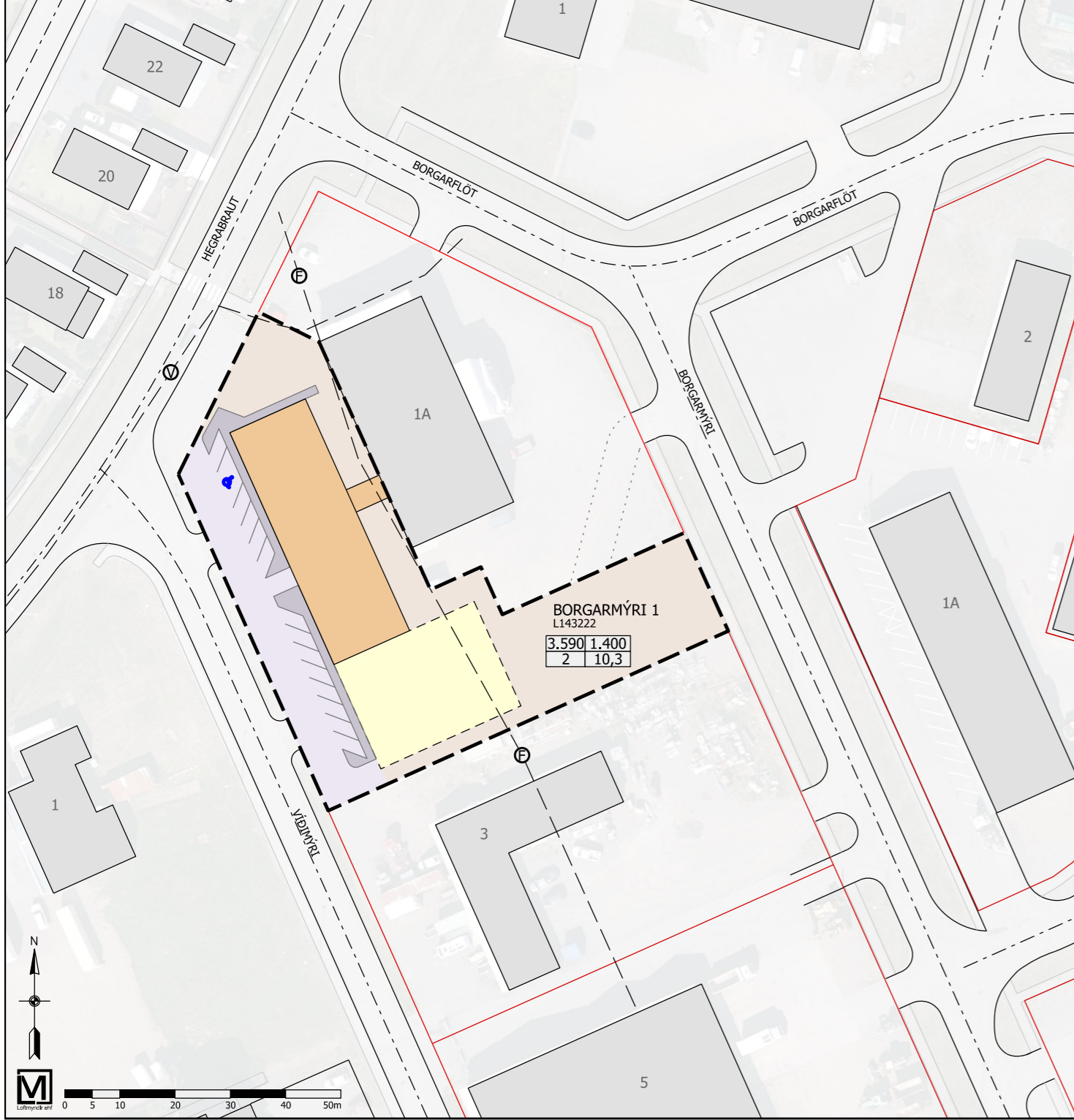


BORGARMÝRI 1, SAUÐÁRKRÓKI TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR m.kv. 1:1.000



