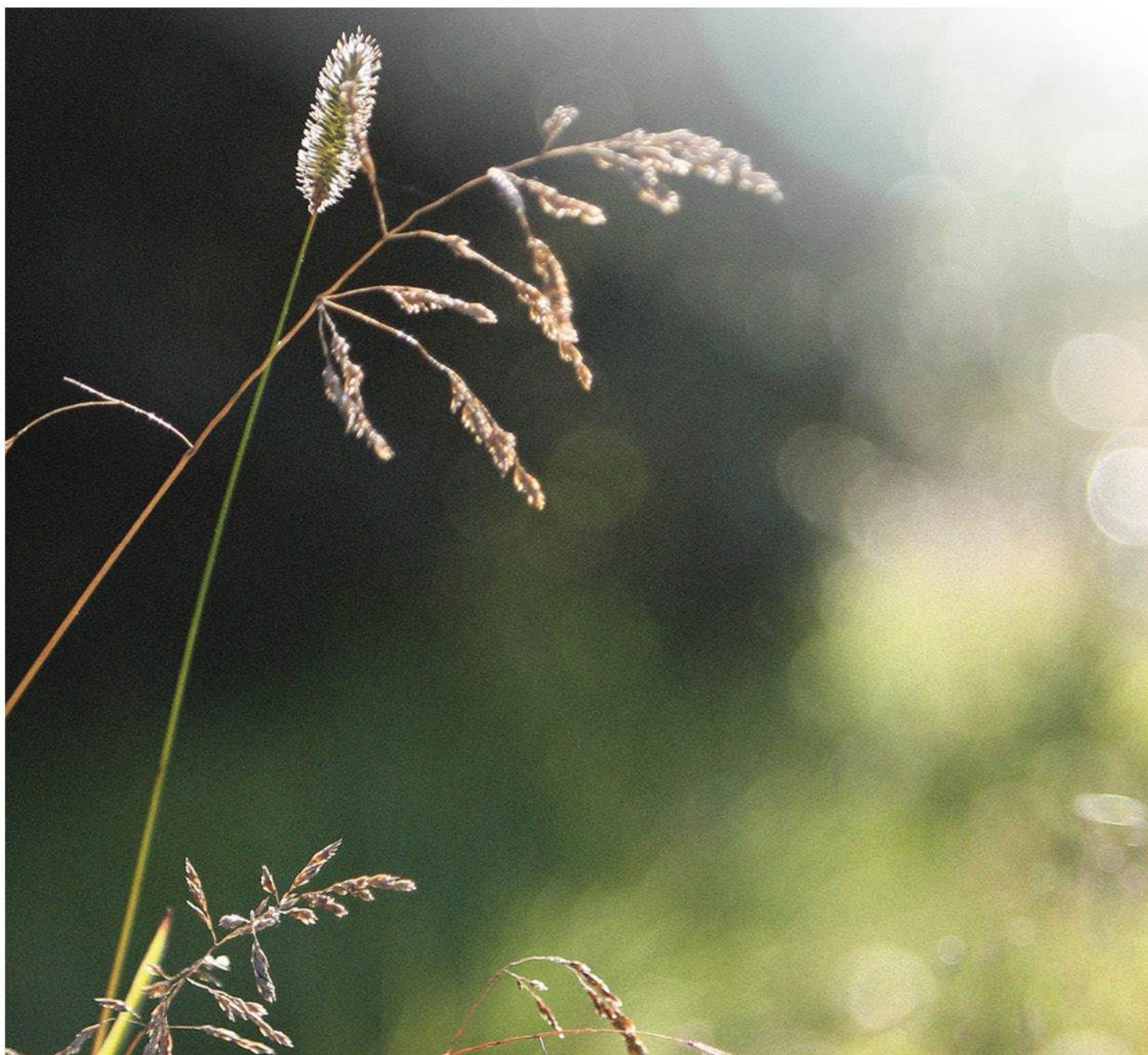




VÍKURHEIÐI II Á SELFOSSI

Deiliskipulag athafna- og iðnaðarsvæðis

18.08.2026



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

107000-DSK-001-V02

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

ABH

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Staðhættir	4
2.2	Sprungur	5
2.3	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	5
2.4	Landsskipulagsstefna 2024-2036	6
2.5	Minjar og húsakönnun	6
2.6	Vatnaáætlun	7
2.7	Eldra deiliskipulag	7
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Lóðir	8
3.2	Byggingarreitir	8
3.3	Samgöngur	8
3.3.1	Aðkoma	8
3.3.2	Bílastæði	8
3.3.3	Göngu- og reiðhjólaleiðir	9
3.3.4	Hindranafletir flugvallar	9
3.4	Veitur og sorp	9
3.4.1	Fráveita	9
3.5	Kvaðir	9
3.6	Opið svæði	10
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	Almennt	10
4.2	Mæliblöð og merkjalýsing	10
4.3	Ofanvatn	10
4.4	Brunavarnir	11
4.5	Lýsing og skilti	11
4.6	Frágangur lóða og umgengni	11
5	SKILMÁLATAFLA	13
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	17
6.1	Umhverfispættir og viðmið	17
6.2	Valkostir og umhverfisáhrif	18
6.2.1	Niðurstaða	18
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	19

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg gerir nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæðið Víkurheiði II og iðnaðarsvæðið Víkurheiði á Selfossi. Við gerð nýs deiliskipulags er horft til skilmála í gildandi skipulagi og þeir uppfærðir eins og við á, einkum m.t.t. stefnu aðalskipulags og þess að nýta svæðið sem best.

Þó nokkrar lóðir hafa verið stofnaðar í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í nýju deiliskipulagi er lóðum fjölgað og í einhverjum tilfellum breytt, því við nánari skoðun á jarðvegsaðstæðum svæðisins hafa komið í ljós sprungur og það land er ekki talið byggingarhæft. Í deiliskipulaginu eru byggingarreitir staðsettir m.t.t. þessa. Skipulagssvæðið er 65,9 ha.

Við staðfestingu þessa deiliskipulags fellur eldra deiliskipulag, með síðari breytingum, úr gildi.

1.1 Markmið

