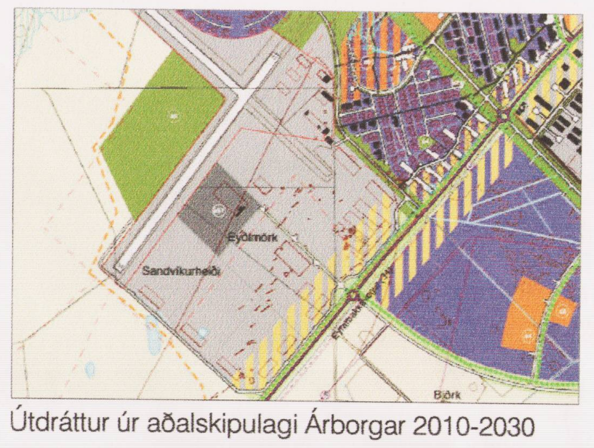
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

VÍKURHEIÐI

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:3000



Útdráttur úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- núverandi byggingar
- byggingarreitur á lóð, hámark
- óbundin byggingarlína
- lóðir
- eldri lóðamörk
- hjóla- og göngustígar
- reiðstígar
- bílastæði til skýringar
- hindrunarfletir, skýring
- visbendingar um sprungur (ekki tæmanc
- kvöð um gróður
- æskilegar jarðvegsmanir
- fl. 2,7 ha — flatarmál lóðar
- HB 2700m² — hámarks byggingarmagn á lóð
- N=0,1 — Hámarks nýtingarhlutfall
- stofnæð vatnsveitu
- stofnæð hitaveitu
- 66 kV jarðstrengur

Kortagrunnur: Efla Suðurland

15.2.2017 Framsetning skilmálar og skýringar breytt í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.

6.12.2016 Breytt eftir auglýsingar- og kynningartíma: Skilmálar fyrir lóð 1: Ákvæði um hindrun sem nær upp úr mynduðum skáfleti tekið út og orðlag breytt örlítið.

17.09.2014 Óveruleg breyting var samþykkt í Bæjarstjórn Árborgar: Jarðstrengur,

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI

Staðsetning svæðis - afmörkun - skilgreining

Tillaga að deiliskipulagi þessu afmarkast af flugvelli í norð-vestri, aðkomuvegi að sorphreinisstöð í norð-austri, Eyrarbakkavegi í suð-austri og jarðamörkum Geirakots í suð-vestri. Skv. breytingu á aðalskipulagi Árborgar 2005-2025 (sent til staðfestingar hjá umhverfisráðuneyti 14. ágúst 2008) er landnotkun á svæðinu skilgreind sem athafna-svæði, iðnaðarsvæði og blönduð notkun verslunar- og þjónustusvæðis og athafnasvæðis. Einu núverandi byggingarnar eru þjónustubyggingar fyrir flugvöllinn. Þær verða allar rifnar og nýjar byggðar í staðinn. Ekki hefur áður verið gert deiliskipulag af svæðinu.

Aðkoma og almennir skilmálar

Aðkoma að svæðinu er frá Eyrarbakkavegi nr. 34 og Flugvallarvegi. Byggingar skulu vera innan uppgefins byggingarreits. Byggingar skulu snerta bundna byggingalinu.
Þar sem sprungur eru á svæðinu þarf að haga byggingum í samræmi við það. Allar framkvæmdir skulu vera skv. byggingareglugerð. Æskilegt er að vinnusvæðum verði skýlt með jarðvegsmönum. Heimilt er að reisa girðingar, allt að 2 m hæð innan allra lóða.

Sérskilmálar fyrir flugskýli - lóð 1

Hámarkshæð á þaki má ekki vera meiri en 11,0 m frá gólfi 1. hæðar. Byggingar mega ekki skaga upp úr mynduðum skáfleti, sem rís með halla 1:5 upp og út frá jaðri öryggissvæðis.

