

Deiliskipulag fyrir Mjólkurbú Flóamanna á Selfossi Greinargerð

1 FORSENDUR

1.1 Staðhættir

Lóð Mjólkurbús Flóamanna liggur við Austurveg 65, Selfossi. MBF hefur nýverið fest kaup á aðliggjandi landssvæði og stækkar athafnasvæði MBF umtalsvert og verður alls 11.7 ha.

Framleiðslu og athafnarsvæði mjólkurbúsins er norðan við veginn og nær lóðin að reit heilsugæslustöðvarinnar og íbúðarbyggðinni að vestan. Að austan liggur svæðið að reit Tækni- og veitusviðs Sveitarfélagsins Árborgar, en þar er skrifstofu- og áhaldahús. Að norðan liggur lóðin að óbyggðu landi.

Stærð lóðar 11.7 ha.

Núverandi byggingarmagn: 15. 267 m²

Núverandi fjöldi bílastæða: 90, þar af 76 afmörkuð stæði.

Staða skipulags

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina að Austurvegi 65.

Landnotkun er samkvæmt aðalskipulagi Selfoss 195-2015 skilgreind sem:

Iðnaður og atvinnurekstur

Iðnaður og atvinnurekstur til afnota eftir skipulagstímabilið

Opin svæði og óbyggð

Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi Árborgar sem gerð er samhliða þessu deiliskipulagi verður landnotkun skilgreind sem:

iðnaðarsvæði

1.2 Byggingarsaga

“Mjólkurbú Flóamanna tók til starfa 5. desember 1929 og er stofnun þess talin marka upphaf þéttbýlismyndunar á Selfossi. Um sama leyti fluttist verslun héraðsins frá Eyrarbakka að Ölfusárbrú”.

Byggingar mjólkurbúsins eru byggðar í áföngum og sem viðbyggingar við aðalbygginguna sem byggð var á árunum 1955-58. Þessar byggingar voru byggðar þegar starfsemin hafði sprengt utan af sér húsnæðið, eða þegar ný framleiðslutækni var að ryðja sér til rúms. Þær eru því byggðar og þeim breytt eftir framleiðsluaðferðum á hverjum tíma.

Helstu byggingaáfangar síðan eru:

Lagerbygging frá 1978

Viðbygging við G-vöru 1981

Mjölvinnsluhús frá 1983

Móttöku- og þvottastöð fyrir mjólk bíla frá 1989

Móttöku- og rannsóknarhús frá 1994

Viðbygging við lagerbyggingu frá 1999

1.3 Núvarandi starfsemi MBF

MBF tekur á móti mjólk af svæðinu frá Helligheiði syðri og allt austur fyrir Hornafjörð. Á þessu svæði er heildarmjólkurframleiðslan um 42 milljónir lítra á ári. MBF á Selfossi tekur á móti allri mjólkurframleiðslu frá þessu svæði og er hluti þeirrar framleiðslu fluttur til pökkunar í Reykjavík. MBF hefur 8 – 10 bíla í daglegum ferðum er sækja mjólk til bænda í umdæmi sínu. Þá eru 2-3 bílar í daglegum ferðum milli Reykjavíkur og Selfoss, bæði með mjólk til pökkunar og fullunna vöru. Auk þessa rekur MBF vinnslustöð á Egilsstöðum þar sem tekið er á móti 3,5 milljónum lítra mjólkur á ári. Þar starfa 14 manns.

Á Selfossi eru unnar alls 10 vöruflokkar, sem gera 171 vörunúmer. Nær öll framleiðsla MBFs fer á neytendamarkað innanlands. Þá rekur MBF verslun, annars vegar með eigin framleiðslu til neytenda og hinsvegar fer fram sala á ýmsum rekstrarvörum til bænda. Í tengslum við framleiðslu MBF eru einnig verkstæði og smurstöð þar sem fram fer viðhald á bílum og tækjum. Á lóðinni er einnig staðsettur olútankur fyrir eldsneyti á bíla fyrirtækisins. Fjöldi starfsmanna mjólkurbúsins á Selfossi er um 130.

1.4 Núverandi nýting á lóð mjólkurbúsins

nýtingarhlutfall á núverandi lóð MBF er 0,57
 heildarflatarmál bygginga er 15.300 m², sem skiptast þannig:
 móttaka og framleiðsla 6.100 m²
 lager og geymslur 3.200 m²
 verkstæði 1.000 m²
 kjallari (án geymsla og lagers) 2.400 m²
 starfsmanna- og skrifstofuaðstaða 1.900 m²
 tæknirými 700 m²

1.5 Framtíð MBF

MBF mun halda áfram að þróa og efla starfsemi sína á Selfossi. Nú er fyrirhugað að byggja hreinsistöð fyrir allt frárennsli frá mjólkurbúinu til þess að uppfylla nýjustu ákvæði laga og reglugerða um þessi mál.

Gera má ráð fyrir að núverandi vinnslusvæði og lager fullnægi framleiðsluþörf til skamms tíma en að á næstu árum muni þurfa að byggja við og stækka bæði lager og framleiðslusali verksmiðjunnar.

2 HELSTU MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að móta stefnu um framtíðar uppbyggingu fyrir starfsemi MBF á svæðinu. Áhersla er lögð á að þessi uppbygging geti orðið í afmörkuðum áföngum og að jafnframt verði tryggt að athafnasvæði, umferðarsvæði og bílastæði séu staðsett þannig að sem minnstu ónæði valdi fyrir aðliggjandi byggð.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að uppbygging lóðarinnar fari fram í áföngum, þannig að fyrst verði byggt á lóðinni næst núverandi vinnusal og lager og síðan koll af kalli (svæði á uppdrætti merkt I; II og IV). Undantekning frá þessu er bygging hreinsistöðvar sem staðsett er í nokkurri fjarlægð frá núverandi vinnusal ásamt byggingarreit fyrir verkstæði og smurstöð (á uppdrætti merkt III).

