

ÁRKILL 2, L216624

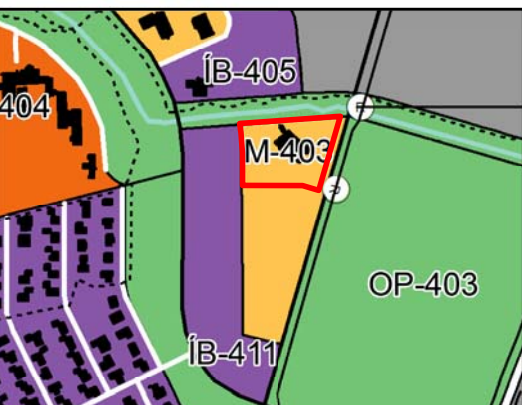
10.157	0,20
1	6

HNITASKRÁ :

HP	NORÐUR	AUSTUR
LM01	582471,69	470925,33
LM02	582502,52	470925,42
LM03	582553,54	470921,59
LM04	582563,10	471054,71
LM05	582465,19	471026,24
LM06	582471,46	471004,68

HNITAKERFI: ÍSNET 93

AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
PÉTTBYLISUPPDRA'TTUR SAUÐÁRKROKUR
VSO Ráðgjöf mkv.1:10.000



SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS / LÓÐAMÖRK
- - - BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GÖTUR OG PLAN
- GANGSTÉTTAR
- HITAVEITA
- VATNSVEITA

Stærð lóðar [m²]	Hámarksnýtingarhlutfall lóðar
Fjöldi hæða	Hámarkshæð frá gólfi þakmæni [m]

Deiliskipulag þetta, 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 ____.

GREINARGERÐ

Þann 20. október 2021 fjallaði skipulags- og byggingarnefnd Skagafjarðar um erindi lóðarhafa Árkills 2, L216624, um umsókn um byggingarleyfi vegna viðbyggingar við núverandi leikskóla á lóðinni. Þar sem hluti viðbyggingar lendir utan byggingarreist skv. lóðablaði dags. 07.04.2008 með breytingu dags. 11.06.2009, óskaði byggingarfulltrúi umsagnar skipulagsfulltrúa. Í bókun nefndar kemur fram að 1. áfangi framkvæmdar sé metin sem óveruleg breyting og framkvæmdin varði ekki hagsmuni annarra. Þá taldi nefndin að vinna þyrfti deiliskipulag vegna 2. áfanga. Bókunin var staðfest á 416. fundi sveitarstjórnar þann 27. október 2021.

Tillaga þessi að deiliskipulagi fyrir Árkil 2 er unnin skv. ofangreindrar bókunar. Meginforsendur fyrir svæðið liggja fyrir í aðalskipulagi Skagafjarðar 2009-2021 og í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 sem hefur nú lokið auglýsingaferli. Því er ekki þörf á lýsingu deiliskipulagstillögunnar skv. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Í greinargerð þessari er þó umfjöllun um helstu efni lýsingar. Skipulagsgögn eru greinargerð og skipulagsuppdráttur nr. DS-01 í verki nr. 562951, dags. 07.12.2021.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis, starfsemi og staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af lóðamörkum Árkills 2. Lóðamörk eru hnitsett á skipulagsuppdra'tti og samræmast afmörkun lóðar skv. lóðablaði dags. 07.04.2008 með breytingu dags. 11.06.2009. Í hnitaskrá breytist hnitpunktur LM02 en lóðarstærð og afmörkun er óbreytt.

Árkil 2, landnr. 216624, er 10.157 m² þjónustulóð og þar hefur verið starfræktur leikskóli frá árinu 2009. Skráðar byggingar eru 1.086,4 m² leikskóli og 34,5 m² útgeymsla, báðar byggingar byggðar árið 2009. Byggingar eru norðan við miðja lóð. Austast á lóðinni eru bílastæði, aðkoma inn á lóðina frá Borgargerði að austan og Árkil að sunnan. 45 bílastæði eru á lóðinni sem skiptast í 26 almenn bílastæði sunnan tengingar við Borgargerði, ætluð foreldrum barna á leikskólanum, og 19 bílastæði fyrir starfsmenn, norðan tengingar við Borgargerði. 2 bílastæði eru fyrir hreyfihamlaða.

