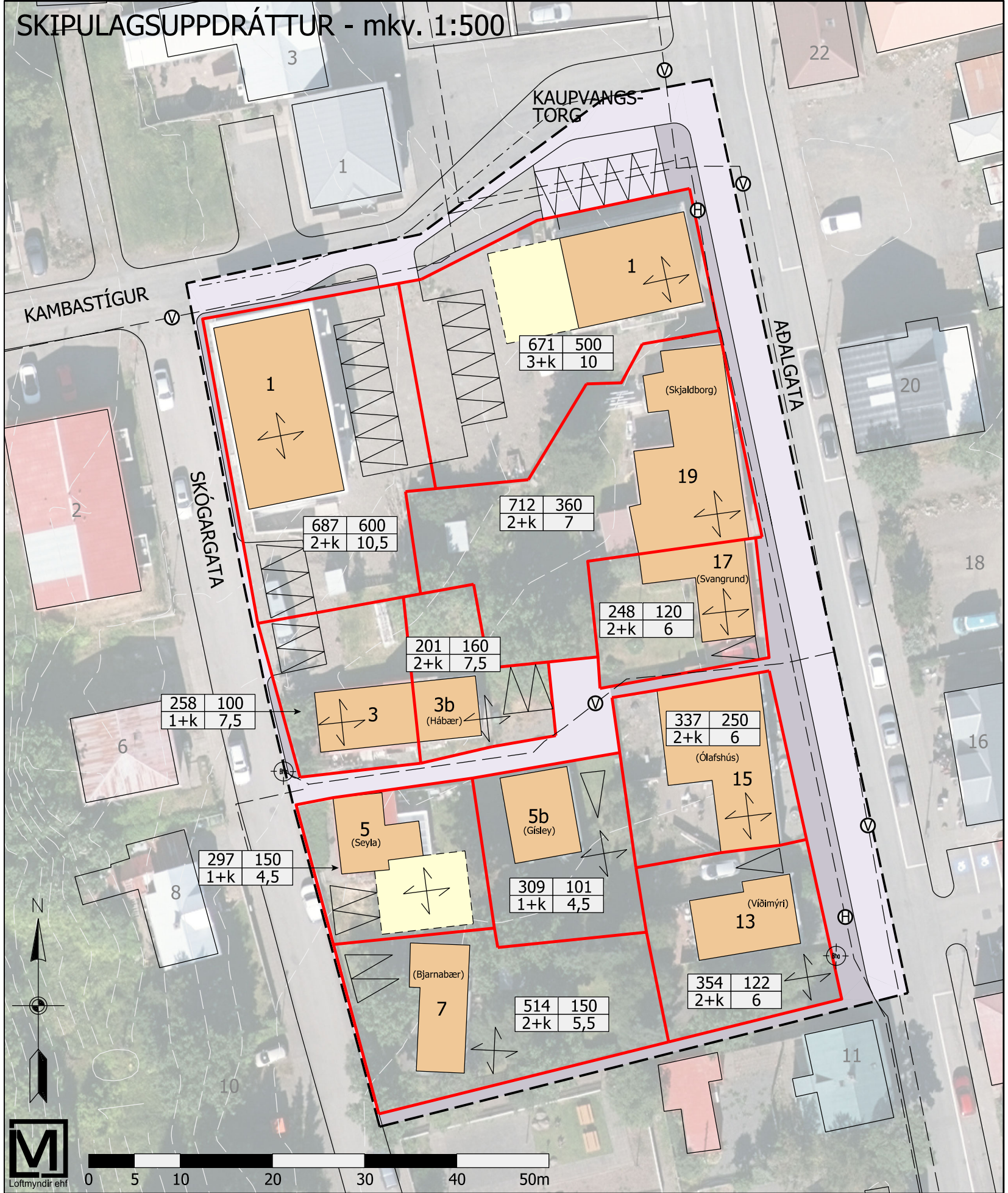


SKÓGARGÖTUREITUR SAUÐÁRKRÓKI, SKAGAFIRÐI TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI Á VINNSLUSTIGI

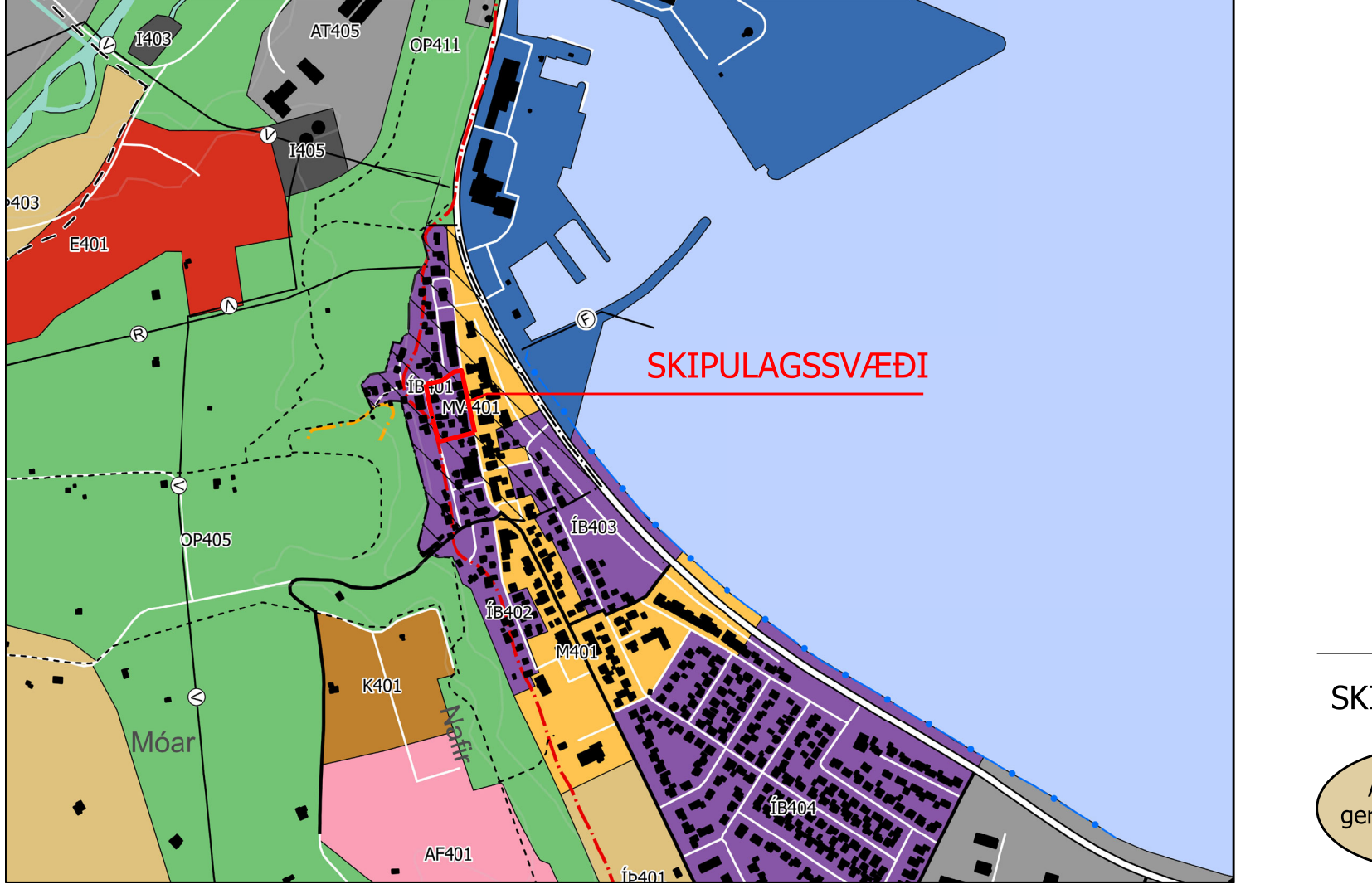


- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun skipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur
 - Götur og plön
 - Gangstéttar og göngustigar
 - Bílastæði
 - Hæðalínur 1m
 - Hitaveita núverandi
 - Vatnsveita núverandi
 - Brunahani
 - Mænisstefna/afstaða húsa