3 UPPBYGGING

3.1 Byggingar

Áhersla er lögð á að nýbyggingar taki mið af þeim byggingum sem fyrir eru á lóðinni hvað varðar hæð og umfang.

Heildarbyggingarmagn nýbygginga á lóðinn fullbyggðri er 55 000 m². Deiliskipulagið gerir ráð fyrir lauslegri áfangaskiptingu sem sýnd er á uppdrætti (merkt I, II, III, IV) þar sem fyrsti áfangi rúmar stækkun við núverandi lager og vinnslu auk hreinsistöðvar, verkstæðis og smurstöðvar.

Fjöldi m² í nýbyggingum í fyrsta áfanga:

Vinnsla og lager:

Hreinsistöð:

Verkstæði og smurstöð:

Alls: 8500m²

3.2 Vinnslusalur og lager

Afmarkaðir eru byggingarreitir fyrir viðbyggingar við núverandi lager og vinnslusal. Heildarbyggingarmagn: 6000m²

3.3 Hreinsistöð

Staðsetning hreinsistöðvar er norðan við lóð Selfossveitna. Afmarkaður er byggingarreitur alls 4500m² auk athafnasvæðis. Heildarbyggingarmagn: 500m²

3.4 Verkstæði og smurstöð

Byggingarreitur fyrir verkstæði og smurstöð við nýja innkeyrslu á lóðina við Laugardælaveg er 50 x 50 metrar og er gert ráð fyrir einnar hæðar bygginu. Heildarbyggingarmagn: 2000m²

3.5 Athafnasvæði, umferð og bílastæð

Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að lóðinni frá Laugardælavegi. Svæði fyrir úrgangsflokkun er staðsett við nýja innkeyrslu á lóðina við Laugardælaveg. Ekki er gert ráð fyrir byggingu innan reits sem afmarkaður er fyrir þessa starfsemi en þar má koma fyrir lausum gámum.

Nauðsynleg umferðar og athafnasvæði skulu afmörkuð innan lóðarmarka og frágengin í samræmi við kröfur heilbrigðisnefndar.

Eins og fram kom hér að ofan er heildarfjöldi bílastæða á lóðinni nú 90 stæði en ætti að vera 300 stæði ef mið er tekið af ákvæðum byggingarreglugerðar þar sem kveðið er á um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² iðnaðarhúsnæðis - þó er enginn skortur á bílastæðum á lóðinni í dag.

Í framtíðinni má gera ráð fyrir að fjölgun starfsmanna verði ekki í hlutfalli við aukið byggingarmagn á lóðinni. Reynsla erlendis sýnir að aukin tæknivæðing og sjálfvirkni dregur úr fjölgun þrátt fyrir aukna afkastagetu í framleiðslu.

Þá dregur það enn frekar úr bílastæðapörf að á Selfossi er nokkur hefð fyrir notkun reiðhjóla og allnokkur fjöldi starfsmanna MBF hjólar úr og í vinnu allt árið. Því hefur verið mörkuð sú stefna að gera ráð fyrir 1 stæði fyrir hverja 200m² af vinnslu- og legerhúsnæði og er sama hlutfall bílastæða og er í dag.

3.6 Niðurrif

Gert er ráð fyrir að þegar byggingu verkstæðis og smurstöðvar er lokið verði skemmur (á uppdrætti merktar A) rifnar.

3.7 Kvaðir

Um lóðina liggur holræsi, hitaveitu- og vatnsæð ásamt háspennustreng og ljósleiðara. Þessar lagnir liggja í jörðu þvert yfir lóðina í línu sem liggur í beinu framhaldi af núverandi Árvegi og inná lóð Selfossveitna. Kvöð er um 6 metra breitt svæði umhverfis þessar lagnir og verði aðgengilegt fyrir starfsmenn sveitarfélagsins.

3.8 Frágangur lóðar

Áhersla er lögð á að jarðrask á lóðinni utan byggingar- og athafnasvæða verði sem minnst. Lóð skal afgirt meðfram lóðamörkum með mannheldri girðingu.

Hámarkshæð girðingar: 1.80 - 2.00 m.

Girðingar verði úr vönduðu, endingargóðu efni.

3.9 Gróður

Sá hluti lóðar sem ekki verður byggt á í fyrsta áfanga eða telst til aksturs- eða athafnasvæða skal frágægnin með sáningu og/eða gróðursetningu trjáa og runnagróðurs.

Á lóðamörku til norðurs og austurs skal gróðursetja tré og runna á 10 metra breiðu beltí meðfram girðingu. Markmið gróðursetingar er að mynda sjónrænt skjólbelti gagnvart fyrirhugaðri íbúðarbyggð á aðliggjandi svæði. Við val á trjátegundum og staðsetningu skal þess gætt að óþörf skuggamyndun verði ekki á aðliggjandi íbúðarlóðum.

3.10 Samþykkt

Þessir skilmálar eru hluti af deiliskipulagi fyrir lóð Mjólkurbús Flóamanna við Austurveg 65, Selfossi, sbr deiliskipulagsuppdrátt dags. _____ sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann _____ 2004.

Einar Njálsson, bæjarstjóri