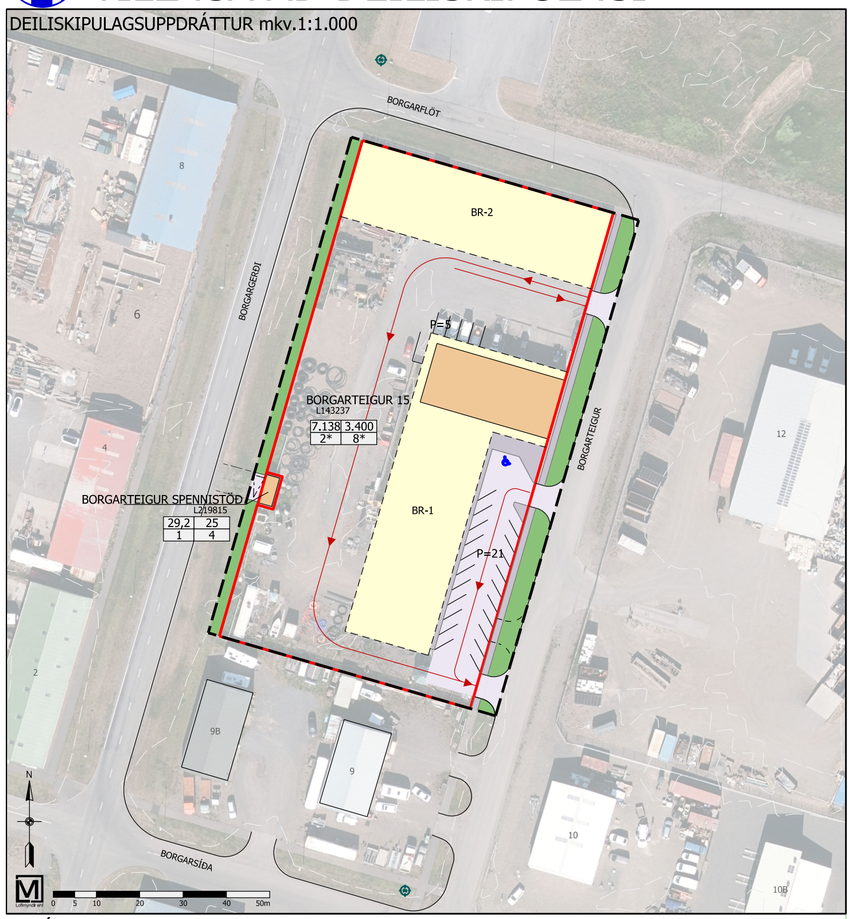
BORGARTEIGUR 15, SAUÐÁRKRÓKI
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

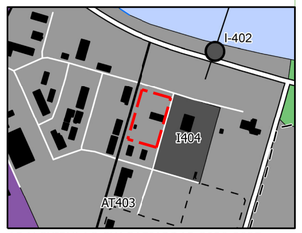


SKÝRINGAR:

- Skipulagssvæði
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Götur og plön
- Gangstéttar
- Bílastæði leiðbeinandi
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Bílastæði leiðbeinandi
- P=21 Fjöldi bílastæða
- Gras
- Vatnsveitulögn
- Fráveitulögn
- Fráveitulögn víkjandi
- Brunahani
- Hæðalínur 1m
- Akstursleið leiðbeinandi

Stærð lóðar [m²]	Hámarks byggingar-magn á lóð [m²]
Fjöldi hæða	Hámarks hæð bygginga [m]*

* Hámarks byggingarhæð og fjöldi hæða fyrir BR-2 kemur fram í greinargerð



AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR mkv. 1:10.000

Skýringaruppdrættir, möguleg ásýnd, ekki í kvarða.

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

þann _____ 20___ og

í sveitarstjórn þann _____ 20___

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með

athugasemdarfresti til _____ 20___.

