



SVEITARFÉLAGIÐ SKAGAFJÖRÐUR

Freyjugötureitur-Deiliskipulag

LÝSING DEILISKIPULAGS

26. janúar 2022.





Óskar Örn Gunnarsson
Björk Guðmundsdóttir

Mynd 1. Mynd á forsíðu er tekin sumarið 2021 (Landmótun, ÞBL)



Efnisyfirlit

1. Inngangur	4
2. Áherslur, meginmarkmið og afmörkun.....	4
3. Staðhættir	5
3.1 Umhverfi og aðstæður.....	5
3.2 Veðurfar	6
Ríkjandi vindáttir á svæðinu er norðanáttir og suð- og vestanáttir eins og vindrós hér að neðan sýnir.6	
3.3 Fornleifar	6
3.4 Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði	6
3.5 Náttúruvá	6
3.6 Tengsl við aðrar áætlanir	6
3.6.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	6
3.6.2 Aðalskipulag Skagafjarðar 2009-2021.....	7
3.7 Deiliskipulag	8
3.8 Verndarsvæði í byggð	8
4. Skipulagsferlið	8
4.1 Kynning og samráð.....	8
4.2 Tímaáætlun	9
5. Áhrifamat	9
6. Heimildaskrá	10

Myndaskrá

Mynd 1. Mynd á forsíðu er tekin sumarið 2021 (Landmótun, PBL).....	2
Mynd 2. Loftmynd þar sem horft er yfir fyrirhugað uppbyggingarsvæði og afmörkun reits. Tekið af vef Google Maps febrúar 2021.	4
Mynd 3. Horft yfir hluta deiliskipulagssvæðisins í áttina að Freyjugötu.....	5
Mynd 4. Mynd sem sýnir ríkjandi vindáttir á svæðinu. Veðurstofa Íslands https://vindatlas.vedur.is/ tekið af vef október 2021.....	6
Mynd 5. Hluti af uppdraetti úr aðalskipulagi sveitarfélagsins Skagastrandar 2009-2021, sem sýnir reit ÍB-3.3.....	7
Mynd 6. Hluti þéttbýlisuppdrahtar af Sauðárkróki úr endurskoðun Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035.	8



1. Inngangur

Vinna er hafin við nýtt deiliskipulag á reit sem afmarkast af Freyjugötu, Knarrarstíg og Strandgötu. Í gildi er eldra deiliskipulag frá 1987 fyrir gamla bæinn á Sauðárkróki en við gildistöku þessa deiliskipulags fellur út sami hluti í eldra deiliskipulagi.

2. Áherslur, meginmarkmið og afmörkun

Áform eru uppi um að byggja nýja íbúðabyggð miðsvæðis á Sauðárkróki í nálægð við gamla bæinn og nýta þannig reit sem staðið hefur óbyggður um langt skeið. Reiturinn er staðsettur miðsvæðis á Sauðárkróki í nálægð við elsta hluta byggðar á svæðinu og mun uppbygging taka mið af því. Við gerð deiliskipulagsins verður horft til þess að endurhanna eða breyta aðkomu inn á svæðið þar sem núverandi aðkoma er helst til of kröpp og liggur mjög nálægt Freyjugötu 11. Helstu markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að skapa betra skjól og rýmismyndum með nýjum byggingum og gróðri.
- Styrkja og bæta götumynd við Freyjugötu og Strandveg.
- Þetta byggð miðsvæðis á Sauðárkróki og nýta þannig betur núverandi innviði.
- Beina lífi inn á miðbæjarsvæðið með auknum fjölda íbúa.
- Vernda heildarsviptót byggðarinnar með nærgætinni hönnun húsa sem samsvarar sig við eldri og nærliggjandi byggð.
- Breyta aðkomu inn á svæðið m.t.t. umferðaröryggis og næðis fyrir íbúa í hverfinu.
- Fjöldi bílastæða skuli miðast við eftirfarandi stærðarviðmið: Eitt bílastæði á hverja íbúð 50 m² og minni og 1-2 bílastæði á íbúðir yfir 50 m² eftir því sem aðstæður leyfa.



Mynd 2. Loftmynd þar sem horft er yfir fyrirhugað uppbyggingarsvæði og afmörkun.



Áformaður uppbyggingarreitur afmarkast af Freyjugötu til vesturs og norðurs, og Knarrarstígs til suðurs og Strandgötu til austurs (sjá mynd 2). Freyjugata breyttist áður í Bjarkargötu til norðurs en gatan heitir nú öll Freyjugata og frá Freyjugötu lá áður lítil gata til austurs sem hét Unnarstígur, en er nú horfinn.

