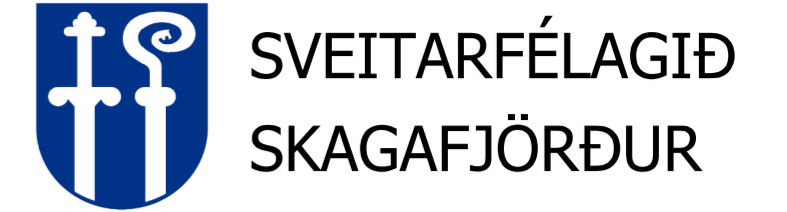
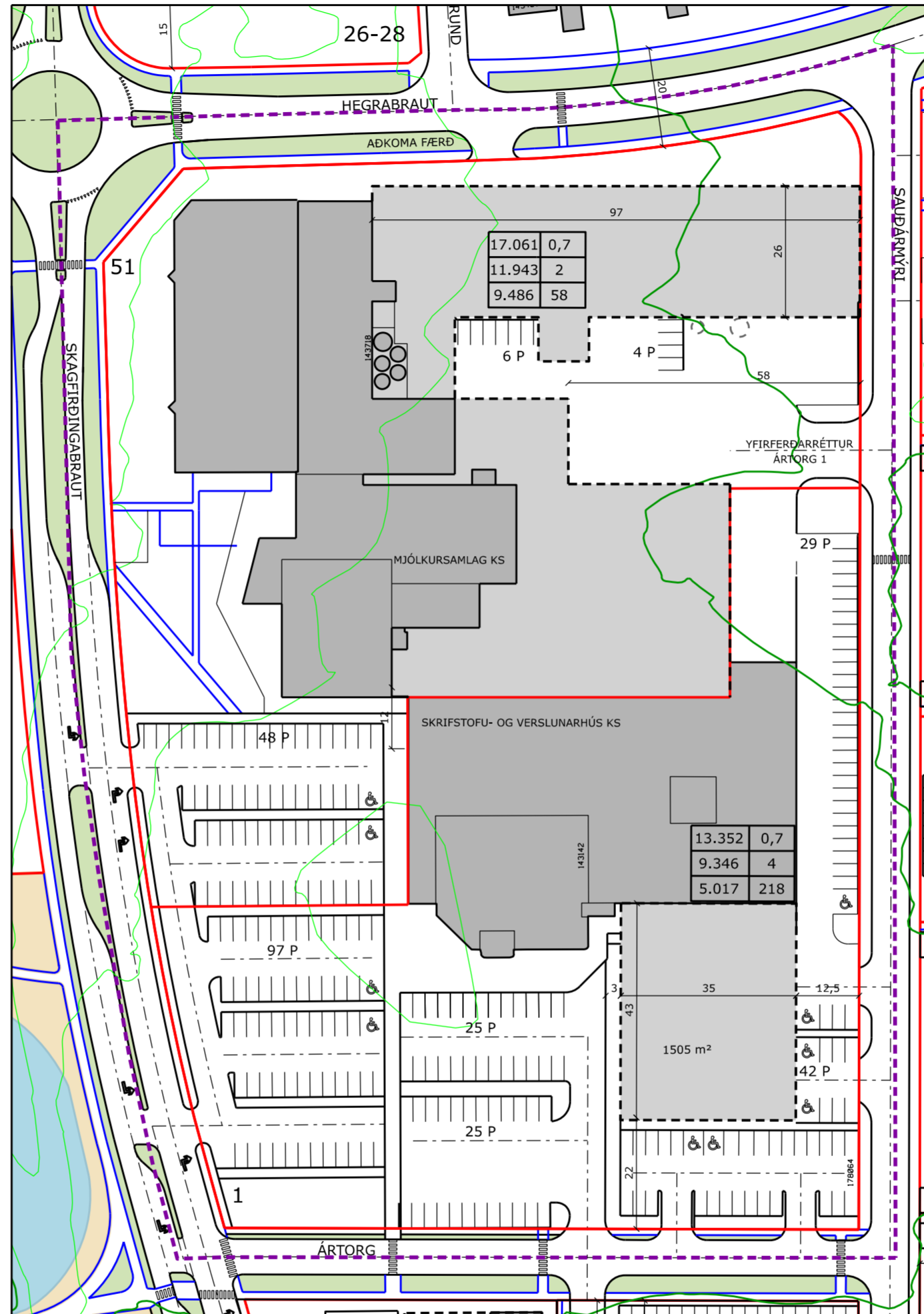
