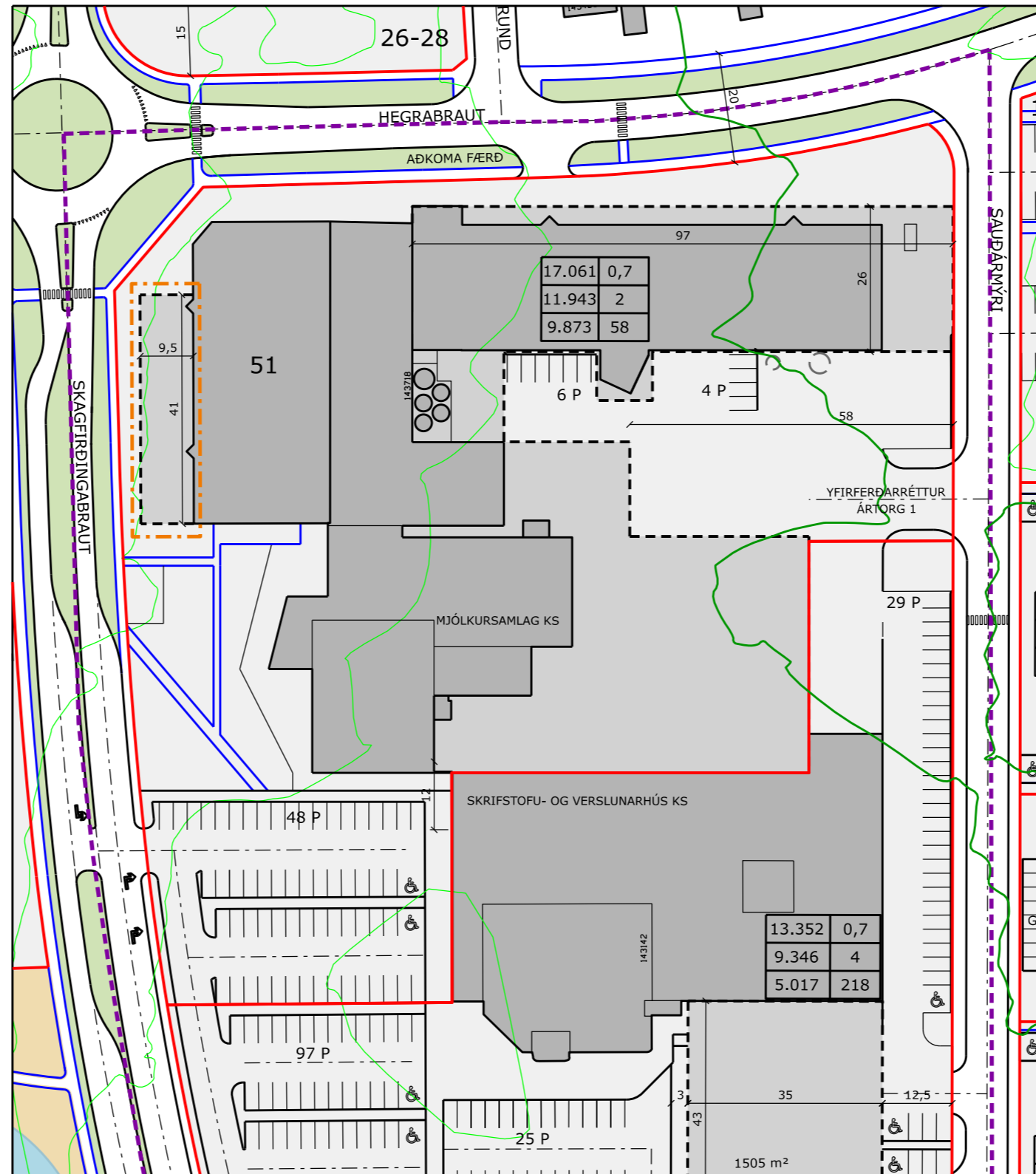