Sérskilmálar fyrir lóðir 2, 3, 4, 6 og 7

Heimilt er að byggja á öllum lóðum 2 hæða hús innan uppgefins byggingarreits. Bundnar byggingalínur og mænistefnur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Þakhalli má vera að hámarki 15°. Vegghæð skrifstofuhúsnæðis meðfram götum skal vera að lágmarki 3m en hámarki 4,5m fyrir eina hæð, 8m fyrir tvær hæðir. Iðnaðarhúsnæði má hafa hámarkshæð á þaki allt að 15m. Sökum hindrunarflatar til hliðar við flugbraut mega byggingarsem eru 15m að hæð ekki vera nær lóðarmörkum en 59m. Kvöð er um eitt bílastæði fyrir hverja 35m² skrifstofuhúsnæðis en stæðafjöldi fyrir iðnaðarhúsnæöi er ekki bundinn.

Sérskilmálar fyrir gámasvæði - lóð 4

Gámasvæði er um 3,6ha að stærð. Þar er fyrirséð móttaka á spilliefnum, garðaúrgangi, pappa, pappír, timbri, dekkjum, brotajárni o.þ.h. Gámasvæðið mun þjóna öllu Sveitar-félaginu Árborg. Áætlað er að gámasvæðið taki á móti allt að 10 þús. tonnum af sorpi á ári. Mænishæð aðstöðuhúss og vélageymslu má vera allt að 5,0m frá jörðu. Þakhalli má vera 15-45°. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 500m2 móttökuhús og vélageymslu. Rampar við gáma verði með steyptum stoðveggjum. Jarðvegsmanir skulu vera við lóðarmörk aðliggjandi lóða og skal hæð þeirra vera a.m.k. 2,0m - 2,5m. Gáma-svæðið verði afgirt með a.m.k. 2,5m hárri mannheldri netgirðingu við jarðvegsmanir. Snyrtilegur frágangur skal vera á svæðinu. Reiknað er með vöktun svæðis á ákveðnum opnunartímum.

Óveruleg breyting á deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 17.sep. 2014

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Víkurheiðar í sveitarfélaginu Árborg felur eftirfarandi í sér:
Gert er ráð fyrir jarðstreng og hjóla- og göngustíg innan hins skipulagða svæðis (strengurinn mun liggja meðfram fyrirhuguðum vegi á vesturhluta deiliskipulagssvæðisins en þvera Eyrarbakkaveg um 87 m frá afleggjaranum inn að Víkurheiði).
Aðkomuvegi að lóðum innan svæðis, sem liggur á eystri hluta þess, er hliðrað um 12 m til vesturs.
Lóðir sem liggja næst strengnum hafa verið minnkaðar til að hliðra fyrir honum. Eftirfarandi breyting verður á fjórum lóðum:

	Fyrir breytingu		Eftir breytingu	
	ha	Nh	ha	Nh
Lóð nr. 2	13,8	0,2	13,2	0,21
Lóð nr. 3	6,3	0,2	6,1	0,28
Lóð nr. 5	4,2	0,29	4,4	0,27
Lóð nr. 6	4,4	0,1	3,9	0,11

Tengsl við aðrar áætlanir

Breyting á deiliskipulaginu er í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2010- 2030 sbr. breytingu á aöalskipulagi Árborgar sem samþykkt var að lokinni kynningu 27. maí 2014 og er nú í lokasamþykktarferli.

Umhverfisskýrsla gerð samhliða deiliskipulagsbreytingu (dags. 17.09.2014)

Almennt

Deiliskipulagsbreyting þessi fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem jarðstrengurinn í heild sinni fellur undir tl. 3.b. í 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Markmið breytingarinnar er að gera ráð fyrir jarðstreng sem hefur þann tilgang að auka afhendingaröryggi raforku á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir að slóð meðfram strengnum verði nýtt sem göngu- og hjólaleið. Neikvæð umhverfisáhrif felast aðallega í raski á gróðurþekju vegna lagningar strengsins, en að framkvæmd lokinni verður sáð í sár og gengið þannig frá að sem minnst rask verður af. Varanleg neikvæð áhrif á landslag eru í lágmarki, þar sem ekki er um óraskað landsvæði að ræða.

