



Sveinstún á Sauðárkróki

Tillaga að deiliskipulagi

Skipulagslýsing

Útg. 1.0 - 15.12.2021

Efnisyfirlit

1.	Aðdragandi og skipulagssvæði.....	1
1.1	Aðdragandi.....	1
1.2	Skipulagssvæðið	1
2.	Helstu forsendur	1
2.1	Staðhættir.....	1
2.2	Íbúapróun.....	2
2.3	Staða skipulags.....	2
2.3.1	Aðalskipulag.....	2
2.3.2	Rammaskipulag	3
2.3.3	Deiliskipulag	3
2.4	Takmarkanir á landnotkun	3
2.5	Minjavernd.....	3
2.6	Veitur og fjarskipti	3
2.7	Tengsl við aðrar áætlanir.....	3
2.8	Náttúruvá, sjóvarnir	3
2.9	Viðfangsefni, markmið og áherslur	4
3.	Umhverfismat	4
3.1	Umhverfisáhrif.....	4
4.	Skipulagsferill	4
4.1	Kynningar og samráð	4
4.2	Tíma og verkáætlun.....	5
5.	Heimildaskrá.....	6

1. Aðdragandi og skipulagssvæði

1.1 Aðdragandi

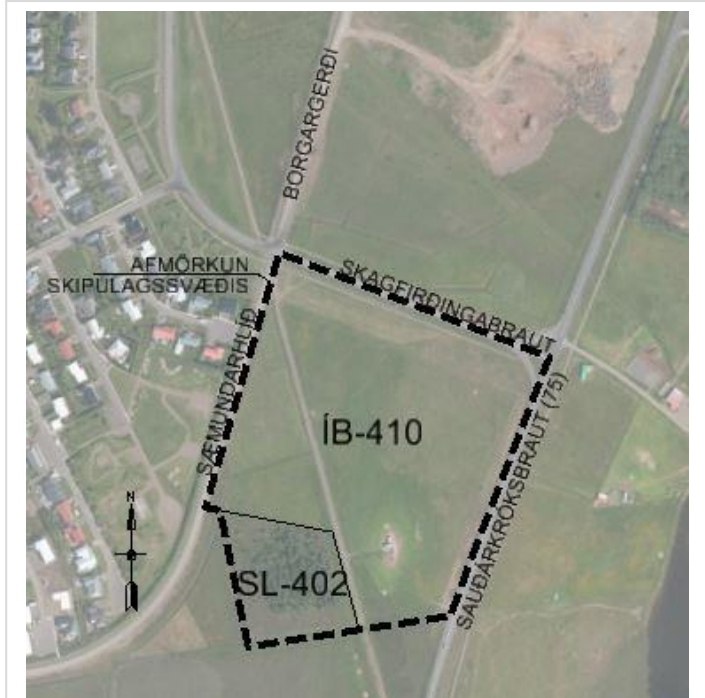
Eftirspurn eftir byggingarlóðum fyrir íbúðarhús í Skagafirði hefur aukist umtalsvert síðasta áratuginn. Á Sauðárkróki hefur lausum íbúðarhúsalóðum fækkað hratt og orðið aðkallandi að skapa forsendur til að hægt sé að anna eftirspurninni.

Á 410. fundi sínum þann 25. ágúst 2021 samþykkti skipulags- og byggingarnefnd Skagafjarðar að láta hefja vinnu við tillögu að deiliskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð á Sveinstúni í landi Sauðárkróks. Bókun skipulags- og byggingarnefndar var staðfest á 414. fundi sveitarstjórnar þann 10. september 2021.

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er tekin saman lýsing á skipulagsverkefninu.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af Skagfirðingabraut að norðan, Sauðárkróksbraut (75) að austan, landamerkjum Sauðárkróks og Áshildarholts norður (L221962) að sunnan og Sæmundarhlíð að vestan. Svæðið er 8,9 ha að stærð. Fjallað er um tengsl við aðalskipulag hér að neðan. Afmörkun svæðisins er sýnd á mynd 1.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.
Loftmynd: Loftmyndir ehf.

2. Helstu forsendur

2.1 Staðhættir

Eins og áður segir er skipulagssvæðið við suðurmörk bæjarlandsins, á milli Sæmundarhlíðar og Sauðárkróksbrautar (75) og sunnan Skagfirðingabrautar. Á árum áður var svæðið kallað Búbbatún en síðar nýtti Sveinn Guðmundsson hrossaræktandi, og svo sonur hans Guðmundur, svæðið sem beitarland fyrir hross. Síðustu áratugi hefur svæðið verið kennt við Svein Guðmundsson.