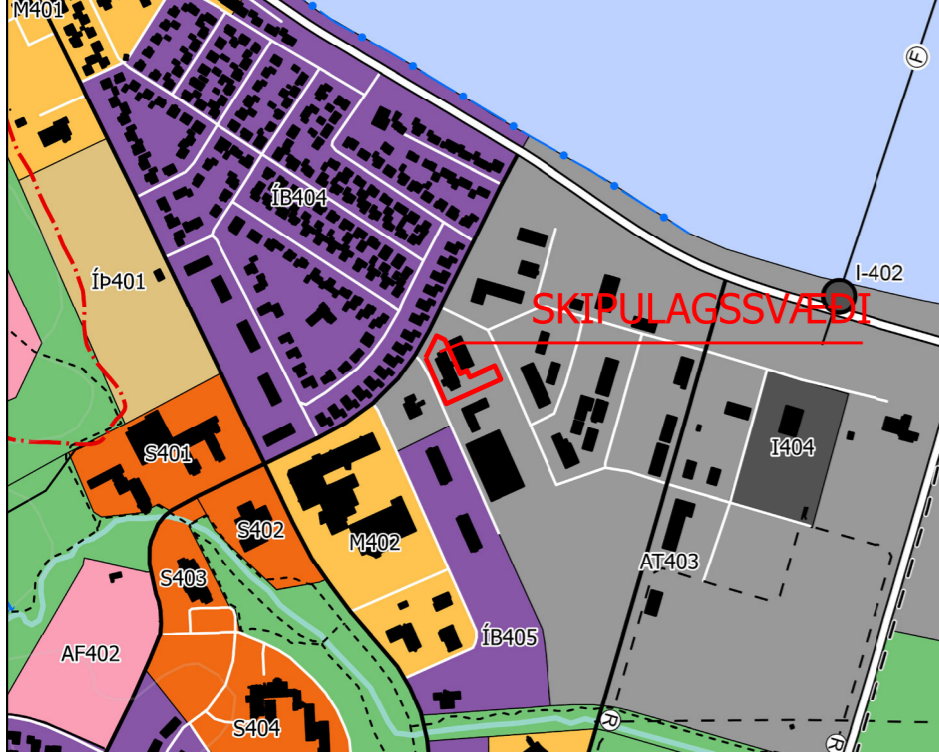
- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun skipulagssvæðis/lóðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur
 - Götur og plön
 - Gangstéttar
 - Athafnasvæði innan lóðar
 - Bílastæði
 - Bílastæði hreyfihamlaðra

SKILMÁLAR:

Stærð lóðar [m ²]	Hámarksbyggingarmagn á lóð [m ²]
Fjöldi hæða	Hámarkshæð bygginga [m]

- Vatnsveitulögn
- Fráveitulögn
- Aðkoma af Borgarmýri um Borgarmýri 1A

AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035 ÞÉTTBYLISUPPDRAÐTUR m.kv. 1:10.000



GREINARGERÐ

Þann 07. mars 2024 tók skipulagsnefnd Skagafjarðar fyrir umsagnarbeiðni frá byggingarfulltrúa sveitarfélagsins vegna umsóknar um byggingarleyfi viðbyggingar á Borgarmýri 1. Skipulagsnefnd taldi að um verulega breytingu væri að ræða, þar sem ekki lægi fyrir deiliskipulag fyrir svæðið og hafnaði erindinu. Nefndin benti á að hægt væri að óska eftir heimild til að láta vinna deiliskipulag á eigin kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Áður hafði nefndin samþykkt umsókn lóðarhafa Borgarmýrar 1 og 1A um breytta afmörkun lóðanna.

