

BORGARBYGGÐ ATHAFNASVÆÐIÐ VALLARÁS

DEILISKIPULAGSBREYTING



Greinargerð

Dags. 18. ágúst 2022

Breytt eftir auglýsingu 2. nóvember 2022



Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt

Í skipulags- og byggingarnefnd þann 4. 11. 20 22

og í sveitarstjórn þann 10. 11. 20 22



Tillagan var auglýst frá 15. september 20 22

með athugasemdafresti til 28. október 20 22

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20 ____

Með gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar fellur úr gildi deiliskipulagið *Vallarás 5-18, að lóð 6 undanskilinni.*

Önnur skipulagsgögn

Athafnasvæðið Vallarás. Deiliskipulagsbreyting.

Skipulagsuppdráttur - í mkv. 1:2000, blaðst. A1. Dags. 18. ágúst 2022.

Breytt eftir auglýsingu 2. nóvember 2022

Stærð bæjarlands leiðrétt í kafla 4.16 þann 16. desember 2022

Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
1.1	Tildrög og markmið deiliskipulagsbreytingar	1
1.2	Skipulagsgögn	1
1.3	Áhrif breytingar	1
1.4	Málsmeðferð og breytingar eftir auglýsingu	2
2	Tengsl skipulagsáætlana við aðrar áætlanir	3
3	Umhverfi og staðhættir á skipulagssvæðinu	6
4	Deiliskipulagsbreyting	7
4.1	Afmörkun svæðis	7
4.2	Lóðir, byggingarreitir og nýtingarhlutfall	8
4.3	Götur og göngustígar	8
4.4	Starfsemi	8
4.5	Mæliblöð og hæðarblöð	8
4.6	Yfirbragð lóða	9
4.7	Byggingar	9
4.8	Aðgengi	10
4.9	Lýsing og ljósvist	10
4.10	Neysluvatn, raflagnir og aðrar aðveitur	10
4.11	Fráveita	10
4.12	Endurvinnsla, flokkun úrgangs	10
4.13	Helgunarsvæði veitulagna	11
4.14	Veghelgun	11
4.15	Mengunarvarnir	11
4.16	Bæjarland	11
4.17	Menningarminjar	11



1 INNGANGUR

Hér er sett fram breyting á deiliskipulagi athafnasvæðis í Borgarnesi sem í daglegu tali nefnist *Vallarás*. Tvær samliggjandi deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á svæðinu, annars vegar *Deiliskipulag fyrir athafnasvæði undir hreinlegan iðnað norðan Sólbakka* frá 2001 og hins vegar *Vallarás 5-18, að lóð 6 undanskilinni* frá 2005. Breytingartillagan gerir ráð fyrir að deiliskipulagið *Vallarás 5-18* verði felld inn í deiliskipulagið *norðan Sólbakka* og að mörkum skipulagsins verði aðlöguð núverandi aðstæðum. Með gildistöku deiliskipulags-breytingarinnar er deiliskipulagið *Vallarás 5-18* felld úr gildi. Skilmálar deiliskipulagsins *norðan Sólbakka* eru felldar úr gildi.

Breytt deiliskipulag fær heitið *Athafnasvæðið Vallarás*.

1.1 TILDRÖG OG MARKMIÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Í gildandi deiliskipulögum eru 23 lóðir, frá 7.200 m² að 11.765 m² að stærð. Eftirspurn hefur ekki verið eftir lóðum af þessari stærðargráðu frá gildistöku deiliskipulaganna og aðeins þremur lóðum hefur verið úthlutað. Á tveimur þeirra er matvælaframleiðsla og á þeirri þriðju áfengisframleiðsla. Á lóð við Vallarás, sem er utan deiliskipulagssvæðanna, er eldsneytissala. Gatnamót Vallarás og Vindáss eru austan við keppnisvelli hestamanna. Fólkvangurinn í Einkunnum er staðsettur norð-vestan við athafnasvæðið og umferð að honum fer um Vindás frá Hringveginum. Umferð að reiðhöllinni fer einnig um Vindás og keyrt er yfir niðurtökusvæði skeiðbrautar á leiðinni að Einkunnum og hesthúshverfinu. Við þessar aðstæður geta myndast hættulegar aðstæður í umferðinni. Búast má við að breytingar verði gerðar á umferðarleiðum á þessu svæði í framtíðinni.

