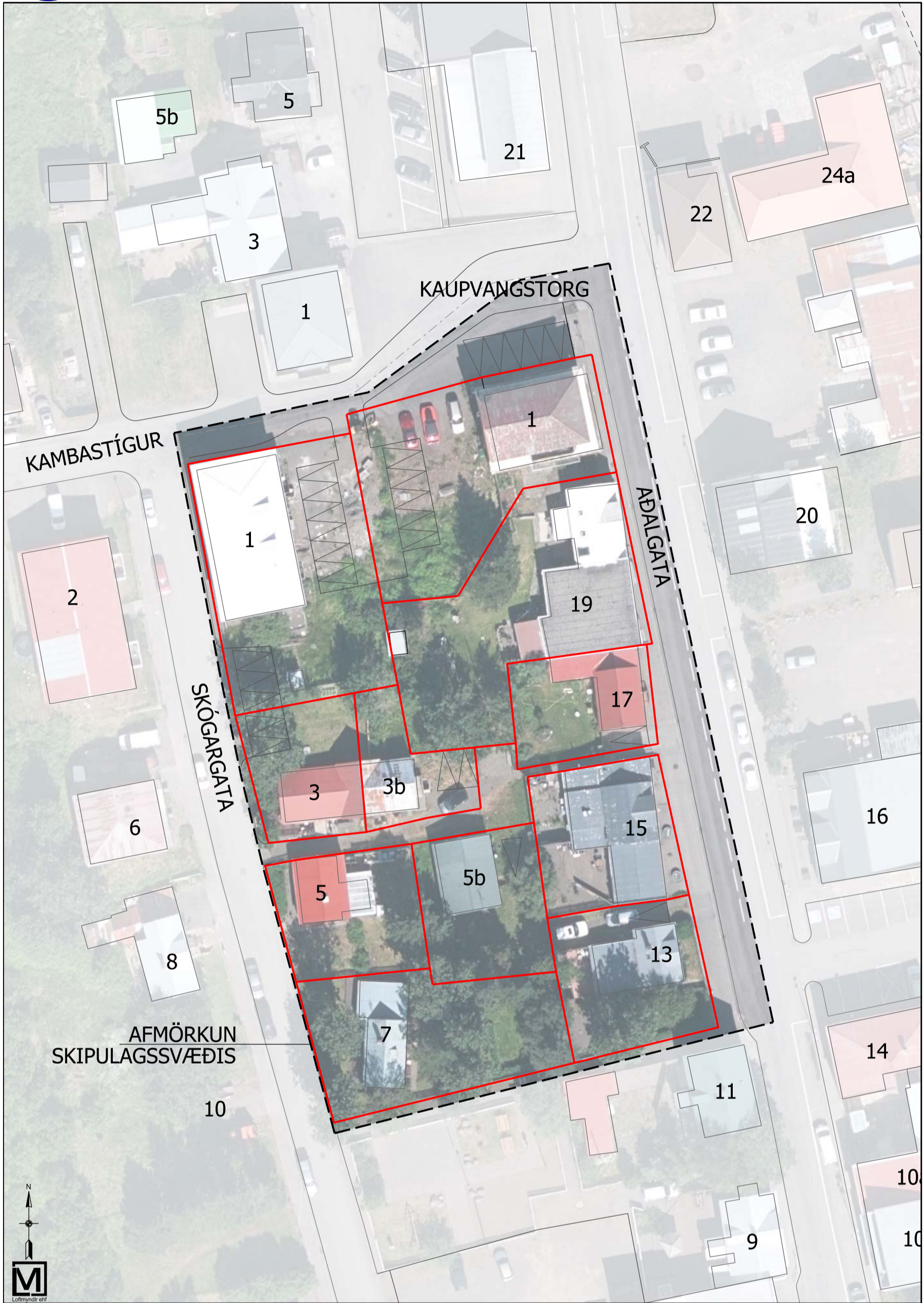