Frá árinu 2015 hefur íbúum sveitarfélagsins Skagafjarðar fjölgað úr 3910 í 4084, eða um 174. Á Sauðárkróki fjölgaði íbúum á sama tímabili úr 2542 í 2643, eða um 101. Samfara þessari aukningu hefur eftirspurn eftir leikskólaplássu aukist.

1.2 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á skilgreindu miðsvæði nr. M-403 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Péttbýlisuppdráttur er sýndur á skipulagsuppdra'tti. Deiliskipulagstillaga er í samræmi við aðalskipulag 2020-2035 og gerir ekki ráð fyrir byggingarmagn sem fer framyfir leyflegt byggingarmagn skv. aðalskipulagi.

Um miðsvæði, í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gisthús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“ Skipulagstillagan er í samræmi við þessi ákvæði skipulagsreglugerðar.

1.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Árið 2007 var unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið eins og það var afmarkað í aðalskipulagi 2009-2021 og byggist lóðablað, dags. 07.04.2008 á þeim grunni. Skv. gildandi lóðablaði er lóðin 10.157 m² að stærð, byggingarreit 2.434 m² og nýtingarhlutfall 0,1. Gólfkóti er 5,00.

1.4 Markmið

Markmið þessarar tillögu að deiliskipulagi eru:

- Að skapa forsendur fyrir sveitarfélagið til að bregðast við aukinni eftirspurn eftir leikskólaplássu á Sauðárkróki.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra

2 Tillaga að deiliskipulagi

2.1 Skipulagsskilmálar

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir einni, 10.157 m² þjónustulóð sem er nr. 2 við Árkil. Á lóðinni hefur verið starfræktur leikskóli og verður áfram. Innan lóðarinnar er einn, 2.930 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingar og viðbyggingar við núverandi húsnæði, upp að hámarksnýtingarhlutfalli lóðar 0,20. Hámarkshæðafjöldi er 1 hæð og hámarkshæð bygginga frá gólfi í þakmæni er 6 m. Utan byggingarreits er heimilt að reisa leiktæki og annað sem tengist starfsemi á lóðinni. Aðkoma sjúkrabíls og sorphirðubíls er til móts við veltgöngu við Borgargerði eins og sýnt er á skipulagsuppdra'tti. Þá er einnig gert ráð fyrir aðkomu sjúkrabíls með suðurhlíð hússins ásamt aðkomu tækja fyrir lóðarumhirðu. Hlíð er á girðingu við þessa aðkomu og óheimilt er að leggja bíl framan við hlíðið. Fjöldi bílastæða innan lóðar verður 45, þar af 19 fyrir starfsmenn og 2 fyrir hreyfihamlaða. Leitast skal eftir því að nýbyggingar falli vel að nánasta umhverfi, séu í samræmi við núverandi byggingar og séu ekki meira áberandi fyrir ásynnd byggðar en nauðsynlegt er. Ganga skal frá lóð þannig að hún sé snrytileg og henti starfsemi sem þar fer fram. Þakgerðir eru valfrjálsar en gæta skal að skilmálum um samræmi við núverandi byggingar. Heimil byggingarefni eru steypa, timbur og önnur algeng byggingarefni.

2.2 Veitur

Skagafjarðarveitur þjónustar byggingar á skipulagssvæðinu með neysluvatn og hitaveitu. Sveitarfélagið Skagafjörður sér um fráveitulagnir, RARIK þjónustar byggingar með rafmagn

og fjarskipti eru frá Milu. Lega hita- og vatnsveitu er sýnd á skipulagsuppdra'tti. Vísað er á kortasjár annarra veitufyrirtækja varðandi legu strenglagna á þeirra vegum. Staðsetning nýlagna skal ákveðin að viðkomandi veitufyrirtæki í samráði við sveitarfélagið.

2.3 Brunarvarnir

Brunarvarnir Skagafjarðar hafa eftirlit með brunavörnum á svæðinu.

2.4 Sorphirða

Lóðarhafi skal ganga frá sormálum þannig að einfalt sé að nálgast sorptunnur til tæmingar.

3 Umhverfisskýrsla

Skipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem taldar eru upp í 1. viðauka laga nr.1809/151 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða. Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Umhverfisþættir sem lagt verður mat á eru náttúru- og menningarmínjar, félagsleg og efnahagsleg áhrif, hljóðvist og ásynnd byggðar. Áhrifin eru borin saman við núllkost sem er landnotkun og þróun án deiliskipulagstillögunnar. 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 Náttúru- og menningarmínjar

Engar þekktar náttúru- og menningarmínjar eru á skipulagssvæðinu. Minjastofnun er skráður umsagnaraðili og gefst kostur á að koma með athugasemdir á auglýsingatíma skipulagstillögunnar. Áhrif á náttúru- og menningarmínjar eru metin óveruleg.