Sveitarfélagið vill skapa svæði fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi með góðu aðgengi þar sem heimilt er að vera með hreinlega starfsemi sem ekki er talin valda mengun, hávaða eða öðrum óþægindum fyrir nálæga byggð. Boðið er upp á ýmsar stærðir af lóðum fyrir meiri fjölbreytni.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi ásamt deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:2.500.

2 FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett á Víkurheiði á Selfossi og er iðnaðar- og athafnasvæði sem hefur byggst upp að hluta til, og er þar að finna ýmis konar starfsemi.

Skipulagssvæðið einkennist fyrst og fremst af mannvirkjum og raski vegna núverandi atvinnustarfsemi. Vestan við Víkurheiði er Selfossflugvöllur, norðan þess er íbúðarbyggð, austan þess er Eyrarbakkavegur sem er stofnvegur, og að sunnanverðu er landbúnaðarsvæði.

Landi hefur í stórum dráttum verið raskað eða jafnað vegna uppbyggingar, gatnagerðar og lagnaleiða, enda hefur lengi staðið til að byggja þar upp atvinnustarfsemi skv. aðalskipulagi. Náttúrulegt yfirborð lands er þar af leiðandi að mestu horfið. Þar sem ekki eru mannvirki þá er svæðið gróið. Hluti svæðisins er skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar þéttbýli. Aðrar vistgerðir eru einkum grasmóa-vist og língresis- og vingulsvist, sem báðar hafa hátt verndargildi.

Eins og allt þéttbýlið á Selfossi og stærsti hluti sveitarfélagsins þá er Víkurheiði á Þjórsárhrauni sem er um 8600 ára og er úr í Bárðarbungu eldstöðvakerfinu. Ekki sér í hraun á yfirborði og hefur landi verið raskað að mestu leyti.

2.2 Sprungur

Niðurstöður könnunar á jarðskjálftasprungum sýna að hluti deiliskipulagssvæðisins við Víkurheiði II liggur innan virks sprungusvæðis. Í rannsóknum, sem byggðust á kortlagningu yfirborðsummerkja og gerð könnunarskurða, kom í ljós að mjög greinileg meginsprungu liggur um svæðið með stefnu NA–SV, um 100 m vestan við Eyrabakkaveg. Meðfram henni greinast fjölmargar minni sprungur, einkum á sunnanverðu svæðinu, þar sem þéttleiki sprungna er meiri en almennt hefur mælst á Selfossi.