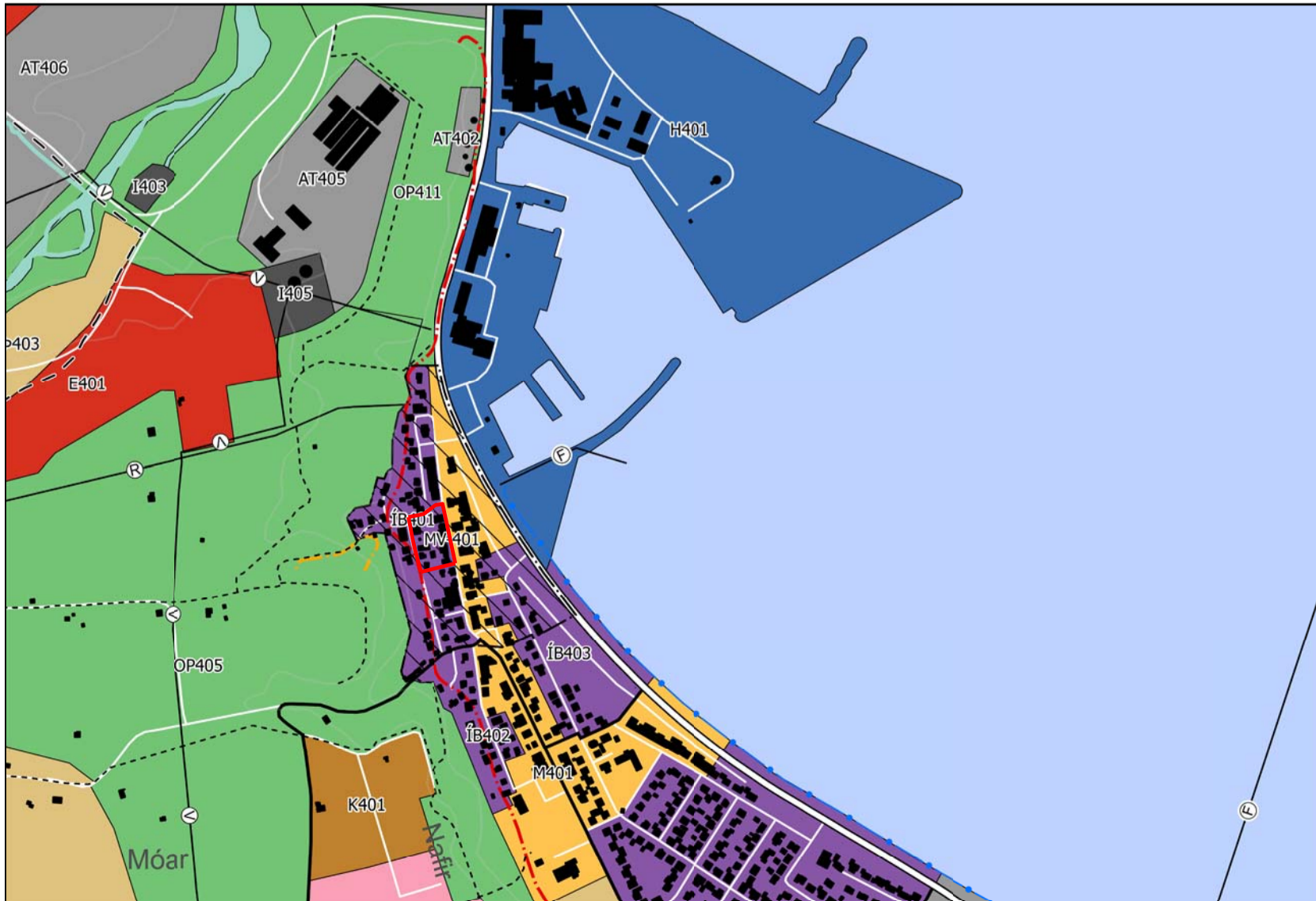