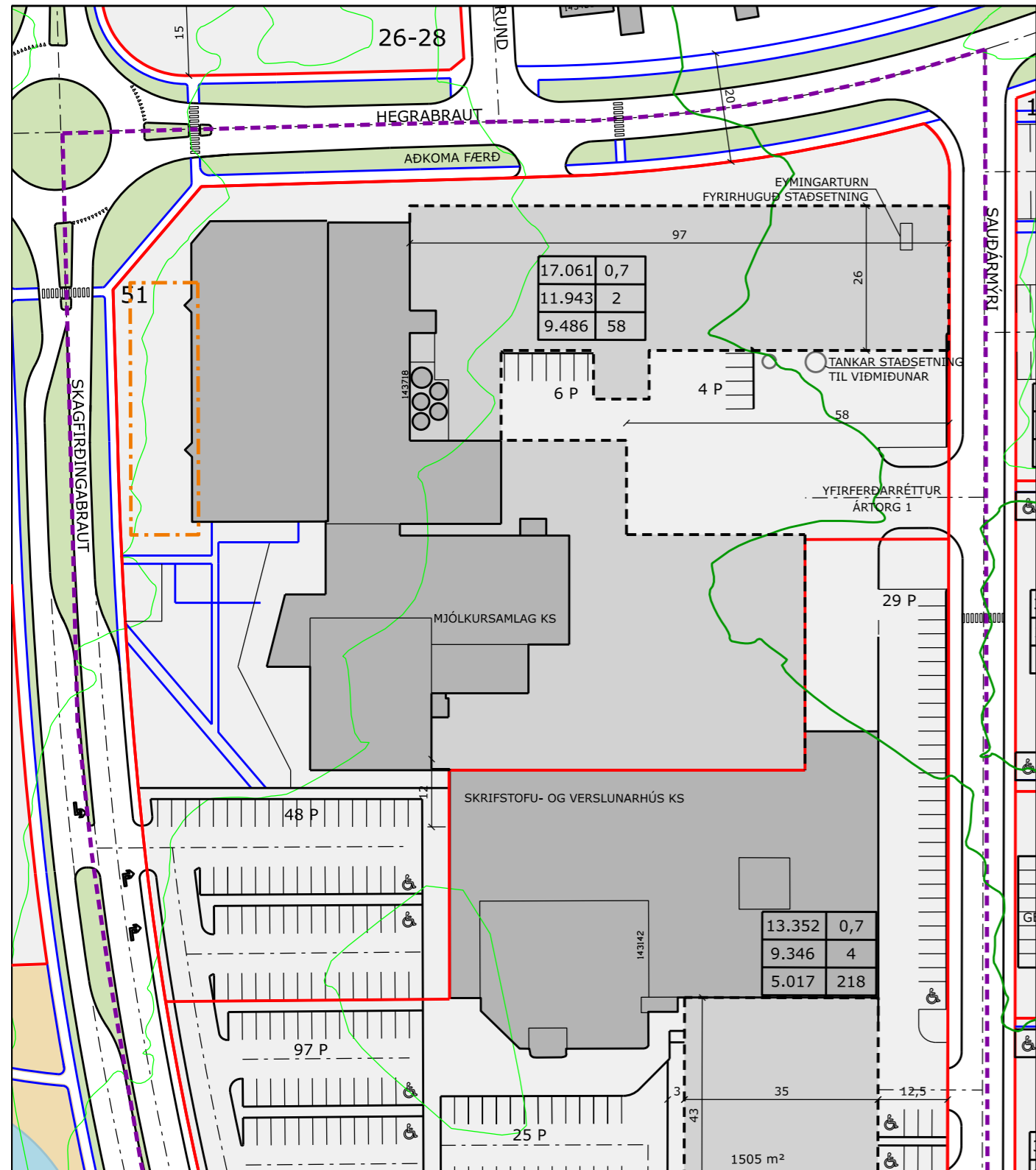


MJÓLKURSAMLAGSREITUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR mkv.1:1.000
FYRIR BREYTINGU

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR mkv.1:1.000
EFTIR BREYTINGU



GREINARGERÐ

Almenn lýsing

Gerð er breyting á gildandi deiliskipulagi Skagfirðingabrautar 51 og Ártorgs 1, dags. 18.05.2016, með síðari breytingu dags. 11.02.2021 skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulag fyrir mjólkursamlagsreitinn á Sauðárkróki var samþykkt 08.06.2016 og gildistaka þess auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.09.2016. Breyting á deiliskipulaginu var samþykkt þann 24.11.2021 og gildistaka auglýst í B-deild þann 27.06.2022. Þann 04.04.2024 tók skipulagsnefnd fyrir umsókn Kaupfélags Skagfirðinga um heimild til að láta vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi mjólkursamlagsreitsins, einkum á lóð Skagfirðingabrautar 51, á kostnað framkvæmdaraðila skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagsnefnd frestaði afgreiðslu og óskaði eftir fundi með umsækjanda. Sveitarstjórn staðfesti bókunina þann 10.04.2024. Fundur aðila fór fram á vormánuðum 2024 og er hér lögð fram breyting á gildandi deiliskipulagi Skagfirðingabrautar 51 og Ártorgs 1. Sem fyrr á breytingin eingöngu við um Skagfirðingabraut 51. Skipulagssvæðið er á miðsvæði nr. M402 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Skipulagssvæðið afmarkast af Skagfirðingabraut að vestan, Hegrabraut að norðan, Sauðarmýri að austan og Ártorgi 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. Umrátt breytingarsvæði er á norðvesturhorni Skagfirðingabraut 51. Mjólkursamlag KS hefur rekið starfsemi sína á Skagfirðingabraut 51 frá árinu 1951. Starfsemin hefur vaxið og dafnað umtalsvert, á þeim rúmu 70 frá því hún var flutt á núverandi stað, í takt við auknar kröfur og samkeppni um mjólkurframleiðslu. Nú stendur til að endurnýja framleiðslulína sem er vestast í núverandi húsnæði. Ferlið við að fjarlægja núverandi búnað og koma fyrir nýjum á sama stað kallar á stöðvun framleiðslu svo mánuðum skipti. Með því að reisa viðbyggingu, fyrir nýjan búnað, vestan á núverandi hús gefst möguleiki á að taka nýjan búnað í notkun án stöðvunar. Eldri búnaður verður fjarlægður og rýmið sem skapast nýstist fyrir áframhaldandi vöxt starfseminar. Áætlað er að nýr búnaður verði í notkun næstu 20-30 árin. Þau áform, sem hér er lýst, kalla á breytingu á deiliskipulagi mjólkursamlagsreitsins, fyrir lóð Skagfirðingabrautar 51, þar sem byggingarreitur er stækkaður til vesturs.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á miðbæjarsvæði nr. M402, Ártorg, í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Leyfilegt byggingarmagn fyrir M402 er 32.900 m². Helstu skilmálar aðalskipulags fyrir svæðið er uppbygging verslunar- og þjónustu og atvinnustarfsemi sem fellur vel að yfirbragði og eðli miðbæjar, heimilt er að byggja á 4 hæðum og lögð skal áhersla á að skapa vistlegt og fallegt miðbæjarumhverfi og gott umhverfi fyrir fótgangandi. Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

Markmið

Helstu markmið breytingar þessarar eru að:

- Skapa forsendur fyrir fyrirtæki til að viðhalda og efla starfsemi án þess að hún verði fyrir verulegri röskun.
- Endurskoða byggingarreit á Skagfirðingabraut 51.

Breyting á uppdrætti

Byggingarreitur á Skagfirðingabraut 51 er stækkaður til vesturs um 387 m². Málsetningum bætt við og skilmála um stærð byggingarrets breytt úr 9.486 m² í 9.873 m². Þá er sýndur grunnflötur bygginga eins og hann er í dag.

Breyting í greinargerð

Ekki eru gerðar breytingar í greinargerð þar sem breyting þessi fellur að skipulagsskilmálum sem nú eru í gildi með síðari breytingum.

Umhverfisskýrsla

Skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður hér fjallað um möguleg áhrif breytingar deiliskipulagsins á umhverfið. Umhverfisþættir sem metnir verða eru hagræni og félagslegir þættir, ásjúnd, útsýni, skuggavarp og heilsa og öryggi. Einkenni áhrifa eru jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óljós eða 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 auknið rými til að þróa sína starfsemi og vaxa, án þess að raska starfsemi í lengri tíma sem verður raunin án breytingar. Áhrif á hagræna og félagslega þætti eru metin jákvæð. Áhrif núllkosts eru metin neikvæð.

Ásjúnd

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. Uppbygging á svæðinu sem breytingin nær til mun breyta ásjúnd að vestanverðu upp að vissu marki. Byggingarhæðir munu ekki breytast frá því sem nú er en byggingin mun teygja sig nær Skagfirðingabraut. Á svæðinu hafa staðið byggingar í áratugi og gildandi skilmálar kveða á um að viðbyggingar skuli vera í samræmi við núverandi mannvirki. Áhrif breytingar á ásjúnd eru talin óveruleg. Áhrif núllkosts eru óveruleg.