Markmiðið með skipulagsbreytingunni er að

- mæta aukinni eftirspurn eftir athafnalóðum í Borgarnesi
- fjölga lóðum
- bjóða fram fjölbreytt úrval minni lóða

- skilgreina starfsemi á svæðinu og umfang hennar
- leggja áherslu á aðlögun hverfis að landslaginu
- huga að ásýnd og ímynd þess með umhverfisvænum lausnum
- koma í veg fyrir neikvæð áhrif uppbyggingar athafnasvæðis á hestaípróttasvæðið
- auka öryggi á aðkomuleiðum að hestaípróttasvæðinu
- tryggja aðkomuleið að bæjarlandi
- tryggja svigrúm fyrir nýja tengingu hverfisins við Hringveginn

Fyrir breytingu er samanlagt deiliskipulagssvæði 28,00 ha. Eftir breytingu er deiliskipulagssvæðið 25,02 ha.

1.2 SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:

– *Borgarbyggð. Athafnasvæðið Vallarás.*

Breyting á deiliskipulagi. Greinargerð. Tillaga

Dags. 18. ágúst 2022.

– *Borgarbyggð. Athafnasvæðið Vallarás.*

Breyting á deiliskipulagi. Skipulagsuppráttur. Tillaga. Mkv. 1:2.000.

Blaðstærð A1. Dags. 18. ágúst 2022

1.3 ÁHRIF BREYTINGAR

Breytingarnar sem hér eru settar fram eru ekki taldar líklegar til þess að hafa veruleg áhrif á umhverfið og nærliggjandi byggð, samanborið við gildandi deiliskipulagsáætlanir.

Breytingarnar munu leiða til þéttingar byggðar á minna landsvæði, þar sem skipulagssvæðið mun minnka um 3 ha en lóðum mun fjölga. Vegakerfi og fyrirkomulag lóða er aðlagað að landslagi og tillit er tekið til þarfa aðliggjandi hestaípróttasvæðis með breytingum á vegamótum Vallarás og Vindáss. Að sama skapi er svigrúm til breytinga á tengingu Vindáss við



Hringveginn. Dregið er úr heildarbyggingarmagni á svæðinu þar sem nýtingarhlutfall lóða verður óbreytt (0,5) eða minna. Ákvæði eru sett um að svæðið skuli hafa grænt yfirbragð og kröfur settar um gegndræp yfirborðsefni. Hvatt er til þess að blágrænar ofanvatnslausnir verði notaðar til meðhöndlunar regn- og leysingavatns, þar sem það á við.

1.4 MÁLSMEÐFERÐ OG BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Tillagan var auglýst 15. september og frestur til að gera athugasemdir var til 18. október 2022.

Tillagan var send eftirfarandi opinberum stofnunum til umsagnar:

- Slökkvilið Borgarbyggðar
- Minjastofnun
- Veitur
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Vegagerðin

Ofangreindir aðilar veittu umsagnir en engar athugasemdir bárust frá hagsmunum.

Tafla 1.1 Umsagnir um auglýsta skipulagsbreytingu

Nafn	Aðili	Dags.	Ábendingar
Bjarni K. Þorsteinsson	Slökkvilið Borgarbyggðar	16.9.2022	Gerir ekki athugasemd.
Magnús A. Sigurðsson	Minjastofnun	27.9.2022	Á lóð 5 virðast vera minjar sem þarf að athuga frekar. Minjar eiga 15 m friðhelgu út frá ystu mörkum minjanna sem þarf að sýna á skipulagsupprátt. Bæta inn í greinargerð að hvers konar röskun á friðhelguðu svæðis umhverfis fornleifar eru óheimilar án leyfis Minjastofnunnar Íslands.
Helga Rún Guðmundsdóttir	Veitur	6.10.2022	Lagnakvöð fyrir fráveitu á milli lóða 3 og 5 þarf að vera a.m.k. 10 m.

			Stofnlögn vatnsveitu meðfram deiliskipulagsmarka og Þjóðvegur verði sýnd og merkt sem stofnlögn vatnsveitu. Nauðsynlegt er að skoða hvort færa þurfi lagnir á lóð 5 og 5a út fyrir byggingarreitina.
Ása Hólmarsdóttir	Heilbrigðiseftirlit Vesturlands	28.10.2022	Olúgildrar verði við hverja lóð þar sem hætta er á að mengandi efni fari í fráveitu, eða verði sameiginleg með lóðum þar sem því verður við komið. Ganga verður þannig frá lagnahönnun vegna fráveitu við lóðir að auðvelt sé að koma fyrir mengunarvarnarbúnaði eftir á, ef það á við. Gæta skal þess að fráveita frá snyrtingum fari ekki í sömu stofnlögn og niðurföll af gólfi þannig að auðvelt sé að setja olúgildru niður síðar ef starfsemi á lóð breytist. Mengunarvarnarbúnaður í útblæstri fyrirtækja og fráveitu verði alltaf í samræmi við kafla 4.1.6 um Mengunarvarnir til að koma í veg fyrir losun mengunar í umhverfið.
Sigurður Friðgeir Friðriksson	Vegagerðin	31.10.2022	Gerir ekki athugasemd.

