vegagerðarinnar og er nýtingarhlutfall þar einnig 0,5. Gert er ráð fyrir að hús séu á bilinu 1-2 hæðir.

Ein iðnaðarlóð er skilgreind innan deiliskipulagssvæðisins, á reit I1, sem er Steypustöðin. Gert er ráð fyrir óbreyttri starfsemi en lóðarmörk breytast.

2.3 Samgöngur

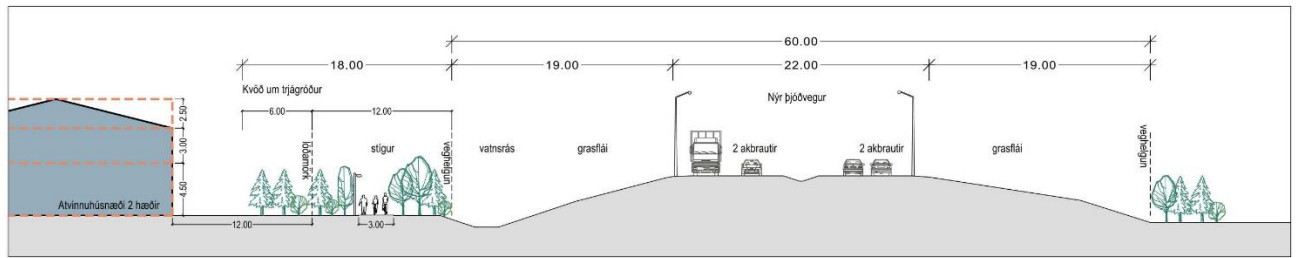
Núverandi Suðurlandsvegur mun áfram verða megin samgönguæð hverfisins, nú í formi tengigötu, sem tengist Ölfusvegi og nýjum Suðurlandsvegi. Nýr hringvegur frá hringtorgi við Biskupstungnabraut og austur yfir Ölfusá hefur áhrif á núverandi lóðir og nýjar lóðir. Húsagötur eru 7-7,5 m breiðar.



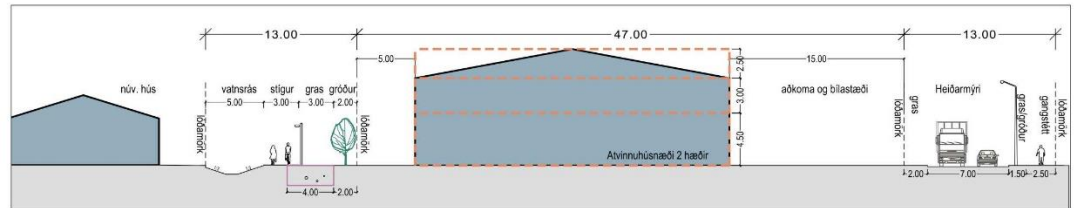
Mynd 5 – Tölvugerð mynd, sýnir legu nýs þjóðvegjar og núverandi uppbyggingu í Mýrarhverfi

Áhersla er lögð á gang- og hjólastíga. Gangstéttir eru öðru megin meðfram húsagötum en útivistarstígar eru blandaðir göngu- og hjólastígar, 3 m að breidd. Gangbrautum verður fjölgað til að tryggja gott flæði gangandi- og hjólandi vegfarenda.

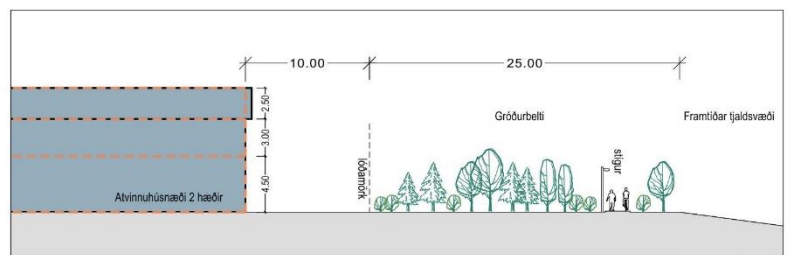
Meðfylgjandi eru þversnið í helstu götur, stíga og lagnabelti.