Svæðið er grasgróið og gamli þjóðvegurinn til Sauðárkróks liggur þvert í gegnum það. Syðst á svæðinu er lítill trjagarður sem spannar þó tæplega 9000 m² svæði. Við uppbyggingu íbúðarhverfis á milli Túngötu og Sæmundarhlíðar, einkum við Eyrartún og Gilstún, reyndist hluti landsins ekki byggingarhæfur og því var fallið frá húsabyggingum sunnan Eyrartúns og að hluta vestan Gilstúns. Þar er í dag opið svæði. Talið var að þessi jarðvegur, sem einkennist af miklu dýpi niður á burðarhæft efni, teygði sig austur fyrir götu Sæmundarhlíðar og því voru gróðursett tré á áðurnefndu svæði. Ingvar Páll Ingvarsson¹ vann lokaverkefni frá Háskólanum í Reykjavík um burðarhæfi byggingarlands á Sauðárkróki. Í því verkefni var metið burðarhæfi lands sunnan Eyrartúns og áfram suður á Áshildarholtsland. Hluti verkefnisins náði yfir skipulagssvæðið og voru niðurstöður nýttar í jarðvegsrannsóknir árið 2021 til að kortleggja byggingarhæft svæði í Sveinstúni. Út frá þessum rannsóknum reyndist unnt að áætla það burðarhæft, og þar með byggingarhæft svæði á Sveinstúni.

¹ Ingvar Páll Ingvarsson, 2007.

Staðsetning svæðisins gerir það að því fyrsta sem fólk sér þegar það nálgast Krókinn á leið norður eftir Sauðárkróksbraut. Bæjarmyndin sem mætir fólki á þessari leið hefur löngum þótt til sóma. Því þarf að leggja áherslu á að fyrirhuguð íbúðarbyggð styðji við ásýnd bæjarins. Engin mannvirki eru á svæðinu fyrir utan lítinn kofa og hrossagerði. Þessi mannvirki verða fjarlægð þegar framkvæmdir við íbúðargötu hefjast. Eins og áður segir liggur gamli þjóðvegurinn í gegnum svæðið og mun hann víkja fyrir nýrri íbúðarbyggð, að öllu leyti eða hluta til, að fenginni umsögn Minjastofnunar. Fjallað verður nánar um það í greinargerð deiliskipulagstillögunnar.

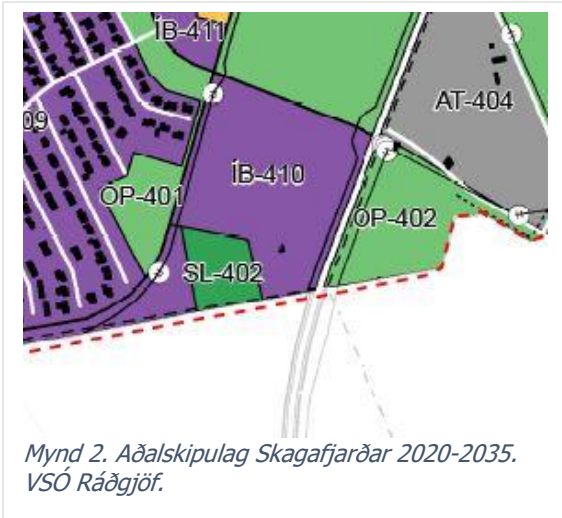
2.2 Íbúapróun

Íbúum Sveitarfélagsins Skagafjarðar hefur farið fjölgandi frá árinu 2016 en þá hafði þeim fækkað töluvert frá árinu 2010.² Árið 2016 voru íbúar sveitarfélagsins alls 3902 en þann 1. janúar 2021 hafði þeim fjölgað í 4084. Fjölgunin frá 2016 hefur verið nokkuð jöfn á milli ára en hefur enn ekki náð sama fjölda og árið 2010. Á Sauðárkróki hefur íbúum fjölgað frá árinu 2015, úr 2542 í 2643 þann 1. janúar 2021 og er það svipaður fjöldi og var árið 2010.² Þá hefur þróun íbúðaverðs gert að verkum að einstaklingar hafa frekar ákveðið að ráðast í nýbyggingar heldur en að fjárfesta í eldri húsum. Þessi þróun kallar á að nægt framboð lausra íbúðarlóða sé fyrir hendi. Skipulagstillagan mun skapa forsendur til að mæta þeim kröfum.

2.3 Staða skipulags

2.3.1 Aðalskipulag.

Gildandi aðalskipulags Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021 fellur senn úr gildi þegar gildistaka aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035 verður auglýst. Aðalskipulag 2020-2035 hefur þegar verið auglýst og samþykkt hjá sveitarfélaginu. Því verður tillaga þessi að deiliskipulagi fyrir Sveinstún unnin á grunni aðalskipulags 2020-2035.



