

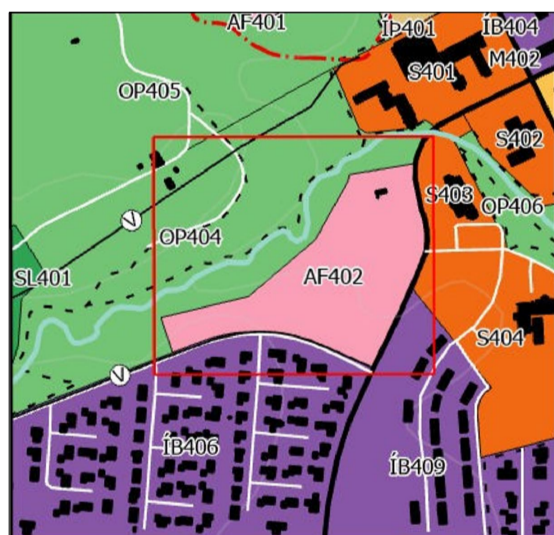
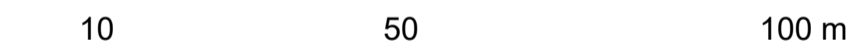


DEILISKIPULAG - TJALDSVÆÐI VIÐ SAUÐÁRGIL

Skipulagsuppráttur og greinargerð



Skipulagsuppráttur m.k.v. 1:1000 Kortagrunnur Skagafjarðar: ISN93



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 (þéttbýlisuppráttur) Tillaga að breytingu í m.k.v. 1:10000 dags. 27.02.2023

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
Byggingar
Opíó svæði
Tengistíggar
Útivistarstígar
Gata
Bilastæði
Tjaldsvæði: Ferdavagnar - 6957 m²
Tjaldsvæði: Tjöld - 7433 m²
Torfhleðsla - leiðbeinandi
Trjá- og runnagróður - leiðbeinandi
Lóðarmörk
Byggingarreittir
Flatarmál lóða
Skilmálar um byggingarreiti
Kvóð um skjólgroður
Leik- og dvalarsvæði
Salernishús - leiðbeinandi



VIÐFANGSEFNI

Deiliskipulag tjaldsvæðis við Sauðárgil er sett fram í greinargerð þessari og skipulagsupprætti. Skipulagið var unnið á Teiknistofu Norðurlands fyrir hönd sveitarfélagsins Skagafjarðar. Markmið deiliskipulagsins er að setja fram stefnu um umgjörð og skipulag fyrir nýtt tjaldsvæði á Sauðárkróki og uppbyggingu útivistarsvæðis við Sauðárgil. Yfirhugað er að núverandi tjaldsvæði á Flæðum viki vegna uppbyggingu menningarhúss. Helstu viðfangsefni eru skilgreining á lóðarmörkum, byggingarreitum, bilastæðum og aðkomu með tilliti til umferðaröryggis. Stígakerfi um svæðið er skilgreint og umgjörð útivistarsvæðis við Sauðárgil. Jafnframt eru settir fram skilmálar um umgjörð og skipulag á nýju tjaldsvæði með góðri aðstöðu fyrir ferðavagna og tjöld.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er milli Sæmundarhlíðar og Sauðár og er um 5,7 hektarar að stærð. Stutt er frá skipulagssvæðinu að sundlaug, fjölbreyttum íþróttasvæðum og í miðbæ Sauðárkróks eftir göngustígum. Svæðið hallar afliðandi til norðurs en meðfram Sauðá eru brattar gróðursælar brekkur. Náttúrustofa Norðurlands eystra kannaði gróðurfur á því svæði sem ætlað er fyrir fyrir tjaldsvæði. Þar kemur fram að svæðið ber þess merki að hafa verið nytjað og líklega hafa verið þar kartöflugarðar fyrrum. Syðsti og vestasti hluti svæðisins hefur þunna jarðvegshulu og þar hefur lúþína dreift sér nokkuð auk þess sem trjá- og runnagróður er þar í nokkrum mæli. Norðurasturhluti svæðisins er vel gróðið graslendi þar sem snárrótarpunktur er ráðandi.