SKÓGARGÖTUREITUR, SAUÐÁRKROKI, SKAGAFIRÐI - SKIPULAGSLÝSING



ADALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
PÉTTBYLISUPPDRATTUR SAUÐÁRKRÖKUR
MKV. 1:10.000. UPRUNI: VSÓ RÁÐGJÖF



DEILISKIPULAG GAMLA BÆJARINS, 1987

GREINARGERÐ

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi

Pann 09. mars 2023 fjallaði skipulagsnefnd Skagafjarðar um deiliskipulag sem afmarkast af Skógargötu og Aðalgötu frá leikvelli við Skógargötu að Kambastíg, hér eftir nefnt Skógargötureitir. Lögð voru fram drög að skipulagslýsingu og skipulagsfulltrúa falið að vinna málið áfram. Fyrir liggja umsóknir nokkurra lóðarhafa um breytingu á lóðarmörkum á svæðinu og þá hafa forsendur, frá því gildandi deiliskipulag tók gildi árið 1987, breyst töluvert. Núverandi ástand og hugmyndir um þróun og uppbyggingu á svæðinu kalla á gerð deiliskipulags.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af Skógargötu að vestan, Kambastíg að norðan, Aðalgötu að austan og göngustíg, á milli Skógargötu og Aðalgötu, að sunnan. Svæðið er um 5847 m² að stærð.

2. Helstu forsendur

2.1 Staðhættir og atvinnulíf

Skagafjörður er 5. stærsta sveitarfélag landsins hvað landstærð varðar og voru íbúar sveitarfélagsins 4.306 1. janúar 2023.¹ Sjálfur fjörðurinn er rúmlega 40 km langur í beinni línu frá fjarðarmynni að Garðskrók, austan Hegraness. Inn af fjarðarbotni tekur við samnefndur dalur og frá Hegranesi eru um það bil 110 km í beinni loftlínu upp á Hofsjökul. Sjálfst héraðið er um það bil 50 km að lengd áður en það skiptist í minni dali sem ná inn á hálendið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km.

Á Sauðárkróki eru stærstu atvinnuvegirnir útgerð, iðnaður, verslun og opinber þjónusta en landbúnaður og ferðaþjónusta eru stærstu atvinnuvegirnir annars staðar í Sveitarfélaginu. Þáttur ferðaþjónustu hefur þó verið stækkandi undanfarin ár á Sauðárkróki. Sauðárkrökur er stærsti þéttbýlisstaður í Skagafirði og voru íbúar bæjarins 2.612 1. janúar 2023¹. Skipulagssvæðið er hluti af gamla bænum á Sauðárkróki og innan þess er hluti af elstu byggð bæjarins þar sem sum húsín voru byggð á 19. öld. Ásvæðisins ber keim af gamalli byggð þar sem afstaða húsa er fjölbreytt og afmörkun lóða óregluleg og lóðastærðir misjafnar. Alls eru 11 lóðir á svæðinu og skráðar íbúðir eru 16. Notkun húsa á svæðinu er íbúðarhúsnæði, verslanir og undir gistingar.

2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsendu- og gagnaöflun hefur farið fram að miklu leyti við undirbúningsvinnu og vinnu við skipulagslýsingu. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna. Skilmálar eins og nýtingarhlutfall, eða hámarksbyggingamagn, lóða verða ákvörðuð þegar helstu stærðir og forsendur liggja fyrir.

2.3 Staða skipulags

Landskipulagstefna 2015-2026
Fyrirhugað deiliskipulag snertir 3. viðfangsefni landskipulagsstefnu um búsetumynstur og dreifingu byggðar. Horft verður til markmiða í landskipulagsstefnu t.d. um að uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar og að skipulagið stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaðar. Fyrirhugað skipulagstillaga mun stýrja við markmið landskipulagsstefnu um að beina vexti byggðar í núverandi þéttbýli og að styrkja bæjarbrag, starfsemi og samfélag sem fyrir er og markmið landskipulagsstefnu um gæði byggðar og bæjarlífa og heilnæmt umhverfi. Þá verða leiðarlýsing 4 höfð til hlíðsjónar við vinnslu skipulagstillögunnar.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er innan íbúðarbyggðar nr. ÍB401 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og verndarsvæðis nr. MV401. Stefna er sett í aðalskipulagi um að ljúka uppbyggingu íbúðarhverfa sem ekki eru fullbyggð og gert ráð fyrir 200-250 nýjum íbúðum á Sauðárkróki á gildistíma skipulagsins. Almenn stefna fyrir íbúðarbyggð á Sauðárkróki er:

