



Blönduósbær

**Deiliskipulagi fyrir
gagnaver á Blönduósi**

Tillaga

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Dags 14. desember 2017



LANDMÓTUN®

Margrét Ólafsdóttir, Drífa Gústafsdóttir og Kristín Una Sigurðardóttir

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2017 og í
_____ þann _____ 2017.

Tillagan var auglýst frá _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017.

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

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.500 dagsettur 14.12. 2017.

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	4
1.1	Afmörkun.....	4
1.2	Markmið	4
2	Forsendur.	5
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
2.1.1	Forsendur úr Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030.	5
2.1.2	AÐRAR FORSENDUR	6
2.2	Minjar.	6
2.3	Staðhættir.....	7
2.4	Skipulagsgögn og kortagrunnar.....	7
3	Almennir skilmálar.....	7
3.1	Hönnun og uppdrættir.	7
3.2	Lóðarafmörkun og byggingarreitir.	7
3.3	Húsagerðir.	7
3.4	Aðkoma og bílastæði.....	8
3.5	Frágangur lóða.....	8
3.6	Veitur og frárennsli.....	8
	Rafmagn.....	8
	Ljósleiðari.....	8
	Vatnsveita.....	8
	Fráveita	8
3.7	Sorphirða	8
3.8	UMHVERFISÁHRIF.....	9
4	KYNNING OG SAMRÁÐ	10
4.1	Auglýsingatími.	10
5	Heimildaskrá.....	11

Myndaskrá

Mynd 1.	Deiliskipulagssvæðið og skráðar fornminjar innan jarðarinnar Hnjúka við Blönduós.	4
Mynd 2.	Úr Aðalskipulag Blönduósbæjar 2010-2030, svæði A1/I2.	5
Mynd 3.	Hluti af vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands, fjóluþlár rétthyrningur er sýnir deiliskipulagssvæðið.....	7
Mynd 4.	Snið sem sýnir hljóðmanir ofl.....	8

1 INNGANGUR.

Miklar tækniframfarir hafa orðið síðustu ár varðandi söfnun og hýsingu gagna. Þessi þróun hefur skapað þörf á sérhæfðum mannvirkjum til gagnahýsingar.

Þeir þættir er vega þungt þegar staðsetning gagnavers er ákvörðuð eru meðal annars: raforka, öryggi og starfsfólk.

Tilgangur deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og byggingarreiti fyrir gagnaver í landi Hnjúka á Blönduósi.

1.1 Afmörkun

Deiliskipulag þetta nær yfir um 15 ha svæði sem skilgreint er sem athafna- og iðnaðarsvæði, Hnjúkar (A1/I2) í aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030. Svínvetningabraut liggur sunnan við svæðið.



Mynd 1. Deiliskipulagssvæðið og skráðar fornminjar innan jarðarinnar Hnjúka við Blönduós.

1.2 Markmið

Megin markmið deiliskipulagsins er að efla fjölbreytni atvinnutækifæra í sveitarfélaginu, nýta þá orku er framleidd er í héraðinu og styrkja uppbyggingu hátækni iðnaðar á svæðinu.