3. Staðhættir

3.1 Umhverfi og aðstæður

Sauðárkrúkur er stærsti þéttbýliskjarni Sveitarfélagsins Skagafjarðar en bærinn liggur við botn Skagafjarðar og er einn af stærstu fjörðum landsins, 40 km langur og 30 km breiður. Deiliskipulagssvæðið er staðsett í gamla bænum og er flatlend landræma eða malarkambur sem liggur í um 3 m hæð yfir sjávarmáli. Gróðurfar einkennist af melagróðri á stórum hluta svæðisins og graslendi þegar nær dregur Strandvegi. Strandlengjan hefur tekið talsverðum breytingum í áranna rás meðal annars vegna ágangs sjávar en í dag er þar samfelldur sjóvarnargarður úr grjóti.



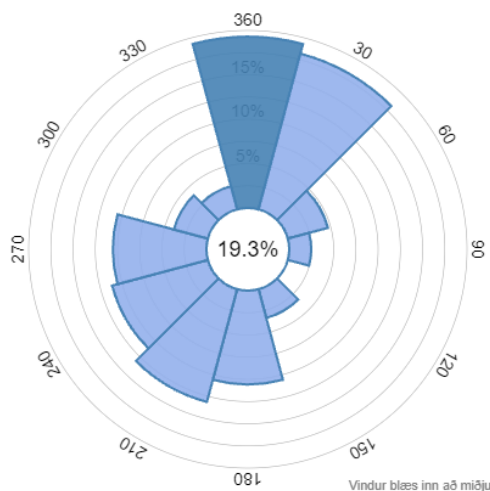
Mynd 3. Horft yfir hluta deiliskipulagssvæðisins í áttina að Freyjugötu.

Íbúapróun í sveitarfélaginu hefur verið neikvæð ef horft er til baka til ársins 2012 en þá voru íbúar 4024 talsins og fór fækkandi allt til ársins 2016, þegar þeim tók að fjölga á ný, en 1. janúar 2022 voru þeir orðnir 4091 talsins. Sveitarfélagið gerir ráð fyrir að íbúum haldi áfram að fjölga næstu árin og verði um 4400 árið 2035.



3.2 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu er norðanáttir og suð- og vestanáttir eins og vindrósi hér að neðan sýnir.



Mynd 4. Mynd sem sýnir ríkjandi vindáttir á svæðinu. Veðurstofa Íslands <https://vindatlas.vedur.is/> tekið af vef október 2021.

3.3 Fornleifar

Fyrir liggja nokkrar skýrslur sem snúa að minjum og vernd. Á svæðinu eru ekki neinar skráðar menningarminjar samkvæmt fornleifaskráningu frá 2018¹.

3.4 Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði

Reiturinn sem um ræðir er skilgreindur sem „L14.1 Þéttbýli og annað manngert land“ í vistgerðarkorti NÍ² og hefur því ekki að geyma mikilvæg fuglasvæði eða aðrar mikilvægar vistgerðir vegna náttúrufars.

3.5 Náttúruvá

Við vinnslu deiliskipulags þarf að skoða hvort svæðið sé staðsett á að þekktum eða mögulegum svæðum fyrir náttúruvá svo sem sjávarflóða og skal lágmarksgólfhæð ákveðin í samráði við siglingarsvið Vegagerðarinnar.

3.6 Tengsl við aðrar áætlanir

3.6.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Við fyrirhugaða uppbyggingu verður horft til eftirfarandi markmiða í Landsskipulagsstefnu 2015-2026;

Kafla: 6.2.4 Hönnun mannvirkja í landslagi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja, jafnt í þéttbýli og í opnu landi með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

Kafla: 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og

¹ Fornleifaskráningu frá 2018. Byggðasafn Skagfirðinga. Minjastofnun Íslands.

² Náttúrufræðistofnunar Íslands. Skoðað á vef 18.febrúar 2021. <https://vistgerdakort.ni.is/>



samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa.³

3.6.2 Aðalskipulag Skagafjarðar 2009-2021

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021, sem staðfest var með auglýsingu í B-deild 11. júní 2012, er svæðið skilgreint sem ÍB-3.3. Í kaflanum um ÍB-3.3 kemur fram að á reitnum verði byggð einbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús og miðað er við að allt að 5-15 íbúðir/hektara og 2,5-2,8 íbúa/ íbúð (bls. 23). Freyjugötureiturinn er um 1 ha að stærð og er að hluta til staðsettur inn á reit ÍB-3.3 en heildarstærð reitsins er um 3.7 ha.



Mynd 5. Hluti af uppdrætti úr aðalskipulagi sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021, sem sýnir reit ÍB-3.3.