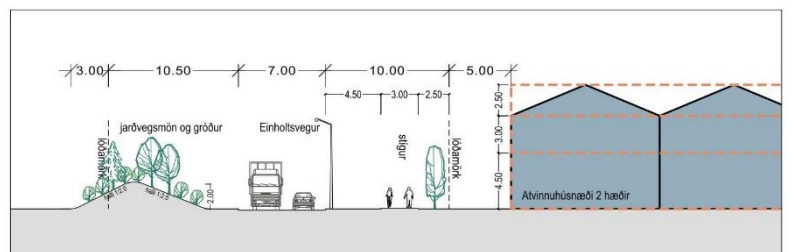
Snid A-A



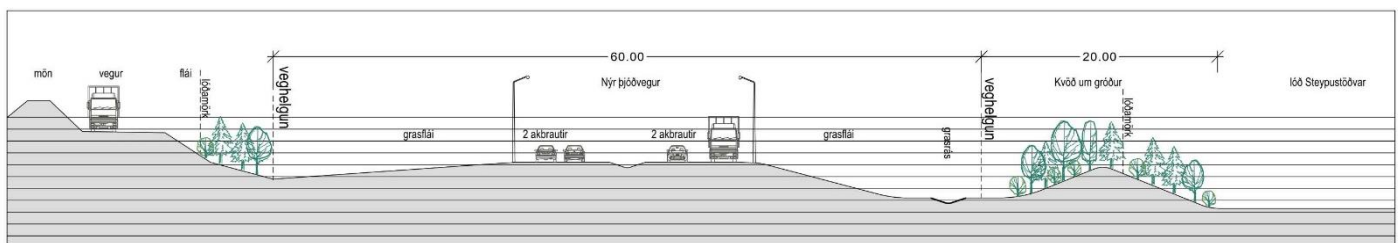
Snid B-B



Snid C-C



Snid D-D



Snid E-E

2.4 Opið svæði, trjágróður, grassvæði og blágrænar ofanvatnslausnir

Í opnu bæjarlandi utan lóðarmarka er áhersla lögð á skjólgóðan trjágróður. Meðfram nýjum þjóðvegi verður auk þess gert ráð fyrir jarðvegsmönnum. Meðfram núverandi Suðurlandsvegi skal gróðursetja götutré. Sveitarfélagið sér um landmótun og gróður á bæjarlandi, nema annað sé ákveðið í samvinnu við lóðarhafa.

Kvaðir eru á lóðum næst nýjum þjóðvegi um trjágróður og skulu lóðarhafar sjá um gróðursetningu innan sinna lóða. Jarðvegasmanir og trjágróður mun áfram skerma lóð steypustöðvar.

Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum meðfram helstu götum og stígum og skal hönnun frárennsliskerfis taka mið af því.

2.5 Áfangaskipting

Nýjar lóðir vestast og austast á deiliskipulagssvæðinu tilheyra 2. áfanga og skulu koma til úthutunar þegar aðir hlutar skipulagsins eru fullbyggðir.



Mynd 6 – Áfangaskipting, gul svæði tákna 2. áfanga

2.6 Umhverfisáhrif

Helstu umhverfisáhrif eru á ásýnd og landslag, með aukinni uppbyggingu. Aukin trjárækt mun draga úr sjónrænum áhrifum bygginga, aðkomusvæða og vega. Trjágróður mun ramma svæðið í heild sinni, auk þess sem trjágróður meðfram helstu umferðargötum og stígum dregur úr sjónrænum áhrifum. Inni á einstökum lóðum er auk þess kvöð um gróður.

Jarðvegsmanir kringum steypustöð og gróður, draga úr sjómengun og rykmengun sem hugsanlega getur borist frá svæðinu. Jarðvegsmanir meðfram nýjum þjóðvegi munu skýla nýjum lóðum næst veginum, en þar sem ekki er um íbúðarbyggð að ræða er ekki hætt á að hljóðstig fari yfir ásættanleg mörk.

Skipulagið mun ekki hafa áhrif á fornleifar skv. þeim fornleifaskýrslum sem liggja fyrir.

