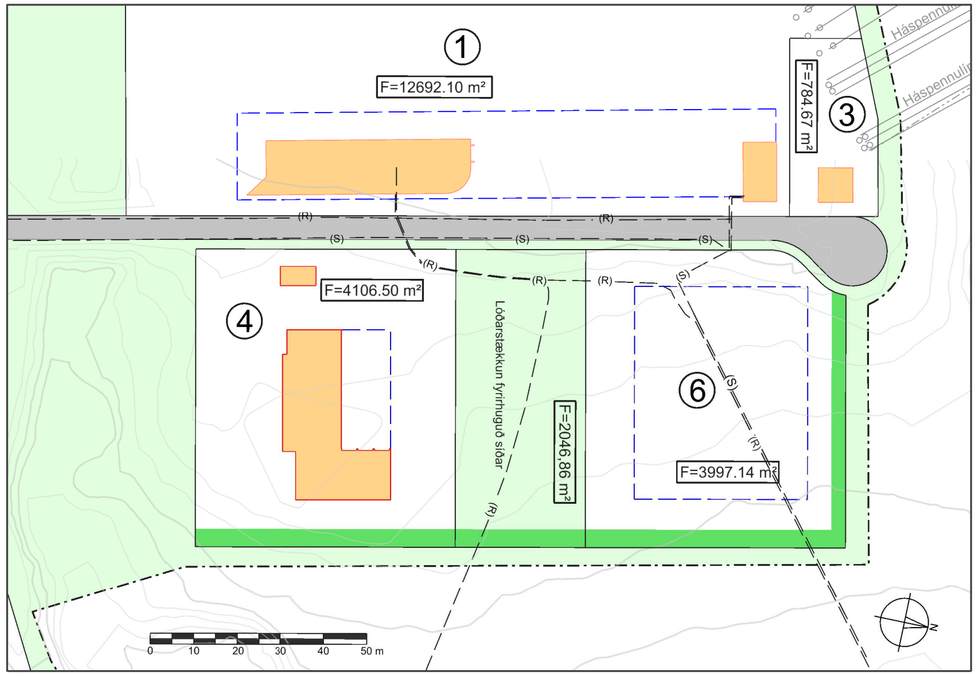
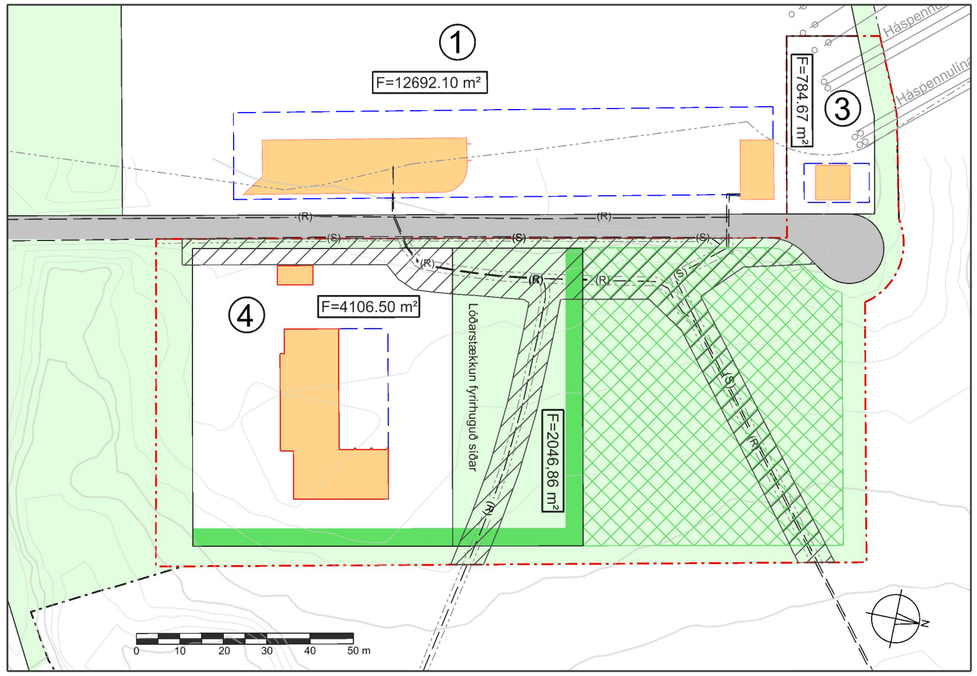
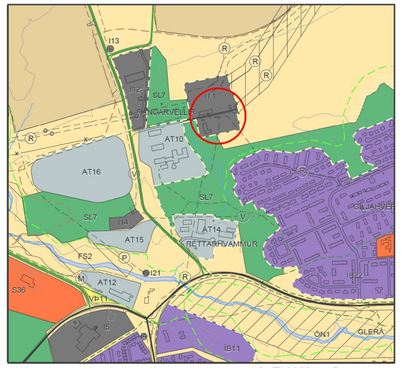