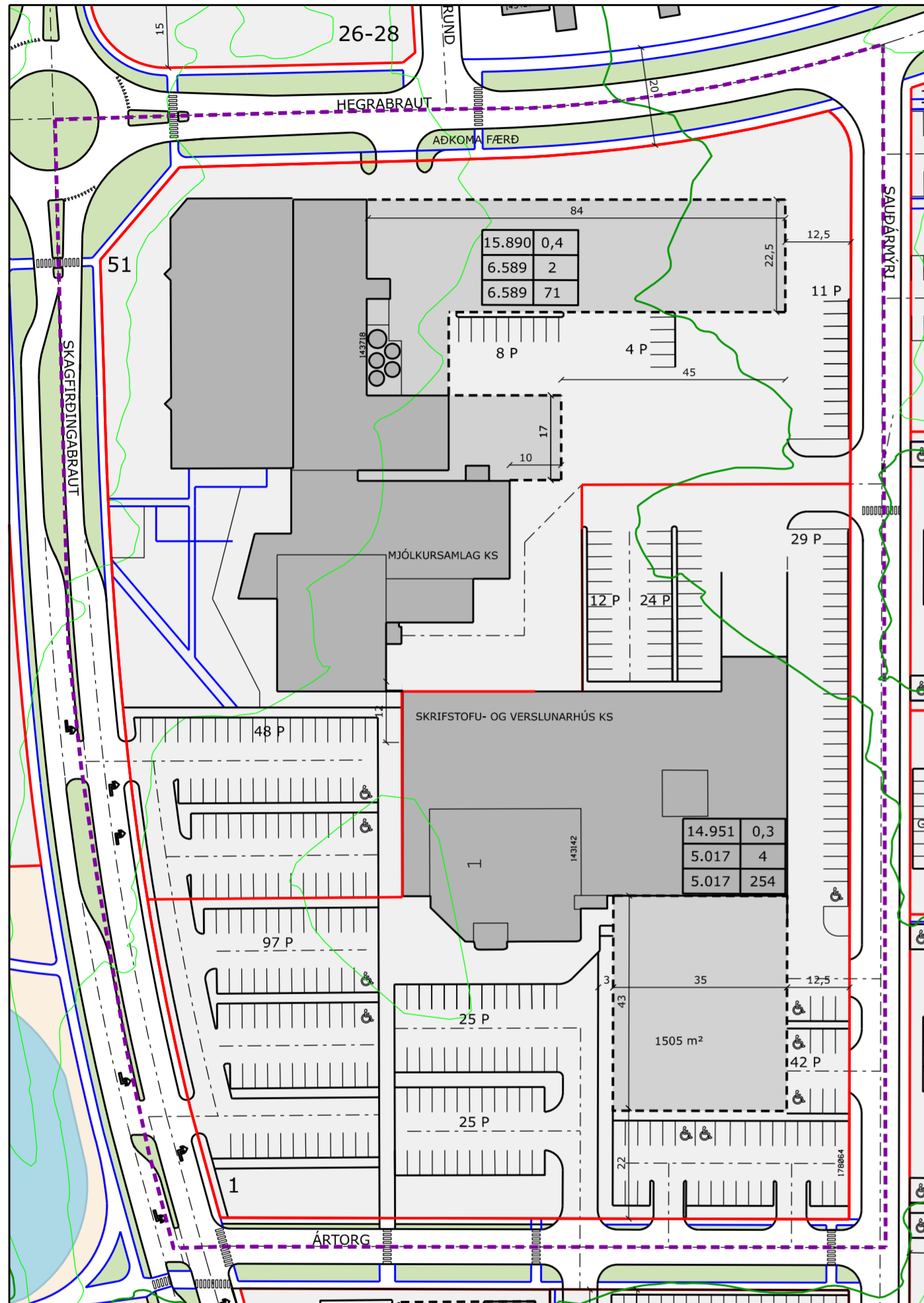


# MJÓLKURSAMLAGSREITUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR mkv.1:1.000  
FYRIR BREYTINGU

DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR mkv.1:1.000  
EFTIR BREYTINGU



## GREINARGERÐ

### Almenn lýsing

Gerð er breyting á gildandi deiliskipulagi Skagfirðingabrautar 51 og Ártorgs 1, dags. 18.05.2016, skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Núgildandi deiliskipulagið var samþykkt 08.06.2016 og gildistaka þess auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.09.2016. Skipulagssvæðið er á miðsvæði M-3.2 í gildandi aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021. Í nýju aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar fyrir árin 2020-2035 verður umrætt miðsvæði nr. M-402. Skipulagssvæðið afmarkast af Skagfirðingabraut að vestan, Hegrabraut að norðan, Sauðarmýri að austan og Ártorg að sunnan. Innan svæðisins eru lóðirnar Skagfirðingabraut 51 þar sem starfrækt er mjólkursamlag Kaupfélags Skagfirðinga og Ártorg 1 þar sem er Kaupfélagið rekur verslun og skrifstofuhúsnæði.

Árið 2017 var mysuppróteinverksmiðja tekin í notkun í austurenda mjólkursamlagsins. Samfara því verkefni hefur verið vilji fyrir því að skila sem hreinustu frárennslu frá starfsemi. Við framleiðslu mysuppróteins fellur afgangsmýsa með öðru frárennslu í fráveitukerfi Sauðárkróks. Vilji er því að nýta afgangsmýsuna til framleiðslu etanóls og skila næri hreinu vatni í frárennsliskerfið. Til þess að ná því markmiði þarf að auka hámarks nýtingarhlutfall svæðinu og kallar það á breytingu á deiliskipulagi.

### Markmið

Helstu markmið breytingar þessarar eru að:

- Skapa forsendur fyrir fyrirtæki til að fullnýta hráefni og skila sem hreinustu frárennslu í fráveitukerfi sveitarfélagsins.
- Yfirfara og endurskoða lóðarmörk milli Skagfirðingabrautar 51 og Ártorgs 1.
- Yfirfara og endurskoða byggingarreiti, bílastæði og hámarks nýtingarhlutfall.

### Breyting á uppdrætti

Lóðarmörk á milli Skagfirðingabraut 51 og Ártorgs 1 breytast þannig að afmörkun sem gengur norður af skrifstofu- og verslunarhúsnæði færast um tæpa 28 m til austurs. Lóð Skagfirðingabrautar 51 verður 17.061 m<sup>2</sup> og lóð Ártorgs 1 verður 13.352 m<sup>2</sup>. Samanlögð stærð lóðanna er því 30.413 m<sup>2</sup> en var skráð 30.841 m<sup>2</sup> fyrir breytingu. Leiðrétt er misskráning á lóðarstærð Ártorgs 1. Byggingarreiti á Skagfirðingabraut 51 stækkar í 9.486 m<sup>2</sup> en byggingarreiti á Ártorgi 1 helst óbreyttur. Hámarks nýtingarhlutfall beggja lóða verður 0,7 og hámarksbrúttóflatarmál á fullbyggðum lóðum hækkar í 11.943 m<sup>2</sup> fyrir Skagfirðingabraut 51 og 9346 m<sup>2</sup> fyrir Ártorg 1. Hámarks hæðarfjöldi er óbreyttur. Staðsetning hráefnis- og mjóltanks sett inn á uppdrátt. Tankar skulu standa við byggingarreit eins og sýnt er á uppdrætti en heimilt er að hliðra þeim samhlíða línu byggingarreits.