Sprungurnar birtast bæði sem sýnilegar sprungur í jarðvegi og sem yfirborðsummerki á borð við línuleg niðurföll, gjótur, dældir og sprunguhóla. Í könnunarskurðum komu skýrt fram hreyfð gjósku- og jarðvegslög, sem staðfesta jarðskjálftavirkni á svæðinu.

Á grundvelli niðurstaðna er afmarkað sérstakt sprungusvæði, sem talið er óhæft til byggingar varanlegra mannvirkja samkvæmt skipulagsreglugerð. Svæðið getur þó nýst til annarrar landnotkunar, svo sem undir geymslusvæði eða tímabundnar lausnir. Jafnframt er lögð áhersla á að botnúttektir fari fram á byggingarstigi utan afmarkaðs sprungusvæðis, til að staðfesta að engar jarðskjálftasprungur komi í ljós í grunni mannvirkja.

Þekktar sprungur og sprungusvæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

2.3 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í aðalskipulagi er svæðið athafnasvæði AT5 og iðnaðarsvæði I6. Núverandi lóðir ná einnig lítillega inn á flugvallarsvæðið FV1, hindranafleti flugvallar HF1 og opið svæði OP1. Við gerð deiliskipulagsins er einkum tekið mið af eftirfarandi stefnu aðalskipulags.

Stefna fyrir athafnasvæði er að efla atvinnutækifæri með því að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi. Einnig að huga að umferðarsköpun og hljóðmengun frá slíkum svæðum við deiliskipulagsgerð, þar sem það á við.

TAFLA 1. Stefna aðalskipulags fyrir athafnasvæðið AT5 við Víkurheiði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT5	Víkurheiði	59,7	Svæði fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi. Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir möguleika á flugskýlum. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Stefna fyrir iðnaðarsvæði er að bjóða upp á fjölbreyttar lóðir fyrir slíka starfsemi, styrkja atvinnuuppbyggingu og vinna að frekari flokkun og endurvinnslu sorps og að gámasvæði fyrir flokkun verði aðgengileg íbúum.

TAFLA 2. Stefna aðalskipulags fyrir iðnaðarsvæðið I6 við Víkurheiði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
I6	Víkurheiði	2,9	Lóð fyrir gámasvæði með móttöku efna til endurvinnslu. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.

Bæði svæðin liggja að flugvallarsvæði á Selfossi og nær hindranasvæði flugvallarins inn á þau. Í aðalskipulagi kemur fram að við gerð deiliskipulags á svæðum umhverfis flugvöllinn skuli afmarka hindranasvæði hans nákvæmar og taka tillit til þeirra varðandi staðsetningu og hæð bygginga.

Stefna fyrir flugvallarsvæðið er að flugbrautum verði haldið vel við í öryggisskyni og að haldið verði áfram uppbyggingu á starfsemi sem nýtir flugvöllinn.

TAFLA 3. Stefna aðalskipulags fyrir flugvöll á Selfossi.

NR	HEITI	STEFNA
FV1 og HF1	Flugvöllur á Selfossi	Selfossflugvöllur og hindranafletir umhverfis hann. Heimilt er að vera með ýmis konar flugtengda starfsemi. Lengd NV-SA flugbrautar er 1199 m, lengd NA-SV flugbrautar er 1199 m. Umhverfis flugvöllinn eru sýnd hindranasvæði. Frá enda flugbrauta er sýnt 370 m langt hindranasvæði fyrir aðflug og flugtak. Við gerð deiliskipulags á svæðum umhverfis flugvöllinn skal afmarka hindranasvæði nákvæmar og taka tillit til þeirra varðandi staðsetningu og hæð bygginga. Skoða þarf hljóðvist á svæðum sem liggja að flugvöllum, einkum í íbúðarbyggð. Stærð flugvallarsvæðis er um 41 ha.