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

_____

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

GREINARGERÐ

Á Borgarteig 15, landnr. 143237, á Sauðárkróki er starfsemi Skagafjarðarveitna og áhaldahúss sveitarfélagsins Skagafjarðar. Starfsemin hefur verið á þessari lóð í áratugi og stendur húsið nánast óbreytt frá árinu 1978. Starfsemin hefur þó þróast á þessum tíma og uppbygging orðin aðkallandi. Áformuð uppbygging kallar á gerð deiliskipulags og lét lóðarhafi og framkvæmdaraðili vinna tillögu að deiliskipulagi skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Helstu meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi og því verður óskað eftir því við skipulagsnefnd að falla frá gerð skipulagslýsingar skv. ákvæðum 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og núverandi staða

Skipulagssvæðið afmarkast af Borgarteig að austan, gangstétt meðfram Borgarflöt að norðan, línu 2,7 m vestan lóðamarka að vestan og lóðamörkum að sunnan, afmörkun er sýnd á skipulagsuppdrætti. Aðliggjandi lóðir eru Borgarteigur 9 og 9B að sunnanverðu. Aðkoma inn á svæðið er af Borgarteig um þrjár innkeyrslur. Í skipulaginu er lagt til að einn innkeyrslustúturinn verði færður um tæpa 8 m til suðurs. Bílastæði starfsmanna hafa verið sunnan við núverandi hús og bílastæði vinnubíla og viðskiptavina norðan og vestan við núverandi hús.

Skipulagssvæðið er 8.211 m² að stærð. Innan svæðisins eru tvær lóðir, Borgarteigur 15 og Borgarteigur spennistöð, landnr. 219815. Á Borgarteig 15 eru Skagafjarðarveitur til húsa ásamt hluta af starfsmönnum þjónustumiðstöðvar Skagafjarðar. Þar er ein bygging, 634,2 m² áhaldahús, byggt árið 1978. Þá hafa verið gámar, nyrst á lóðinni þar sem um tíma var aðstaða fyrir starfmenn ásamt geymsluplássi. Útisvæði á lóðinni hefur verið notað fyrir geymslu og bílaplön. Á þeim áratugum, síðan húsið var byggt, hefur orðið talsverð þróun á starfseminni ásamt, þjónustusvæði Skagafjarðarveitna hefur stækkað til muna og kröfur viðskiptavina aukist. Þá hefur einnig orðið mikil þróun í flestu sem snýr að starfsmannahaldi. Lóðarhafi hyggst bregðast við þessari þróun með því að ráðast í uppbyggingu á lóðinni sem kallar á skipulagsgerð.

Borgarteigur spennistöð er 29,2 m² iðnaðar- og athafnalóð sem gengur inn í lóð Borgarteigs 15. Á lóðinni stendur spennistöð sem er um 22 m² að stærð en skráð stærð liggur ekki fyrir. Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðin sé fullbyggð.

1.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Skipulagið styður þá punkta í áherslu B.2, í landskipulagsstefnu 2024-2038, sem snúa að þéttbýli. Einnig styður skipulagið við áherslu C.6 og þá helst við liði 3-5. Skipulagið er í samræmi við áherslur landskipulagsstefnunnar sem snerta viðfangsefnið.

1.3 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er innan athafnasvæðis nr. AT403 í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035. Almenn stefna fyrir athafnasvæði á Sauðárkróki er að það sé svigrúm og möguleiki á fjölbreyttri aðstöðu fyrir atvinnustarfsemi. Skipulagsákvæði eru:

- *Í deiliskipulagi skal setja fram áfangaskiptingu uppbyggingar athafnasvæða. Leita skal leiða til að ná fram jákvæðum samlegðaráhrifum með því að staðsetja skylda atvinnustarfsemi í klösum eða innan sérhæfðra athafnasvæða eins og kostur er.*
- *Í deiliskipulag skal áhersla lögð á góðan frágang lóða og ásýnd athafnasvæða. Heimilt er að gera kröfu um góða umgengni á lóðum. Ekki er heimilt að nýta almenningssvæði fyrir geymslu lausamuna. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi, vinnuskúra, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé óðrum til ama.*
- *Við jaðra athafnasvæða sem snúa að íbúðarbyggð skal gera ráðstafanir til að milda ásýnd athafnasvæa s.s. með trjágróðri og landmótun og tryggja að íbúðarbyggð og nærliggjandi hesthúsahverfi stafi ekki ónæði af atvinnustarfsemi á athafnasvæðum.*
- *Athafnasvæði í útjaðri opinna svæða skulu taka mið af vatnafari og náttúru. Vanda skal til verka við hönnun fráveitu og umhverfisfrágang.*
- *Huga skal að því að fjölbreytt framboð verði af lóðum fyrir athafnastarfsemi, s.s. hvað varðar stærð og staðsetningu.*

Heimildir fyrir AT403 í aðalskipulagi eru gefnar upp í töflu 4.4, á bls. 25 í greinargerð:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi [m²]	Leyfilegt [m²]	Tími
AT-403	Borgarmýrar (1. áfangi)	48,6	21.000	60.000	1,2

Stefnumörkun sem deiliskipulagið setur er í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

1.4 Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um athafnasvæði í e-lið 6.2. gr.:

„Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaiðnaður." Deiliskipulagið er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar og skipulagslaga nr. 123/2010.