- Nánara fyrirkomulag byggðar er útfært í deiliskipulagi. Í deiliskipulagi er leyfilegt að auka eða minnka nýtingarhlutfall á einstökum lóðum svo framfarlega sem heildarbyggingarmagn sé í samræmi við það sem fram kemur í aðalskipulagi.
- Rík áhersla er lögð á vandað yfirbragð hverfa og bygginga.
- Við deiliskipulagsvinnu skal áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Sauðárkröks og fallega bæjarmynd.
- Sauðárkrökur á sér rúmlega 140 ár byggðasögu og þar eru fjölmörg friðuð hús og söguleg byggð sem skilgreind hefur verið sem verndarsvæði í byggð. Áhersla er lögð á að vernda og styrkja miðbæinn, með hæfilegum byggingarheimildum til að koma í veg fyrir stöðnun og til að tryggja jákvæða framþróun miðbæjarins á forsendum hinnar sögulegu byggðar.
- Minniháttar atvinnustarfsemi er heimil í íbúðarbyggð sem ætla má að valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að heimaþing samkvæmt skilgreiningu reglugerðar og gististadir í flokki II með allt að 5 herbergjum og rými fyrir allt að 10 gesti verði heimilir innan íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu.²

Heimildir fyrir ÍB401 í aðalskipulagi eru gefnar upp í töflu 4.1:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núverandi íbúðir	Fjöldi íbúða	Íb/ha
ÍB-401	Norðan Hlíðarstígs, vestan Aðalgötu	4,6	5	44	49	10,7

Sérákvæði fyrir ÍB401 í aðalskipulagi eru:

- Forsendur gildandi deiliskipulags gamla bæjarins á Sauðárkróki frá 1987 um umfang og útfærslu uppbyggingar hafa breyst með gildistöku áætlunar um

Heimildaskrá

- Hagstofa Íslands (2023).
- Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035 – VSÓ Ráðgjöf (2022).
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Deiliskipulag gamla bæjarins á Sauðárkróki – greinargerð (1986)
- https://www.glaumbaer.is/static/files/pdf/Rannsóknarskýrslur_200-249/bsk-2018-200.pdf.



SKIPULAGSSVÆÐIÐ MYND TEKIN 2021

Verndarsvæði í byggð. Stefnt er að endurskoðun deiliskipulags gamla bæjarins með hlíðsjón af breyttum forsendum.

- Við ákvæðanir um uppbyggingu á svæðinu skal lita til skilmála í staðfestri stefnu um Verndarsvæði í byggð, sbr. kafla 5 í verndaráætluninni og húsakönnunar (sjá kafla 4.13 í greinargerð aðalskipulags)
- Á óbyggðum lóðum er heimilt að byggja nýtt íbúðarhúsnæðis til að fylla inn í og styrkja götumynd.
- Í deiliskipulagi skal áhersla lögð á að uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsríma stuðli að því að styrkja heildarásýnd svæðisins. Nýbyggingar skulu miða að því að styrkja heildarásýnd svæðisins. Þær skulu falla vel að umhverfi og staðhættum og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
- Gert er ráð fyrir að á þéttingarreitum innan ÍB-401 megi bæta við um 5 nýjum íbúðum í sérbyli.
- Hluti lóða ÍB-401 er innan hættusvæðis A samkvæmt hættumati vegna ofanflóða. Um skilyrði sem gilda um byggingar innan A-svæðis er vísað til kafla 4.17.1 Náttúruvá.