SKILMÁLAR:

Stærð lóðar [m ²]	Hámarksbyggingarmagn á lóð [m ²]
Fjöldi hæða og kjallari (k)	Hámarkshæð bygginga [m]

AÐALSKIPLAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035 ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR mkv. 1:10.000



GREINARGERÐ

- Forsendur, staða skipulags og markmið**
 - Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættur
 - Innan skipulagssvæðis afmarkast af Skógargötu að vestan, Kambastíg að norðan, Aðalgötu að austan og göngustíg að sunnan. Innan skipulagssvæðis eru skráðir 11 lóðir. Húsin voru byggð á árunum 1887-1963 og eru 8 þeirra aldursfríuð skv. lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Þau hús sem ekki hafa náð fríðunardrátt eru Skógargata 1 og 3 og Kaupvangstorg 1. Svæðið er um 5,847 m² að stærð. Afmörkunin er innan skilgreinds íbúðarsvæðis og minjavandarsvæðis í aðalskiplagi Skagafjarðar 2020-2035. Engin þjóðvegur liggur um eða við svæðið.
 - Þó nokkur landhali er á svæðinu frá norðvestur horni svæðisins til annarra átta. Við Skógargötu 1 er svæðið í um 9 m hæð en tekur undir 4 m hæð við skipulagsmörk að suman- og austanverðu. 1 m hæðalínur eru sýndar á skipulagsuppdrátt.
 - Landskipulagsáætlun 2015-2026 er sett fram stefna um hvernig stjórnuvöld skulu vinna að skipulagsmálum. Eitt af viðfangsefnum sem mörkuð er stefna um er: „Búsetunymstur og dreifing byggðar“ þar sem meðal markmiða er eftirfarandi;
 - Í kafla 3.2 um „sjálfbær skipulag þéttbýlis“ segir: „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærni þróun þéttbýlisstaða með þéttu, samfelldri byggð, endurskiplagningu varnarytra svæða og eflingu næsamtíðslegs. Upplýgging íbúða- og atvinnuáhræðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar“.

Skipulagssvæðið er innan íbúðarbyggðar nr. ÍB401 í aðalskiplagi Skagafjarðar 2020-2035 og verndarsvæðis nr. MV401. Stefna er sett í aðalskiplagi 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 leyflegt að auka eða minnka nýtingarhlutfalli á einstökum lóðum svo framfarir geta heildarbyggingarmagn sé í samræmi við það sem kemur í aðalskiplagi.
- Ök áhersla er lögð á vandla fritaðgá íverna og bygginga.
- Við deiliskipulagsáætlun skal áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Sauðárkróks og fallega bæjarmynd.
- Sauðárkrókur á sér rúmlega 140 ár byggðarsögu og þar eru fjölmörg frábær hús og skóglag byggð sem skilgreind hefur verið sem verndarsvæði í byggð. Áhersla er lögð á að vernda og styrkja miðbæinn, með hægilegum byggingarheimildum til að koma í veg fyrir stöðun og til að tryggja jákvæða framfarir miðbæns og forvarðun innan skóglags byggðar.
- Minniháttar atvinnustærsemi er heimil í íbúðarbyggð sem ætla má að valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávæða eða óþrjúðar. Í aðalskiplagi er gert ráð fyrir að heimagsstjórn samkvæmt skilgreiningu reglugerðar og gæstisráð í flokki II með allt að 5 hestögum og rými fyrir allt að 10 gæstir verði heimil innan íbúðarbyggðar í sveitarfélögunum.