Mynd 2. Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035. VSO Ráðgjöf.

Skipulagssvæðið nær yfir íbúðarbyggð nr. ÍB-410 og skógræktar- og landgræðslusvæði nr. SL-402 á þéttbýlisuppdrætti fyrir Sauðárkrók (mynd 2).

Í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 er íbúðarbyggð nr. ÍB-410 7,9 ha að stærð. Fjöldi nýrra íbúða er 50 og íbúðir á hektara 6,5. Þéttleiki byggðar verði allt að 10 íbúðir á hektara og yfirbragð byggðar skal samræmast yfirbragði Túnahverfis.³

Í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 er skógræktar- og landgræðslusvæði nr. SL-402 er 1,4 ha að stærð og þar er heimild fyrir

skógrækt. Í lýsingu kemur fram að huga þurfi að varnarlínunum og aðgengi að vatni. Skipulagsákvæði aðalskipulags fyrir skógræktarsvæði eru:

- „Við skógrækt og stígagerð skal haft samráð við minjavörð um skráningu menningarminja.
- Hugna skal að varnarlínunum og brunahólfum alls staðar þar sem skógur er ræktaður. Þegar skógi er plantað er mikilvægt að hann sé ekki of samfelldur og hafa skal í huga hólfun með varnarlínunum. Skipta má skóginum upp með því að planta ákveðnum - tegundum lauftrjáa í belti sem brenna síður. Hægt er að nýta misfellur í landslaginu og slóðir sem varnarlínur. Hugna þarf að huga að flóttaleiðum út úr skóginum og hafa fleiri en einn möguleika ef eldur lokar útgönguleið. Aðgengi að vatni er mikilvægt.“³

² Hagstofa Íslands, 2021

³ VSO Ráðgjöf, 2021

Þar sem þessi tvö svæði eru samliggjandi og samnýtanleg verða þau bæði tekin fyrir í tillögu að deiliskipulagi fyrir Sveinstún.

2.3.2 Rammskipulag

Uppdráttur fyrir rammskipulag Sauðárkróks, unnið af Alta ehf. árið 2009, sýnir tillögu að íbúðarhverfi á Sveinstúni (mynd 3).

Rammskipulag þetta hefur ekki fast gildi en það verður haft til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagsins. Þar er sýnd tillaga að legu götu, staðsetningu húsa og húsagerðum.

2.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

2.4 Takmarkanir á landnotkun

Skipulagssvæðið liggur meðfram Sauðárkróksbraut (75) sem er stofnvegur af vegtegund C8 skv. Vegaskrá 2021. Skv. vegalögum nr. 80/2007 er helgunarsvæði Sauðárkróksbrautar 30 m til beggja hliða frá miðlínu og þar er óheimilt að reisa mannvirki nema með leyfi veghaldara.

Sauðárkrókslína 2 sem lögð var í jörð árið 2020 liggur í gegnum svæðið að vestan- og austanverðu. Í skipulaginu verður gerð tillaga að helgunarsvæði fyrir Sauðárkrókslínu 2 og er Landsnet skráður umsagnaraðili.

Eins og fjallað var um í kafla 2.1 er jarðvegur undir hlutasvæðisins talin óburðarhæfur. Byggingarlóðum verður því beint framhjá þeim hluta svæðisins.

2.5 Minjavernd.

Ekki liggur fyrir heildarskráning minja í sveitarfélaginu.

Minjastofnun Íslands er skráður umsagnaraðili fyrir deiliskipulaginu og verður leitast eftir sjónarmiðum hennar snemma á vinnslutíma skipulagsins.

2.6 Veitur og fjarskipti

Skagafjarðarveitur þjónusta Sauðárkrók með neysluvatn og hitaveitu. Stofnlögn hitaveitu liggur meðfram Skagfirðingabraut og strenglögn ljósleiðara litlu sunnar. Ekki er gert ráð að þessar lagnir þurfi að færa vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar. Engin vatnsveitulögn liggur um eða að svæðinu.

Einn símastrengur liggur þvert í gegnum svæðið í suðaustur-norðvestur, meðfram gamla veginum. Eftir því sem skipulagsvinnunni vindur fram mun koma í ljós hvort gera þurfi ráðstafanir vegna strengsins.

Þá liggja fráveitubrunnar norðvestast á svæðinu.

Leitast verður eftir því að koma lögnum í sama lagnasvæðið.

2.7 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

2.8 Náttúruvá, sjóvarnir

Lítill sem engin hætta er á ofanflóðum á Sauðárkróki. Þá er skipulagssvæðið utan áætlaðs flóðasvæðið skv. hættumati vatnasviða Héraðsvatna, unnið af Veðurstofu Íslands⁴.



