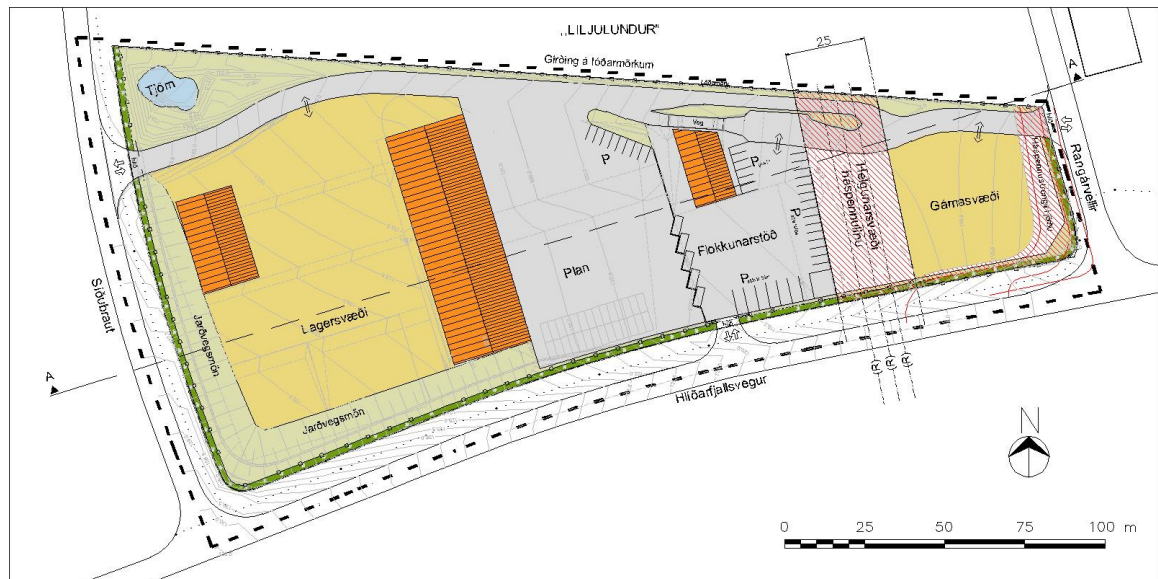


RANGÁRVELLIR- DEILISKIPULAG BREYTING Á REIT 1.42.10 I

Endurnýtingar- og umhleðslusvæði



DEILISKIPULAGSGREINARGERÐ

Tillaga

GREINARGERÐ, SKILMÁLAR.

1. Almenn atriði

Í þessari greinargerð er kynnt tillaga að breytingu á reit 1.42.10 I, ASAK 2005-2018 úr deiliskipulagi Rangárvalla, sem upphaflega var samþykkt 02.04.2007 (B-deild) með síðari breytingum sem samþykktar voru í Bæjarstjórn Akureyrar 31. júlí 2008 og B-deild 23 júní 2009. Skipulagssvæðið liggur norðan Hlíðarfjallsvegar, austan Síðubrautar, vestan Rangárvalla og sunnan Liljulundar og er ein lóð, 25.596,9 m² að stærð. Skipulagstillagan er gerð skv. fyrirhugðum breytingum eftir gildistöku nágildandi deiliskipulags. Nágildandi deiliskipulag er óbreytt að öðru leyti en því sem breyting þessi nær til.

Helstu breytingar frá nágildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi:

1. Gatnatengingu frá Hlíðarfjallsvegi er hliðrað ca 28 m til austurs.
2. Byggingarreitir eru sameinaðir og stækkaðir í einn byggingarreit til að mæta breytingum á sviði endurvinnsluiðnaðar og væntanlegri þörf fyrir frekar byggingar og mannvirki á lóðinni.
3. Jarðvegsmön verður komið upp á lóðarmörkum að vestan meðfram Síðubraut og vestast á lóðarmörkum að sunnan meðfram Hlíðarfjallsvegi.

Svæðið tengist gatnakerfi Akureyrar frá Rangárvöllum, Síðubraut og Hlíðarfjallsvegi. Lóðarmörk meðfram Hlíðarfjallsvegi eru dregin 12 m frá miðlínu vegar skv. kröfu Vegagerðarinnar. Lóðarmörk meðfram Síðubraut eru 10,5 m frá miðlínu og 7 m frá miðlínu Rangárvalla. Skipulagsmörkin eru dregin í miðlínum Hlíðarfjallsvegar og Síðubrautar og 2 m utan lóðarmarka að norðan og að austan, meðfram Rangárvöllum.



Svæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði nr. 1.42.10 I í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018.

Landið er eignarland í eigu Gámaþjónustu Norðurlands ehf sem gerir tillögu til Akureyrarbæjar að breytingu á gildandi deiliskipulagi skv. 38. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Gögn deiliskipulags.

Með þessari greinargerð fylgja deiliskipulags- og skýringaruppráttur sem eru hluti af deiliskipulagsgögnum.

2. Starfsemi

Á svæðinu ætlar fyrirtækið að koma upp aðstöðu til flokkunar á úrgangi til endurvinnslu eða förgunar auk þess sem áætlað er að reka hefðbundna starfsemi varðandi útleigu á gámum og þ.h. Starfsemin felst aðallega í því að á svæðinu verður móttöku- og flokkunarsvæði fyrir endurvinnanlegan úrgang og spilliefni frá einstaklingum og fyrirtækjum. Meðal endurvinnsluúrgangs má t.d. nefna pappír, bylgjupappa, timbur, málma, rúllubaggaplast, bíldekk o.s.frv. Þessi úrgangur er síðan flokkaður og/eða baggaður innanhúss og settur í gáma til brottflutnings. Engin bein endurvinnsla né förgun verður á svæðinu.

Lóðarmörk í vestri meðfram Síðubraut og vesturhluti lóðarmarka að sunnan meðfram Hlíðarfjallsvegi verða afmörkuð með jarðvegsmön. Á lóðinni hvílir sú kvöð að hún verði girt af og meðfram girðingu verði plantað trjágróðri til að hindra innsýn þegar fram líða stundir. (Sjá kafla 7)

Mikil áhersla verður lögð á að fyrirhuguð starfsemi valdi ekki mengandi umhverfisáhrifum. Skipulagsstofnun telur að framkvæmdin eins og henni er lýst hér að framan falli ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum skv. fyrirspurn sem send var stofnunni við gerð nágildandi deiliskipulags vegna ákvæða í greinargerð með Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018.

3. Landnotkun

Á austurhluta lóðarinnar, vestan við helgunarsvæði raflína, er fyrirhuguð flokkunarstöð (gámasvæði) eða móttökuplan fyrir minni farma fólksbíla og minni sendibíla. Þar geta almenningur og fyrirtæki komið með flokkaðan úrgang og sett í mismunandi gáma eftir tegund og eðli úrgangs.



Flokkunarstöð

Úrgangur verður vigtaður við móttöku við sérstakt þjónustuhús í tengslum við flokkunarstöð (móttökuplan), en þar verður einnig skrifstofu og starfsmannaaðstaða.



Vigtarskúr

Vestan flokkunarstöðvar er áformuð bygging fyrir flokkun og böggun á stærri förmum. Í þeirri byggingu er einnig gert ráð fyrir geymslu- og minni háttar verkstæðisaðstöðu fyrir vélar og tæki, sem tengjast starfseminni.

Á vesturhluta lóðarinnar eru lager- og geymslusvæði. Þar er einnig gert ráð fyrir byggingarmöguleikum til framtíðar til að mæta aukinni starfsemi eða breytinga í endurvinnsluiðnaði. Lagersvæðið er ætlað fyrir úrgang í stærri förmum, t.d. bíldekk, timbur o.s.frv., sem bíða flokkunar og böggunar.

Gámasvæðið austast á lóðinni er ætlað sem lagersvæði fyrir gáma til útleigu. Milli flokkunarstöðvar og gámasvæðis er helgunarsvæði háspennulínu, sem þverar austurhluta lóðarinnar. Ekki er gert ráð fyrir neinni nýtingu á helgunarsvæðinu vegna þeirra takmarkana sem á því hvíla af hálfu Landsnets, sem er eigandi og rekstraraðili línunnar.

4. Umhverfisskýrsla:

- **Inngangur**

Deiliskipulagstillagan hefur breytingu á deiliskipulagi Rangárvalla (B-deild 23. júní 2009) í för með sér, en er í samræmi við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 m.s.b. Starfsemi á svæðinu er í samræmi við almenna stefnu sveitarfélaga um meðferð úrgangs og einnig skv. stefnumótun ríkisstjórnarinnar, Velferð til framtíðar, sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, grein 13, um minnkun og bætta meðhöndlun úrgangs.