Útsýni og hljóðvist

Stefnumörkun breytingartillögunnar munu hugsanlega hafa áhrif á útsýni hluta íbúa í fjölbýlishúsi á Víðigrund 28 þar sem hún mun skerða sýn að hluta Skagfirðingabrautar sem nú er sjáanlegur. Ríkjandi landslag, frá þessum íbúðum séð, er mannvistarlandslag í byggð og mun það ekki breytast. Hljóðvist mun aukast tímabundið á framkvæmdatíma en falla svo aftur í sama horf. Mögulegt er að breytingin muni draga úr hljóðvist af umferð frá Skagfirðingabraut fyrir hluta íbúa við Víðigrund 28. Áhrif á breytingartillögu á útsýni og hljóðvist er metin óveruleg. Áhrif núllkosts eru metin óveruleg.

Skuggavarp

Breytingin gerir ráð fyrir viðbyggingu vestan við núverandi hús. Fjarlægð og staðsetning viðbyggingar, með tilliti til bygginga á öðrum lóðum, gerir að verkum að skuggavarp breytist lítið frá því sem nú er. Áhrif breytingar á skuggavarp eru metin óveruleg. Áhrif núllkosts eru metin óveruleg.

Heilsa og öryggi

Fyrirhuguð viðbygging mun ekki hafa áhrif á gönguleiðir eins og þær eru skilgreindar í gildandi deiliskipulagi eða hafa áhrif á útveru. Staðsetning hennar er við gatnamót Skagfirðingabrautar og Hegrabrautar. Skv. minnisblaði frá Eflu verkfræðistofu, dags. 09.01.2025, fyrir umferðaröryggi við gatnamótin mun byggingarreitur ekki hafa „áhrif á umferðaröryggi eða aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda um gatnamótin.“ Jafnframt kemur fram að uppbygging hafi ekki áhrif á möguleika þess að koma fyrir hringtorgi á gatnamótunum.¹ Áhrif breytingartillögu og núllkosts á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

Samantekt

Breyting þessi á deiliskipulagi mjólkursamlagsreitsins á Sauðárkróki, einkum á lóð Skagfirðingabrautar 51 hefur heilt yfir óveruleg áhrif á umhverfið. Helsti munurinn á breytingu þessari og núllkosti er fyrir hagræn og félagsleg áhrif þar sem þróun án breytingarinnar myndi kalla á framleiðslustöðvun mjólkursamlagsins svo mánuðum skipti, með tilheyrandi afleiðingum. Með breytingunni gefst lóðarhafa kostur á að halda starfsemi gangandi á meðan búnaður er endurnýjaður. Áhrif á umferðaröryggi eru óveruleg skv. minnisblaði Eflu verkfræðistofu, dags. 09.1.2025.

¹ Breytt 15.1.2025 í samræmi við minnisblað Eflu verkfræðistofu, dags. 09.1.2025, Umferðarráðgjöf Hegrabraut-Skagfirðingabraut-Sæmundarhlíð.

ÁSYND - FYRIR BREYTINGU



GÖTUSÝN FRÁ HEGRABRAUT - FYRIR BREYTINGU



ÁSYND - EFTIR BREYTINGU Á FRUMHÖNNUNARSTIGI



GÖTUSÝN FRÁ HEGRABRAUT - EFTIR BREYTINGU - Á FRUMHÖNNUNARSTIGI



ADALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR SAUÐÁRKRÖKUR
MKV.1:10.000



SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

- SKIPULAGSMÖRK
- AFMÖRKUN BREYTINGARSVÆDIS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITIR
- HÆDARLÍNUR 5M
- HÆDARLÍNUR 1M
- MJÓLTANKUR / HRÁEFNISTANKUR

SKIPULAGSSKILMÁLAR

flatarmál lóðar	mesta nýtingarhlutfall
hámarks bruttóflatarmál á fullbyggðri lóð	hámarksfjöldi hæða
flatarmál byggingarrets	minnsti fjöldi bílastæða á fullbyggðri lóð

Breyting þessi á deiliskipulagi mjólkursamlagsreits, dags. 10.10.2024, með breytingu dags, 15.1.2025, hefur verið auglýst í skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 23/2010 og var samþykkt í skipulagsnefnd Skagafjarðar

þann _____ 2025 og

í sveitarstjórn þann _____ 2025.

Tillagan var auglýst frá _____ 2025,

með athugasemdafresti til _____ 2025.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 2025.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