Eftirfarandi er stefna um umhverfi og yfirbragð byggðar sem horft er til:

- Skipulag byggðar og landnotkunar miði að því að minnka kolefnisspor samfélagsins og efla hringrásarhagkerfið með áherslu á loftslagsvæna mannvirkjagerð, sjálfbæra auðlindanýtingu og bætt meðhöndlun úrgangs með tilliti til loftslagsáhrifa.
- Skipulag byggðar og landnotkunar hvetji til göngu, hjólræði og annarra virkra ferðamáta og hreyfingar í daglegu lífi.

Stefna um náttúruvá er að ekki megi byggja yfir þekktar sprungur.

Hverfisvernd. Hluti af megin skurðakerfi Flóaáveitunnar er innan skipulagssvæðisins, HV6. Óheimilt er að raska mannvirkjum áveitunnar og skal þeim haldið við til að tryggja virkni áveituskurða.

2.4 Landsskipulagsstefna 2024-2036

Áhersla C6. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar.

Við skipulag atvinnusvæða verði litið til þess hvernig þau geti jafnað tækifæri til atvinnu, stuðlað að sjálfbærri þróun og stutt við byggðapróun. Í skipulagi verði mörkuð stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis sem tekur mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og þróun til framtíðar. Í skipulagi atvinnusvæða verði tekið mið af því hvernig þau geti nýtt eða styrkt núverandi innviði til að mæta þörfum atvinnulífs og heimila.

2.5 Minjar og húsakönnun

Þekktar fornminjar eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti ásamt 15 m helgunarsvæði umhverfis þær.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Elstu húsin voru byggð um 1970. Hús eru byggð sem flugskýli eða skemmur. Talið er að varðveislugildi húsa sé takmarkað og því ekki unnin húsakönnun eða mannvirkjaskráning.

2.6 Vatnaáætlun

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna eftirfarandi grunnvatnshlotið Flói 103-209-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt. Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum frá því sem er í dag.

2.7 Eldra deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Víkurheiði öðlaðist gildi með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda í mars 2009. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því. Deiliskipulagið fellur úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir lóðum fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi. Lóðamörk eru sýnd skv. lóðagrunni Árborgar.

Á lóðum er heimilt að byggja hús innan byggingarreits.

3.2 Byggingarreitir

Hæð og staðsetning mannvirkja skal taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Hindranasvæði er útfært á deiliskipulagsuppdraetti skv. reglugerð um flugvelli nr. 464/2007.

Á byggingarstigi skal fara fram botnúttekt til að staðfesta að engar jarðskjálftasprungur komi í ljós í grunni mannvirkja. Heimilt er að hnika byggingarreitum og lóðamörkum lítillega til ef sprungur finnast, án þess að breyta deiliskipulagi. Skal það metið í hverju tilfelli fyrir sig.

Skrifstofuhúsnæði. Vegghæð skrifstofuhúsnæðis meðfram götum skal vera að lágmarki 3 m og að hámarki 4,5 m fyrir hús á einni hæð og 8 m fyrir hús á tveimur hæðum. Þakhalli má vera að hámarki 15 gráður.

Iðnaðar- og athafnastarfsemi. Þakhalli má vera að hámarki 15 gráður.

Spennistöðvar. Nokkrar spennistöðvar eru á svæðinu og er heimild til að byggja nýjar. Spennistöðvar geta verið allt að 15 m² með mænishæð allt að 4 m. Þakhalli má vera að hámarki 15 gráður.

Nánari skilmálar fyrir lóðir og byggingar eru í skilmálatöflu í kafla 5.

3.3 Samgöngur

3.3.1 Aðkoma

Aðkoma er af Eyrarbakkavegi, annars vegar um Flugvallarveg og Vallarheiði og hins vegar um Víkurheiði.

3.3.2 Bílastæði

Bílastæði eru innan lóða og sýnd til skýringar á skipulagsuppdraetti. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 35 m² skrifstofuhúsnæðis. Fjöldi bílastæða fyrir aðra atvinnustarfsemi skal miðast við að þau anni þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.

Bílastæði geta hnikast til/breyst innan lóðar við endanlega hönnun. Bílastæði skulu brotin upp reglulega með gróðri og/eða hjólastæðum. Heimilt er að vera með hleðslustæði.