- **Staðarval:**

Við staðarval voru eftirfarandi þættir hafðir í huga: Starfsemin hefði ekki truflandi áhrif á umhverfið og að lóðin væri í góðum tengslum við umferðarkerfið, þar sem miklir þungaflutningar eru til og frá svæðinu, en starfssvæði fyrirtækisins nær yfir Eyjafjörð og Þingeyjarsýslur. Við staðarval komu til álita iðnaðarlóðir á Akureyri og lóð í Hörgárbyggð. Þær lóðir sem í boði voru hjá Akureyrarbæ voru of litlar og lóðin í Hörgárbyggð hentaði illa sökum jarðvegsdýpis. Miðað við þá kosti sem í boði voru var talið að fyrirtækinu hentaði best það svæði sem hér um ræðir auk þess sem fyrirtækinu bauðst að kaupa landið, sem einnig hafði áhrif á staðarvalið.

- **Landhættir**

Lóðin hallar frá vestri til austurs. Hún er á gömlu grónu túni sem í seinni tíð hefur verið notað sem beitarland fyrir hross. Jarðvegsdýpi er nokkuð á austurhluta lóðarinnar en grynkar þegar vestar dregur. Staðsetning mannvirkja á lóðinni tekur mið af þessu. Tillaga er gerð að staðsetningu húsa og tilheyrandi mannvirkja á vestur- og miðhluta lóðarinnar en plönun og lagersvæðum þar sem jarðvegsdýpi er meira. Engar fornminjar né skráðir minjastaðir eru á svæðinu.

- **Umhverfisþættir**

Lögð er áhersla á að starfsemin falli sem best að umhverfinu og að byggingar og mannvirki verði aðlöguð að landi eins og kostur er. Þá verður lögð áhersla á vandaðan lóðarfrágang og ræktun þess hluta lóðarinnar sem ekki fer undir byggingar eða mannvirki. Mengunarhætta af starfseminni er talin lítil. Ekki er um neina loftmengun að

ræða en helsta mengunarhættan stafar af meðferð á spilliefnum. Einnig er ákveðin hættan á sjónmengun, en henni verður mætt með því að gróðursetja trjáplöntur og annan fljótsprottinn gróður á lóðarmörkum og í jarðvegsmanir til þess að draga úr innsýn á lóðina og einnig með þann tilgang í huga að veita skjól sem mun m.a. draga úr fokhættu. Sérstök krafa verður gerð við meðhöndlun stærri farma sem bíða meðferðar á lagersvæði m.t.t. eld- og fokhættu. Líkur á hávaðamengun eru hverfandi í samanburði við það sem vænta má frá iðnaðarsvæðum. Helst má þó búast við einhverjum hávaða vegna færslu á gámum á flokkunarstöð og frá vinnuvéla- og bílaumferð.

- **Mengunarhætta**

Eins og áður segir er helsta mengunarhættan talin stafa af meðferð á spilliefnum og hugsanlega einhver frá úrgangsefnum sem slæðast með óflokkuðum úrgangi. Hættan felst aðallega í því að spilliefni berist út í jarðveg eða frárennsliskerfi. Þeirri mengunarhættu verður mætt með tilheyrandi varnarbúnaði t.d. í frárennsliskerfinu til að mæta óvæntum óhöppum auk þess sem framkvæmdum verður hagað í samræmi viðkomandi lög og reglugerðir. Starfsemin er háð starfsleyfi frá Umhverfisstofnun. Hún heyrir undir Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og Reglugerð um starfsleyfi fyrir atvinnustarfsemi, sem getur haft í för með sér mengun nr. 785/1999.

Meðal annarra laga og reglugerða sem starfsemin heyrir undir má nefna:

Skrá yfir spilliefni og annan úrgang, reglugerð nr. 184/2002 með breytingum nr. 428/2003.

Reglugerð um spilliefni nr. 806/1999 með breytingum nr. 169/2002

Reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003

Lög nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Reglugerð nr. 303/2008 um úrvinnslu ökutækja

5. Byggingarreitur, húsagerðir og mannvirki á lóð

Lóðarstærð er 25,596,9 m². Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er skilgreint 0,13 sem heimilar byggingarmagn allt að 3,327,6 m². Leyfileg hámarkshæð bygginga er 15 m yfir leiðsögukóta og hámarks veggshæð 10 m yfir leiðsögukóta. Heimilt er að byggingar séu tvær hæðir að hluta (milliloft) eða að öllu leyti.