Núverandi deiliskipulag



Nýtt deiliskipulag



Gildandi Aðalskipulag Akureyrar 2018 - 2030. Ekki í kvarða.

- Svæði sem breytingin tekur til
- Skipulagssvæði
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Háspennulína
- (R) Háspennustrengir í jörð
- (S) Stýristrengir í jörð
- Helgunarsvæði strengja
- Óbyggt svæði
- Gróðurbelti
- Gróðursvæði/skóglendi
- Bygging
- Vegur
- Kvöð um lagnir
- Staðsetning skipulagssvæðis

1 Inngangur – Tillaga B

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við Aðalskipulag Akureyrar 2018 – 2030. Breytingin tekur til lóðanna Rangárvellir 3, 4 og 6.

2 Skipulagssvæðið

Skipulagsbreytingin nær til svæðis sem liggur norðan Hlíðarfjallsvegar og er rúmur 1,3 hektari að stærð. Í gildandi aðalskipulagi eru lóðirnar skilgreindar sem iðnaðarlóðir. Svæðið afmarkast af skógræktar- og landgræðslusvæði og óbyggðu svæði til norðurs, austurs og suðurs. Til vesturs og suðurs af lóð nr. 3 liggur lóð nr. 1 sem er í eigu Landsnets. Á lóðinni er aðveitustöð rafveitu og tilheyrir, ásamt lóðum 3, 4 og 6, iðnaðarsvæði I11 samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

2.1 Umhverfi og aðstæður

Skipulagssvæðið einkennist af grasgróðri auk þyrpinga af trjám. Gott útsýni er út Eyjafjörðinn. Til vesturs við skipulagssvæðið og innan lóðar nr. 3 eru flutningslínur rafveitukerfis auk helgunarsvæðis raflínu (loftlína). Gróðurbelti, sem kvöð var um í gildandi deiliskipulagi, hefur ekki verið sett upp. Deiliskipulagssvæðið fellur innan svæða með hæðartakmörkunum (hindranaflata) sbr. Deiliskipulag Akureyrarflugvallar, samþykkt 06.09.2005 m.s.br. og skipulagsreglur fyrir Akureyrarflugvöll, samþykktar 3.10.2011.

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018 - 2030

Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 11.05.2018 og auglýsing birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.05.2018. Samkvæmt því eru lóðir 1, 3, 4 og 6 skilgreindar saman sem iðnaðarsvæði I11, undir aðveitustöð rafveitu. Um iðnaðarlóðir stendur:

- Á iðnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, en þó ekki óþrifnað, svo sem verksmiðjum, virkjunum, tengivirkjum, veitustöðvum, skólpdælu- og hreinsistöðvum, birgðastöðvum fyrir olíur og móttökustöðvum fyrir úrgang.

3.1.1 Atvinnulíf

Markmið gildandi aðalskipulags varðandi atvinnulíf eru m.a.:

- Að meginstoðir atvinnulífsins verði áfram sterkar. Að byggt verði á þeim styrk sem fyrir er og nýjar atvinnugreinar efldar.
- Mikilvægt er að sem flest fyrirtæki finni svæði sem henta þeirra kröfum. Með því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, er dregið úr líkum á neikvæðum umhverfisáhrifum fyrirtækja á önnur fyrirtæki með óskylda starfsemi.
- Efla skal ímynd Akureyrar sem eftirsóknarverðs bæjarfélags fyrir fyrirtæki. Tekið skal mið af þörfum allra atvinnugreina í aðalskipulagi og deiliskipulagi miðbæjar og atvinnusvæða.