Skipulagsgögnin hafa verið uppfærð með tilliti til ábendinganna. Breyting er gerð á köflum 3 Umhverfi og staðhættir, 4.2 Lóðir, byggingarreitir og nýtingarhlutfall, 4.11 Fráveita, 4.13 Helgunarsvæði veitulagna, 4.15 Mengunarvarnir og 4.17 Menningarminjar.



2 TENGL SKIPULAGSÁÆTLANA VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Deiliskipulagssvæðið er á athafnasvæði A3 skv. Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022.

Í aðalskipulaginu kemur fram að stefnt skuli að fjölbreytileika í lóðaframboði til atvinnureksturs og leggja skal áherslu á snyrtilegt umhverfi fyrirtækja.

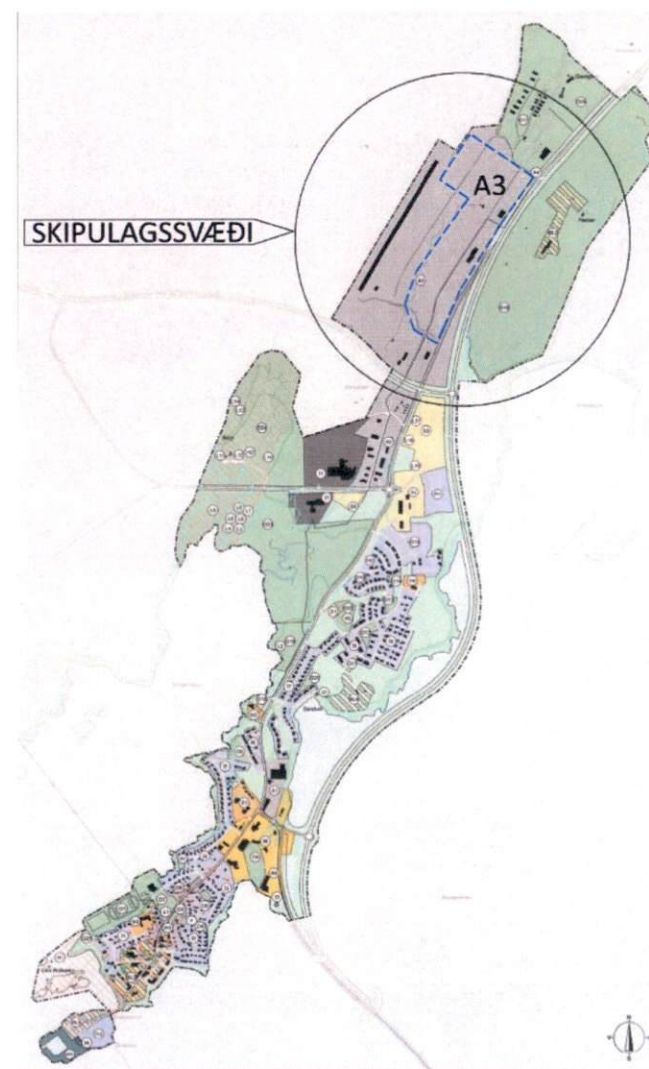
Tafla 2.1 Athafnasvæði

LANDNÝTING	STAÐSETNING OG LÝSING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN Í ÞÉTTBÝLISUPPDRATT
Athafnasvæði	Vallarás, flugbraut og lóðir til framtíðarnota	69,8	0,5	A3

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þjóðvegurinn (Hringvegur) um Borgarnes verði færður út fyrir þéttbýlið og lagður meðfram austurströnd Borgarness. Enn fremur er gert ráð fyrir að vegamót Snæfellsnesvegur (54) og Hringvegarins verði flutt norður fyrir Sólbakka (A2) í samræmi við færslu Snæfellsnesvegur.