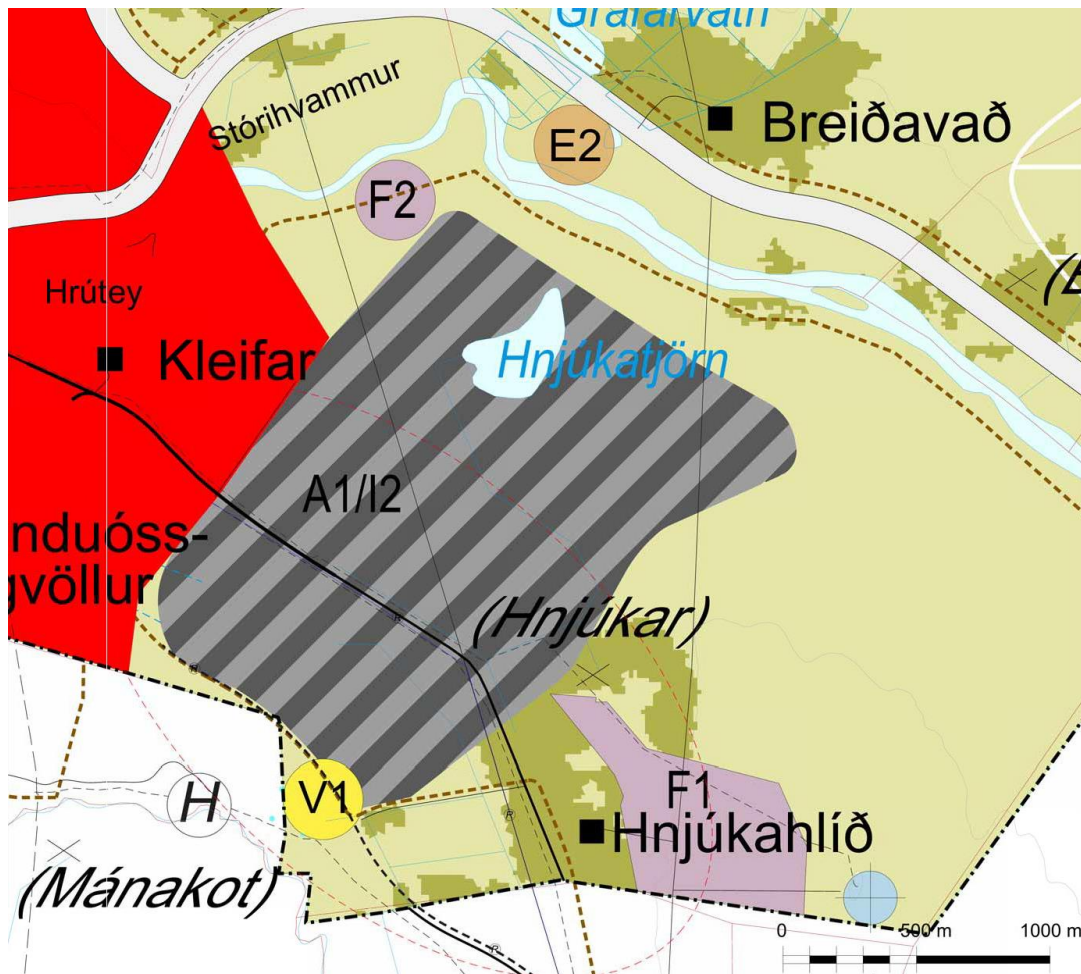
1.3 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf. og teiknað í hnitakerfi Isnet93

2 FORSENDUR.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið fellur vel að meginmarkmiðum Aðalskipulags Blönduósbæjar 2010-2030 en þar kemur fram að miðað sé að eflingu atvinnulífs og svæði skilgreind fyrir nýjar atvinnugreinar.



Mynd 2. Úr Aðalskipulag Blönduósbæjar 2010-2030, svæði A1/I2.

2.1.1 Forsendur úr Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030.

Í aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem athafna- og iðnaðarsvæði. Í markmiðum varðandi athafna- og iðnaðarsvæði segir m.a. að lögð verði áhersla á að skapa góðar umhverfisaðstæður fyrir fyrirtæki sem byggja á sérstöðu svæðisins. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang á athafnasvæðum. Stefnt er að því að nýta orku sem framleidd er í héraði í sveitarfélaginu.

Athafnasvæði

Á athafnasvæðum er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vöruheimslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Almennt skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdri starfsemi fyrirtækja s.s. fyrir húsverði.

Iðnaðarsvæði

Á iðnaðarsvæðum er gert ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfssemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér s.s. verksmiðjum, virkjunum, tengivirkjum, veitustöðvum, skólpadælu- og hreinsistöðvum, birgðastöðvum fyrir olíur og móttökustöðvum fyrir úrgang. Íbúðir eru ekki heimilar á iðnaðarsvæðum.

Í Aðalskipulagi Blönduósbæjar er lýsing á athafna- og iðnaðarsvæði Hnjúka (A1/I2) eftirfarandi:

A1 Hnjúkar

- Blandað athafna- og iðnaðarsvæði þar sem gert er ráð fyrir gagnaveri. Óbyggður reitur og því svigrúm fyrir nýbyggingar sem falla að nýtingu svæðisins. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang. Stærð svæðis 272 ha.

I2 Hnjúkar

- Blandað athafna- og iðnaðarsvæði þar sem gert er ráð fyrir gagnaveri. Óbyggður reitur og því svigrúm fyrir nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang. Stærð svæðis 272 ha. Innan svæðisins er Hnjúkatjörn sem er u.þ.b. 8,5 ha sem nýtur verndar skv. 37. gr. laga nr. 44/1999. Gæta verður þess að Hnjúkatjörn og umhverfi verði ekki fyrir röskun enda hefur tjörnin og umhverfi mikið útivistargildi, auk þess að tjarnir eru mikilvæg búsvæði og hafa að geyma fjölbreytt lífríki.

2.1.2 AÐRAR FORSENDUR

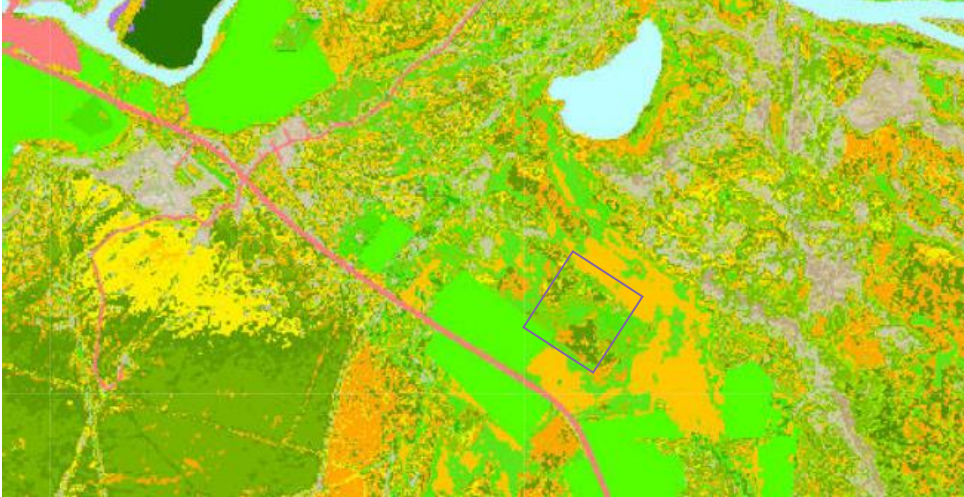
Deiliskipulagið miðar að uppbyggingu gagnavers á svæðinu og spennistöðvar en gagnaver hefur mikla orkuþörf og gerir kröfu um afhendingaröryggi á rafmagni.

2.2 Minjar.

Í Blönduósbæ hefur farið fram skráning fornminja. Samkvæmt skráningunni eru fjölmargar minjar innan þess lands er áður var jörðin Hnjúkar. Ekki eru skráðar minjar innan deiliskipulagssvæðisins eins og fram kemur í Fornleifaskráningu Blönduósbæjar II. Hafa skal í huga 21. gr. laga um menningarminjar þar sem stendur m.a.: *Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3.gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, 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.* Einnig 2. mgr. 24. gr. sömu laga þar sem segir: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megj úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt svo fljótt sem auðið er hvort verki megj fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

2.3 Staðhættir.

Deiliskipulagssvæðið er innan skilgreinds athafna- og iðnaðarsvæðis í Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030. Heildarstærð svæðisins í aðalskipulagi er 272 ha en deiliskipulagið tekur til um 15 ha af því. Landið er hluti af jörðinni Hnjúkum, er í dag óbyggt og er umrædd framkvæmd sú fyrsta á svæðinu. Landið er í dag akurlendi og starungsmýrarvist samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofu Íslands. Landið er nokkuð slétt.



Mynd 3. Hluti af vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands, fjólblár rétthyrningur er sýnir deiliskipulagssvæðið.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR.

3.1 Hönnun og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um.

Aðaluppdrættir skulu sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum sbr. Byggingarreglugerð 112/2012.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og fjölda bílastæða á lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

3.2 Lóðaafmörkun og byggingareitir.

Innan deiliskipulagsins eru skilgreindar 11 lóðir undir gagnaver, hver lóð 5904 m² og 3744 m² byggingarreitur innan hverrar lóðar. Nýtingarhlutfall lóða má vera allt að 0,6.

Ein lóð er skilgreind undir spennistöð og er byggingarreitur þar 2604 m². Heimilt er að koma fyrir lóðum fyrir veitufyrirtæki. Kvaðir á þessari lóð verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra.

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjálss innan byggingarreits. Þar sem byggingarreitir liggja saman á lóðamörkum er heimilt að skilgreina þá sem einn reit.

3.3 Húsagerðir.

Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksvegg hæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Mesta hæð útveggja og þaks frá aðalgólfi er 12 metrar og lágmarks þakhalli mænisþaka skal vera 14°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert er ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 8.2 kafla byggingarreglugerðar (112/2012).

3.4 Aðkoma og bílastæði.

Aðkoma að svæðinu verður frá Svínvetningabraut. Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar og að lágmarki 5-6 bílastæði á hverri lóð og fylgja ákvæðum Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

3.5 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og gildandi aðaluppdrætti. Vanda skal sérstaklega til ásýndar hverfisins þegar kemur að ásýnd þess gagnvart Svínvetningabraut. Hlutfall gróðurs skal vera að minnsta kosti 5%.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir hljóðmönnum, utan lóða, við Svínvetningabraut og austast á svæðinu. Frágangur þeirra skal vera snyrtilægur með grasi eða öðrum gróðri.