Á svæðinu er útikennslusvæði við Sauðárgil, útivistarstígar og stígar meðfram Sæmundarhlíð. Veitingastaðurinn Sauðá er í uppgærdi hlóðu sem byggð var árið 1959 og hafa eiginendur farið í miklar endurbætur. Veitingastaðurinn og útivistarsvæðið við Sauðárgil er mikið aðdráttarafur fyrir íbúa og gesti.

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035

Svæðið er á landnotkunarreitum AF-402, OP-404 og S-401 í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Samhlíða deiliskipulaginu er gerð breyting á aðalskipulagi þar sem landnotkunarreit AF-402 Afþreyingar- og ferðamannasvæði er staðkaður í samræmi við afmörkun tjaldsvæðis. Samkvæmt breyttum skilmálum aðalskipulagsins er áreit AF-402 gert ráð fyrir aðstöðu fyrir húsbíla og hjólhúsi og samtals allt að 800 m² byggingum sem tengjast útivist og afþreyingu, þ.á.m. veitingaþjónustu. Með uppbyggingu á tjaldsvæði verður aðstaða fyrir ferðamenn á Sauðárkróki styrkt sem styður við þá stefnu að gera sveitarfélagið að áfangastað ferðamanna. Umhverfisreit AF-402 er opið svæði OP-404 sem eftir breytingu á aðalskipulagi verður skilgreint fyrir útivist, með gönguleiðir í Sauðárgili, útikennslustofur og aðstöðu til útikennslu. Lögð er áhersla á skynsamlega nýtingu opinna svæða með það að markmiði að svæðin séu nýtsamleg til leikjaldunar og útivistar.

Tengsl við aðrar áætlanir

Ekkert deiliskipulag er í gildi á og við skipulagssvæðið. Uppbygging á svæðinu skal vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Aðrar áætlanir sem eiga við um svæðið er meðal annars Menningarstefna í mannvirkjaðri, leiðbeiningarit Ferðamálastofu um uppbyggingu tjaldsvæða og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um brunavarnir á tjaldsvæðum.

DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

Lóðir og byggingarreittir

Á skipulagsupprætti eru skilgreind lóðarmörk á hnitsettum grunni. Skilgreind er 1 ný lóð fyrir tjaldsvæði (Sauðárhlið 2) en aðrar lóðir eru Sauðárgil með landeignanúmer L231212 og Sauðárhlið 70, landeignanúmer L144009. Byggingarreittir eru sýndir á öllum lóðum og skulu nýbyggingar rúmast innan þeirra og vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Gæta skal þess að byggingar hafi góð tengsl við útísvæði og huga að skjólmyndun við innganga og dvalarsvæði. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, fjölbreytta byggingarstíla og að byggingar falli vel að svipmóti byggðar og ásynd útivistarsvæðis. Á skipulagsupprætti eru upplýsingar um flatarmál lóða og í táknlykli kemur fram hámarks byggingarmagn, hámarks þak hæð og tegund byggingar. Við aðkomu að tjaldsvæðinu er byggingarreitur fyrir þjónustuhús þar sem gera skal ráð fyrir salernis- og sturtuástöðu, eldunar- og uppvottaðstöðu og annari aðstöðu fyrir tjaldsvæðisgesti. Fjöldi salerna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og tryggja skal aðgengi allra. Gera skal ráð fyrir sorpskilyi við þjónustuhúsið með flokkun til endurvinnslu samkvæmt reglum sveitarfélagsins og losunarsvæði fyrir úrgang ferðavagna í samráði með veitufyrirtækjum.