3.1.2 Náttúru- og menningarminjar

Deiliskipulagssvæðið er ekki innan svæðis á náttúruminjaskrá, vatnsverndarsvæðis, né hverfisverndaðs svæðis í aðalskipulagi. Engar fornminjar er að finna á deiliskipulagssvæðinu skv. gildandi aðalskipulagi.

3.1.3 Rafmagn

Raforka er leidd til bæjarins að tengivirki á Rangárvöllum. Landsnet, Norðurorka og Rarik eiga línur og strengi sem liggja að og frá Rangárvöllum. Gert er ráð fyrir að starfsemi tengt raforkumálum eigi eftir að eflast á svæðinu t.d. með tilkomu Hólasandslínu 3. Tryggt verður að öll starfsemi innan iðnaðarsvæðisins hafi ekki áhrif á rekstur raforkuvirkja á svæðinu.

4 Deiliskipulag Rangárvalla

Gildandi deiliskipulag var fyrst samþykkt 06.02.2007. Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar

08.02.2018 - Rangárvellir 2, stækkun á byggingarreit fyrir byggingu 7

14.10.2016 - Lóð Norðurorku, nýr byggingarreitur

12.08.2016 - Spennistöð

08.05.2012 - Rangárvellir reitur 1.42.101, endurnýtingar- og umhleðslusvæði

31.07.2008 - Móttöku og flckkunarsæði, Rangárvellir

Alls tekur gildandi deiliskipulag til um 17.5 ha svæðis. Þar segir um lóðir nr. 3, 4 og 6:

- Lóð Rarik (3) er um 800 m^2 að stærð og á henni stendur um 128 m^2 aðveitustöð. Ekki eru fyrirhugaðar frekari byggingar á lóðinni.
- Lóð Landsvirkjunar austan götu (4) er um 4100 m^2 að stærð. Núverandi bygging varastöðvar er um 624 m^2. Í deiliskipulaginu er afmarkaður um 320 m^2 byggingarreitur fyrir hugsanlega stækkun hússins. Leyft nýtingarhlutfall lóðar er 0,3. Gert er ráð fyrir að þessi lóð geti síðar stækkað um 30 m til norðurs.
- Lóð nr. 6 er um 4.000 m^2. Á henni er markaður byggingarreitur þar sem byggja má hús á 1–2 hæðum. Leyft nýtingarhlutfall er 0,3.

4.2 Kvaðir skv. gildandi deiliskipulagi

- Háspennumöstur Landsnets og raflínur liggja að hluta til um lóð RARIK. Lóðarhafa ber skylda til að taka tillit til núverandi mannvirkja Landnets við nýtingu lóðarinnar.
- Austan Rangárvalla, norðan lóðar 4 liggja 66 kV háspennustrengir Norðurorku, 3 einleiðarar á hvorum stað, í jörðu um lóð nr. 6 og lóðarstækkun fyrir nr. 4. Kvöð er á lóðunum um að strengirnir fái að liggja um lóðirnar, áfram á þessum stað eða í breyttri legu. Hafa skal náið samband við Norðurorku og hlíta skilyrðum sem hún kann að setja um hönnun mannvirkja og framkvæmdir í námunda við strengina. Komi til þess að breyta þurfi legu strengsins, vegna framkvæmda lóðarhafa, skal lóðarhafi bera kostnað af því.
- Á 6 m breiðu belti austan Rangárvalla er kvöð um raforkulagnir og aðgang að þeim.
- Sókum nálægðar við íbúabyggð Giljahverfis er kvöð á lóð nr. 6 um að þar verði einungis starfsemi sem felur í sér litla hættu á efna- og hljóðmengun og er skyld þeirri starfsemi sem nú þegar er á lóðum 2 og 4.
- Á mörkum lóða 2, 4 og 6 þar sem þau snúa að íbúabyggð Giljahverfis skal koma upp skermandi gróðurbelti eða girðingu til að draga úr sjónmengun sem fylgir nýtingu lóðanna.