Bílastæði fyrir stóra bíla og þá sem nýta opið svæði eru á lóðinni Eyði-Mörk 5.

3.3.3 Göngu- og reiðhjólaleiðir

Áhersla er á góðar göngu- og reiðhjólaleiðir innan svæðis og tengingar við stígakerfi Selfoss svo starfsfólk og þeir sem nýta þjónustu á svæðinu geti gert það gangandi eða hjólandi.

Gangstéttar og göngustígar eru að lágmarki 2 m breiðar, nema annað sé tekið fram. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur.

Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum innan skipulagssvæðisins. Sérstök áhersla er lögð á að vegfarendur sýni tillitssemi á sameiginlegum stígum.

Gert er ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum s.s. upphækkuðum gangbrautum þar sem stígar þvera götur, til þess að efla vægi gangandi og hjólandi vegfarenda.

3.3.4 Hindranafletir flugvallar

Mannvirki og starfsemi á þeim lóðum sem liggja að Selfossflugvelli skulu taka tillit til hindranaflata flugvallarins, s.s. hvað varðar staðsetningu mannvirkja og mænishæð. Hindranafletir eru sýndir til skýringar á deiliskipulagsupprætti og í skilmálatöflu er mænishæð ákvörðuð m.t.t. þeirra.

3.4 Veitur og sorp

Svæðið er tengt veitukerfum á Selfossi. Vestan Eyrarbyggðavegar er jarðstrengur Selfosslínu 3 ásamt helgunarsvæði. Taka skal tillit til jarðstrengsins og helgunarsvæðis hans við allar framkvæmdir.

Nýjar lagnir og veitur verða undir götum, stígum eða meðfram þeim.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.4.1 Fráveita

Fráveita tengist fráveitukerfi á Selfossi. Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025. Ef möguleiki er á einhvers konar mengun frá starfsemi þá skal vera með viðeigandi ráðstafanir á fráveitu skv. reglugerðum þar að lútandi.

3.5 Kvaðir

Kvöð er á Víkurheiði 21 um fornminjar og helgunarsvæði þeirra, sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

Kvöð er um svæði fyrir stofnlagnir á nokkrum stöðum innan skipulagssvæðisins, er það svæði afmarkað á deiliskipulagsupphætti. Kvöð er á öllum lóðum um að opinberum aðilum er heimilt að leggja veitulanir. Skal það gert í samráði við sveitarfélagið og lóðarhafa.

3.6 Opið svæði

Sýst á svæðinu, á mótis við Votmúlaveg, er land nokkuð sprungið og ekki talið byggingarhæft. Þar er gert ráð fyrir opnu svæði sem getur nýst til ýmis konar útivistar. T.d. mætti útbúa sleppisvæði fyrir hunda, æfingasvæði fyrir fjallahjól, eða annað það sem nýtist til útiveru.

Á opna svæðinu er gert ráð fyrir áveituskurði Flóaáveitunnar og skal tryggja virkni hans.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almenn

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðarblöð og lög og reglugerðir segja til um. Á aðalupphættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Gæta skal samræmis í hönnun húsa og viðbygginga hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval. Þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Leitast skal við að brjóta upp langhliðar húsa t.d. með útbyggingu, innskotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi byggingar til að minnka neikvæð áhrif einsleitra hliða hússins á nærumhverfi.

Selfoss er staðsett á virku jarðskjálftasvæði og skal hönnun mannvirkja taka tillit til þess varðandi undirstöður, uppbyggingu burðarkerfa o.þ.h. Leitast skal við að útfæra jarðskjálftamótstöðu bygginganna með einföldum og ódýrum hönnunarviðmiðum.

Byggingarhlutar eins og reykharar, loftræstibúnaður og lyftuhús mega ná upp fyrir hámarkshæð þaks, þó skal taka tillit til hindranaflata flugvallar þar sem það á við.

Ákvæði um hámarks byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu í kafla 5.

4.2 Mæliblöð og merkjalýsing

Mæliblöð sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetninga, skal merkjalýsingin gilda.

4.3 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús og bílastæði, beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við

hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

4.4 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnar-áætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunahanar skulu staðsettir í samráði við brunavarnir.