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

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

Séráskildur fyrir ÍB401 í aðalskiplagi eru:

- Forsendur gildandi deiliskipulags gamla bæjarins á Sauðárkróki frá 1987 um umfang og útfærslu uppbyggingar hafa breyst með gildistöku áætlunar um Verndarsvæði í byggð. Stefnt er að endurskoðun deiliskipulags gamla bæjarins með hlífðin af breyttum forsendum.
- Vá ákvarðanir um uppbyggingu á svæðinu skal lita til skilmála í staðfestri stefnu um Verndarsvæði í byggð, sbr. kafla 5 í verndarsvæðisáætlun og húsaáætlun (sjá kafla 4.13 í greinargerð aðalskiplags).
- Á öðryggjum lóðum er heimil að byggja nýtt íbúðarsvæðið 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 heildarsýnd svæðisins. Þær skulu falla vel að umhverfi og staðhættu og virða menningargæðislegu einkenni byggðarinnar og samræmst henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
- Gert er ráð fyrir að á þéttbyggingum innan ÍB-401 megi bæta við um 5 nýjum íbúðum í sérbyli.
- Hluti lóða ÍB-401 er innan hættusvæðis A samkvæmt hættumáli vegna ofanlóa. Um skýringu sem gilda um byggingar innan um minjavandarsvæðið segir í aðalskiplagi:

Um minjavandarsvæðið segir í aðalskiplagi:

- Við deiliskipulagsgerð og leyfi til framkvæmda innan gamla bæjarins skal taka mið af verndarsvæðinu, sbr. eftirfarandi:
 - Vá allar framkvæmdir innan verndarsvæðisins skal leggja áherslu á gæði byggingarefna og vandaná frágang. Öll uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsríma skal stuðla að því að styrkja heildarsýnd svæðisins. Skóglægu einkennum skal viðhaldit og þau dregin fram og samræma skal umfang og útlit bygginga og mannvirkja.
 - Nýbyggingar skulu falla vel að umhverfi og staðhættu og virða menningargæðislegu einkenni byggðarinnar og samræmst henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
 - Heimil er að flytja eldri hús á auðar lóðir og eiga sömu skilmálar við þau og nýbyggingar hvað varða útlit, eins og fram kemur hér að framan.
 - Viðbygging skal að gerð, stærð og efnisvali falla vel að húsinu og ekki breyta ríkjandi svipmóti þess og þess gætt að viðbyggingar verði ekki ríkjandi húðarhús.
- Stærðir skilmála um afgræðslu deiliskipulags og leyfisveitingar:

Við deiliskipulagsgerð og áður en leyfi eru gefin út til framkvæmda skal haft samráð við Minjastofnun Íslands. Áður en deiliskipulag er afgræitt eða leyfi til framkvæmda eða ránsákna er gefið út skráningu ætíð fara fram á vettvangi, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga um menningarmínjar.“