Umgjörð tjaldsvæðis

Sveitarfélagið mun setja hverju sinni umgengis- og öryggisreglur fyrir tjaldsvæðið í samræmi við lög og reglugerðir. Skipulagðar tjaldflatar skulu afmarkaðar með trjá- og runnagróðri. Yfirborð tjaldflata skal vera grasi gróíð en á flötum fyrir ferðavagna getur ýmist verið gras, mól, trjákur, jarðvegsgrindur eða annað sem þykir henta við frágang svæðisins. Á tjaldflötum skulu vera færnanleg nestisborð. Tjaldflatar A og B eru ætlaðar fyrir ferðavagna og er ætlað að svæðið rúmi 60 ferðavagna. Tjaldflöt C skiptist upp eftir stígakerfinu og þar er gert ráð fyrir um 100 tjöldum en þar af er gert ráð fyrir að um 27 stæði gætu nýst undir tjaldbíla. Gæta þarf að eldvarnarými, þ.e. 3 m á milli tjalda og 4 m á milli ferðavagna. Miðað er við að meðaltali 2 gestum í hverjum ferðavagni/tjaldi og er ætlaður hámarks gestafjöldi tjaldsvæðisins því um 320. Gera skal ráð fyrir rafmagnstenglum á tjaldflötum A og B fyrir ferðavagna. Svæðið hallar afliðandi til norðurs og vegna landhalla þarf að gera ráð fyrir að tjaldflatar C verði stallaðar við verkhönnun og framkvæmdir. Á skipulagsupprætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning gróðurs en planta skal trjá- og runnagróðri í jaðra svæðisins meðfram Sæmundarhlíð og Sauðárhlið til að minnka ásynd og fyrir skjólmyndun. Gróðurval skal vera í samræmi við staðargróður í Sauðárgili og mynda náttúrulega ásynd.

Aðkoma og bilastæði

Gert er ráð fyrir aðkomu að tjaldsvæðinu frá Sauðárhlið til móts við Birkihlið. Við aðkomu að svæðinu skulu vera upplýsingakilti með helstu upplýsingum. Við byggingarreit fyrir þjónustuhús er skilgreint svæði fyrir 42 bilastæði. Við tjaldsvæði A og B eru skilgreind samtals 14 bilastæði og við aðkomu er gert ráð fyrir einu rútustæði. Umferð á tjaldsvæðinu er um tvisstefnu vistgötu og koma skal upp merkingum skv. reglum um vistgötu. Aðkoma að Sauðárhlið 70 er um núverandi tengingu frá Sæmundarhlíð. Þar er gert ráð fyrir 11 bilastæðum. Þaðan liggur jafnframt vistgata niður að Sauðá þar sem bilastæði gerir ráð fyrir 20 stæðum. Jafnframt er þetta leið fyrir neyðarakstur og þar er gert ráð fyrir brú eða ræsi yfir Sauðá sem þoli þunga ökutækja í neyðarakstri. Gæta þarf að umferðaröryggi fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Verkræðistofan Efla gerði skoðun á umferðaröryggi á svæðinu og þar er lagðar fram tillögur að aðgerðum fyrir bætt öryggi. Mælst er til að gönguþverur yfir innkeyrsluna að Sauðárhlið 70 verði upphækkuð til að hægja á umferð og til að gangandi og hjólandi njóti forgangs.

Stígakerfi, leik- og dvalarsvæði

Stígakerfi svæðisins myndar tengingar við nærliggjandi útivistarstíga við Sauðárgil. Í gegnum tjaldsvæðið er gert ráð fyrir malbikuðum tengistíg, 3 m breiðum göngu- og hjólastíg sem styrkir tengingar frá Hlíðarhverfi að skólaskvæðinu. Aðrir stígar eru útivistarstígar, að hámarki 2 m breiðir með yfirborðsefni úr mól, timburklæðningu, trjákurli, hellulögum eða malbiki eftir aðstæðum. Einnig er gert ráð fyrir ökuhæfum stíg að svæði fyrir bílatjöld. Meðfram tengistíg skal koma fyrir stígalýsingu og meðfram öðrum stígum skal gera ráð fyrir lágstemmdri lýsingu sem styrkir upplifun gesta. Litir áningarstaðir með bekk skulu vera á um 100 til 150 metra millibili.