Aðkoma að norðanverðu inn á Skagfirðingabraut 51 færast til austurs og aðkoma að austanverðu færast til norðurs. Um aðkoma að austanverðu er yfirferðarreitur fyrir umferð að Ártorgi 1.

Þá fækkar bílastæðum á Skagfirðingabraut 51 um 13 og á Ártorgi 1 um 36.

### Breyting í greinargerð

Við lið 7 í kafla um byggingarskilmála bættist:

„Innan lóðar Skagfirðingabrautar 51 er heimilt að reisa eimingarturn upp í hæðakóta 16,40 í hæðakerfi Sauðárkróks.“

8. liður í kafla byggingarskilmála breyttist þannig:

„Á byggingarreitum skal byggja atvinnuhús, hús fyrir verlanir og þjónustufyrirtæki og mannvirki sem tengjast starfsemi á svæðinu, úrvinnslu hráefna og hreinsunar frárennslis. Innan lóðar Skagfirðingabrautar 51 verður heimilt að setja niður allt að 35.000 L safntank fyrir etanól. Safntankur verður niðurgraffinn og telst ekki sem hluti af nýtingarhlutfalli. Á lóð Skagfirðingabrautar 51 er heimilt að reisa mjóltank og hráefnistank utan byggingarreits, en þeir skulu þó standa við húsvegg eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.“ Skilmáli um íbúðir á efri hæðum húsa fellur út.

Þá bættist við liður 11. Fara skal eftir ákvæðum fyrir svæðið í kafla 4.4 í aðalskipulagi 2020-2035 um gott umhverfi fyrir fótgangandi.

### Umhverfisskýrsla

Skv. 5. mgr. 12. gr. verður hér fjallað um möguleg áhrif skipulagsins á umhverfið. Umhverfisþættir sem metnir verða eru hagræni og félagslegir þættir, landslag, heilsa og öryggi, hljóð og lykt og vatn og sjór. Einkenni áhrifa eru jákvæð áhrif, neikvæð áhrif eða ójós/óveruleg áhrif miðað við núllkost sem er óbreytt ástand.

### Hagræni og félagslegir þættir

Innan skipulagssvæðisins eru fyrirtæki sem skipa stóran þátt í atvinnulífi sveitarfélagsins. Stefna skipulagsbreytingarinnar miðar að því að gefa fyrirtækjum á skipulagssvæðinu aukni rými til að þróa sína starfsemi og vaxa. Fyrirtæki fá aukni svigrúm til að stækka húsnæði og þar með auka við starfsemi. Áhrif á hagræna og félagslega þætti eru metin jákvæð.

### Landslag

Á skipulagssvæðinu og í næsta nágrenni þess standa mannvirki af mismunandi stærð og gerð. Frekari uppbygging mun vera í samræmi við það mannvistarlandslag sem einkennir svæðið og mun ekki hefta útsýni að náttúru meira en orðið er. Áhrif á landslag eru talin óveruleg.

### Heilsa og öryggi

Við hreinsun frárennslis og nýtingu á afgangsmýsu verður til etanól sem verður nýtt til áframhaldandi framleiðslu. Fyrir liggur brunahönnunarskýrsla fyrir mjólkursamlag KS, dags. 17.11.2020, sem unnin var í tengslum við mysupprótein- og etanólfraðmælingu. Í kafla 11.8 er fjallað um niðurstöður vegna etanólverksmiðjunnar. Þar kemur fram að áhætta af stórslysum sé talin mjög takmörkuð. Vísað er í umrædda skýrslu varðandi frekari umfjöllun. Samkvæmt niðurstöðum skýrslunnar eru áhrif á heilsu og öryggi metin óveruleg.