Sveitarstjórn samþykkti á 169. fundi sínum þann 12. apríl 2018 fyrir sitt leyti framtíðarlegu Hringvegarins í Borgarnesi. Frestur til að gera athugasemdir við skipulagslýsingu þess efnis var til 9. maí 2018.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur ekki áhrif á legu Hringvegarins um Borgarnes.



Mynd 1 Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, þéttbýlisuppdráttur Borgarness.



DEILISKIPULAG FYRIR ATHAFNASVÆÐI UNDIR HREINLEGAN IÐNAÐ NORÐAN SÓLBAKKA tók gildi þann 20. mars 2001. Skipulagssvæðið er 12,2 ha. að stærð. Innan þess eru 11 athafnalóðir, stærð þeirra er um 10.000 m². Aðkoma að svæðinu er frá veginum Vindási sem liggur að Faxaborg reiðhöll og hesthúsahverfi Borgarness að Vindási og Selási. Helstu markmið gildandi deiliskipulagsins eru:

- að skipuleggja svæði fyrir hreinlega starfsemi
- að tryggja nægjanlegt framboð byggingarlóða fyrir atvinnustarfsemi í Borgarnesi
- að fella nýja byggð að landslagi aðliggjandi byggð.
- að móta vistlegt athafnahverfi og fegra hið manngerða umhverfi með gróðri og annarri viðeigandi umhverfismótun
- að sýna aðgát í umgengni við náttúruleg landslagseinkenni á svæðinu
- að gæta að hagkvæmni varðandi kostnað í götum og lögnum
- nýtingarhlutfall er allt að 0,5

Gildandi deiliskipulag samanstendur af skipulagsupprætti í mkv. 1:1000 og greinargerð með skipulagsskilmálum í 10 greinum auk sértækra krafna til lóðarhafa í A og B liðum.



Mynd 2 Deiliskipulag fyrir athafnasvæði undir hreinlegan iðnað norðan Sólbakka

Deiliskipulagið **VALLARÁS 5-18, AÐ LÓÐ 6 UNÐANSKILINNI** var samþykkt 14. apríl 2005. Skipulagssvæðið er 15,8 ha. að stærð. Innan þess eru 12 hnitsettar lóðir, þ.e. Vallarás 5-16 og 18. Lóðin Vallarás 17 er ekki hnitset, hún er sýnd með öðrum lit og hefur ekkert númer á skipulagsupprættinum en er þó innan skipulagsmarka. Aðkoma að svæðinu að norðan er frá Vindási. Gert er ráð fyrir tengingu Vallarás við Flugvallarveg að sunnanverðu.

Gildandi deiliskipulag samanstendur af deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:3.000 með eftirfarandi skilmálum fyrir húsgerðir:

„Miðað er við að á lóðir komi iðnaðarhúsnæði með háum lofthæðum. Slík hús verða á einni hæð með möguleika á millihæðum fyrir skrifstofur, starfsmannarými o.þ.h.



nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,5. Samkvæmt lóðaskilmálum er hámarkslofthæð 10 m. Fjöldi bílastæða skal uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998 m.s.br..“

Gildandi deiliskipulagi fylgir lóðarskilmálar sem eru :

1. Almennir skilmálar
2. Skilmálar um staðsetningarmælingar og byggingarrekstur
3. Skilmálar um frárennslislagnir



Mynd 3 Deiliskipulagið: Vallarás 5-18, að lóð 6 undanskilinni.

DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS VIÐ SÓLBAKKA

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Borgarbyggðar 12. 08. 1999. Á svæðinu eru 12 athafnalóðir. Í breytingu á deiliskipulaginu sem var gerð 2019 fjölgaði lóðunum í 14. Óveruleg breyting á deiliskipulaginu er í vinnslu en þar er gert ráð fyrir lóð fyrir dælu- og fráveitubrunn ásamt

kaldavatnsbrunni nyrst á svæðinu. Mörk skipulagssvæðis athafnasvæðis við Sólbakka nyrst á svæðinu liggur að skipulagsmörkum athafnasvæðis Vallaráss.



4 DEILISKIPULAGSBREYTING

Skilmálar gildandi deiliskipulags eru felldir úr gildi. Heimil starfsemi á svæðinu er óbreytt sjá kafla 4.4.

Byggingarreitir, nýtingarhlutfall og fjöldi leyfilegra hæða innan einstakra lóða eru sýnd á uppdrætti. Lóðirnar 5B (1500 m²) og 6A (4412 m²) eru án byggingarreits en þær eru ætlaðar fyrir vegstæði. Byggingarreitur lóðar 5 og 7-9 stækkar til samræmis við aðrar lóðir. Þá eru gróðursvæði sýnd á uppdrættinum.