Lóðarhafi Borgarmýrar 1 leggur því fram tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðina, sem unnin er skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Helstu meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi og því verður óskað eftir því við skipulagsnefnd að falla frá gerð skipulagslýsingar skv. ákvæðum 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr.90/2013. Fjallað er um skilmála aðalskipulags í kafa 1.3 hér að neðan.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis, staðhættir og starsfemi
Skipulagssvæðið afmarkast af lóðamörkum Borgarmýrar 1, með breytingu á afmörkun sem samþykkt var á fundi skipulagsnefndar þann 07. mars 2024. Aðliggjandi lóðir eru Borgarmýri 1A að austan og Borgarmýri 3 að sunnanverðu. Aðkoma er af Víðimýri um tver innkeyrslur, eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti. Bílastæði hafa verið vestan við núverandi hús. Svæðið er 3.590 m² að stærð. Innan svæðisins er ein bygging, 772,5 m² iðnaðarhús, byggt árið 1968, auk tengibyggingar. Starfsemin var endanlega flutt í Borgarmýrina af Aðalgötunni á Króknum árið 1969 og hefur því verið þar í rúma hálfu öld. Áður fyrr voru helstu verkferin á sviði húsnáðar, viðhaldi húsa, verkstæðisvinnu og hefðbundinnar trésmiðavinnu en nú hefur uppsteypu húsa verið hætt. Í dag fellst starfsemin í viðhaldi húsa, minniháttar útivinnu, t.d. pallagerð, og smíðaverkstæðisvinnu en fyrirtækið hefur skapað sér gott orð í smíði innréttinga. Verkstæðisvinnu hefur dafnað vel og eflst undanfarin ár og þörf á stærra húsnæði undanfarin ár farið vaxandi. Með tækniþróun í geiranum er aukid húsrými orðið aðkallandi.

1.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um hvernig stjórnmöld skuli vinna að skipulagsmálum. Eitt af viðfangsefnum sem mörkuð er stefna um er: „Búsetumynstur og dreifing byggðar“ þar sem meðal markmiða er eftirfarandi;

Í kafa 3.2 um „sjálfbært skipulag þéttbýlis“ segir; „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar“.

1.3 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er innan athafnasvæðis nr. AT403 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Almenn stefna fyrir athafnasvæði á Sauðárkróki er að það sé svigrúm og möguleiki á fjölbreyttri aðstöðu fyrir atvinnustarfsemi. Skipulagsákvæði eru:

- Í deiliskipulagi skal setja fram áfangaskiptingu uppbyggingar athafnasvæða. Leita skal leiða til að ná fram jákvæðum samlegðaráhrifum með því að staðsetja skylda atvinnustarfsemi í klósum eða innan sérhæfðra athafnasvæða eins og kostur er.
- Í deiliskipulag skal áhersla lögð á góðan frágang lóða og ásynd athafnasvæða. Heimilt er að gera kröfu um góða umgengi á lóðum. Ekki er heimilt að nýta almenningsvæði fyrir geymslu lausamuna. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi, vinnuskúra, vélahluti, byggingarefni eða álka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu til af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Við jöðra athafnasvæða sem snúa að íbúðarbyggð skal gera ráðstafanir til að milda ásynd athafnasvæða s.s. með trjágróðri og landmótun og tryggja að íbúðarbyggð og nærliggjandi hesthúshaverfi stafi ekki ónáæði af atvinnustarfsemi á athafnasvæðum.
- Athafnasvæði í útjórni opinna svæða skulu taka mið af vatnafrá og náttúru. Vandá skal til verka við hönnun fráveitu og umhverfisfrágang.
- Huga skal að því að fjölbreytt framboð verði af lóðum fyrir athafnastarfsemi, s.s. hvað varðar stærð og staðsetningu.