Mynd 3. Rammskipulag Sauðárkróks. Alta.

⁴ Tinna Þórarinsdóttir, Matthew J. Roberts, Jón Elvar Wallevik, Bogi Brynjar Björnsson og Bergur Einarsson, 2021

2.9 Viðfangsefni, markmið og áherslur

Viðfangsefni deiliskipulagsins verður að móta nýja íbúðarbyggð og aðlaðandi íbúðarbyggð á Sveinstúni. Ný íbúðarbyggð þarf að vera í samræmi við ásýnd Túnahverfis, skv. skilmálum aðalskipulags 2020-2035, en einnig að standa undir því hlutverki að vera fyrsti bæjarhlutinn sem fólk sér á ferð sinni norður eftir Sauðárkróksbraut. Lóðargerðir þurfa að taka mið af kröfum nútímans.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að skapa forsendur fyrir sveitarfélagið til að svara aukinni eftirspurn eftir byggingarlóðum í íbúðarbyggð.
- Að fjalla um legu götu og lóða á Sveinstúni.
- Að fjalla um lóðargerðir og byggingarreiti í nýrri íbúðarbyggð.
- Að setja fram skilmála sem styðja við bæjarmyndina í nágrenni við svæðið en eru jafnframt í takt við nútíma kröfur.

3. Umhverfismat

3.1 Umhverfisáhrif

Tillaga deiliskipulagsins hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi. Markmið deiliskipulagsins um skilgreiningu lóða og byggingarreita fyrir áformaða uppbyggingu eru í samræmi við stefnu sveitarfélagsins.

Umhverfisskýrsla verður hluti greinargerðar og verður unnin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Í deiliskipulagstillögunni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laganna. Umhverfisskýrsla verður hluti greinargerðar og auglýst með tillögu að deiliskipulagi. Þar með mun umsagnaraðilum, almenningi og öðrum sem telja sig eiga hagsmuna að gæta þá gefast kostur á að gera athugasemdir við umhverfismatið. Umhverfispættir sem metnir verða eru þeir þættir sem taldir eru upp í 4. gr. laga nr. 111/2021:

- Íbúar og heilbrigði manna
- Líffræðileg fjölbreytni
- Landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag
- Efnisleg verðmæti og menningarminjar
- Næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum eða náttúruhamförum

Auk þessara þátta verða einnig metin áhrif á:

- Yfirbragð og ásýnd byggðar
- Félagslega þætti

Lagt verður mat á áhrif skipulagstillögunar á ofantalda umhverfispætti í samanburði við núllkost, sem verður uppbygging í sveitarfélaginu án deiliskipulagsins.

4. Skipulagsferill

4.1 Kynningar og samráð

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Skagafjarðar og sveitarstjórn Skagafjarðar. Að fenginni staðfestingu sveitarstjórnar verður lýsingin send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Skipulagslýsingin verður auglýst í auglýsingablaði og höfð til sýnis í ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 19-21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma auk heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is. Með því er umsagnaraðilum og öðrum einnig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem gagnast gætu skipulagsgerðinni.

Skipulagstillaga verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með samþykki skipulags- og byggingarnefndar Skagafjarðar og sveitarstjórn.

Samráðs- og umsagnaraðilar verða :

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Landsnet
- Skagafjarðarveitur
- Míla
- RARIK

4.2 **Tíma og verkáætlun**

- Desember 2021 : Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.
- Janúar 2021 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaðilum til umfjöllunar og auglýst í 3 vikur.
- Febrúar 2022 : Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar. Auglýsing deiliskipulagstillögu, 6 vikur.
- Apríl 2022 : Athugasemdafresti deiliskipulagstillögu lýkur.
- Apríl 2022 : Yfirferð athugasemda, deiliskipulag samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Maí 2022 : Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

5. Heimildaskrá

1. Ingvar Páll Ingvarsson (2007). *Framtíðar byggingarlönd íbúabyggðar á Sauðárkróki*. Lokaverkefni í byggingartæknifræði. Háskólinn í Reykjavík.
2. Hagstofa Íslands (2021). *Yfirlit mannfjölda – Hagstofa Íslands*. Sótt þann 22.11.2021 af vef Hagstofu Íslands: <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/yfirlit/>.
3. VSÓ Ráðgjöf (2021). *Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 – Tillaga*. Aðalskipulag í auglýsingu. Sveitarfélagið Skagafjörður.
4. Tinna Þórarinsdóttir, Matthew J. Roberts, Jón Elvar Wallevik, Bogi Brynjar Björnsson og Bergur Einarsson (2021). *Hættumat vatnasviða – Héraðsvötn*. Kynningarfundur, 24. mars 2021. Veðurstofa Íslands.