Í vinnslu er endurskoðun Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Freyjugötureiturinn er í endurskoðuninni skilgreindur sem ÍB-403 og eru eftirfarandi markmið sett um reitinn:

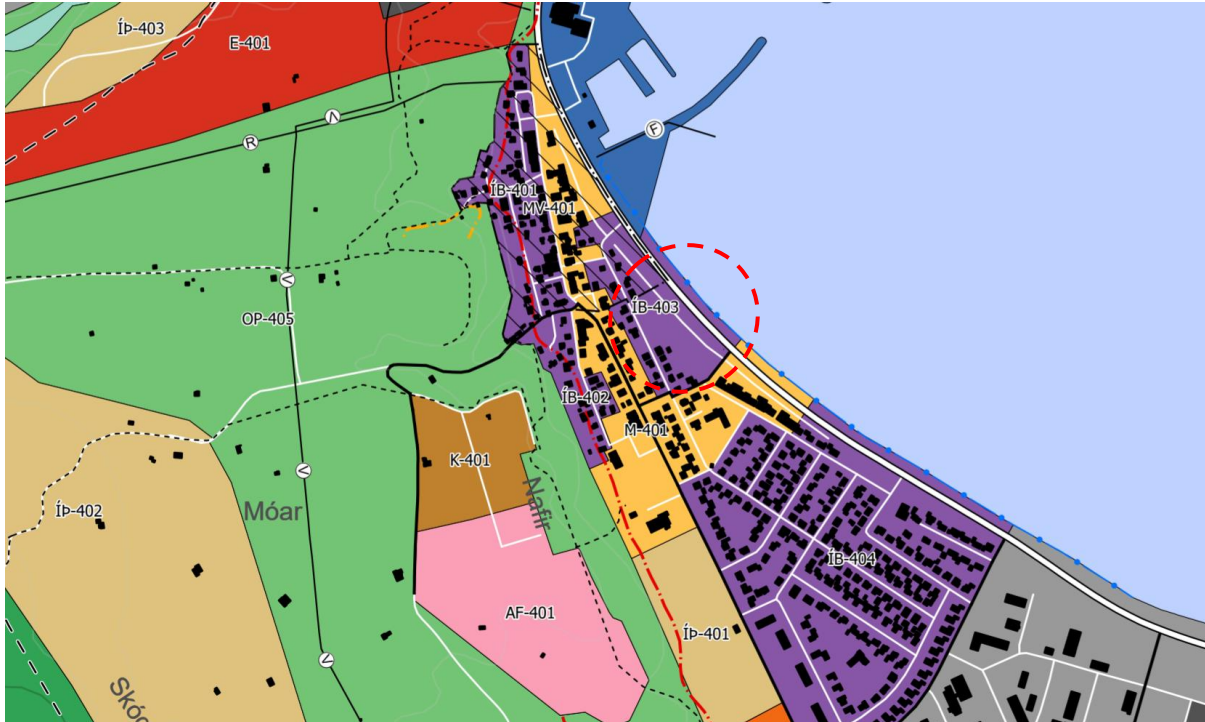
- Gert er ráð fyrir að á svæðinu megi byggja allt að 58 nýjar íbúðir í sérbýli eða litlum fjölbýlishúsum.
- Ný íbúðarhús skulu vera í góðu samræmi við yfirbragði og stærðarhlutföll nærliggjandi byggðar, að jafnaði 1-2 hæðir og ris.
- Við ákvarðanir um uppbyggingu á svæðunum skal líta til staðfestrar stefnu um Verndarsvæði í byggð, sem tekur til norðurhluta íbúðarsvæðisins, og húsakönnunar (sjá kafla 4.13). Öll uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsrýma skal stuðla að því að

³ Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2016-2026. http://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerð.pdf



styrkja heildarásýnd svæðisins. Sögulegum einkennum skal viðhaldið og nýbyggingar skulu falla vel að umhverfi og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.

- Við endurskoðun deiliskipulags svæðisins verði lagt mat á hugsanlega sjávarflóðahættu. Samráð verði haft við Vegagerðina um fjarlægð bygginga frá Strandvegi.



Mynd 6. Hluti þéttbýlisuppráttar af Sauðárkróki úr endurskoðun Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035.

3.7 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Gamla bæjarins á Sauðárkróki* sem samþykkt var 10. febrúar 1987, en þar er svæðið skilgreint sem svæði fyrir íbúðabyggð og leiksvæði (grænt svæði). Þessi hluti deiliskipulagsins mun falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

3.8 Verndarsvæði í byggð

Í gildi er verndarsvæði fyrir gamla bæinn á Sauðárkróki sem staðfest var í byrjun árs 2020 í samræmi við lög nr. 87/2015 og reglugerð nr. 575/2016. Svæðið afmarkast að norðan af nyrsta íbúðarhúsi Sauðárkróks, að austan af Strandvegi, að sunnan af Kirkjutorgi og Kirkjuklauf (Hlíðarstíg) og að vestan af Nöfum. Deiliskipulag þetta sem er í vinnslu mun ná að mörkum verndarsvæðis gamla bæjarins á Sauðárkróki.