Á skipulagsupprætti eru merkt inn leiðbeinandi staðsetning fyrir leik- og dvalarsvæði í og við lóð tjaldsvæðis og við útikennslusvæðið í Sauðárgili. Einnig er sýnd leiðbeinandi staðsetning salernishús á tjaldsvæði. Dvalarsvæðin gefa gestum og gangandi kost á að staldra við og hvíla sig. Þar skal gera ráð fyrir búnaði svo sem bekkjum/nestisborði, grillaðstöðu, lágstemmdri lýsingu, náttúrulegum æfingataekjum og leikækjum fyrir börn. Við dvalarsvæðin skal planta trjá- og runnagróðri fyrir skjólmyndun og gera ráð fyrir lágstemmdri lýsingu til að skapa aðdráttarafur allt árið um kring.

Veitur og brunavarnir

Gert er ráð fyrir að öll mannvirki og nýbyggingar tengist þeim veiturkerfum sem fyrir eru á svæðinu og skal aðkoma veitufyrirtækja vegna eftirlits, viðhalds og endurnýjunar tryggð. Um fráveitumál gilda kröfur laga um hollustuhætti og mengunavarnir nr. 7/1998.

Gæta þarf að öryggi með tilliti til brunavarna á svæðinu. Tryggja þarf aðkomu neyðarbíla að útikennslusvæði á lóð Sauðárgils. Tjaldsvæðum er skipt upp þannig að tjöld / tjaldbílar eru aðskilin frá svæðum sem ætluð eru fyrir ferðavagna. Tryggja þarf aðgengi að slökkviðunáði fyrir gesti tjaldsvæðis sem og aðkomu neyðarbíla se tryggð. Samráð skal hafa við Skagafjarðarveitur og Brunavarnir Skagafjarðar. Tjaldsvæði eru styrksleyfisskyld skv. lögum um hollustuhætti og mengunavarnir.

ÁHRIFAMAT

Í deiliskipulaginu er ekki gert ráð fyrir matsskyldum framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Lagt er mat á áhrif stefnunnar á valda umhverfisþætti í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021. Lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, neikvæð eða óveruleg.

Fornleifaskráning var gerð fyrir Sauðárkrók árið 2005 á vegum Byggingaáskil Skagafringa. Samkvæmt þeirri skráningu er ein fornleif (Sauðá 181763 48-13) innan skipulagsreitar. Í umsögn um skipulagslýsingu frá minjaverði Norðurlands vestra kemur fram að minjavörður skoðaði skipulagsvæðið á vettvangi þann 23. júní 2022 og mældi upp útlínur meintrar tóftar. Álit minjavaraðar er að ekki sé um fornleif að ræða heldur líkast því að jarðvegi hafi verið ýtt upp með vél og því sé ekki talin ástæða til að taka tillit til þessa mannvirkis við skipulagsgerð eða framkvæmdir. Skilmálar skipulagsins eru því taldir hafa óveruleg áhrif á minjar og er vísað til 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um ókunnar minjar. Í skipulaginu er sett fram framtíðarsýn um uppbyggingu tjaldsvæðis, stígakerfis, leik- og dvalarsvæða við Sauðárgil sem talið er styrkja útivistarmöguleika íbúa og gesta.

Í umsögn um skipulagslýsingu kom fram ábending að nábyli tjaldsvæðis við íbúðarbyggð hafi áhrif á umferð yfir sumarmánuði, aukinn hávaða frá tjaldsvæði og að útsýni til norðurs muni skerðast vegna ferðavagna. Til að bregðast við þessum ábendingu var Efla verkræðistofa fengin til að kortleggja væntanlega umferð og umferðarhávaða í júlímánuði út frá forsendum skipulagsins. Helstu niðurstöður eru þær að lítil hlutfallsleg breyting verði á umferðarmagni á virkum dögum í júlímánuði. Þó er ljóst að hljóðstig mun verða breytlegt eftir dögum og tíma dags t.d. um helgar í júlí og þegar sérstakar bæjarhátíðir eru. Umferð um Sauðárhlið um helgar í júlí er talin hafa í för með sér hækkað hljóðstig við hús sem standa sunnan við götuna og á hljóðstig við jaðar tjaldsvæðis norðan við Sauðárhlið. Áhrif aukinnar umferðar á aðeins við á sumrin þegar tjaldsvæðið er opið. Aðra daga ársins er umferðin óbreytt. Einnig má gera ráð fyrir að umferð vegna tjaldsvæðis sé minni í júní og ágúst. Í forsendum umferðarreiningar var miðað við 30km hámarkshraða á akstursvegum innan tjaldsvæðisins en hámarkshraði verður þar 15km og því má gera ráð fyrir minni hljóðmengun innan skipulagsvæðisins en greiningin gefur til kynna.