Umhverfisþættir

Landnotkun

Breytingin felur í sér að lóðir nr. 2, 3 og 6 minnka en lóð nr. 5 stækkar þar sem að lóða-mörk milli 5 og 6 færast, eins og gerð er grein fyrir í töflu hér til hliðar. Aðkomuvegur inn á lóðir er færður til vesturs til þess að rýma fyrir jarðstreng og helgunarsvæði hans. Lóðum á deiliskipulagssvæðinu hefurekki verið úthlutað og því hefur breyting á stærð lóða óverulega áhrif. Gert var ráð fyrir göngustíg í gildandi deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir honum áfram en hann skal þjóna bæði gangandi- og hjólandi umferð. Talið er að áhrif af hjóla- og göngustíg séu talsvert jákvæð þar sem slík breyting bæti samgöngur fyrir íbúa Árborgar. Einnig telst slík uppbygging vera í samræmi við stefnu íslenskra stjórnvalda um sjálfbærar samgöngur og bætta lýðheilsu landsmanna.

Gróðurfar

Jarðstrengurinn er innan helgunarsvæðis Eyrarbakkavegar. Svæðið hefur verið ræst fram, sléttað og er í dag graslendi. Rask á framkvæmdatíma er hægt að endurheimta í sömu mynd. Varanlegt rask er af slóð sem nýtt verður sem hjóla- og göngustígur. Streng-stæði verður grætt upp. Áhrifin eru talin óveruleg þar sem að svæðið er þegar raskað.

Ásýnd lands

Svæðió er flatt graslendi. Framkvæmdin felur í sér minniháttar breytingar. Strengur verður ekki sýnilegur að uppgræðslu lokinni og slóð er ekki áberandi og því eru áhrifin talin óveruleg.

Fornleifar og menningarminjar

Gerð hefur verið fornleifaskráning af Bjarna F. Einarssyni í október 2013 fyrir alla strengsleiðina. Þar kemur fram að ekki séu þekktar fornminjar á svæðinu. Margrét Hrönn Hallmundsdóttir gerði snið í garð í landi Óseyrar í maí 2014 að beiðni Minnjastofnunar. Rannsókn Margrétar leiddi í ljós að lagning jarðstrengsins er ekki talin hafa áhrif nema á örlitlu broti af görðunum. Því eru áhrifin talin óveruleg á fornleifar og menningarminjar.

Niðurstaða

Heildaráhrif eru talin óveruleg. Framkvæmdin er talin hafa óveruleg áhrif á gróðurfar og fornleifar. Áhrif á ásýnd lands eru talin tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif á landnotkun eru talin óveruleg á stærð lóða og færslu vega en jákvæð hvað varðar lagningu hjóla- og göngustígs, þar sem talið er að slíkt bæti samgöngumáta íbúa Árborgar og samræmist stefnu íslenskra stjórnvalda hvað varðar sjálfbærar samgöngur og lýðheilsu landsmanna.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKURHEIÐAR

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Víkurheiðar í Sveitarfélaginu Árborg felur eftirfarandi í sér:

Deiliskipulagsmörk við flugvöll færist til norðurs þannig að athafnasvæðið færist inn fyrir skipulagsmörk.
Lóðum og byggingarreitum fjölgar.
Breytinga á lóðum verða eins og hér segir

Fyrir breytingu

	ha	Nh
Vallarheiði lóð nr. 1	4,6	0,13
Víkurheiði lóð nr. 2	13,2	0,21
Víkurheiði lóð nr. 3	6,1	0,28
Víkurheiði lóð nr. 4	3,6	0,03
Víkurheiði lóð nr. 5	4,4	0,27
Víkurheiði lóð nr. 6	3,9	0,11
Víkurheiði lóð nr. 7	4,3	0,10