4.5 Lýsing og skilti

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal hafa að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarkna. Leitast skal við að beina lýsingu að því svæði sem lýsa skal, s.s. aðkomu lóða og húsa eða vinnusvæði. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er, m.a. til að draga úr orkunotkun. Miða skal við að lýsing utanhúss sé óbein, látlaus og glýjulaus og eftir því sem kostur er með afskermuðum lömpum.

4.6 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi ber ábyrgð á að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktir og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mæliblaði. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við skilmála og samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Leitast skal við að vera með skjólbelti/tré á hluta lóðar til að lóðir og svæðið allt hafi aðlaðandi yfirbragð.

Skilt er að umgengni á lóðum sé til fyrirmyndar. Vélum, tækjum og öðrum lausamunum skal komið þannig fyrir að prýði sé að. Óheimilt er að geyma bílhræ eða ónýtar vélar og tæki. Einnig er óheimilt að geyma olíur og önnur mengandi efni til langs tíma.

Heimilt er að nýta trjágróður, manir eða girðingar innan lóðar til að skerma starfsemi af. Á þeim lóðum þar sem starfsemi er þess eðlis að tæki, búnaður eða lager sé utandyra þá skal vera með þétt skjólbelti umhverfis lóðina eða girða hana af með lítt gagnsærri girðingu.

Ef starfsemi á lóðum sem snúa að Eyrarvegi er þess eðlis að tæki, búnaður eða lager séu utandyra þá skal leitast við að staðsetja það aftan við hús séð frá Eyrarvegi. Að öðrum kosti skal skerma svæðið af, t.d. með þéttu skjólbelti eða lítt gagnsærri girðingu.

Girðing skal vera 1,6-2,0 m á hæð, lítt eða ekki gegnsæ. Heimilt er að nýta þéttan trjágróður sem hluta girðingar. Leitast skal við að nota efni sem þarfnast lítils viðhalds.

Gæta skal að því að ganga ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi í hönnunarferli sem og á framkvæmdartíma. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk, nema í samráði við sveitarfélagið.

Sveitarfélagið getur beitt aðgerðum í samræmi við byggingarreglugerð til þess að knýja fram úrbætur á frágangi lóða telji það þörf á.

Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fókheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

5 SKILMÁLATAFLA

LANDNR	HEITI LÓÐAR	SKILMÁLAR	STÆRÐ LÓÐAR M2	NÝTINGARHLUTFALL	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGARMAGN	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN
226554	Vallarheiði 1	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	1188,7	0,1	2	118,9	0
218630	Vallarheiði 1	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	768	0,1	2	76,8	
220803	Vallarheiði 1a	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	2064,3	0,1	2	206,4	390
226555	Vallarheiði 2	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	840,7	0,1	2	84,1	0
226556	Vallarheiði 3	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	1472,1	0,1	2	147,2	0
226557	Vallarheiði 4	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	1700,8	0,1	2	170,1	0
226558	Vallarheiði 5	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki	1128,8	0,1	2	112,9	0

LANDNR	HEITI LÓÐAR	SKILMÁLAR	STÆRÐ LÓÐAR M2	NÝTINGARHLUTFALL	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGARMAGN	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN
		skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.					
226559	Vallarheiði 7	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	926,6	0,1	2	92,7	0
226560	Vallarheiði 9	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	2179,8	0,1	2	218,0	0
226561	Vallarheiði 10	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	928,2	0,1	2	92,8	0
226562	Vallarheiði 11	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	2397,7	0,1	2	239,8	0
226563	Vallarheiði 12	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	1695,9	0,1	2	169,6	0
226564	Vallarheiði 13	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	4008,8	0,1	2	400,9	0
218441	Selfosflugvöllur lóð	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlínu flugbrautar og með halla 1:5.	806,3	0,4	2	322,5	369,3