Mótvægisáðgerðir vegna hávaða frá umferð fela í sér að jarðvegsmánir verði settar við suður og austurhlíðar tjaldsvæðis við Sauðár- og Sæmundarhlíð. Þá þarf að tryggja að bílaumferð innan tjaldsvæðis fari öll um vistgötu. Göngustígar sem þvera vistgötu innan svæðis eru ekki teknir niður heldur halda hæð sinni yfir götu til að auka öryggi gangandi umferðar og takmarka aksturshraða. Ekki er talin þörf á sérstökum aðgerðum sunnan Sauðárhlið vegna hávaðamengunar en það skal endurmeta með raunmælingum ef sterkar vísbendingar eru um hávaðamengun vegna rekstur tjaldsvæðisins.

Skipulag tjaldsvæðis er á svæði sem er náttúrulegt með engum mannvirkjum en í skipulaginu eru settir fram skilmálar um uppbyggingu þjónustuhúsa, bilastæða og tjaldflata fyrir ferðavagna og tjöld. Ný lóð fyrir tjaldsvæði er skilgreind í aðalskipulagi á landnotkunareit AF-402 fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði sem ætluð eru fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks. Mótvægisáðgerðir eru að í skipulaginu eru settir fram skilmálar um að lágðvöxnum runnagróðri sé plantað í jaðra svæðisins meðfram Sæmundarhlíð og Sauðárhlið til að milda ásynd á tjaldsvæðið frá íbúðarbyggð, lágmarka skerðingu á útsýni og til að styrkja hljóðvíst og skjólmyndun. Þá er forráðamönnum tjaldsvæðis skylt að setja reglur um hávaða og koma í veg fyrir að ónaði berist til nálægrar íbúðarbyggðar. Vegna landhalla á svæðinu verður gert ráð fyrir mögulegri stöllum tjaldflata við verkhönnun og framkvæmdir. Aðkoma að tjaldsvæðinu er frá Sauðárhlið við gatnamót Birkihliðar. Koma þarf upp víðeigandi merkingum, göngutengingum og gera ráð fyrir aðgerðum varðandi umferðaröryggi á svæðinu við verkhönnun. Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á samfélag með uppbyggingu ferðaþjónustunnar og styrkingu útivistarmöguleika.

SKIPULAGSFERILL

Skipulagslýsing var auglýst 1. júní 2022 og var aðgengileg í ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar og heimasíðu þess www.skagafjordur.is. Frestur til að skila inn ábendingum um skipulagslýsingu var til 23. júní 2022. Umsagnir bárust frá eftirfarandi aðilum: Framkvæmdasýslan Ríkiseignir, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands, íbúar í Birkihlið 7 og Skipulagsstofnun. Tekið var tillit til ábendinga við gerð skipulagstillögu.

Tillagan er nú auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með sex vikna athugasemdafrest. Skipulagsnefnd mun yfirfara þær athugasemdir sem kunna að berast að fresti loknum. Gefi þær tilfni í meriháttar breytingar á tillögunni skal hún auglýst að nýju annars er tillagan send til afgreiðslu hjá sveitarstjórn. Skipulagsstofnun fær þá samþykpta tillögu senda til yfirferðar og að því loknu birtir sveitarstjórn auglýsingu um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Skagafjarðar þann _____.

Sveitarstjóri Skagafjarðar

Augýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

TEIKNISTOFA NORÐURLANDS

Teiknistofa Norðurlands Glerárgata 32 600 Akureyri Heimasíða: tsn.is



DEILISKIPULAG TJALDSVÆÐI VIÐ SAUÐÁRGIL Skipulagsuppráttur og greinargerð Tillaga