

SKIPULAGSUPPRÁTTUR DS01
FYRIR BREYTINGU mkv.1:2.000



NESTÚN Á SAUÐÁRKROKI - SUÐURHLUTI TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



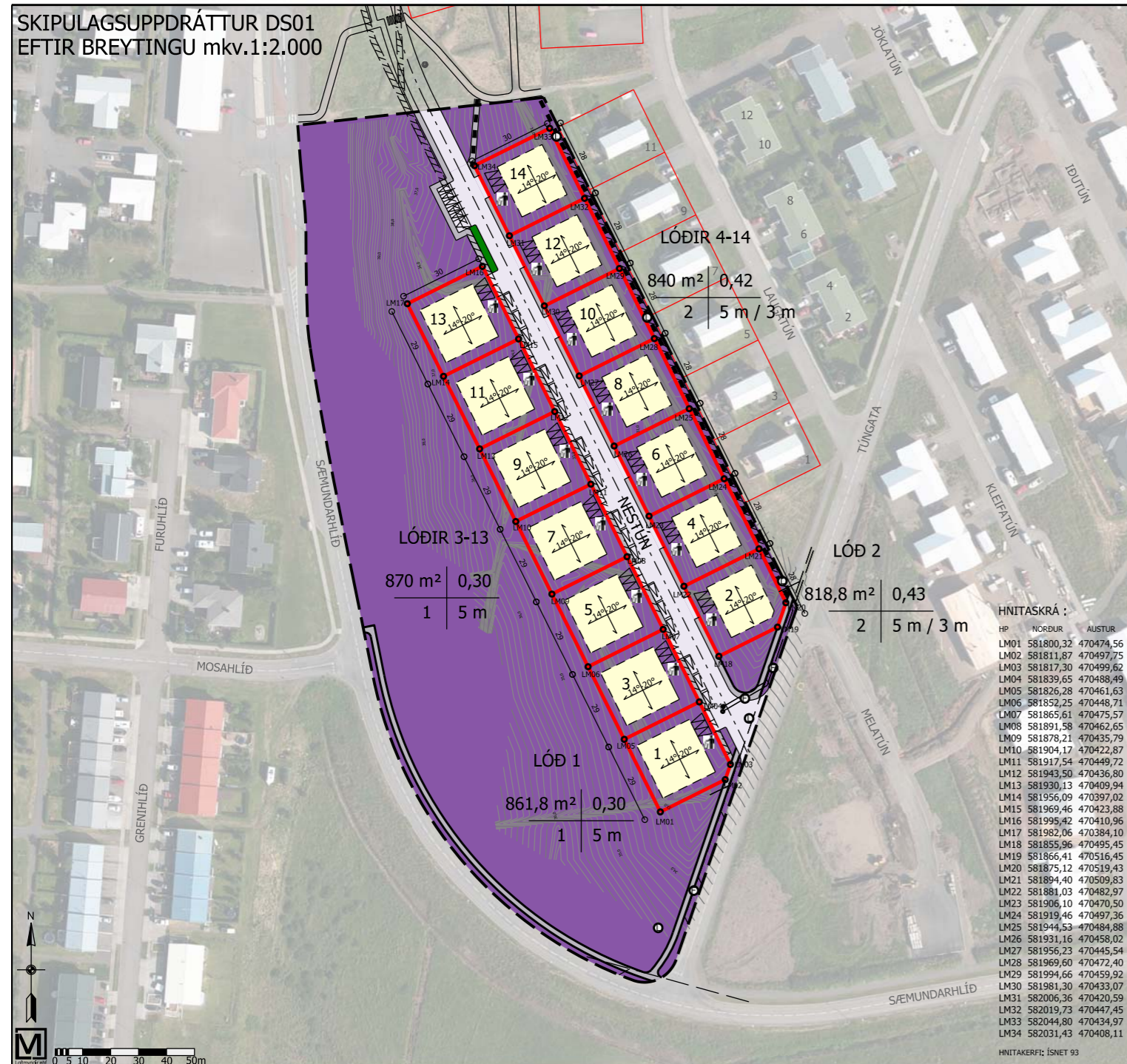
SKÝRINGAR:

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Bindandi byggingarlína
- Götur
- Gangstéttar
- Göngustígur
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Lagnasvæði
- Ljósleiðari núverandi
- Fráveita núverandi
- Bilastæði/fjöldi bilastæða
- Hæðalínur 20 cm
- Sorptunnuskýli
- Þakhalli
- Afstaða húsa/Mænisstefna

Stærð lóðar	Hámarks nýtingarhlutfall lóðar
Fjöldi hæða	Hámarkshæð bygginga frá plötu í mæni / Hámarkshæð frá gólfi neðri hæðar uppá efri brún plötu