Um minjaverndarsvæði segir í aðalskipulagi:

- „Við deiliskipulagsgerð og leyfi til framkvæmda innan gamla bæjarins skal taka mið af verndaráætluninni, sbr. eftirfarandi:
- Við allar framkvæmdir innan verndarsvæðisins skal leggja áherslu á gæði byggingarefna og vandaðan frágang. Öll uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsríma skal stuðla að því að styrkja heildarásýnd svæðisins. Sögulegum einkennum skal viðhaldið og þau dregin fram og samræma skal umfang og útlit bygginga og mannvirkja.
 - Nýbyggingar skulu falla vel að umhverfi og staðhættum og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
 - Heimilt er að flytja eldri hús á auðar lóðir og eiga sömu skilmálar við þau og nýbyggingar hvað varðar útlit, eins og fram kemur hér að framan.
 - Viðbygging skal að gerð, stærð og efnisvali falla vel að húsínu og ekki breyta ríkjandi svipmóti þess og þess gætt að viðbyggingar verði ekki ríkjandi húshlutar.“²

Á mynd 4-18 kemur fram að Aðalgata 13, 15, 17 og 19 hafi hátt varðveislugildi, skv. Húsakönnun Sauðárkröks, dags. 2018, Skógargata 1, 3, 3b, 5, 5b og 7 hafi miðlungs varðveislugildi og Kaupvangstorg 1 hafi lágt varðveislugildi. Það er settur skilmáli um afgreiðslu deiliskipulags og leyfisveitingar:

„Við deiliskipulagsgerð og áður en leyfi eru gefin út til framkvæmda skal haft samráð við Minjastofnun Íslands. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsóknar er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga um menningarminjar.“²

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er íbúðarbyggð (ÍB) skilgreind sem „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.“³ Þá er ákvæði í 5.3.2.8. gr. reglugerðarinnar um starfsemi í íbúðarbyggð um að „...atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis og að öruggar og greiðar göngu- og hjólaleiðir séu að skólum og annari nærþjónustu“.³

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag gamla bæjarins frá 1987. Í deiliskipulaginu frá 1987 er svæðið á milli Kirkjuklaugar og Kristjánsklaugar, vestan Aðalgötu (Skógargötusvæðið), gert að verndunarsvæði. Skipulagssvæðið er innan umræðs svæðis og er innan verndarsvæðis í byggð eins og fram hefur komið. Önnur helstu atriði sem nefnd er í kafla 2.1. Byggingarleg lýsing eru:

- „Að leyfilegt verður að endurbýggja á lóðum austanvert við Aðalgötu, við Kaupvangstorg og Kirkjutorg og þá hús fyrir verslanir, þjónustu einkafyrirtækja og stofnana og íbúðir.
- Að nýjar íbúðir verða byggðar í rað- og fjölbýlishúsum í jafri gamla bæjarins, meðfram Strandvegi.
- Að nýtingarhlutfall lóða verður fremur hátt og bilastæði verða í neðri kantinum. Að svipmót gamla bæjarins verður ekki breytt í úthverfissvipmót.“⁴

Í deiliskipulaginu var gert ráð fyrir að Aðalgatan yrði vistgata og að við viss tlefini mætti loka götunni alveg fyrir bílaumferð. Umferð flutningabíla um Aðalgötu er bönnuð skv. gildandi deiliskipulagi. Um bilastæði kemur fram að ekki verði unnt að leysa bilastæðisþörf hverrar verslunar við götuna á tilheyrandi lóð og því gert ráð fyrir sameiginlegum bilastæðum. Þó sé brýnt að bilastæði verði gerð við vestanverða Aðalgötu með auknu frá Skógargötu. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að Skógargata verði öpunu til norðurs þar sem við tekur ný gata, Lindarbrekka, norðan við Kambastíg. Þá er gert ráð fyrir að Kambastígur endi við Skógargötu og gönguleið sé norðan við Skógargötu 1 að Kaupvangstorgi.

Ljóst er að mörg þeirra stefnumiða sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi frá 1987 eiga ekki við lengur og sem dæmi má nefna að gefin hafa verið út lóðablot sem samræmast ekki gildandi deiliskipulagi, þar með talið fyrir lóðir innan skipulagssvæðisins. Sum stefnumiðanna má hafa til hlíðsjónar við gerð fyrirhugaðs deiliskipulags og önnur hafa orðið að veruleika. Eitt af viðfangsefnum nýrrar tillögu að deiliskipulagi verður að miða skipulagið að nútíma kröfum og venjum.