Heimildir fyrir AT403 í aðalskipulagi eru gefnar upp í töflu 4.4, á bls. 25 í greinargerð:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi [m ²]	Leyfilegt [m ²]	Tími
AT-403	Borgarmýrar (1. áfangi)	48,6	21.000	60.000	1,2

Stefnumörkun sem deiliskipulagið setur er í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

1.4 Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um athafnasvæði í e-lóð 6.2. gr.:

„Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umbóðs- og heildverlanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.“ Deiliskipulagið er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar og skipulagslaga nr. 123/2010.

1.5 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.6 Veitur

Hitaveitu-, vatns- og fráveitulagnir hafa verið lagðar í götur og hús innan skipulagssvæðisins, auk rafveitu og gagnaveitu.

Skagafjarðarveitur þjónusta svæðið með neysluvatn og hitaveitu. Fráveita er í umsjá þjónustumiðstöðvar Skagafjarðar. Upplýsingar varðandi legu strenglagna er vísað á tilheyrandi veitufyrirtæki. Lega núverandi lagna hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu er sýnd á skipulagsuppdraetti. Færa þarf fráveitulögn sem liggur frá Borgarmýri 5, í gegnum lóð Borgarmýrar 3 og 1 í stofnlögn undi Hegrabaut.

1.7 Aðkoma

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Víðimýri að vestanverðu og af Borgarmýri, um Borgarmýri 1A, að austanverðu. Aðkoman um Borgarmýri 1A er eingöngu notuð af lóðarhafa Borgarmýrar 1 á vinnutíma á virkum dögum. Ekki hefur orðið rask á starfsemi á Borgarmýri 1A vegna samnýtingu á aðkomu þessari og ekki er gert ráð fyrir að aðkoma þessi sé notuð af lóðarhafa Borgarmýrar 1 þegar viðburðir eru í félagsheimili á Borgarmýri 1A.

1.8 Brunavarnir

Brunavarnir Skagafjarðar sjá um brunavarnir á svæðinu. Næstu brunahanar standa við Borgarmýri 5 og við NA-horn lóðar mjólkursamlagsins á Skagfirðingabraut 51. Ekki er gert ráð fyrir nýjum brunahönum innan skipulagssvæðisins.

1.9 Minjaveind

Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir Sauða í Borgarsveit frá árinu 2005. Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins né í nágrenni við það. Ekki er fyrirhugað að neinum minjum stafi hættu af framkvæmdum sem gert verður ráð fyrir í skipulaginu. Leitað verður umsagnar Minjastofnunar við skipulagstillögunni.

Þá skal fara eftir ákvæðum 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar ef áður ókunnar fornminjar finnast við framkvæmd.

1.10 Náttúruvæði

Engin hættu stafa af landi eða sjó.

1.11 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskipulagi 2020-2035. Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber 1. viðauka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafa 3 þar sem lagt verður mat á líkleg áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á umhverfið.

1.12 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

1.13 Markmið, umsagnaraðilar og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

- Skilgreina byggingarreit á Borgarmýri 1.
- Skapa möguleika til að bæta ásynd lóðarinnar.
- Setja byggingarskilmála fyrir lóðina.
- Gera grein fyrir aðkomu og bílastæðum.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Veðurstofa Íslands
- Skagafjarðarveitur
- Rarik
- Míla

Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í blöðum og á vef sveitarfélagsins. Skipulagsgögn verða aðgengileg í

Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma, á vef sveitarfélagsins, www.skagafjardur.is og á vef Skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is. Með því gefst umsagnaraðilum og öðrum, sem telja sig eiga hagsmuni að gæta, kostur á að yfirfara tillöguna og leggja fram ábendingar. Leggja skal fram umsagnir á vef skipulagsgáttar með því að smella á málið og velja „Bæta við umsögn“. Að öðrum kosti er möguleiki að senda ábendingar í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjardur.is.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppdráttur

Skipulagsuppdráttur nr. DS-01 sýnir lóðamörk, aðkomu og bílastæði og byggingarreiti innan á Borgarmýri 1, ásamt helstu byggingarskilmálum.