1.5 Deiliskipulag

Ekki er deiliskipulag í gildi fyrir skipulagssvæðið.

1.6 Veitur

Hitaveitu-, vatns- og fráveitulagnir hafa verið lagðar í húsnæðið á Borgarteig 15, auk rafveitu og gagnaveitu. Ekki eru vatnslagnir eða frárennslislagnir að Borgarteig spennistöð en þangað liggur talsverður fjöldi strenglagna, í samræmi við notkun lóðarinnar.

Skagafjarðarveitur þjónusta svæðið með neysluvatn og hitaveitu. Fráveita er í umsjá Þjónustumiðstöðvar Skagafjarðar. Upplýsingar varðandi legu strenglagna er vísað á tilheyrandi veitufyrirtæki. Engar stofnlagnir fyrir neysluvatn, hitaveitu og fráveitu liggja innan skipulagssvæðisins.

1.7 Aðkoma

Aðkoma inn á Borgarteig 15 er af Borgarteig. Þrír innkeyrslustútar eru inn á lóðina og gert ráð fyrir að verði áfram, með frekari skilgreiningum sem fjallað er um í kafla 2.3. Aðkoma að Borgarteig spennistöð er af Borgargerði.

1.8 Brunavarnir

Brunavarnir Skagafjarðar sjá um brunavarnir á svæðinu. Næstu brunahanar standa við SV-horn Borgarflatar 31, í um 20 m fjarlægð frá skipulagssvæðinu, og við SA-horn Borgarteigs 9, í um 55 m fjarlægð frá svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir nýjum brunahönum innan skipulagssvæðisins og gert ráð fyrir að núverandi brunahanar dugi. Brunavarnir Skagafjarðar eru skráðar umsagnaraðili deiliskipulags.

1.9 Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir Sauðá í Borgarsveit frá árinu 2005. Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins enda hafa framkvæmdir þegar átt sér stað á svæðinu. Ekki er fyrirhugað að neinum minjum stafi hætta af framkvæmdum sem gert verður ráð fyrir í skipulaginu. Leitað verður umsagnar Minjastofnunar við skipulagstillögunni.

Þá skal fara eftir ákvæðum 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar ef áður ókunnar fornminjar finnast við framkvæmd.

1.10 Náttúruvá

Engin hætta stafar af landi eða sjó. Svæðið er utan hættusvæðis sem sýnt er í fylgiskjali skýrslu Veðurstofu Íslands um mat á endurkomutíma óveðursflóða[1]. Þá er svæðið einnig utan hættusvæða vegna ofanflóða fyrir Sauðárkrók[2].

1.11 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskipulagi 2020-2035. Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber 1. viðauka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana og fellur því ekki undir þau lög. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3.

1.12 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

1.13 Markmið, umsagnaraðilar og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

- Skilgreina lóðarmörk á Borgarteigs 15.
- Skilgreina byggingarreiti á Borgarteig 15.
- Skapa grundvöll fyrir lóðarhafa til að efla starfsemi.
- Setja skipulags- og byggingarsskilmála fyrir lóðirnar.
- Gera grein fyrir aðkomu og bílastæðum.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Veðurstofa Íslands
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Rarik
- Míla

Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í blöðum og á vef sveitarfélagsins. Skipulagsgögn verða aðgengileg í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma, á vef sveitarfélagsins, www.skagafjordur.is og á vef Skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is. Með því gefst umsagnaraðilum og öðrum, sem telja sig eiga hagsmuni að gæta, kostur á að yfirfara tillöguna og leggja fram ábendingar. Leggja skal fram umsagnir á vef skipulagsgáttar með því að smella á málið og velja „Bæta við umsögn". Að öðrum kosti er möguleiki að senda ábendingar í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is. Tímaáætlun er:

Jan 2025: Deiliskipulagstillaga lögð fyrir skipulagsnefnd.
Feb 2024: Tillaga tekin fyrir í sveitarstjórn.
Feb 2024: Tillaga auglýst í 6 vikur.
Apríl 2025: Auglýsingatíma lýkur. Úrvinnsla umsagna.
Maí 2025: Skipulag staðfest hjá sveitarfélagi.
Maí 2025: Gildistaka auglýst í B-deild.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppdráttur

Skipulagsuppdráttur nr. DS-01 sýnir lóðamörk, aðkomu og bílastæði og byggingarreiti innan skipulagssvæðsins, ásamt helstu byggingarskilmálum.