3.2 Félagsleg og efnahagsleg áhrif

Með skipulagstillögunni verða til forsendur fyrir lóðarhafa til að þróa og bæta starfsemi á lóðinni. Eins og fram kemur ofar í greinargerð hefur eftirspurn eftir leikskólaplássu aukist síðustu ár og með tillögu þessari opnast möguleiki til svara þeirri eftirspurn þannig að það skerði ekki nýtingu lóðar utan húss. Með því að auka leikskólapláss gefst foreldrum færi á að komast fyrr út á atvinnumarkað en ef miðað er við stöðuna án skipulagsins. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.3 Hljóðvist

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir auknu leikskólaplássu sem leiðir af sér að fleiri börn verða að leik á lóðinni á opnunartíma. Hljóðvist í nágrenni leikskóla er þekkt enda er slík starfsemi víða um land. Nú þegar er starfsemi leikskóla á lóðinni og hefur verið í rúman áratug. Þá hefur það legið fyrir í skipulagi í lengri tíma að þessi starfsemi skuli vera á þessum stað. Þótt skipulagstillagan geri ráð fyrir fjölgun barna í vistun er fjölgunin ekki það mikil að hún hafi áhrif á hljóðvist. Á framkvæmdatíma munu vinnuvélar og verktakar vera að stórum sem mun óhjákvæmilega hafa áhrif á hljóðvist en að framkvæmdatíma loknum mun hún verða óbreytt. Áhrif á hljóðvist eru metin óveruleg.

3.4 Ásynnd og yfirbragð byggðar

Á skipulagssvæðinu standa byggingar núþegar. Skipulagstillagan stækkar byggingarreit til norðausturs miðað við afmörkun hans á lóðablaði, dags. 07.04.2008 með síðari breytingum dags. 11.06.2009. Stækkun byggingarreits gengur ekki á leiksvæði utanhúss. Nýbyggingar munu breyta ásynnd byggðar séð frá Borgargerði en áhrifin verða minni frá Skagfirðingabraut og Sauðárkróksbraut. Mannvirki munu að einhverju leyti skerða útsýni næstu íbúða við Sauðarmýri en sú skerðing er óveruleg miðað við það sem er fyrir framkvæmdir í tengslum við skipulagið. Þá setur skipulagið skilmála um að ganga skuli snrytilega frá lóð eftir framkvæmdir og að nýbyggingar skuli vera í góðu samræmi við núverandi byggingar og nánasta umhverfi. Áhrif á ásynnd og yfirbragð byggðar eru metin óveruleg.

3.5 Samantekt og niðurstaða

Heilt yfir eru áhrif skipulagstillögunnar á umhverfið metin jákvæð og þar vega félagsleg og efnahagsleg áhrif þyngst. Uppbygging sem skipulagið gerir ráð fyrir mun efla starfsemi á skipulagssvæðinu og atvinnulíf í sveitarfélaginu auk þess sem það gefur börnum kost á því að komast í samband við önnur börn fyrr. Settir eru skilmálar um að nýbyggingar falli vel að ásynnd byggðar og nærumhverfis og þá mun hljóðvist verða óbreytt að framkvæmdatíma loknum.

4 Skipulagsferill og auglýsing

Tillaga þessi að deiliskipulagi fyrir Árkil 2 verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd Skagafjarðar og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki verður hún send umsagnaraðilum og auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður til sýnis í Ráðhúsinu á Sauðárkróki á opnunartíma frá kl.10-12 og kl.12:30-15 og skipulagsgögn verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins, skagafjordur.is. Með því er umsagnaraðilum og öðrum sem telja sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að leggja fram athugasemdir. Í auglýsingu mun koma fram hvernig megi skila inn athugasemdum.



Dags. 07.12.2021	Skrá: 562951DSK Árkil 2 DS01.dgn	Útg. 1,0
Dags. breytingar --	Hannað/Teknað: Verknr.: BMA	Bláðastærð: A3
	562951	Uppdráttur númer: DS01