- 1.4 Skipulagsreglugerð
 - Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um íbúðarsvæðið í a-lið 6.2. gr.:
 - Svæði fyrir íbúðarsvæðið og nærfjórðustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustærsemi sem samrýmt búséttu eftir því sem nauðsynlegt er í stefnu skipulagsins.“ Deiliskipulagið er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar og skipulagslaga nr. 123/2010.
 - Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskiplagi 2020-2035. Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfisþingarmála og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áforaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalverð umhverfisáhrif samanber 1. viðauka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætla. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætla.
 - Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsáætlun og er til umfjöllunar í kafla 3 Umhverfisskýrsla. Umhverfisskýrsla er hluti af heilsu- og öryggi, félagslegri og efnahagslegri bættir, náttúruá, varðveislu og svipmóti byggðar. Í skipulagi er áframhaldandi uppbygging á svæðinu styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, svipmóti byggðar og ásjá mynd náttúruáhrifa.
 - Tengsl við aðrar áætlanir
 - Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.
 - Markmið deiliskipulags eru:
 - Rétta afmörkun lóða miðað við raunverulega notkun og það verklag sem viðengast í dag.
 - Fjalla um öryggi íbúa í tengslum við bílastæði og neyðarkstur og setja stefnumót til að koma öryggisatriðum í viðunandi höf.
 - Skilgreina gönguleiðir innan skipulagssvæðis.
 - Setja byggingarskilmála í samræmi við náttúra kröfur með hlífðin af lögum um menningarmínjar.
- 1.5 Deiliskipulag
 - Gildi er deiliskipulag gamla bæjarins frá 1987, unnið af Árna Ragnarsyni. Í deiliskipulaginu frá 1987 er svæðið á milli Kirkjuklaugar og Kristjánsklaugar, vestan Aðalgötu (Skógargötsvæðið), gert að verndarsvæði. Skipulagssvæðið er innan umráðs svæðis og er innan verndarsvæðis í byggð eins og fram hefur komið. Önnur helstu atriði sem nefnd eru í 2.1. kafla deiliskipulagsins um byggingarlega lýsingu eru:
 - „Að leyflegt verður að endurbýggja á lóðum austanverðu við Aðalgötu, við Kaupvangstorg og Kirkjuköttur og þá hús fyrir verslanir, þjónusta einkafyrirtæki og stofnana og lóðir.“
 - „Að nýjar íbúðir verða byggðar í rað- og fjölbýlishúsum í það gamla bæjarins, meðfram Strandvegi.“
 - „Að nýtingarhlutfalli lóða verður fremur hátt og bílastæði verði í neðri kantinum.“ Að svipmóti gamla bæjarins verður ekki breytt í úthverfissvipmóti.“
 - Deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að Aðalgatan vör vístgata og að við viss tilfelli meðti loka göttum allveg og fyrir bílaumferð. Umferð flutningabíla um Aðalgötu er bönnuð skv. gildandi deiliskipulagi. Um bílastæði kemur fram að ekki verði unnt að leysa bílastæðiþörf hverrar verslanir við göttuna á tilheyrandi lóð og því gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum. Þó sé þrytt að bílastæði verði gert við vestanverðu Aðalgötu með auknu frá Skógargötu.
 - Deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að Kambastígur endi við Skógargötu og að göngustigur verði frá Skógargötu að Kaupvangstorgi. Norðan við Kambastíg, í framhaldi af Skógargötu var gert ráð fyrir nýrri götu, Lindarbrekku sem hefur ekki orðið að veruleika. Íbúðir hafa verið gertar í lóðum sem samræmst því ekki. Sum stefnumálanna má hafa til hlífðisjávar við deiliskipulagsgerð og önnur hafa orðið að veruleika. Eitt af viðfangsefnum nýrrar tillögu að deiliskipulagi verður að miða skipulagið að núdaga kröfum og vörjum.
 - 1.6 Vettur
 - Hitaveitu-, vatns- og fráveitugagnir hafa verið lagðir í götur og hús innan skipulagssvæðisins, auk fráveitu og gagnaveitu. Brunahani er við Aðalgötu 13 og annar við Skógargötu 3, eins og sýnt er á skipulagsuppdrátt. Skagafjarðarveitur þjónusta svæðið með nýsluvatn og hitaveitu. Fráveita er í umsjá þjónustumiðstöðvar Skagafjarða. Upplýsingar varðandi legu strenglagna er vísað í tilheyrandi veltufyrirtæki. Kanna þarf hvort sveiðli lagna annri aukinni eftirspurn með fleiri notendum. Lega núverandi stofnagna hitaveitu og vatnsveitu innan svæðisins er sýnd á skipulagsuppdrátt.
 - Brunavarnir
 - Brunavarnir Skagafjarða sjá um brunavarnir á svæðinu. Brunahani er við Skógargötu 3 og annar við Aðalgötu 13. Huga þarf að því hvort þörf sé á þriðja brunahananum, norðaustast á svæðinu, en 80 m eru frá brunahana við Aðalgötu 13 að Kaupvangstorgi 1 og um 60 m frá brunahananum við Skógargötu 3.
 - Minjavernd
 - Eins og fram hefur komið er skipulagssvæðið innan verndarsvæðis í byggð. Átta hús innan skipulagssvæðisins eru byggð fyrir 1923, skv. skráningu í Fastegnaskrár, og eru því fríðuð skv. 29. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Um fríðuð hús gilda ákvæði 2. mgr. 29. gr. laga um menningarmínjar en skv. 3. mgr. sömu lagaregner get Minjastofnun Íslands formlega afmörkuð fríðun sem byggist á aldursákvæðum. Fyrir liggur skýrsla Byggingasafns Skagafringa frá 2018, Verndarsvæði í byggð – Sauðárkrókur Formleifaskráningu, unnið af Guðnýju Zoega og Sólveigu Ölgu Sigurðardóttur. Þrjár skráningar eru innan skipulagssvæðisins og 1 til viðbótar við skipulagsmörk að vestanverðu, við Skógargötu 3. Innan skipulagssvæðis er:
 - nr. 64 – Vánagymnasia, byggð fyrir 1917, stóð um 3 m vestan við hús Kristjáns borgara hús og fast up við austurhluti hússins á Skógargötu 1. Er nú horfin.
 - nr. 65 – Kristjáns borgara hús / Gilstofa, hilyll og verstun byggð árið 1892 og ríflá 1985. Stóð neðst í Kristjánsklauf, þó vestar en hús norðan og sunnan við.
 - nr. 67 – Bygging sem lítið er vitad um en sést á korti frá 1928. Er nú horfin.
 - Minjar sem liggja við skipulagssvæðið að vestanverður eru:
 - nr. 78 – Sákrinn, hilyll byggð árið 1900, stóð ofan þar sem nú er Skógargata 3. Er nú horfð.
 - Nokkur aðrar minjar eru í nágrenni skipulagssvæðisins sem ekki verður fjallað um hér. Ekki er fyrirhugað að neinum minjum stafi hættu af framkvæmdum sem gert verður ráð fyrir í skipulaginu.