LANDNR	HEITI LÓÐAR	SKILMÁLAR	STÆRÐ LÓÐAR M2	NÝTINGARHLUTFALL	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGARMAGN	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN
222559	Selfosflugvöllur lóð	Lóð ætluð fyrir flugtengda starfsemi. Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11.0 m frá gólfi 1. hæðar. Þó mega byggingar ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti sem rís 40 m frá miðlinu flugbrautar og með halla 1:5.	806,3	0,4	2	322,5	387,3
230557	Víkurheiði 1	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	13205	0,4	2	5282,0	2518
	Víkurheiði 1A	Spennistöð	104,9		1	15,0	
218624	Víkurheiði 2	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	126.759	0,1	2	12675,9	752,4
	Víkurheiði 2A	Spennistöð	106,6		1	15,0	
233172	Víkurheiði 3	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	6440	0,3	2	1932,0	0
218625	Víkurheiði 4	Gámasvæði til flokkunar og geymslu sorps, þar með talið spilliefnum. Heimilt er að vera vera með aðstöðuhús og móttökuhús/vélageymslu. Rampar við gáma verði með steypum stoðveggjum. Jarðvegsmanir skulu vera við lóðarmörk aðliggjandi lóða og a.m.k. 2-2,5 m á hæð. Gámasvæðið verði afgirt með a.m.k. 2,5 m hárrí mannheldri netgirðingu við jarðvegsmanir. Snýrtilegur frágangur skal vera á svæðinu.	35914	0,1	2	3591,4	62,5
233173	Víkurheiði 5	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	7345	0,3	2	2203,5	0
218634	Víkurheiði 6a	Spennistöð	99,5		1	15,0	0
218626	Víkurheiði 6	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	27633	0,1	2	2763,3	1951,1
	Víkurheiði 8	Svæði ætlað fyrir stækkun gámasvæðis verði þess þörf til framtíðar litið. Heimilt er að vera með létt mannvirki án steyptrar gólfplötu.	18177	0,25	2	4544,3	0
233174	Víkurheiði 10 A-B-C-D-E-F-G-H	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	3047	0,3	2	914,1	894,1
228877	Víkurheiði 11-11a	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	16964	0,1	2	1696,4	2106
233175	Víkurheiði 12 A-B-C-D-E-F-G	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	2638	0,3	2	791,4	785,5
233178	Víkurheiði 13	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	8306	0,3	2	2491,8	0
233176	Víkurheiði 14 A-B-C-D-E	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	2637	0,3	2	791,1	772,8
233177	Víkurheiði 16	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	2963	0,3	2	888,9	881,6

LANDNR	HEITI LÓÐAR	SKILMÁLAR	STÆRÐ LÓÐAR M2	NÝTINGARHLUTFALL	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGARMAGN	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN
233180	Víkurheiði 17	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4344	0,3	2	1303,2	0
233181	Víkurheiði 18	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	7062	0,3	2	2118,6	1869
233182	Víkurheiði 19	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4351	0,4	2	1740,4	0
233183	Víkurheiði 20	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	7107	0,3	2	2132,1	0
233184	Víkurheiði 21	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	5757	0,3	2	1727,1	0
233186	Víkurheiði 21a spennistöð	Spennistöð	104,9		1	15,0	7,7
233185	Víkurheiði 22	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	7143	0,3	2	2142,9	0
	Víkurheiði 24	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	22102	0,15	2	3315,3	0
233228	Eyði-Mörk 3	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	1750	0,25	1	437,5	108
	Eyði-Mörk 5	Lóð fyrir bílastæði stórra bíla og þá sem nýta opið svæði. Ekki er heimilt að byggja á lóðinni.	4908	0	0	0,0	0
	Gata B 1	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	5250	0,4	2	2100,0	0
	Gata B 2	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	3648,2	0,4	2	1459,3	0
	Gata B 3	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	5250	0,4	2	2100,0	0
	Gata B 4	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	3648,2	0,4	2	1459,3	0
	Gata B 5	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	5250	0,4	2	2100,0	0
	Gata B 6	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	3648,2	0,4	2	1459,3	0
	Gata B 7	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	5250	0,4	2	2100,0	0
	Gata B 7a	Spennistöð.	104,8		1	15,0	0
	Gata B 8	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	3648,2	0,4	2	1459,3	0
	Gata B 9	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4227,3	0,4	2	1690,9	0
	Gata B 10	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4747,6	0,4	2	1899,0	0
	Gata B 11	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4639,8	0,4	2	1855,9	0
	Gata B 12	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4747,6	0,4	2	1899,0	0
	Gata B 13	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4639,8	0,4	2	1855,9	0
	Gata B 14	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4747,6	0,4	2	1899,0	0
	Gata B 15	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4880	0,4	2	1952,0	0
	Gata B 16	Heimilt er að vera með hús á 1-2 hæðum.	4747,6	0,4	2	1899,0	0

6 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

6.1 Umhverfispættir og viðmið

Við mat á áhrifum af stefnu deiliskipulagsins er einkum horft til matsspurninga og viðmiða í töflunni:

UMhverfispáttur	MATSPURNING	VIÐMIÐ
Náttúra	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar? Hefur skipulagið áhrif á gróður?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf og fjölbreytta atvinnustarfsemi. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. • Efla atvinnutækifæri með lóðum fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi. Landsskipulagsstefna. • Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar.
Mengun	Hefur skipulagið áhrif á loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins?	Reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Stefna í aðalskipulagi. • Vinna að frekari flokkun og endurvinnslu sorps og að gámasvæði fyrir flokkun verði aðgengileg íbúum. • Við deiliskipulagsgerð verði hugað að umferðar-sköpun og hljóðmengun frá iðnaðar og athafnasvæðum, þar sem það á við.
Minjar	Hefur skipulagið áhrif á menningarminjar?	Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
Vatn	Hefur stefnan áhrif á vatn eða grunnvatn?	Lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011. • Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar.

6.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Í aðalskipulagi er svæðið athafnasvæði og iðnaðarsvæði innan þéttbýlis á Selfossi, auk þess að lóðir ná lítilliga inn á flugvallarsvæðið og hindranafleti flugvallar. Svæðið er að hluta til byggt og er uppbygging í samræmi við deiliskipulag. Nýtt deiliskipulag byggir á skilmálum eldra deiliskipulags og er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Því eru ekki bornir saman valkostir heldur aðeins gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulagsins.

Áhrif á náttúru eru neikvæð. Skipulagssvæðið er á hrauni, eins og stærsti hluti sveitarfélagsins. Stórum hluta svæðisins hefur verið raskað með gatnagerð og byggingu mannvirkja og er það í samræmi við landnotkun í aðalskipulagi. Gróður hefur einnig raskast við mannvirkjagerð.

Eðlilegt telst að land innan þéttbýlis sé tekið undir mannvirkjagerð með þeirri breytingu á náttúru sem því fylgir. Til að draga úr áhrifum eru settir skilmálar um að gæta skuli að því að ganga ekki á land að óþörfu og að leggja skuli áherslu á góða ásýnd lóða. Eins eru skilmálar um að nýta skuli trjágróður eða girðingar til að skerma af þær lóðir þar sem tæki og búnaður er geymdur utandyra.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Lóðir eru ætlaðar fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi og verið er að ýta undir uppbyggingu atvinnulífs og atvinnutækifæra.

Áhrif á mengun eru óveruleg/neikvæð. Ef farið er eftir lögum og reglugerðum um mengunarvarnir, þá er ekki líklegt að um mengun verði að ræða frá atvinnustarfsemi.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Þekktar minjar eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti og afmarkað 15 m helgunarsvæði umhverfis þær. Ekki er talið að minjar verði fyrir raski.

Áhrif á vatn eru óveruleg. Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatns-gæðum frá því sem er í dag.

6.2.1 Niðurstaða

Fyrirhuguð uppbygging á Selfossi er í samræmi við gildandi aðalskipulag og byggir á skilmálum eldra deiliskipulags. Umhverfisáhrif eru að mestu fyrirsjáanleg og takmörkuð við svæði sem hefur verið raskað að miklu leyti. Sveitarfélagið telur heildaráhrifin vera jákvæð og líkleg til að styðja við uppbyggingu atvinnustarfsemi og fleiri atvinnutækifæri í ört stækkandi samfélagi.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt HMS.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfis- og Orkustofnun
- RARIK
- Brunavarnir Árnessýslu
- Veðurstofa Íslands
- Flugklúbbur Selfoss
- Landsnet
- Samgöngustofa
- Lóðarhafar á svæðinu

Reiknað er með að deiliskipulagstillagan verði auglýst í haust og staðfest í lok árs.