2.2 Almenn

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið. Þök skulu vera tvíhalla til að halda samræmi við núverandi byggingu á lóðinni. Valmáttök eru leyfileg.

2.3 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að lóðinni er að vestanverðu af Víðimýri eins og verið hefur. Bílastæði starfsmanna og viðskiptavina eru vestan við húsíð þá er einnig aðkoma að austanverðu af Borgarmýri um lóð Borgarmýrar 1A eins og verið hefur. Leiðbeinandi staðsetning þeirrar aðkomu er sýnd á skipulagsuppdraetti. Sú aðkoma verður þó einkum nýtt fyrir neyðarbíla og vöruflutninga. Á skipulagsuppdraetti eru sýnd 13 bílastæði vestan við húsíð á lóðinni, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Bílastæði þessi eru ætluð fyrir starfsfólk og viðskiptavini Trésmiðjunnar Borg. Lóðarhafa er heimilt að skipuleggja bílastæði á annan hátt ef það hentar starfseminni betur en tryggja skal að næg bílastæði séu fyrir starfsmenn. Aðkoma neyðaraksturs er af Víðimýri og Borgarmýri um lóð Borgarmýrar 1A.

2.4 Lóð og byggingarreitur

Á skipulagssvæðinu eru sýnd lóðamörk Borgarmýrar 1 ásamt byggingarreit. Skilmálar um stærð lóða, hámarksbyggingarmagn, hæðarfjölda og hámarks hæð bygginga eru sýndir á skipulagsuppdraetti. Með hámarks hæð bygginga er átt við hæð frá gólfi jarðhæðar upp í mæni.

Afmörkun lóða er teiknuð skv. lóðablaði dags. 26.11.2004 og afstöðumynd dags. 13. febrúar 2024. Lóðin er 3.590 m² að stærð. Á lóðinni er einn, 1.293 m² byggingarreitur. Á hluta reitins standa núverandi byggingar og þá er óbyggður flötur sunnan við núverandi byggingu. Heimilt er að byggja við núverandi hús innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn lóðar er 1.400 m², hámarks byggingarhæð er 10,3 m og hámarksfjöldi hæða er 2 hæðir. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar verður því 0,39.

Viðbygging skal vera í samræmi við núverandi byggingu hvað varðar ásynd og liti.

2.5 Veitur

Lagnir fyrir hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu, rafmagn og fjarskipti hafa þegar verið lagðar í hús á svæðinu. Fráveitulögn liggur um lóðina, frá suðri til norðurs. Lögnin liggur undir byggingu á Borgarmýri 3 og undir núverandi tengibyggingu á Borgarmýri 1. Þá fer byggingarreitur, sem skipulagið gerir ráð fyrir, yfir lögnina. Kanna þarf hvort færa þurfi lögnina vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Lega nýrra lagna skal ákveðin af tilheyrandi veitufyrirtæki í samráði við lóðarhafa.

3 Umhverfisskýrsla

Tillaga þessi að deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Umhverfisþættir sem metnir verða eru ásynd, útsýni, heilsa og öryggi, félags- og efnahagsleg áhrif, hljóðvist og minjar. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa, jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óveruleg eða óljós.

3.1 Ásynd

Í skipulaginu er skilgreindur byggingarreitur fyrir viðbyggingu núverandi húsnæðis sem breyta ásynd svæðisins upp að vissu marki. Settir eru skilmálar um að viðbygging skuli vera í samræmi við núverandi hús. Þá er tilgangur skipulagsins og nýrrar viðbyggingar að gera lóðarhafa kleift að fjarlægja tímabundna geymsluskúra á

lóðinni ásamt því að draga úr geymslu muna utandyra, líkt og gildandi aðalskipulag kveður á um. Með tilkomu viðbyggingar skapast forsendur til að gera lóðina snyrtilegri en mögulegt hefur verið. Áhrif á ásynd byggðar eru metin jákvæð.