Búast má við aukinni umferð um svæðið í tengslum við uppbyggingu en eftir að nýr þjóðvegur hefur verið byggður mun draga úr gegnumakstri innan svæðisins. Með úrbótum í stígakerfi og gangbrautum mun öryggi vegfarenda aukast. Fyrir utan lóð steypustöðvar er ekki gert ráð fyrir mengandi starfsemi innan svæðisins. Innan svæðisins er nú þegar til staðar eldsneytissala og bílaverkstæði þar sem mikilvægt er að öllum skilyrðum starfsleyfis sé fylgt í hvívetna.

3 SKILMÁLAR

3.1 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð skal útbúa fyrir allar lóðir og skulu þau sýna lóðarmörk, byggingarreiti, bílastæði á lóð, kvaðir, hæðir á landi, málsetningar ofl. Hnit skulu ákveðin í ISN-93. Sé um óveruleg frávik á lóðarmörkum og stærð lóða milli deiliskiplags og mæliblaða að ræða, skulu mæliblöð gilda.

3.2 Lóðir og byggingarreitir

Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Byggingarreitir á uppdrætti sýna hámarksgrunnflöt hvers húss en heildarbyggingarmagn er gefið upp sem nýtingarhlutfall. Þar sem lóðir hafa sameiginlegan byggingarreit er heimilt að byggja samföst hús (raðhús). Lóðarhafa er ekki heimilt að nýta svæði utan lóðarmarka fyrir geymslu á gámum, lausamunum eða öðru slíku og skulu bílastæði, athafnasvæði og annað sem tilheyrir starfseminni rúmast innan lóðar. Hámarksnýtingarhlutfall fyrir hverja lóð kemur fram á uppdrætti og í skilmálatöflu. Innan byggingarreits er heimilt að staðstja búnað tengdan starfsemi, s.s. efnistanka, tæknibúnað o.fl. og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Einstakir byggingarhlutr, s.s. þakgluggar og tæknibúnaður má ná yfir hámarkshæð, en þarf að gera grein fyrir þá á aðaluppdráttum.

Bundin byggingarlína er á lóðum meðfram núverandi Suðurlandsvegi og á nýjum lóðum við Breiðumýri.

3.3 Hönnun, starfsemi og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsuppdrætti, mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa og skilmálateikningar sem þeim fylgja. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á lóðarmörkum og við hús, staðsetningu húss, girðinga, bílastæði og annað fyrirkomulag lóðar.

Starfsemi á hverri lóð skal vera í samræmi við landnotkunarflokk hverrar lóðar skv. aðalskipulagi og skilmála þessa og skilmálatöflu. Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð og einnig skal gera grein fyrir þeim búnaði og tækjum sem nauðsynleg kunna að vera t.d. gámar, tankar, síló o.fl. Gera skal grein fyrir mengun og óþægindum (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum. Óheimilt er að innrétta íbúðir á lóðum innan svæðisins.

3.4 Húsagerðir

Húsform er frjálst, að öðru leyti en skilmálar þessir kveða á um og byggingarreglugerð. Byggingar skulu vera vandaðar og innan hverrar lóðar skal gæta samræmis í efnis- og litavali. Þakform er frjálst.

3.5 Hámarkshæð bygginga

Hámarkshæð bygginga kemur fram á uppdrætti og er ýmist 2 eða 3 hæðir. Hús mega vera lægri en hámarkshæð segir til um. Mesta leyfilega veggshæð og mænishæð, mælt frá gólfkóta 1. hæðar er eftirfarandi:

	Hámarks veggshæð	Hámarks hæð í mæni
1 hæða hús	4,5 m	7 m
2 hæða hús	7,5 m	10 m
3 hæða hús	10,5 m	13 m

3.6 Bifreiðastæði og aðkoma

Aðkoma að hverri lóð er sýnd á skipulagsuppdraetti. Til að tryggja öryggi vegfarenda og snyrtilega götummynd, skal gera ráð fyrir kantsteini eða álíka á lóðarmörkum mót götu sem hindrar aðgengi frá götu að lóð nema við innkeyrslur.