Við Vallarás bætast við fimm botnlangar og gangstéttir meðfram götum. Breyting er gerð á tengingu Vallaráss við Vindás.

Helgunarsvæði Hringvegarins sem er 30 metrar frá miðlínu vegar og kvöð um lagnaleið eru sýnd á uppdrætti.

4.1 AFMÖRKUN SVÆÐIS

Afmörkun svæðis er í samræmi við gildandi skipulag, en hefur verið aðlagð aðstæðum. Að austan fylgja skipulagsmörkin Hringveginum og til suðurs liggja þau að skipulagsmörkum athafnasvæðis við Sólbakka. Bílastæði við hesthúshverfið til norðurs liggja utan skipulagssvæðisins.

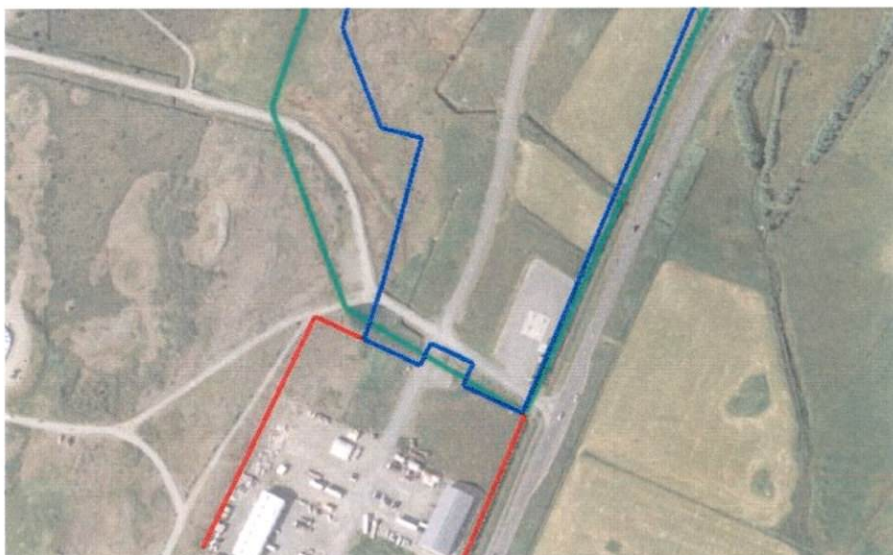


Mynd 6 Afmörkun gildandi skipulags (græn lína) og breytts skipulags (blá lína).
Loftmynd: Loftmyndir ehf.



3 UMHVERFI OG STAÐHÆTTIR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

Skipulagssvæðið er vestan við Hringveginn (Vesturlandsveg). Að sunnanverðu liggur Flugvallarvegur í gegnum svæðið. Að norðanverðu afmarkast svæðið af veginum Vindási og bílastæði hesthúshverfis. Vegurinn Vallarás liggur á milli Flugvallarvegur og Vindáss. Tvær byggingar eru á skipulagssvæðinu auk bensínstöðvar, spennistöðvar RARIK og dælustöðvar Veitna. Helstu veitur liggja í götunni. Klettholt sem rís 29 m.y.s. liggur um nyrsta hluta svæðisins. Að öðru leyti er um mólendi og framræsta mýri að ræða sem hefur verið nýtt til hrossabeitar og heysláttar til margra ára. Framræsluskurðir á svæðinu leiða vatn í skurð sem er samsíða Hringveginum. Keppnisvellir hestamannafélagsins Borgfirðings og reiðhöllin Faxaborg liggja að svæðinu að norðanverðu. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu en á lóð 5 er svæði sem þarf að skoða nánar með tilliti til mögulegra minja. Fornleifakönnun þarf að fara fram á því svæði.



Mynd 4 Skipulagssvæðin liggja saman. Afmörkun gildandi skipulags (græn lína), breytts skipulags (blá lína) og athafnasvæðis við Sólbakka (rauð lína). Loftmynd: Loftmyndir ehf.



Mynd 5 Afmörkun gildandi skipulagsáætlana (brotin græn á lína) og lóðarmörk (brotin rauð lína). Loftmynd: Loftmyndir ehf.



4.2 LÓÐIR, BYGGINGARREITIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Innan svæðisins er gert ráð fyrir 44 lóðum.

Lóð nr. 3A er fyrir spennistöð.