Eftir breytingu

	ha	Nh
Vallarheiði lóð nr. 1	5,9	0,2
Víkurheiði lóð nr. 1	1,3	0,1
Víkurheiði lóð nr. 2	12,9	0,1
Víkurheiði lóð nr. 3	1	0,1
Víkurheiði lóð nr. 4	3,5	0,1
Víkurheiði lóð nr. 5	0,8	0,1
Víkurheiði lóð nr. 6	2,7	0,1
Víkurheiði lóð nr. 7	1,1	0,1
Víkurheiði lóð nr. 8	3,6	0,1
Víkurheiði lóð nr. 9	1,2	0,1
Víkurheiði lóð nr. 10	4,1	0,1
Víkurheiði lóð nr. 11	1,8	0,1

Sérskilmálar fyrir flugskýli - lóð 1 breytast þannig að öryggissvæði flugbrautar breikkar umfram lágmarkskröfur fyrir flugbrautir.
Aðrir hindrunarfletir, flugtaks-og aðflugsfletir breytast ekki og eru skv. reglugerð nr. 464/2007 um flugvellir.
Núverandi byggingarnar á lóð 1 eru þjónustubyggingar fyrir flugvöllinn. Ekki verður gerð krafa um niðurrif þeirra.

Sérskilmálar breytast lítilsháttar og verða eins og hér segir

Sérskilmálar fyrir flugskýli - Vallarheiði lóð 1

Flugskýlin eru einungis ætlað flugtengdri 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.

Sérskilmálar fyrir Víkurheiði, lóðir 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11

Heimilt er að byggja á öllum lóðum 2 hæða hús innan uppgefins byggingarreits. Bundnar byggingalínur og mænistefnur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Þakhalli má vera að hámarki 15°. Vegghæð skrifstofuhúsnæðis meðfram götum skal vera að lágmarki 3m en hámarki 4,5m fyrir eina hæð, 8m fyrir tvær hæðir. Iðnaðarhúsnæði má hafa hámarkshæð á þaki allt að 15m. Sökum hindrunarflatar til hliðar við flugbraut mega byggingar sem eru 15m að hæð ekki vera nær lóðarmörkum en 59m. Kvöð er um eitt bílastæði fyrir hverja 35m² skrifstofuhúsnæðis en stæðafjöldi fyrir iðnaðarhúsnæöi er ekki bundinn.

Sérskilmálar fyrir gámasvæði - lóð 4

Gámasvæði er um 3,6ha að stærð. Þar er fyrirséð móttaka á spilliefnum, garðaúrgangi, pappa, pappír, timbri, dekkjum, brotajárni o.þ.h. Gámasvæðið mun þjóna öllu Sveitarfélaginu Árborg. Áætlað er að gámasvæðið taki á móti allt að 10 þús. tonnum af sorpi á ári. Mænishæð aðstöðuhúss og vélageymslu má vera allt að 5,0m frá jörðu. Þakhalli má vera 15-45°. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 500m2 móttökuhús og vélageymslu. Rampar við gáma verði með steyptum stoðveggjum. Jarðvegsmanir skulu vera við lóðarmörk aðliggjandi lóða og skal hæð þeirra vera a.m.k. 2,0m - 2,5m. Gámasvæðið verði afgirt með a.m.k. 2,5m hárri mannheldri netgirðingu við jarðvegsmanir. Snyrtilegur frágangur skal vera á svæðinu. Reiknað er með vöktun svæðis á ákveðnum opnunartímum.

Deiliskipulagbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulags- og byggingarlaga nr.123 / 2010,
frá 20/10 '16 til 1/12 '16 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 15. mars 2017

Sveitarfélagið ÁRBORG

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann ____________

DEILISKIPULAG VÍKURHEIÐAR

Sveitarfélagið Árborg

Tillaga að deiliskipulagi

Deiliskipulagsuppdráttur — dags. 1. okt. 2016
nr. 01

hannað/teiknað: abh — frumstærð A1

ANNE B. HANSEN ARKITEKT FAÍ

Anne B. Hansen

Austurvegi 3-5 800 Selfoss — kt: 270369-2439
sími: 897 5970 — smjordalir@simnet.is