3.2 Útsýni og skuggavarp

Skipulagið gerir ráð fyrir viðbyggingu sem verður hærri en núverandi bygging á lóðinni. Áhrifanna gætir mest fyrir nærliggjandi hús á Borgarmýri 1A og 3. Borgarmýri 1A missir útsýni að byggð til suðvesturs og fjallasýn að hluta til. Borgarmýri 3 verður fyrir skuggavarp, seinni part dags um hásumar, á meðan sólar gætir. Þá munu verða takmörkuð áhrif á útsýni frá núverandi ástandi fyrir íbúðir neðri hæða fjölbýlishúsa við Víðimýri 4, 6, 8 og 10. Áhrifin eru í lágmarki fyrir nærliggjandi íbúðarbyggð við Grundarstíg þar sem skuggavarp verður ekkert og útsýni skerðist takmarkað frá því sem nú er. Áhrif á útsýni og skuggavarp eru metin óljós fyrir Borgarmýri 1A og 3 en óveruleg fyrir aðra, nærliggjandi byggð.

3.3 Heilsa og öryggi

Engin hættu stafa af sjó eða landi á skipulagssvæðinu. Bílastæði innan lóðar eru sýnd á skipulagsuppdraetti til viðmiðunar en settur skilmáli um að lóðarhafi skuli ganga úr skugga um að næg bílastæði séu til staðar. Fjallað er um brunavarnir í kafa 1.8. Næstu brunahanar eru rúnum 100 m frá lóðinni.

Ólíklegt er að fyrirhugaðar framkvæmdir breyti miklu varðandi heilsu og öryggi miðað við núverandi ástand. Áhrif stefnumörkunar deiliskipulagsins á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

3.4 Félags- og efnahagslegir þættir

Deiliskipulagið skapar grundvöll fyrir uppbyggingu starfsemi sem hefur verið á svæðinu í rúm 50 ár og frekar uppbygging nauðsynleg til að fylgja eftir tækniþróun og þróun starfseminnar undanfarin ár. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.5 Hljóðvist

Skipulagið setur stefnumörkun um uppbyggingu á starfsemi trésmiðaverkstæðis á þegar byggðu athafnasvæði. Starfsemin hefur verið á þessum stað í 55 ár og gert er ráð fyrir að þróun starfseminar á lóðinni fari fram innandyra. Áhrif framkvæmda sem skipulagið gerir ráð fyrir á hljóðvist eru metin óveruleg.

3.6 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins og núverandi hús ekki aldursfríuð. Svæðið er þegar raskað og í byggð og ekki hafa komið í ljós minjar við fyrri framkvæmdir. Komi minjar í ljós við framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir skal leita samráðs við minjavörð. Áhrif skipulags á minjar eru metin óveruleg.

3.7 Samantekt

Uppbygging sem deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir mun heilt yfir hafa óveruleg áhrif á umhverfið miðað við núverandi stöðu. Óljóst er hversu mikil áhrif aukid skuggavarp og skerðing á útsýni munu hafa á lóðarhafa næstu lóða en áhrif þessara þátta á nærliggjandi íbúðarbyggð verða í lágmarki. Þá verða jákvæð áhrif á efnahagslega þætti þar sem rötgróin starfsemi í bænum getur vaxid í samræmi við nútíma tækni og kröfur. Einnig eru ásyndaráhrif metin jákvæð þar sem

Deiliskipulag þetta, sem hefur verið auglýst skv. ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Skagafjarðar

þann _____ 20____ og

í sveitarstjórn þann _____ 20____

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með

athugasemdarfresti til _____.

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

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

BORGARMÝRI 1, SAUÐÁRKRÓKI

Dags. 12.3.2024	SKIPULAGSUPPDRAÐTUR OG GREINARGERÐ	Útgáfa. 1.0
Dags. br. --	Hannað/Telknað. Kvaröl. Blaðast. BMÁ	Uppdráttur nr. DS01