Lóð nr. 5B er ætluð vegtengingu.

Lóð nr. 6A er ætluð vegtengingu.

Aðrar lóðir eru ætlaðar atvinnustarfsemi.

Á skipulagsupprætti eru sýnd innkeyrsla á lóð, byggingarreitur og nýtingarhlutfall hverrar lóðar. Allir hlutar bygginga skulu staðsettir innan byggingarreits. Gert er ráð fyrir að hægt sé að sameina merktar lóðir án deiliskipulagsbreytingar. Lóðir sem um ræðir eru auðkenndar í skipulagi með því að byggingareitir eru samtengdir.

Æskilegt er að byggingar verði staðsettar sem næst götu til þess að undirstrika göturýmið.

Gámar og annað sem er geymt tímabundið skal staðsetja innan byggingarreits.

Heimilt er að útbúa geymslusvæði til lengra tíma en eins árs innan byggingarreits. Skal það girt með timburgirðingu/skjólveggi sem er 120-180 cm há og hindrar innsýn.

Óheimilt er að gefa út byggingarleyfi á lóð nr. 5 áður en fornleifakönnun hefur farið fram og án samráðs við Minjastofnun Íslands, sbr. kafla 4.17.

4.3 GÖTUR OG GÖNGUSTÍGAR

Við núverandi götu bætast fimm botnlangar til vesturs. Nyrst á svæðinu tekur gatan Vallarás beygju til vesturs og tengist inn á Vindás sunnan við bílastæði og niðurtökusvæði skeiðbrautar, 85 metrum vestar en núverandi staðsetning. Afleggjari liggur að Vallarási 1, í núverandi vegstæði Vallaráss. Gert er ráð fyrir tengingu afleggjarans við Vallarás á núverandi stað. Ef breytingar verða gerðar á gatnamótum Vindáss og Hringvegur er aðgengi að reiðhöllinni tryggt með þessu móti.

Gangstétt er beggja vegna götunnar. Gert er ráð fyrir gangbraut á Flugvallarvegi og syðst á Vallarási.

4.4 STARFSEMI

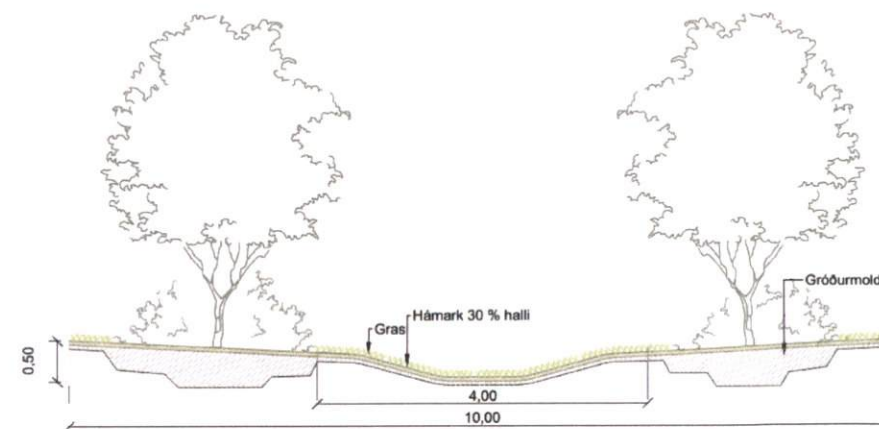
Svæðið er ætlað fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun til dæmis léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

4.5 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblað eru gefin út fyrir hverja lóð eftir að deiliskipulagsbreytingin hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, nákvæma innkeyrslu inn á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin vera réttþærri en deiliskipulagsuppráttur.

Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðamörk (G) og gólfhæð bygginga (H).

Einnig sýna hæðarblöð staðsetningu og hæðir lagna og kvaðir um inntök Veitustofnana.



Mynd 7 Dæmi um landmótun á lóð



4.6 YFIRBRAGÐ LÓÐA

Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. landmótun, hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursvæðum, meginplöntuvali, staðsetningu geymslusvæðis, útliti girðingar og öðrum almennum frágangi á lóðinni. Lögð er áhersla á að athafnasvæðið hafi grænt yfirbragð og sé snyrtilegt. Útbúa má regnbeð með því að mynda dældir í gróðursvæðin innan lóðarmarka, sjá mynd 7. Mælt er með að hluti bundins slitlags sé gegndræpt¹, þ.e. efni sem hannað er með það að markmiði að hleypa vatni í gegnum sig. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum við götu og á milli lóða, sjá skipulagsuppdrátt. Huga skal að því að ásýnd lóðar séð frá Hringveginum sé snyrtilegt og að þar safnist ekki fyrir úrgangsefni, sorp og ónýtanlegt efni.



Mynd 8 Dæmi um gegndræpt yfirborð og regnbeð.

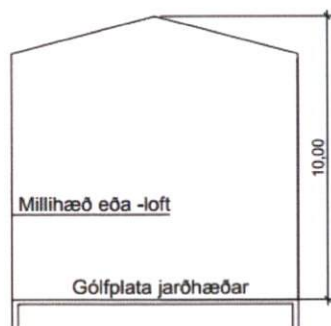
4.7 BYGGINGAR

Byggingar skulu vera á 1-2 hæðum á lóðum austanvert við Vallarás. Við vestanverðan Vallarás eru heimilar byggingar á einni hæð og á 1-3 hæðum. Nýta skal landhalla við aðlögun bygginga að landi. Hámarkshæð bygginga á einni hæð er 10,00 m mælt frá gólfplötu jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Millihæð eða milliloft fyrir skrifstofur, starfsmannarými o.þ.h. eru heimil í einnar hæðar byggingum. Gólfplötur millihæðar reiknast með í brúttóflatarmál bygginga skv. Íslenskum staðli ÍST:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B.

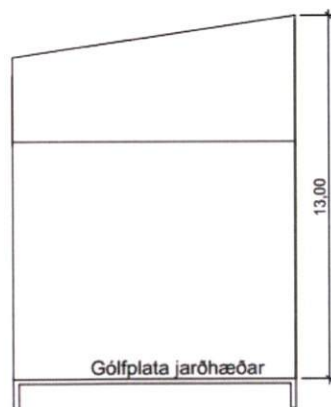
Hámarkshæð bygginga á 2-3 hæðum er 13,00 m mælt frá gólfplötu jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Fyrsta hæð má vera allt að 8,50 m að hæð, mælt frá gólfplötu jarðhæðar. Þakgerð og þakhalli er frjálst.

Ekki eru kvaðir um útlit og efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um, en rík áhersla er á vandað útlit og frágang. Litaval er frjálst.

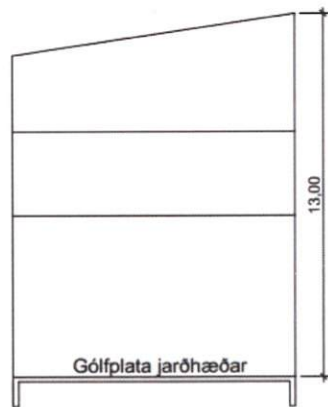
¹ a1270-071-u01_gegndraept_yfirbord.pdf (veitur.is)



EIN HÆÐ



TVÆR HÆÐIR



ÞRJÁR HÆÐIR

Mynd 8 Hámarkshæð byggingar

4.8 AÐGENGI

Lóðarhönnun skal uppfylla 6.2.3. gr. byggingarreglugerðar um algilda hönnun aðkomu að byggingum. Huga skal sérstaklega að merkingum, bæði á yfirborði og skiltum, frágangi gönguleiða að byggingum, yfirborðsefnum, leiðarlínum, lengdarhalla, hvíldarflötum, merkingum og breidd gönguleiða.

4.9 LÝSING OG LJÓSVIST

Lýsing á umferðarsvæðum og umhverfis byggingar skal stuðla að öruggu og hindrunarlausu aðgengi að byggingum. Hún skal vera látlaus og gæta skal þess að hún valdi ekki sjónrænum óþægindum eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Við ákvörðun lýsingar skal tekið sérstakt tillit til þarfa hreyfihamlaðra, blindra og sjónskertra.

4.10 NEYSLUVATN, RAFLAGNIR OG AÐRAR AÐVEITUR

Neysluvatnslagnir, raflagnir, hitaveitulagnir og ljósnet liggja um svæðið.

4.11 FRÁVEITA

Skolp úr byggingum skal leitt í fráveitukerfi staðarins. Það á einnig við um regn- og leysingavatn (ofanvatn) en þó er heimilt er að leiða slíkt vatn af svæði með bundnu slitlagi í gróðurbeð, þar sem því á við. Gróðurbeðin skulu þá hönnuð sem regnbeð. Óheimilt er að leiða mengandi efni í fráveitu sbr. kafla 4.15.

4.12 ENDURVINNSLA, FLOKKUN ÚRGANGS

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Hindrunarlaus hæð fyrir sorpílát skal vera minnst 1,40 m. Meta skal stærð og fjölda sorpíláta og sorpgeymslna út frá starfsemi og kröfum sveitarfélagsins.

Sorpgerði og sorpskýli skulu ekki vera fjær inngangi byggingar en sem svarar 25 m. Gólf í sorpgerði og sorpskýli skal vera úr efni sem auðvelt er að þrifa og með niðurfalli, sé það 6 m² eða stærra. Vegna sorpgerðis og sorpskýlis skal gert ráð fyrir vatnskranu og slöngu við byggingu, þannig staðsettri að hægt sé að nota slönguna við að þrifa sorpgerðið eða sorpskýlið.

Ákvæði 6.2.3. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br. um umferðarbreidd gilda gagnvart sorpgerði og sorpskýli á lóð. Gólf sorpgerða og sorpskýla skal vera í sömu hæð og aðliggjandi svæði.



4.13 HELGUNARSVÆÐI VEITULAGNA

Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd helgunarsvæði lagna sem kvöð um lagnir. Heildarbreidd helgunarsvæða er almennt 2 metrar. Heildarbreidd helgunarsvæðis er 10 metrar fyrir Ø250 mm fráveitulagna milli Vallarás 3 og 5. Allar framkvæmdir innan þessara svæða skulu vera í samráði við umráðanda viðkomandi veitu sem og lóðarhafa þar sem það á við. Sannreyna skal staðsetningu lagna áður en framkvæmdir hefjast. Tryggja skal aðgengi tækja að veitulögnum til viðhalds og viðgerða.

4.14 VEGHELGUN

Meðfram Hringveginum er veghelgunarsvæði sem nær 30 m frá miðlínu vegar. Um helgunarsvæðið gilda ákvæði vegalaga. Byggingar, leiðslur, auglýsingaspjöld, skurði eða önnur mannvirki, föst eða laus, má ekki staðsetja veghelgunarsvæðis nema með leyfi Vegagerðarinnar. Mörk veghelgunarsvæðisins til suðausturs eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

4.15 MENGUNARVARNIR

Beitt verði bestu fánlegri tækni til að koma í veg fyrir losun frá atvinnustarfsemi í umhverfið. Slíkar ráðstafanir taki jafnt til varaafsstöðva, frárennslis og annarrar losunar sem kanna að verða frá atvinnustarfsemi á svæðinu.

Þar sem hætta er á að mengandi efni fari í fráveitu skal vera olúgildra við hverja lóð eða sameiginleg með lóðum, þar sem því verður við komið. Niðurfali í gólfi skal fara í sér stofnlögn með olúgildru þar sem það á við. Ganga skal þannig frá fráveitu við lóðir að auðvelt verði að koma fyrir mengunarvarnarbúnaði síðar, ef það á við.

Vinnusvæði þar sem möguleg mengandi efni eru meðhöndluð skulu vera með föstu yfirborði þannig að hægt verði að tryggja að efnin berist ekki í jarðveg, grunnvatn eða til sjávar. Tryggja skal að spilliefni berist ekki í fráveitukerfi.

4.16 BÆJARLAND

Lóðir nyrst á svæðinu ásamt vegi að þeim eru felld niður og bæjarland skilgreint í stað þeirra. Á skipulagsupprætti eru skilgreindar fimm spildur sem bæjarland.

Svæði BA er 77.364 m². Það kann að verða skipulagt síðar.

Svæði BB er 1887 m². Því er ætlað til að mynda rólega umgjörð við enda skeiðbrautar meðal annars með trjágróðri.

Annað bæjarland er ætlað fyrir mögulega framtíðar þróun gatnakerfis. Trjágróður er heimill í bæjarlandi.

4.17 MENNINGARMINJAR

Óheimilt er að gefa út byggingarleyfi á lóð nr. 5 áður en fornleifakönnun hefur farið fram og án samráðs við Minjastofnun Íslands. Komi í ljós að um sé að ræða fornminjar sem Minjastofnun telur að ætti að vernda, skal skilgreina friðhelgað svæði 15 metra út frá ystu mörkum þeirra. Byggingarreitur skal aðlagður að friðhelguðu svæði minja.

Ef fornminjar sem ekki hafa verið skráðar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. ofangreindra laga. Óheimt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar – spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands, skv. 21. gr. laganna.



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 3 jan. 2023

Málnr.