2.2 Almennt

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið. Þakgerð er valfrjáls.

Við upphaf framkvæmda skal hafa samráð við veitufyrirtæki vegna lagna og strenglagna sem kunna að þurfa tilfærslu.

2.3 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að Borgarteig 15 er af Borgarteig eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti um þrjá stúta. Nyrsti stúturinn er óbreyttur og gert ráð fyrir að um hann fari vinnubílar, inn og út af lóðinni. Gert er ráð fyrir að miðjustúturinn verði innkeyrslustútur fyrir starfsfólk og gesti. Syðsti stúturinn verður fyrir akstur út af lóðinni, bæði fyrir vinnubíla, starfsfólk og gesti. Stúturinn færist um u.þ.b. 13 m til norðurs. Akstursleið viðbragðsaðila er um þessa stúta og er sýnd á skipulagsuppdrætti. Lóðarhafar skulu tryggja aðgengi sorpbíls að sorptunnum. Bílastæði á lóð eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Lóðarhafa er heimilt að koma þeim fyrir annars staðar á lóðinni en skal tryggja að næg bílastæði séu fyrir starfsfólk, viðskiptavini og vinnubíla innan lóðar.

Aðkoma að Borgarteig spennistöð er að vestanverðu, af Borgargerði eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Lóðarhafa er heimilt að leggja einum bíl við lóðina eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Bílastæðið er ekki ætlað fyrir almenning.

2.4 Lóð og byggingarreitir

Á skipulagssvæðinu eru sýnd lóðamörk Borgarteigs 15 og Borgarteigs spennistöðvar ásamt byggingarreitum. Skilmálar um stærð lóða, hámarksbyggingarmagn, hæðafjölda og hámarks hæð bygginga eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Með hámarks hæð bygginga er átt við hæð frá gólfi jarðhæðar upp í mæni. Afmörkun spennistöðvarlóðar er skv. lóðablaði dags. 06.09.2010. Afmörkun Borgarteigs 15 fylgir girðingu sem stendur umhverfis lóðina og innmældum húsvegg að austanverðu. Borgarteigur 15 verður 7.138 m² að stærð og minnkar um 62 m² m.v. skráða stærð fyrir gildistöku deiliskipulags. Ástæða fráviks á lóðastærð má rekja til nákvæmari mælinga en þegar lóðin var sett út á sínum tíma. Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 3.400 m² og á henni eru tveir byggingarreitir, BR-1 og BR-2. BR-1 er 1.663 m² og á honum stendur núverandi hús. Reiturinn teygir sig til suðurs og innan hans er heimilt að reisa byggingar eins og henta starfseminni, bæði viðbyggingar við núverandi hús eða stakstæðar byggingar. Hámarks byggingarhæð innan BR-1 er 8 m og hámarks fjöldi hæða er 2 hæðir.

BR-2 er 1.099 m² og innan hans er heimilt að reisa einnar hæðar geymsluhúsnæði. Heimilt er að koma fyrir milliloftum. Hámarksbyggingarhæð á BR-02 er 5 m en heimilt er að fara upp í 6 m að sunnanverðu ef þakgerð verður einhalla.

Bílastæði fyrir starfsfólk og viðskiptavini eru austast á lóðinni þar sem pláss er fyrir 21 bílastæði, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Bílastæði fyrir vinnubíla eru við norðvesturhorn núverandi byggingar, eins og verið hefur. Borgarteigur spennistöð verður 29,2 m² að stærð. Hámarks byggingarmagn er 25 m², leyfilegur fjöldi hæða er 1 hæð og hámarks byggingarhæð er 4 m. Lóðin telst fullbyggð. Heimilt er að leggja bíl utan lóðar að vestanverðu, leiðbeinandi staðsetning bílastæðis er sýnt á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að leggja strenglagnir að lóðinni. Fyrir gildistöku skipulags liggja strenglagnir til vesturs frá spennistöð og skal lóðarhafi leitast við að halda því óbreyttu. Ef nauðsyn krefst þess að strengir verði lagðir frá lóðinni til annarra átta skal samþykki lóðarhafa Borgarteigs 15 liggja fyrir.