5 Deiliskipulagsbreyting fyrir lóðir 3, 4 og 6

5.1 Markmið og áherslur deiliskipulagsbreytingar

- Fylgja eftir stefnu gildandi deiliskipulags og aðalskipulags um atvinnustarfsemi sem uppfyllir ströngustu kröfur um mengunarvarnir.
- Að milda ásýnd og áhrif frá iðnaði á svæðinu með gróðurbeltum sem um leið draga úr hljóð-, sjón- og loftmengun af svæðinu.
- Að skerpa á núverandi skilmálum og ákvæðum fyrir lóðirnar.
- Að breyta skilgreiningu lóða á þann veg að tilgreina ekki eigenda (t.d. Landsvirkjun) eða nákvæma nýtingu (varastöð).

5.2 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

- Byggingarreitur er skilgreindur á lóðinni Rangárvellir 3 þar sem gert er ráð fyrir stækkun núverandi aðveitustöðvar til norðurs. Stærð reitsins er 9x15 m og miðast hámarksbyggingarmagn við nýtingarhlutfallið 0,3 eins og á öðrum lóðum á svæðinu. Felur það í sér hámarksbyggingarmagn upp á um 240 m^3.
- Lóðin Rangárvellir 6 er felld út.
- Settir eru ítarlegri skilmálar um starfsemi á lóðum 3 og 4.

5.3 Skilmálar

5.3.1 Starfsemi

Starfsemi á lóðum 3 og 4 skal bundin við iðnaðarstarfsemi sem felur í sér litla hættu á efna- og hljóðmengun og/eða starfsemi tengda raforku sem fellur ekki undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Ekki er leyfilegt að geyma eða vinna efni utanhúss sem geta valdið loftmengun eða svifryki, svo sem möl, sand eða fínefni. Umgengni og umhirða skal vera til fyrirmyndar. Ekki er leyfilegt að safna eða geyma ónýt tæki eða rusl utanhúss. Öll starfsemi sem varðar framleiðslu eða vinnslu efnis á Rangárvöllum 3 og 4 skal fara fram innanhúss.

Starfsleyfisskilyrði fyrir starfsemi á svæðinu skulu byggð á lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerðar nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

5.3.2 Byggingar

Hámarkshæð byggingar á Rangárvöllum 3 er allt að 5,0 metrar og stærð hennar miðast við hámarksnýtingarhlutfall lóðar upp á 0,3. Viðbygging skal vera á einni hæð.

Hámarkshæð bygginga á Rangárvöllum 4 er allt að 9 metrar og stærð bygginga miðast við nýtingarhlutfallið 0,3. Hámarksbyggingarmagn verður allt að 1.846 m^3 eftir stækkun lóðarinnar. Kvöð er um lagnir innan lóðarinnar.

5.3.3 Fráveita

Hlíta skal reglum um iðnaðarstarfsemi í reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Tryggja skal að frárennsli frá starfsemi á lóð innihaldi ekki efni sem geti aukið hættu á sliti eða stíflum í fráveitukerfi eða aukinni mengun í viðtaka.

5.3.4 Hljóðvist

Hljóðvistarkröfur fyrir starfsemi á lóðum 3 og 4 skulu miðast við töflu III í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 þar sem hljóðstig frá starfseminni má ekki fara yfir 50 L_{Aeq} við húsveggi í nálægðri íbúðabyggð. Vegna nálægðar við íbúðabyggð skulu tímamörk fyrir starfsemi, sem getur valdið hávaða, miðast við tímamarkanir fyrir háværan framkvæmdir í töflu IV í viðauka sömu reglugerðar, líkt og um framkvæmdartíma sé að ræða. Þetta þýðir að starfsemi er heimil frá klukkan 7:00 – 19:00 á virkum dögum. Á öðrum tímum er slík starfsemi ekki heimil, nema með leyfi bæjaryfirvalda. Jafngildishljóðstigið skal miðast við þessar tímatakmarkanir. Hámarkshljóðstig skal ekki fara yfir 60 L_{Afmax} og hæsti hljóðtoppur skal ekki fara yfir 65 L_{Cpeak} við húsveggi í nálægðri íbúðabyggð.