SKIPULAGSGÖGN:
Myndkort Loftmynda ehf. frá 2019
Mællöggn STOD ehf. verkfræðistofu, Mællitækni: Trimble R10

SKIPULAGSUPPRÁTTUR DS01
EFTIR BREYTINGU mkv.1:2.000

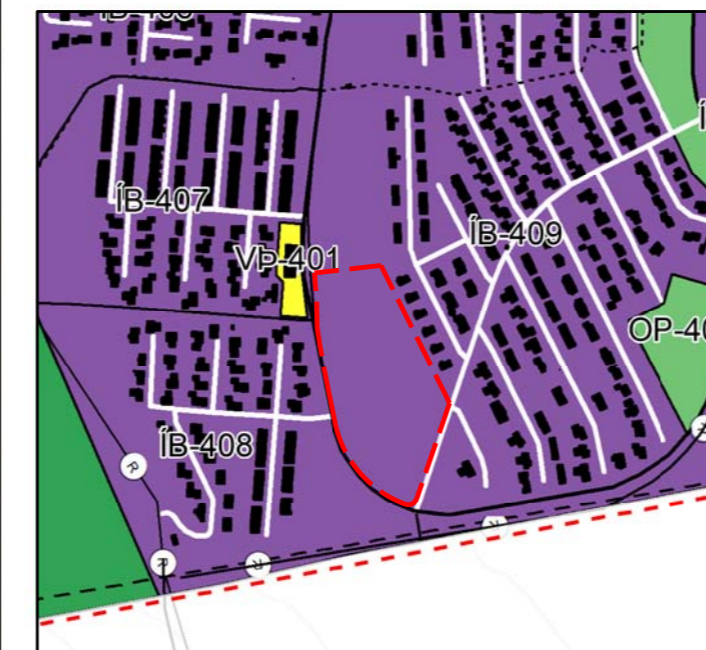


Breyting þessi á deiliskipulagi suðurhluta Nestúns, sem hefur verið auglýst skv. ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Skagafjarðar

þann _____ 20__ og
í sveitarstjórn þann _____ 20__
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdarfesti til _____ 20__.

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

ADALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBÝLISUPPRÁTTUR SAUÐÁRKROKUR mkv.1:20.000
VSÓ Ráðgjöf



GREINARGERÐ

Deiliskipulag fyrir suðurhluta Nestúns á Sauðárkróki var samþykkt í sveitarstjórn þann 22.02.2021 og gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 26.05.2021. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að gatan endi við norðurmörk skipulagssvæðisins. Nú er í vinnslu deiliskipulag fyrir parhúsaloðir á norðurhluta Nestúns sem kallar á breytingu deiliskipulags fyrir suðurhluta götunnar.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis

Afmörkun skipulagssvæðisins breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi.

1.2 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á skilgreindu íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-3.9 í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021. Skilmálar um nýtingarhlutfall lóða eru 0,20-0,40 og 5-15 íbúðir á hektara. Í endurskoðuðu aðalskipulagi sveitarfélagsins 2020-2035, sem nú hefur lokið auglýsingaferli, er skipulagssvæðið á íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-409 sem nær yfir Túnahverfi, Hásæti og Forsæti. Ekki eru settir skilmálar um nýtingarhlutfall en skilmáli um 9,4 íbúðir á hektara. Breytingartillaga þessi er í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins 2009-2021 og endurskoðað aðalskipulag sveitarfélagsins 2020-2035.

1.3 Gildandi deiliskipulag

Eins og áður segir er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið sem var samþykkt 22.02.2021. Hér að neðan er fjallað um þá hluta gildandi deiliskipulags sem gerð er tillaga að breyta.

1.4 Markmið og kynning

Markmið þessarar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nestúns eru að:

- Samræma deiliskipulag suðurhluta Nestúns við deiliskipulag norðurhluta Nestúns
- Aðlaga nýtingarhlutfall lóða að kröfum samfélagsins

Breytingartillaga þessi verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og tekin fyrir í sveitarstjórn. Þá verður hún auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í blöðum, á vef Sveitarfélagsins Skagafjarðar og á opnunartíma Ráðhúss Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 17-21, 550 Sauðárkróki. Þar með gefst aðilum, sem telja sig eiga hagsmuna að gæta, kostur á að koma fram athugasemdum við tillöguna.