4. Skipulagsferlið

4.1 Kynning og samráð

Helstu opinberir umsagnaraðilar sem verður leitað til vegna skipulagsvinnunnar eru:

- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Siglingasvið Vegagerðarinnar
- Vegagerðin
- Skipulagsstofnun



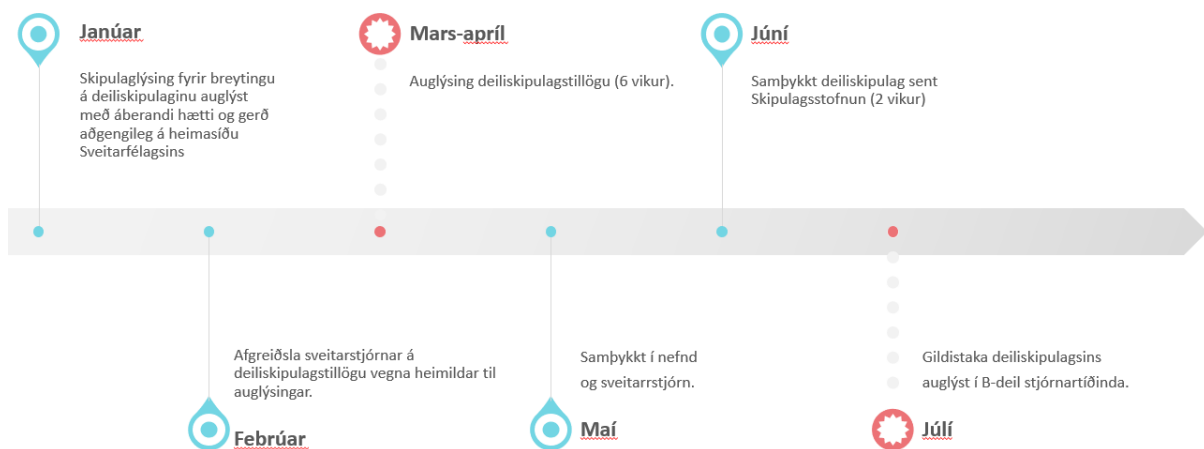
Deiliskipulagstillaga verður send Skipulagsstofnunar eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillöguna. Deiliskipulagstillagan verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Skagafjarðar fyrir almenning til kynningar undir eftirfarandi slóð:

<https://www.skagafjordur.is/is/thjonusta/umhverfis-og-skipulagsmal/byggingafulltrui/auglysingar-um-skipulagsmal>. Auk þess verður hún til sýnis á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa, Skagafirðingarbraut 21.

Vinnslutillaga verður kynnt skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 á opnu húsi eða íbúafundi áður en tillagan verður auglýst skv. 41. gr. sömu laga þar sem íbúum gefst færi á því að koma með skriflegar athugasemdir á auglýsingatíma tillögunnar sem mun standa yfir í sex vikur.

4.2 Tímaáætlun

Tímalína 2022



5. Áhrifamat

Tillagan og efnistösk hennar fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 en gert verður grein fyrir áhrifum á umhverfið samkvæmt 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Fjallað verður um áhrif fjölgunar íbúa og þéttingu byggðar og settir verða skilmálar um nýbyggingar á núverandi lóðum í takt við skilmála gildandi aðalskipulags, deiliskipulags og núverandi yfirbragð byggðar. Metin verða áhrif húsa m.t.t. ásýndar og metin verða áhrif skipulagsins á staka þætti og á mögulega aukna umferð.



6. Heimildaskrá

Aðalskipulag sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021, B-deild staðfesting dags. 11. júní 2012. <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425269160575000>

Deiliskipulag gamla bæjarins Sauðárkókur. Árni Ragnarsson. Staðfest/samþykkt 25.febrúar 1987.

Guðný Zoëga og Sólveig Olga Sigurðardóttir. Verndarsvæði í byggð-Sauðárkrókur. Fornleifaskráning. Byggðasafn Skagfirðinga. Rannsóknaskýrslur 2018/200. Tekið af vef febrúar 2021. https://www.skagafjordur.is/static/files/skyrsla_saudarkrokur_1888_fornleifar.pdf

Minjastofnun Íslands. Minjavefsjá skoðuð á netin u 17.02.2021.

<https://www.maps.is/base/@440251,592375,z10,0>

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðarkort. Skoðað á vef 18. febrúar 2021. <https://vistgerdakort.ni.is/>

Sólveig Olga Sigurðardóttir og Sólborg Una Pálsdóttir. Tillaga að verndarsvæði í byggð-Sauðárkrókur. Sveitarfélagið Skagafjörður. 2018.

Veðurstofa Íslands. Vindatlas sótt af vef 17.02.2021. <https://vindatlas.vedur.is/>