5.3.5 Loftgæði

Ráðstafanir til að draga úr loftmengun skulu miðast við reglugerð um loftgæði nr. 787/1999. Halda skal loftmengun í lágmarki. Vegna sérstakrar legu Rangárvalla 4 m.t.t. fjarlægðar frá íbúðarbyggð og nálægðar við viðkvæman háspennubúnað og tengivirki er gengið lengra varðandi kröfur til rykmengunar en almennt er gert, samanber kröfur reglugerðar nr. 920/2016 og 817/200. Kröfur til PM10 og PM2,5 fyrir aukna starfsemi við Rangárvelli 4 skulu vera eftirfarandi:

PM_{10}	
Einn sólarhringur	50 µg/m^3, sem ekki má fara yfir oftar en 7 sinnum á almanaksári
Almanaksár	20 µg/m^3

$PM_{2,5}$	
Almanaksár	10 µg/m3

Fallryk skal á hámarki vera 4,0 g/m^2/mánuði.

Gera skal viðeigandi ráðstafanir til þess að hamla gegn loftmengun. Ekki er leyfilegt að geyma efni utanhúss sem geta valdið loftmengun eða svifryki, svo sem möl, sand eða fínefni. Tryggja skal að aðföng séu varin á flutningstíma þannig að þau berist ekki út í umhverfið.

5.3.6 Lýsing

Lýsing skal vera lágstemmd og má ekki valda ljósmengun utan lóðanna, sérstaklega með tilliti til Giljahverfis. Komi til uppsetningar hindranalýsingar vegna hindranasvæðis Akureyrarflugvallar skal metin þörf á mótvægisaðferðum gagnvart íbúum Giljahverfis.

5.3.7 Gróður

Kvöð er um a.m.k. 2 m skermandi gróðurbelti innan lóðar nr. 4 við austur- og norðurmörk hennar, með blönduð af sigrænum og lauffellandi trjágróðri, auk runnagróðurs. Gróðursetning skal vera markviss og frágangur og umhirða til fyrirmyndar.

Trjábelti við norður og austurmörk núverandi lóðar Rangárvalla 6 færist að suðurmörkum þeirrar lóðar. Jafnframt er gert ráð fyrir gróðursvæði/skóglendi þar sem lóðin var áður. Gróður skal taka mið af legu lagna á svæðinu.

Hefja skal gróðursetningu í skjólbelti við upphaf framkvæmda á lóðinni til að draga úr hljóð-, ásýndar- og loftmengun af starfseminni.

5.3.8 Vöktun

Komi fram ábendingar um skert loftgæði í nærliggjandi íbúðarbyggð skulu fara fram loftgæðamælingar í minnst einn mánuð. Komi í ljós að dregið hafi úr loftgæðum af völdum starfsemi á lóð Rangárvalla 3 og 4 skal grípa til viðeigandi ráðstafana í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Komi fram ábendingar um aukinn hávaða í nærliggjandi íbúðarbyggð skulu fara fram viðeigandi hljóðmælingar við fullan rekstur. Komi í ljós að hávaði hafi aukist af völdum starfseminnar skal grípa til ráðstafana s.s. auknar hljóðvarnir eða breytingar á starfsemi. Að öðru leyti gilda skilmálar og kvaðir í deiliskipulagi samþykkt dags. 06.02.2007.

6 Umhverfismat

Deiliskipulagsbreytingin felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir ákvæði laga um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda nr. 106/2000 og þar með fellur hún ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Þar sem með deiliskipulaginu er verið að setja ítarlegri skilmála hvað varðar hvers konar mengun af starfsemi á svæðinu er ekki talið að breytingin hafi í för með sér neikvæð áhrif á nánasta umhverfi.

Þar sem með deiliskipulaginu er verið að setja ítarlegri skilmála hvað varðar hvers konar mengun af starfsemi á svæðinu er ekki talið að breytingin hafi í för með sér neikvæð áhrif á nánasta umhverfi.

Drög

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

var samþykkt í Skipulagsnefnd
þann _____ 20___.

og samþykkt í sveitarstjórn
þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____20___.
með athugasemdafresti til _____20___.

_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 20___.

VERKÍS

MKV: 1:1000	Blaðstærð: A2	DAGS. 10.05.2019	TEIKNINGANR: 002
	VERKFANG: 18123-001	TEIK: HRHR	RÝNT: ÞRS