Fjöldi bílastæða skal taka mið af þeirri starfsemi sem á lóðinni er og skal gera grein fyrir fjölda og fyrirkomulagi á aðaluppdraetti með byggingarleyfisumsókn. Að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis og 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera skv. gildandi byggingarreglugerð. Þar sem um blandaða notkun er að ræða, skal reikna út bílastæðapörf í sama hlutfalli og starfsemi húsnæðis. Á lóðum þar sem um sameiginlega aðkomu er að ræða, skulu bílastæði beggja lóða vera aðgengileg frá aðkomuvegi.

3.7 Frágangur á lóðum

Hver lóðarhafi sér um frágang innan sinnar lóðar og skulu lóðarhafar tveggja samliggjandi lóða koma sér saman um frágang á lóðarmörkum. Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og taka mið af því að helstu aðkomuvegir að Selfossi liggja um svæðið. Vanda skal allan frágang á lóðum s.s með gróðursetningu, girðingum og yfirborðfrágangi. Athafnasvæði á lóðum skulu að jafnaði vera á bakhluta lóða og eru þau ætluð fyrir það sem geymt er utanhúss til skemmri tíma. Ekki er heimilt að dreifa lausamunum um alla lóð. Athafnasvæði á baklóðum skulu afgirt með 1,8 -2,5 m hárri girðingu sem er ógegnisæ. Girðingar skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum. Á þeim hluta lóðar sem snýr að götu, skal afmarka lóðir með gróðri. Til að koma í veg fyrir fok á lausum jarðefnum skulu athafnasvæði innan deiliskipulagsreitsins vera lögð bundnu slitlagi eða öðru varanlegu yfirborðsefni sem ekki stafar hættu á að fokið geti úr. Á öðrum svæðum skal koma upp varanlegri gróðurþekju. Á uppdraetti og skilmálatöflu kemur fram kvöð er um trjágróður innan lóða.

3.8 Mengunarvarnir

Gera skal ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum á lóðum þar sem starfsemi kallar á slíkt og skulu mengunarvarnir vera í fullkomnu samræmi við starfsleyfi viðkomandi starfsemi. Lágmarksmengunarvarnir skulu ávallt vera til staðar s.s. olíu-, sand- og fituskiljur, loftræsting o.fl. Einnig skal hugað að því að ekki berist lyktar- og hávaðamengun frá starfsemi lóðanna. Útfærsla mengunarvarna skal gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

3.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur og aðkomu að þeim skal sýna á afstöðummynd með byggingarnefndarteikningum. Geymslusvæði fyrir varning, gáma, sorpgáma, frystigáma o.fl. skulu vera afgirt og útbúin þannig að þau séu sem minnst sýnileg frá aðliggjandi götum, stígum og opnum svæðum. Fjöldi og stærð sorpílata skal ávallt vera í samræmi við samþykktir og reglur sveitarfélagsins. Sorpgeymslur skulu staðsettar þannig á lóð aðgengi að þeim frá tæmingaraðila sé auðvelt.

3.10 Skilti

Innan afmörkunar deiliskipulagssvæðis er ekki heimilt að setja upp skilti sem selja auglýsingar (flettiskilti, skjáskilti eða álíka), hvorki innan lóða né utan.

Lóðarhafa er heimilt að setja upp skilti á lóð sinni og á hús, með upplýsingum er varða starfsemi húss og lóðar. Um gerð og frágang skilta gildir:

- Stærð og gerð skilta skal vera í samræmi við umhverfið og skal stilla fjölda þeirra innan hvernar lóðar í hóf. Sækja þarf um leyfi fyrir skiltum sem eru stærri en 1,5m².

- Skilti mega ekki vera til ama eða óþægindi og ekki ógna umferðaröryggi eða skyggja á sjónlínur.
- Skilti mega ekki ná upp fyrir þakkant húsa.
- Lýsingu skilta skal stillt í hóf og skal hún vera óbein, látlaus og glýjulaus og óheimilt er að hún sé blikkandi

Að öðru leyti skal farið eftir byggingarreglugerð og reglum/samþykktum sveitarfélagsins Árborgar um skilti.