### Hljóð og lykt

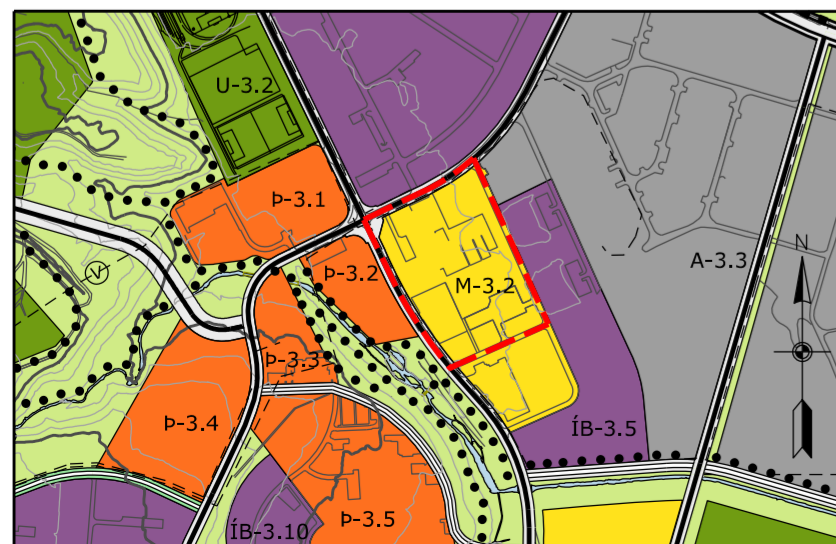
Samkvæmt framleiðanda eimingarbúnaðar er hljóð frá eimingu undir 70 dB, sem er undir viðmiðunarmörkum um heilsuspillandi hávaða skv. reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Lyktarmengun er hverfandi þar sem eimingin fer fram í lokuðu kerfi og frárennslu er hreint vatn. Áhrif á hljóð og lykt eru talin óveruleg.

### Vatn og sjór

Framkvæmdir sem skipulagsbreyting gerir ráð fyrir, gera að verkom að frárennslu frá mjólkursamlagi KS verði nánast hreint vatn sem gæti innihaldið lítið magn af steinefnum. Frárennslu rennur í fráveitukerfi Sauðárkróks og út í sjó. Hreinsun frárennslis er í samræmi við helstu umhverfissjónarmið. Áhrif á vatn og sjó eru metin jákvæð.

Að öðru leyti gildir umhverfisskýrsla deiliskipulags.

AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2009-2021  
ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐTUR MKV.1:10.000

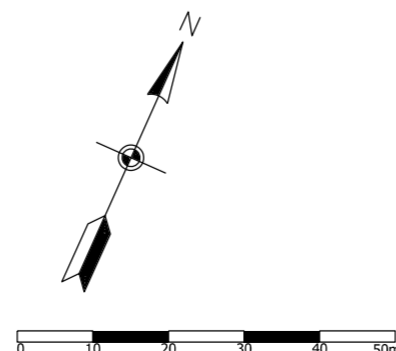


## SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITIR
- HÆÐARLÍNUR 5M
- HÆÐARLÍNUR 1M
- MJÓLTANKUR / HRÁEFNISTANKUR

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

flatarmál lóðar	mesta nýtingarhlutfall
hámarks brúttóflatarmál á fullbyggðri lóð	hámarksfjöldi hæða
flatarmál byggingarreits	minnsti fjöldi bílastæða á fullbyggðri lóð



Breyting þessi á núgildandi deiliskipulagi mjólkursamlagsreits, dags. 18.05.2016, hefur hlotið meðferð í samræmi við ákvæði 40.-43. gr. skipulagslaga nr.23/2010 og var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Skagafjarðar

þann \_\_\_\_\_ 2021 og

í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2021.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2021,

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2021.

Auglýsting um gildistöku deiliskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2021.

**STOÐ** EHF  
VERKFRÆÐISTOFA  
Aðalgötu 21, 650 Sauðárkrúkur  
Sími: 468 5060  
Tölvupóstur: stod@stodehf.is

Dags. 11.02.2021	Skrá: 562932DSK Mjólkursamlagsreitur breyting DS01.dgn
Dags. breytingar ---	Hannað/Teiknað: Verknr.: Bláastærð: Uppdráttur númer: DS01
	BMA 562932 A2