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

þann _____ 20____ og _____ 20____

í sveitarstjórn þann _____ 20____

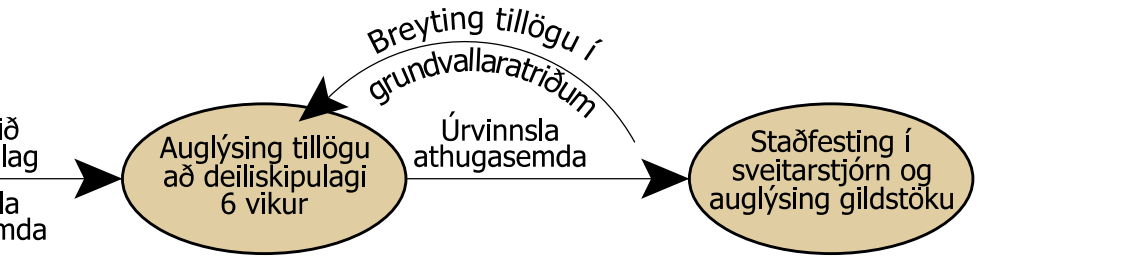
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með

athugasemdarfræsti til _____ 20____.

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

Skipulagsfulltrúi Skagafjarða

TILLAGA Á VINNSLUSTIGI



SKÓGARGÖTUREITUR, ÍBÚDABYGGÐ, SAUÐÁRKRÓKI		Útgáfa:	1.0
SKIPLAGSUPPDRATTUR OG GREINARGERÐ		Útgáfudagur:	22.01.2024
Dags. br.	Hannað/Teiknað/Þróað	Bláttölur:	
---	BMA	Kvarnir:	1:500
		A1:	Uppdráttur nr. DS01

Skrá: SKG1916SK Skógargöturéttur.DWG