3.11 Skilmálatöflur

Fyrir utan skilmála þessa, eru skilmálar einstakra lóða settir fram í meðfylgjandi skilmálatöflum, þar sem einnig koma fram upplýsingar um núverandi byggingarmagn og lóðarstærðir. Í einhverjum tilvikum þarf að breyta skráningu lóða í fasteignaskrá við gildistöku nýs deiliskipulags.

Núverandi ástand							Tillaga að deiliskipulagi				
Landeignanr.	heiti götu	Lóð nr.	Lóðarstærð í Fmr	lóðarstærð fyrir breytingu	FMR-birt stærð húsa í m ²		lóðarstærð	Nhl	Heimilt byggingarmagn	Athugasemdir og kvaðir á lóð	Land-notkun
188994	Nesmýri	2	4.471	4.471			4.471	0,50	2.236		AT3
188996	Nesmýri	4	4.724	4.724			4.724	0,50	2.362		AT3
189000	Nesmýri	6	5.294	5.294			5.295	0,50	2.648		AT3
189002	Nesmýri	7	14.784	14.784			14.784	0,50	7.392		AT3
188991	Nesmýri	8	4.390	4.390			4.390	0,50	2.195		AT3
188993	Nesmýri	10	4.685	4.685			4.684	0,50	2.342		AT3
188995	Nesmýri	12	5.904	5.904			5.903	0,50	2.952		AT3
	Fossnes	17					52			Ný lóð fyrir dreifistöð	
189004	Fossnes	19	7.641	7.639			7.577	0,50	3.789	Lóð minnkar vegna dreifist.	AT10
189006	Fossnes	21	6.626	6.628			6.628	0,50	3.314		AT10
189007	Fossnes	23	9.216	9.214			7.211	0,50	3.606		AT10
198008	Fossnes	25	12.407	12.402			12.402	0,50	6.201		AT10

Núverandi ástand							Tillaga að deiliskipulagi				
Landeignar-nr.	Götuheiti	Lóð nr.	FMR- skráð lóðarstærð í m ²	lóðarstærð í m ² fyrir breyt. l.gunn	FMR-birt stærð húsa í m ²		lóðarstærð	Nhl.	Heimilt byggingarmagn	Athugasemdir og kvaðir á lóð	Land-notkun
162315	Hrísmýri	2A	1.950	1.952	583		1.952	0,50	976	Bífreiðaverkstæði	AT2
162316	Hrísmýri	2B	3.562	3.563	223		3.563	0,50	1.782	lðnaðarhús	AT2
162318	Hrísmýri	4	4.002	4.002	397,5		4.002	0,50	2.001	lðnaðarhús og athafnasvæði á lóð	AT2
162320	Hrísmýri	6	2.403	2.403	963,6		2.403	0,50	1.202	Skemmtistaður - sýningarsalur, Hvíta húsið	AT2
207503	Hrísmýri	6A	78	78	7,2		78	0,50	39	Dreifistöð	AT2
162321	Hrísmýri	8	43.305	43.293			45.379	0,05	2.269	Stey pistöð. Kvöð um jarðvegsmanir og gróður á lóð.	l1
	Hrísmýri	11					3.060	0,50	1.530		AT2
	Hrísmýri	13					3.910	0,50	1.955	Kvöð um gróðurbelti.	AT2
	Hrísmýri	15					52			Lóð fyrir dreifistöð HS veitna	
	Einholtsgötu	2					3.060	0,50	1.530	Kvöð um sameiginlega aðkomu.	AT2
	Einholtsgötu	4					4.985	0,50	2.493	Kvöð um gróðurbelti.	AT2
	Hrísmýri	10					9.225	0,80	7.380	Kvöð um jarðvegsmanir, gróður og lagnabelti	Vp12
196523	Hellismýri	1	2.490	2.490	611,2		2.490	0,50	1.245	Verkstæði og athafnasvæði á lóð	AT2
196524	Hellismýri	2	1.712	1.712	385,4		1.717	0,50	859	lðnaðarhús	AT2
196525	Hellismýri	3	2.000	2.000	0		2.000	0,50	1.000	Athafnasvæði á lóð	AT2
196526	Hellismýri	4	1.990	0	0		0	0,50	0	sameinuð v/Breiðumýri 3	AT2
196527	Hellismýri	5	2.500	2.499	158,5		2.499	0,50	1.250	lðnaðarhús og athafnasvæði á lóð	AT2
196528	Hellismýri	6	2.500	2.500	587,2		2.400	0,50	1.200	lðnaðarhús. Lóð minnkar vegna stígs	AT2
196529	Hellismýri	7	2.500	2.499	692,9		2.500	0,50	1.250	lðnaðarhús	AT2
196530	Hellismýri	8	2.223	2.223	816,5		2.223	0,50	1.112	lðnaðarhús	AT2
196531	Hellismýri	9	2.249	2.249	975,3		2.249	0,50	1.125	lðnaðarhús	AT2
196532	Hellismýri	10	2.223	2.223			2.223	0,50	1.112	óbyggð	AT2
196533	Hellismýri	12	2.500	2.500	1.103,20		2.500	0,50	1.250	lðnaðarhús	AT2
196534	Hellismýri	14	2.101	2.101	1.103,20		2.101	0,50	1.051	lðnaðarhús	AT2
196535	Hellismýri	16	1.823	1.823			1.823	0,50	912	óbyggð	AT2
	Heiðarmýri	1					2.309	0,50	1.155	Byggingarreitur sameiginlegur með nr.3	AT2
	Heiðarmýri	2					2.309	0,50	1.155	Byggingarreitur sameiginlegur með nr.4	AT2

	Heiðarmýri	3					1.786	0,50	893	Byggingarreitur sameiginlegur með nr.1	AT2
	Heiðarmýri	4					1.786	0,50	893	Byggingarreitur sameiginlegur með nr.2	AT2
	Heiðarmýri	5					2.256	0,50	1.128	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 7 og 9	AT2
	Heiðarmýri	6					2.256	0,50	1.128	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 8 og 10	AT2
	Heiðarmýri	7					2.350	0,50	1.175	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 5 og 9	AT2
	Heiðarmýri	8					2.350	0,50	1.175	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 6 og 10	AT2
	Heiðarmýri	9					1.942	0,50	971	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 5 og 7	AT2
	Heiðarmýri	10					1.942	0,50	971	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 6 og 8	AT2
	Huldumýri	1					2.309	0,50	1.155	Byggingarreitur sameiginlegur með nr.3	AT2
	Huldumýri	2					2.458	0,50	1.229		AT2
	Huldumýri	3					1.786	0,50	893	Byggingarreitur sameiginlegur með nr.1	AT2
	Huldumýri	4					1.968	0,50	984		AT2
	Huldumýri	5					2.256	0,50	1.128	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 7 og 9	AT2
	Huldumýri	6					2.000	0,50	1.000		AT2
	Huldumýri	7					2.350	0,50	1.175	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 5 og 9	AT2
	Huldumýri	8					2.463	0,50	1.232	Kvöð um gróðurbelti.	AT2
	Huldumýri	9					1.740	0,50	870	Byggingarreitur sameiginlegur með nr. 5 og 7	AT2
	Huldumýri	10					1.968	0,50	984		AT2
	Huldumýri	12					2.984	0,50	1.492	Kvöð um gróðurbelti.	AT2
196521	Breiðamýri	1	2.500	2.500	620		2.495	0,50	1.248	Iðnaðarhús	AT2
161954	Breiðamýri	2	10.500	15846	1339,3		15.846	0,50	7.923	Skrifstofur Vegagerðarinnar og iðnaðarhús	AT2
196522	Breiðamýri	3	2.500	4.490			4.390	0,50	2.195	óbyggð	AT2
211883	Breiðamýri	4	1.533	1.533			6.768	0,50	3.384	óbyggð, sameinuð Breiðamýri 4B	AT2
235705	Breiðamýri	4B	5.889	5.890						óbyggð, sameinuð Breiðamýri 4	AT2
211884	Breiðamýri	6	4.111	4.112			4.128	0,50	2.064	óbyggð	AT2
228410	Breiðamýri	8	4.538	4.538			6.624	0,50	3.312	óbyggð	AT2
	Breiðamýri	10					7.552	0,50	3.776	óbyggð	AT2
	Breiðamýri	12					6.624	0,50	3.312	óbyggð	AT2