Minjavernd

Eins og fram hefur komið er skipulagssvæðið innan verndarsvæðis í byggð. Alls eru 8 hús byggð fyrir 1923, skv. skráningu í fasteignaskrá, og eru því friðuð skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Skv. fasteignaskrá eru 3 hús byggð nokkur eftir 1923, það eru Kaupvangstorg 1, Skógargata 1 og Skógargata 3. Um friðuð hús gilda ákvæði 2. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar en skv. 3. mgr. sömu lagagreinar getur Minjastofnun Íslands Minjastofnun Íslands afnumið friðun sem byggist á aldursákvæðum.

Fyrir liggur skýrsla Bygðasafns Skagafringa frá 2018, Verndarsvæði í byggð – Sauðárkrökur Fornleifaskráning⁵. Alls eru 3 minjar skráðar innan skipulagssvæðisins,

- nr. 64 – Vörugemysla, stöð austan við Skógargötu 1,
- nr. 65 – Kristjáns borgara hús / Gilstofa, stöð vestan við Kaupvangstorg 1, og
- nr. 67 – Óþekkt bygging, stöð við SV-lóðarhorn Aðalgötu 17.

Leitað verður umsagnar Minjastofnunar við skipulagslýsingu og skipulagstillögunnar.

3.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

4. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagstillagan hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfi. Áformaður framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

5. Viðfangsefni, markmið, samráð og skipulagsferill

5.1 Viðfangsefni

Viðfangsefni fyrirhugaðs deiliskipulags verður að rétta lóðarmörk úr gildandi deiliskipulagi og lóðablöðum og samræma raunverulegri notkun. Eins og fram hefur komið eiga mörg þeirra stefnumiða sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi ekki lengur við og orðið tímabært að stilla upp heildstæðu lóðarskipulagi fyrir svæðið með nútíma verkfærum. Þá er áhersluatriði að koma öryggisþáttum eins og bilastæðum og auknu neyðarakstur í viðunandi horf og marka þeim þáttum stefnu í skipulagi. Auk þess verður tekið saman byggt magn á lóðum og sett hámarks nýtingarhlutfall sem samræmist nútíma þörfum en verður jafnframt í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar.

5.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðs deiliskipulagstillögu eru:

- Rétta afmarkanir lóða miðað við raunverulega notkun og það verklag sem viðgengst í dag.
- Fjalla um öryggi íbúa í tengslum við bilastæði og neyðarakstur og setja stefnumið til að koma öryggisatriðum í viðunandi horf.
- Skipulagsreglugerð og nýsköpunarráðuneytið
- Setja byggingarskilmála í samræmi við nútíma kröfur með hlíðsjón af lögum um menningarminjar.

5.3 Kynningar og samráð

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd Skagafjarðar og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki verður hún send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaradilum. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagafringabraut 21, 550 Sauðárkróki á opunartíma. Lýsingin verður einnig aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is. Með því er umsagnaradilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem gagnast gætu skipulagsgerðinni. Ábendingar og umsagnar skulu berast skriflega í Ráðhúsi Skagafjarðar eða í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is. Frestur til að skila inn athugasemdum kemur fram í auglýsingu. Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Gefst þá samráðs- og umsagnaradilum og öðrum kostur á að leggja fram ábendingar.

Samráðs- og umsagnaradilar verða:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra

5.4 Tíma og verkáætlun

- Mars 2023: Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Apríl 2023: Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Apríl 2023: Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaradilum.
- Apríl 2023: Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á vef sveitarfélagsins.
- Mai 2023: Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Mai/júní 2023: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Júní 2023: Tillaga að deiliskipulagi auglýst og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar ásamt heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is. Auglýsingatími 6 vikur.
- Júlí 2023: Athugasemdafrestur lýkur. Yfirerð og úrvinnsla athugasemda.
- Ágúst 2023: Tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Ágúst 2023: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnumráðsins.