



VSO RÁÐGJÖF



AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035

BREYTINGAR | SAUÐÁRKRÓKI, VARMAHLÍÐ OG HOFSSÓSI, ÍBÚÐARBYGGÐ, ÍPRÓTTASVÆÐI, STOFNANSVÆÐI OG FERÐAÞJÓNUSTA

Lýsing skipulagsverkefnis

Janúar 2023



Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
2	Forsendur – gildandi skipulag	1
2.1	Aðalskipulag	1
2.2	Deiliskipulag	2
3	Viðfangsefni breytinga og áherslur	3
3.1	Íbúðarbyggð á Sveinstúni (ÍB-410)	3
3.2	Íbúðarbyggð á Hofsósi (ÍB-602)	3
3.3	Ípróttasvæðið á Flæðum (ÍB-404)	3
3.4	Varmahlíðarskóli og nágrenni (S-501)	3
3.5	Sauðárkrókskirkjugarður (K-401)	4
3.6	Ferðaþjónusta	4
4	Umhverfismat	4
4.1	Matsskylda	4
4.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4
4.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	4
4.4	Valkostir	5
4.5	Matsspurningar	5
5	Kynning og samráð	6
5.1	Samráð	6
5.2	Umsagnaraðilar	7
6	Verkferli	7

1 Inngangur

Í undirbúningi eru breytingar á Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035 sem snúa að nokkrum svæðum í sveitarfélaginu. Breytingarnar taka til íbúðarbyggðar á Sauðarkróki og Hofsósi, íþróttasvæði hestamanna á Sauðarkróki, Kirkjugarðinum á Nöfum og Varmahlíðarskóla og nágrenni hans. Auk þess er gert ráð fyrir breytingum á ferðapjónustusvæðum og skilgreiningu nýrra ferðapjónustusvæða í Skagafirði.

Hér er sett fram lýsing skipulagsverkefnisins sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem kveðið er á um að við upphaf skipulagsgerðar skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Skipulagslýsing er fyrsta skrefið í undirbúningi skipulagsáætlana og er ætlað að upplýsa hagaðila og umsagnaraðila strax í byrjun um fyrirhugaða tillögugerð, viðfangsefni hennar og áherslur í þeirri skipulagsvinnu sem framundan er.

Jafnframt skal haft samráð við Skipulagsstofnun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfismatsskýrslu, sbr. lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

2 Forsendur – gildandi skipulag

2.1 Aðalskipulag

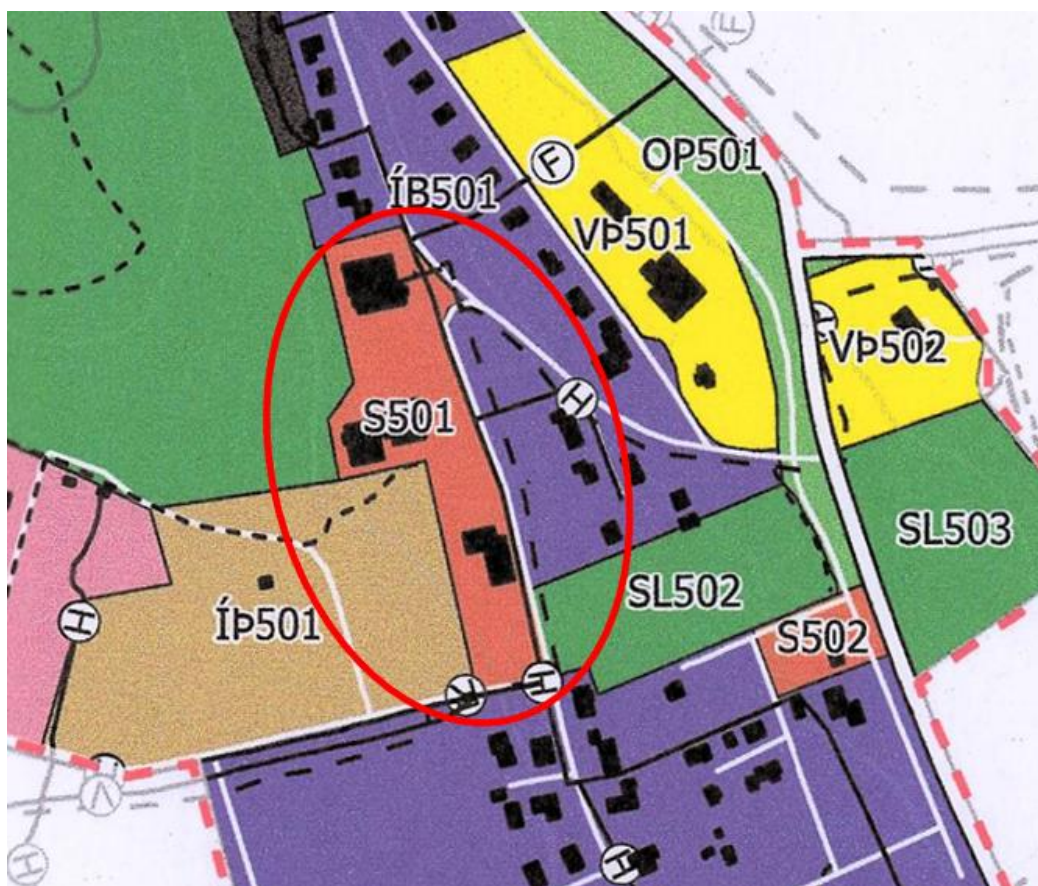
Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035 var staðfest 4. apríl 2022. Fyrirhugaðar breytingar taka til eftirfarandi svæða og landnotkunar:

- **Íbúðarbyggð ÍB-410** milli Borgargerðis og Sauðarkróksbrautar, Sveinstún. Þar er heimilt að byggja allt að 50 íbúðum í einbýlishúsum og raðhúsum. Þéttleiki og yfirbragð verði svipað og í Túnahverfi. Uppbygging svæðisins er ekki hafin.
- **Íþróttasvæði ÍP-404** á Flæðum er fyrir hesthús, skeiðvelli og aðra aðstöðu fyrir hestamennsku. Þar er heimilt að byggja allt að 10.500 m² en þegar eru byggðir um 6.030 m².



Mynd 2-1 Svæði fyrirhugaðra breytinga á þéttbýlisupprætti Sauðarkróks í Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035

- **Stofnanasvæði S-501** þar sem er Varmahlíðarskóli, sundlaug og félagsheimilið Miðgarður. Þar er heimilt að byggja allt að 12.500 m² en núverandi byggingar eru um 5.671 m².



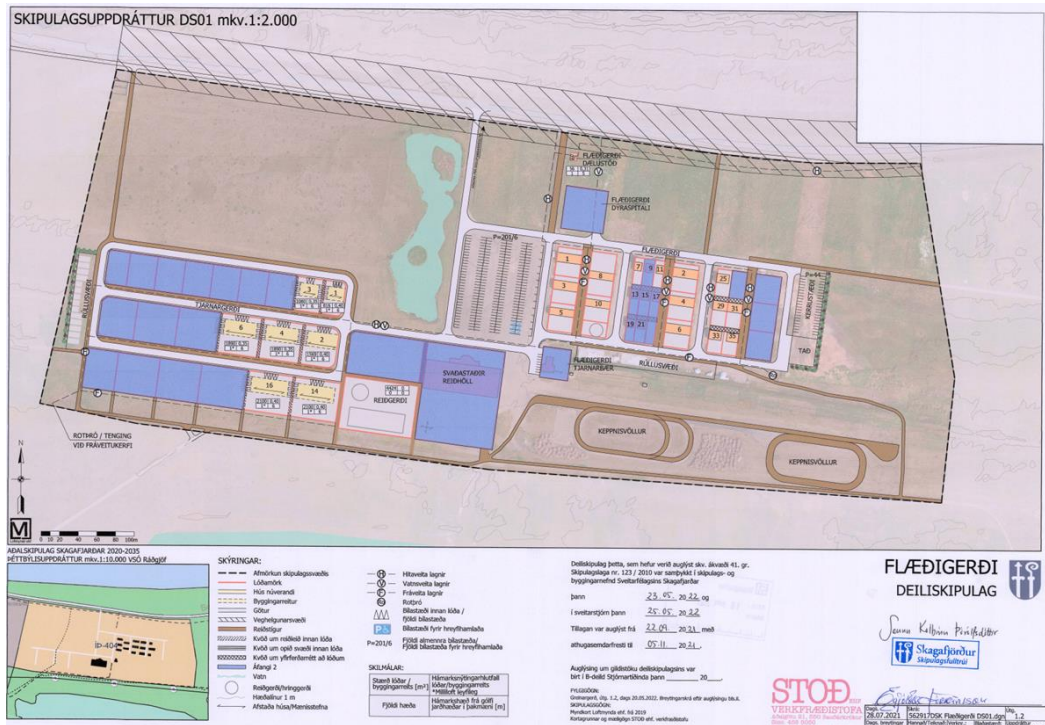
Mynd 2-2 Stofnanasvæði Varmahlíðarskóla, sundlaugar og Miðgarðs á þéttbýlisupprætti Varmahlíðar í Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035

- **Íbúðarbyggð IB-602** Túngata, Austurgata, Kirkjugata, Sætún og Hátún. Suðursvæði á Hofsósi. Þar er meðal annars gert ráð fyrir að ljúka uppbyggingu óbyggðra lóða við Kirkjugötu, Hátún og Sætún, 9 íbúðir í einbýlis- og raðhúsum. Síðan byggist fleiri lóðir upp á svæðinu til austurs og suðurs.
- **Ferðapjónusta** er annars vegar á afþreyingar- og ferðamannastöðum (AF), s.s. tjald- og hjólhýsasvæði en hins vegar verslunar- og þjónustusvæðum (VP) þegar um er að ræða umfangsmeyri starfsemi svo sem hótél og gististarfsemi, veitingahús o.þ.h.

2.2 Deiliskipulag

Deiliskipulag Flæðigerðis, samþykkt 25. maí 2022 tekur til íþróttasvæðis ÍP-404 á Sauðárkróki, sjá mynd 2-3. Í deiliskipulaginu eru útfærð hesthús, reiðskemmur og skeiðvellir.

Ekki eru í gildi deiliskipulagsáætlanir á hinum svæðunum sem fyrirhugaðar aðalskipulagsbreytingar taka til. Í undirbúningi og vinnslu eru deiliskipulagstillögur fyrir íbúðarbyggð á Sveinstúni á Sauðárkróki og við Varmahlíðarskóla, sbr. lýsingar skipulagsverkefna sem kynntar voru árið 2022.



Mynd 2-3 Deiliskipulag Flæðigerði, samþ. 25.5.2022 – íþróttasvæði ÍP-404 á Sauðárkróki.

3 Viðfangsefni breytinga og áherslur

3.1 Íbúðarbyggð á Sveinstúni (ÍB-410)

Við undirbúning deiliskipulagsgerðar hafa forsendur um uppbyggingu svæðisins skýrst og er talin þörf á að breyta stefnu aðalskipulags um uppbyggingu þess.

- Breyting á stefnu um íbúðarbyggð ÍB-410 felst í lítilsháttar stækkun til suðurs og að fjölgað verði íbúðum innan svæðisins. Húsgerðir verði blandaðar - einbýli, par- og raðhús og lítil fjölbýlishús.

3.2 Íbúðarbyggð á Hofsósi (ÍB-602)

Gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir að lokið verði við uppbyggingu á lausum lóðum við Kirkjugötu, Hátún og Sætún. Deiliskipulag er í vinnslu fyrir svæðið.

- Breyting felst í að fjölga íbúðum við þessar götur frá því sem skilgreint er í aðalskipulaginu.

3.3 Íþróttasvæðið á Flæðum (ÍP-404)

- Tillaga að breytingu felst í að auka byggingarheimildir aðalskipulags á íþróttasvæði ÍP-404. Í tengslum við deiliskipulagsgerð hefur komið í ljós að byggingarheimildir aðalskipulags falla ekki að hugmyndum sem uppi eru um uppbyggingu á íþróttasvæðinu.

3.4 Varmahlíðarskóli og nágrenni (S-501)

Í tillögu að deiliskipulagi fyrir Varmahlíðarskóla og íþróttasvæði - stofnasvæði S501 og íþróttasvæði (ÍP501) er gert ráð fyrir stækkun Varmahlíðarskóla ásamt nýjum leikskóla.



- Breyting felst í að endurskoða þarf afmörkun stofnasvæðis S-501 og stækka það í samræmi við deiliskipulagstillögu. Áætlað er að stækkun stofnanasvæðis geti tekið til um 0,5 ha af skógræktarsvæðinu.

3.5 Sauðárkróskirkjugarður (K-401)

- Breytingartillaga snýr að því að stækka kirkjugarðinn til suðurs inn á svæði sem í gildandi aðalskipulagi er afþreyingar- og ferðamannasvæðið (AF401) þar sem er tjaldsvæðið á Nöfum.

3.6 Ferðapjónusta

- Við Sauðárgil á Sauðárkróki, á afþreyingar- og ferðamannasvæði AF402, er unnið að deiliskipulagi tjaldsvæðis sem kallar á breytta afmörkun AF402.
- Við Helgustaði í Unudal eru áform um ferðapjónustu og mun breytingartillagan marka stefnu um nýtt verslunar- og þjónustusvæði fyrir starfsemina.

4 Umhverfismat

4.1 Matsskylda

Breyting á Aðalskipulagi Skagafjarðar fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010.

Umhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöku aðalskipulags, deiliskipulags og stigskiptri áætlanagerð. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagstillögum svæðanna.

4.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Gerð verður grein fyrir tengslum og samræmi skipulagstillögu við aðrar áætlanir og stefnur. Helstu áætlanir og stefnuskjöl sem höfð eru til hliðsjónar eru eftirtalin:

- Landskipulagsstefna
 - Leiðarljós: Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun. Að skipulag byggðar og landnotkun styðji við samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.
- Húsnæðisáætlun Skagafjarðar
 - Lóðir og skipulag.
- Umhverfisstefna Skagafjarðar
 - Markmið um loftslagsmál, vernd náttúruminja, úrgangsmál og umhverfisfræðslu.
- Deiliskipulagsáætlanir á breytingarsvæðunum.

Einnig er höfð hliðsjón af markmiðum í öðrum stefnuskjöllum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem snerta viðfangsefni breytingartillagna sbr. töflu 7.1 .

4.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

Umhverfismatsskýrsla verður hluti af greinargerð breytingar á aðalskipulagi. Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún viku frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Til hliðsjónar verður umhverfisskýrsla Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035.

Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbyggingum og innviðum, nýtingu auðlinda s.s. lands og vatns.

Breytingar kunna að hafa áhrif á náttúrufræðispætti, ásýnd og samfélagsþætti svo sem byggð, samfélagsþjónusta og atvinnustarfsemi. Aðrir áhrifaþættir sem kunna að koma fram í skipulagsvinnunni verða einnig skoðaðir m.t.t. umhverfisáhrifa eftir því sem við á.

Við mat á áhrifum markmiða og stefnumiða á tiltekna umhverfisþætti er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá töflu 4.1. Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Í matsvinnunni mun koma fram hvort tiltekin umhverfisáhrif geti talist mjög neikvæð og ef svo reynist verður brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Einnig mun matsvinnan nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

4.4 Valkostir

Umfjöllun um valkosti snýr fyrst og fremst að þeim breytingum sem lagðar eru fram og hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti (tafla 4.1).

Til samanburðar er einnig gerð grein fyrir óbreyttri stefnu aðalskipulags (núllkostur)

4.5 Matsspurningar

Umfjöllun um umhverfisáhrif aðalskipulagsins miðar að því að fjalla fyrst og fremst um þá umhverfisþætti sem líklega verða fyrir áhrifum vegna breytingar á aðalskipulagi. Í töflu 4.1 er yfirlit yfir þá umhverfisþætti sem verða til skoðunar í skipulagsvinnunni eftir því sem við á.

Tafla 4.1 Yfirlit yfir umhverfisþætti og helstu áhrifaþætti.

Umhverfisþáttur	Undirþáttur	Matsspurningar Hefur áætlun áhrif á:	Viðmið
Náttúrufar	Jarðfræði og jarðmyndanir	Viðkvæm svæði? Svæði eða stök með verndargildi?	Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Velferð til framtíðar. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, m.a. 61. gr. Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013 Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
	Vatnafar	Vatnsverndarsvæði (brunn-, grunn- eða fjarsvæði)? Vötn sem eru stærri en 1.000 m ² ? Ár og læki?	Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð nr. 785/1999 um starfsemi sem getur haft í för með sér mengun.
	Lífriki (gróður og dýr)	Verndarsvæði? Mikilvæg búsvæði? Mikilvæg gróðursvæði? Hverfisverndarsvæði? Votlendi? Líffræðilegan fjölbreytileika? Sjaldgæfar vistgerðir? Válistategundir?	Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Velferð til framtíðar. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013. Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika, Bernarsamningur um verndun búsvæða.



Umhverfis-þáttur	Undirþáttur	Matsspurningar Hefur áætlun áhrif á:	Viðmið
Landslag	Landslag/ ásýnd	Náttúrulegt landslag? Ásýnd Skagafjarðar? Víðerni? Landslagsheildir?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 Landsskipulagsstefna 2015-2026
Loftslag	Loftgæði/ Kolefnislosun	Loftgæði? Losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun og samgöngum?	Hreint loft til framtíðar – áætlun um loftgæði fyrir Ísland. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Velferð til framtíðar.
Samfélag	Efnahagur	Atvinnuuppbyggingu?	Skipulagslög nr. 123/2010 Landsskipulagsstefna 2015-2026
	Byggð	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði? Byggðamynstur?	Heimsmarkmið SP, m.a. markmið 11 um sjálfbærar borgir og samfélög. Stefna sveitarfélagsins Skagafjarðar.
	Félagslegt umhverfi	Samfélagsþjónustu? Verslun- og þjónustu? Afbreytingu? Lífsgæði?	Stefnumótandi byggðáætlun fyrir árin 2018–2024. Samgönguáætlun 2019-2033 og aðgerðaráætlun fyrir tímabilið 2019-2023.
	Samgöngur	Akstursvegalemdir? Þjónustustig samgöngukerfis?	
	Menningar- minjar	Fornminjar? Búsetulandslag og byggingararf?	Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
	Landnotkun	Landbúnaðarland?	Skipulagslög nr. 123/2010 Jarðalög nr. 81/2004, sbr. 1. gr. markmið að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.
Heilsa- og öryggi	Heilsa	Hljóðvist? Aðstöðu til heilsuþættandi lífsmáta, hreyfingu, útivist?	Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða Heimsmarkmið SP, sbr. markmið 3 heilsa og vellíðan.
	Öryggi	Áhrif á öryggi íbúa og lögaðila? Náttúruvá á núverandi byggðasvæðum og fyrirhuguðum m.t.t. flóðahættu, sjávarstöðu og jarðskjálfta?	Reglugerð nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða. Skýrsla vísindanefndar um loftlagsbreytingar. Samráð/álit: Samgöngustofa, Siglingasvið Vegagerðarinnar, Veðurstofa Íslands.

Við mótnun nýs skipulags og ákvarðana um landnotkun verður horft til þess að stuðla að sjálfbærri þróun í sveitarfélaginu, stuðst við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og umhverfisstefnu sveitarfélagsins. Í því fellst m.a. að framkvæmd skipulagsins gangi ekki á líffræðilega fjölbreytileika, skerði ekki gæði og aðgengi að neysluvatni, taki mið af landslagi og jarðmyndunum og að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda.

Umhverfismatið er einnig notað til að meta hvort að framkvæmd skipulags falli að markmiðum sveitarfélagsins t.d. um eftirsóknarverðan búsetukost, fjölbreytt atvinnulíf og grunnþjónustu. Umhverfismatið mun að mestu byggja á fyrirliggjandi gögnum um umhverfisþætti.

5 Kynning og samráð

5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Kynnt verður vinnslutillaga og eftir yfirferð Skipulagsstofnunar verður breytingartillaga fullgerð og svo auglýst og send umsagnaraðilum.

Ekki er nauðsynlegt að allar tillögur að breytingum verði auglýstar samhliða.



Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) tillaga á vinnslustigi og drög að umhverfisskýrslu og (3) tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfisskýrslu verða aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Skagafjarðar skagafjordur.is.

5.2 Umsagnaraðilar

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum eftirtalinna aðila við lýsingu þessa, vinnslutillögu og endanlega auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Skógræktin
- Veðurstofan
- Ferðamálastofa
- Skagafjarðarveitur
- RARIK

6 Verkferli

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Skipulagslýsing: Áherslur/markmið, forsendur og fyrirliggjandi stefnur, samráðs- og skipulagsferli: Mars 2023.
2. Breytingartillaga, forsendur og umhverfismat – kynning á vinnslustigi: Mars 2023
3. Breytingartillaga til auglýsingar: Apríl 2023
4. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka: Júní 2023