Byggingarreitur er afmarkaður þannig að hann uppfylli þarfir fyrirtækisins varðandi nýjar byggingar og mannvirki til nánustu framtíðar í þeim tilgangi að mæta aukinni starfsemi eða breytingum í endurvinnsluiðnaði. Helstu byggingar sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni á eru m.a. skemma fyrir flokkun og böggun, þjónustubygging fyrir skrifstofu- og starfsmannaaðstöðu og verkstæðisbygging.

Stefnt skal að vönduðum frágangi bygginga og mannvirkja og samræmi í útliti varðandi efnis- og litavali.

Gámasvæði: Innan byggingarreits er afmarkað svæði fyrir langtíma stöðu fyrir gáma til lestunar og losunar.

Um byggingar og mannvirki á lóðinni gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og mannvirkjalög, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar eftir því sem við á og önnur þau lög og reglugerðir, sem viðkomandi byggingar og mannvirki heyra undir.

6. Bílastæði

Á skipulagsuppdrátti er gerð grein fyrir 29 bílastæðum fyrir starfsmenn og viðskiptavini. Þetta svarar til ca. eins bílastæðis á hverja ca 80 m² gólfflatar á því húsnæði sem fyrirhugað er að byggja á næstunni. Vegna eðlis starfseminnar, og þar sem stór hluti lóðarinnar er lagersvæði, er ekki gerð krafa um fleiri bílastæði miðað við þær byggingarframkvæmdir sem nú eru á döfinni. Verði um frekar byggingarframkvæmdir að ræða skal miða við sama bílastæðahlutfall. Heimilt er þó að bregða frá þessari reglu ef frekari byggingarframkvæmdir kalla ekki á aukinn starfsmannafjölda eða aukna umferð viðskiptamanna.

7. Kvaðir og takmörk

Mörk eignarlands lóðarhafa eru í miðlínu Hlíðarfjallsvegur. Lóðarmörk eru hins vegar dregin í 12 m fjarlægð frá miðlínu vegarins vega kröfu Vegagerðarinnar um helgunarsvæði, eins og áður hefur komið fram. Fyrir liggur þríhliða samkomulag dags 17. desember 2007 milli Gámapjónustunnar hf (Gámapjónustu Norðurlands ehf), Vegagerðarinnar og Akureyrarbæjar varðandi hugsanlega lóðarstækkun, ef breyting yrði á legu Hlíðarfjallsvegur.

Háspennumöstur og raflínur Landsnets liggja að hluta til yfir lóðina. Lóðarhafa ber skylda til að taka tillit til þessara mannvirkja auk 25 m breiðs helgunarsvæðis, sem Landsnet hefur gert kröfu um. Kvöð þessi fellur niður þegar línan verður lögð í jörðu eins og ákvæði eru um í áður samþykktu deiliskipulagi.

Á austur lóðarmörkum liggja jarðstrengir Landsnets og RARIK og er helgunarsvæði þeirra sýnt á uppdrátti. Öll mannvirkjagerð á svæði því sem jarðstrengirnir liggja um er óheimil nema að höfðu samráði við fyrrgreinda aðila.

Meðfram lóðarmörkum er lóðarhafa skylt að girða af lóðina með 2 m hárrí mannheldri girðingu og gróðursetja 2 m breitt trjábelti meðfram henni eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrátti. Girt verði í 2 m fjarlægð frá lóðarmörkum, nema að norðan, austan og suðaustan, þar verði girt á lóðarmörkum.

Hæð á jarðvegsmönum skal vera 1,5 m yfir hæð miðlínu aðliggjandi gatna (Hlíðarfjallsvegur og Síðubraut). Gróðursetja skal runna eða annan fljótsprottinn gróður í jarðvegsmanir til að hindra fok út af svæðinu og til þess að fegra ásynd þess á lóðarmörkum.

Samþykktir

Við gildistöku þessarar greinargerðar fellur eldri greinargerð úr gildi, Rangárvellir, deiliskipulag, breyting á reit 1.42.10 I, frá apríl 2009, auglýst í B-deild 23. júní 2009.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr skipulagslaga

nr. 123/2010 frá _____ til _____ 2012

var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2012

Bæjarstjórinn á Akureyri

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2012