2 Tillaga að breytingu deiliskipulags

Breyting á uppdrætti

Meðfylgjandi er skipulagsuppdráttur DS01 fyrir og eftir breytingu í kvarða 1:2000. Breytingar á skipulagsuppdrætti eru:

- Gata og gangstétt framlengd að norðurmörkum skipulagssvæðis.
- Nestún 2: Hámarksnýtingarhlutfall breytist úr 0,31 í 0,43.
- Nestún 4-14: Hámarksnýtingarhlutfall breytist úr 0,30 í 0,42. Hámarkshæð neðri hæðar verður 3 m.
- Skýringar skilmála leiðréttar.

Breyting í greinargerð

Kafi 2.2.1: Setningin „Gatan í Nestúni verður um það bil 235 m að lengd, frá Túngötu í norður í botn götunnar, og 7 m breið.“ breytist þannig: „Gatan í Nestúni, sem er innan skipulagssvæðis verður um það bil 260 m frá Túngötu að norðurmörkum skipulagssvæðis, og er 7 m breið. Norðan skipulagssvæðis liggur gatan áfram eins og sýnt er á deiliskipulagi norðurhluta Nestúns.“

Kafi 2.2.2.2: Í 1. setningu kafans breytist „...hámarksnýtingarhlutfall 0,31.“ í „...hámarksnýtingarhlutfall 0,46.“

Kafi 2.2.2.2: 7. setning kafans breytist úr „Hámarksnýtingarhlutfall er 0,30.“ í „Hámarksnýtingarhlutfall er 0,45.“

Kafi 2.2.2.2: 10. Setning kafans, „Innan byggingarreita er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum með inngangi á efri hæð að vestanverðu.“ breytist þannig: „Innan byggingarreita skal reisa einbýlishús á tveimur hæðum með inngangi á efri hæð að vestanverðu.“

3 Umhverfisskýrsla

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif breytingartillögunnar á umhverfið. Notast verður við umhverfisþætti í gildandi deiliskipulagi, andrúmsloft, landslag, útsýni, hljóðvist, náttúru- og menningarminjar og hagræna- og félagslega þætti. Áhrifin eru borin saman við núllkost sem er gildandi deiliskipulag án breytingar. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Eftirfarandi skilgreiningar á vægi verða notaðar:

- Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
- Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
- Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
- Áhrif eru óljós

3.1 Andrúmsloft

Breytingar sem tillaga þessi gerir ráð fyrir eru þess eðlis að áhrif á andrúmsloft verður óverulegt miðað við gildandi deiliskipulag. Áhrif á andrúmsloft eru metin óveruleg.

3.2 Landslag

Breytingartillagan gerir áfram ráð fyrir að landnotkun verði íbúðarbyggð en fyrir er svæðið nýtt undir beitahólf fyrir hross. Hámarksnýtingarhlutfall lóða nr. 2-14 er breytt en það mun ekki hafa aukin áhrif á breytingu landslags miðað við gildandi deiliskipulag. Áhrif breytingartillögu á landslag eru metin óveruleg.

3.3 Útsýni

Hámarksbyggingarhæð verður óbreytt og því mun breytingartillagan ekki hafa áhrif á útsýni nærliggjandi íbúða eða fyrir vegfarendur um Sæmundarhlíð. Áhrif breytingar á útsýni eru óveruleg.

3.4 Hljóðvist

Breytingar sem tillagan gerir ráð fyrir munu ekki hafa í för með sér aukna hljóðvist. Áhrif á hljóðvist eru metin óveruleg.

3.5 Náttúru- og menningarminjar

Breytingartillagan gerir ráð fyrir að gatan lengist um 25 m. Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg.

3.6 Hagræni- og félagslegir þættir

Gert er ráð fyrir auknu hámarksnýtingarhlutfalli til að svara kröfum samfélagsins um íbúðastærð. Þá mun lenging götunnar verða til þess að hægt verður að tengja norðurhluta Nestúns við suðurhlutagötunnar sem er öruggari og hentugri kostur heldur en að tengja norðurhlutann við Sæmundarhlíð. Áhrif breytingartillögu á hagræna- og félagslega þætti eru metin jákvæð.

3.7 Samantekt og niðurstaða

Heilt yfir hefur breytingartillagan óveruleg umhverfisáhrif í samanburði við gildandi skipulag. Þó verða jákvæð áhrif af því að auka hámarksnýtingarhlutfall lóða neðan götunnar og með því að lengja götuna.

STOD EHF
VERKFRÆÐISTOFA
Aðalgötu 21, 550 Sauðárkrúkur
Sími: 458 5060
Tölvupóstur: stod@stod ehf. is

Dags. 11.10.2021	Skrá: 562915DSK Nestún suðurhluti breyting DS01.dgn	Útg.nr. 1.0
Dags. breytingar --	Hannað/Teiknað: Verknr.: BMA	Bláðastærð: Uppdráttur númer: DS01