- Manir við Svínvetningabraut mega að hámarki vera með 1:2,5 halla en fletir til enda vera 1:4. Hámarkshæð 2 m yfir núverandi landi.
- Manir austan við lóðir mega vera að hámarki 1:3,5 og hámarkshæð 4 m yfir núverandi landi.

Heimilt er að nýta það efni sem fellur til við mannvirkjagerðina í manirnar. Akstur efnis skal vera innan reits svo svæði utan deiliskipulagssvæðis verði ekki raskað.

Tilgangur þessara hljóðmana er að nýta það efni sem kemur úr grunnnum meðal annars að draga úr hljóðmengun frá svæðinu.



Mynd 4. Snið sem sýnir hljóðmanir ofl.

3.6 Veitur og frárennsli.

Á deiliskipulagsuppdrætti er afmarkað svæði meðfram mönnum sem ætlað er fyrir lagnir.

Rafmagn: Rafmagnsveita verður fyrst í gegnum Skagastrandarlínu, 33 kw og í framhaldinu þegar orkuþörf eykst mun strengur frá Laxárvatni eða Blöndu vera lagður að svæðinu.

Ljósleiðari: Er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti.

Vatnsveita: Vatnsveituæð fyrir neysluvatn verður lög frá hesthúsahverfinu við Arnargerði.

Fráveita: Á meðan uppbyggingu stendur mun fráveita vera leidd í rotþró og í framhaldinu mun hún tengjast bæjarkerfinu.

3.7 Sorphirða

Öll sorphirða verður á vegum sveitarfélagsins.

3.8 UMHVERFISÁHRIF

Við greiningu á þeim þáttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum við framkvæmd skipulagsins var ákveðið að meta áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti:

- **Samfélag**
 - Framkvæmdin er atvinnuskapandi bæði á framkvæmdartíma og síðar við rekstur. Við rekstur gagnavera er þörf á vel menntuðu starfsfólki en í Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 kemur fram að unnið verði að fjölgun starfa m.a. þekkingarstörfum.
 - Áætluð starfssemi nýtir orku sem framleidd er í héraðinu en það einnig eitt af markmiðum aðalskipulagsins.
- **Landslag**
 - Landslag svæðisins hefur ekki neina sérstöðu hvað varðar þætti er tilgreindir eru í 61. gr. í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 né í sínu nánasta umhverfi.
 - Öll uppbygging hefur í för með sér breytt landslag og ásýnd, til þess að spyrna á móti þessum áhrifum verða settar hljóðmanir við Svínvetningabraut. Þessar manir verða mótaðar og settur í þær gróður og munu þær draga úr þeim áhrifum er mannvirkin hafa á ásýnd inn á svæðið frá Svínvetningabraut. Frágangur lóða skal einnig vera snyrtilegur.
- **Minjar**
 - Ekki eru þekktar minjar innan deiliskipulagssvæðisins en vísað er til laga um menningarminjar 80/2012 þá sérstaklega til 24 gr. Áður ókunnar fornminjar.
- **Heilsa og öryggi**
 - Á lóðarmörkum, samsíða Svínvetningabraut og austast á deiliskipulagssvæðinu, verða settar hljóðmanir sem meðal annars þjóna þeim tilgangi að hindra mögulega hljóðmengun frá svæðinu.

Skipulagið og framkvæmd þess hefur jákvæð áhrif á samfélag sveitarfélagsins með fjölgun atvinnutækifæra, bæði á framkvæmdartíma og vegna reksturs fyrirtækja innan svæðisins. Hvað landslag varðar eru áhrifin takmörkuð þar sem landslagið telst ekki hafa neina sérstöðu á svæðinu en með mönnum er dregið úr sjónrænum áhrifum sem mannvirkin hafa á landslagið. Skipulagið hefur ekki áhrif á minjar en vegna fjölda minja í nágrenninu er mikilvægt að minna á lög um menningarminjar. Gagnaverum fylgir ákveðin hljóðmengun og er hún ávalt neikvæð en engin íbúðabyggð er innan áhrifasvæðis hljóðmengunarinnar auk þess vinna ofangreindar manir gegn þessum áhrifum.

4 KYNNING OG SAMRÁÐ

4.1 Auglýsingatími.

Skipulagið var auglýst frá x. X. 2017 – x. 2017.

5 HEIMILDASKRÁ.

Aðalskipulag Blönduósbæjar 2010-2030.

Bryndís Zoëga, Guðmundur St. Sigurðarson og Guðný Zoëga, 2008,

Fornleifaskráning Blönduósbæjar II, Enni-Hnjúkar-Sölvabakki-Breiðavað.

Byggingarreglugerð 112/2012.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Náttúrufræðistofnun Íslands, vistgerðarkort 6.10.2017.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr.nr. 90/2013.