2.5 Veitur

Lagnir fyrir hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu, rafmagn og fjarskipti hafa þegar verið lagðar í hús á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á lagnaleiðum innan skipulagssvæðis. Komi til þess að lagnir verði færðar skal lega nýrra lagna ákveðin af tilheyrandi veitufyrirtæki í samráði við lóðarhafa.

3 Umhverfisskýrsla

Tillaga þessi að deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Umhverfisþættir sem metnir verða eru ásýnd, útsýni, heilsa og öryggi, félags- og efnahagsleg áhrif, hljóðvist og minjar. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa, jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óveruleg eða óljós.

3.1 Ásýnd

Skipulagið gerir ráð fyrir byggingum á svæði sem er að mestu nýtt sem geymslusvæði auk bílastæða. Nýjar byggingar verða í samræmi við það sem gengur og gerist á athafnasvæðum. Ætla má að ásýnd svæðisins muni skána með tilkomu nýbygginga í stað geymslusvæða. Þá skapast forsendur til að gera lóðina snyrtilegri með fyrirhuguðu geymsluhúsnæði þar sem dregur úr þörf fyrir geymslugáma. Áhrif á ásýnd eru metin jákvæð.

3.2 Útsýni og skuggavarp

Ekki er íbúðabyggð í nágrenni við skipulagssvæðið þannig skipulagið skerðir ekki útsýni né eykur skuggavarp fyrir íbúðarsvæði. Hugsanlegt er að útsýni skerðist að einhverju leyti fyrir nærliggjandi athafnalóðir en ólíklegt þykir að lóðarhafar nýti lóðirnar í þeim tilgangi. Áhrifa á skuggavarp mun aðallega gæta á Borgarteig 15. Áhrif á útsýni og skuggavarp eru metin óveruleg.

3.3 Heilsa og öryggi

Engin hætta stafar af sjó eða landi á skipulagssvæðinu. Bílastæði innan lóðar eru sýnd á skipulagsuppdrætti til viðmiðunar en settur skilmáli um að lóðarhafi skuli ganga úr skugga um að næg bílastæði séu til staðar. Fjallað er um brunavarnir í kafla 1.8. Brunahanar eru til staðar norðan og sunnan við lóðina. Byggingarreitur BR-2 er á lóðamörkum við gatnamót en þar er í dag u.þ.b. 2 m há girðing. Áhrif byggingar á BR-2 á sjónsvið ökumanna verða því óveruleg frá því sem nú er.

Áhrif stefnumörkunar deiliskipulagsins á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

3.4 Félags- og efnahagslegir þættir

Deiliskipulagið skapar grundvöll fyrir uppbyggingu á þjónustustarfsemi sveitarfélagsins. Núverandi húsakostur hefur staðið nær óbreyttur í tæp 50 ár og uppbygging orðin aðkallandi til að fylgja eftir tækniþróun og þróun starfseminnar. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.5 Hljóðvist

Ekki er gert ráð fyrir breyttri starfsemi á lóðinni eða breytingum á hljóðvist til lengri tíma. Á framkvæmdatíma mun hljóðvist breytast en eftir að framkvæmdum lýkur er gert ráð fyrir að hljóðvist verði aftur eins og áður. Íbúðasvæði verða ekki fyrir áhrifum af hljóðvist frá lóðinni. Áhrif á hljóðvist eru metin óveruleg.

3.6 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins og núverandi hús ekki aldursfriðuð. Svæðið er þegar raskað og í byggð og ekki hafa komið í ljós minjar við fyrri framkvæmdir. Komi minjar í ljós við framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir skal leita samráðs við minjavörð. Áhrif skipulags á minjar eru metin óveruleg.

3.7 Samantekt

Uppbygging sem deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir mun heilt yfir hafa óveruleg áhrif á umhverfið miðað við núverandi stöðu. Svæðið er fjarri íbúðarbyggð þannig uppbygging mun ekki hafa áhrif á íbúðarsvæði. Þá verða jákvæð áhrif á efnahagslega og félagslega þætti þar sem uppbygging mun bæta aðstöðu starfsfólks til muna.

[1] Halldór Björnsson o.fl. (2022).

[2] Eiríkur Gíslason og Tómas Jóhannesson (2016).

BORGARTEIGUR 15, SAUÐÁRKRÓKI

STOÐ ehf. VERKFRÆÐISTOFA Aðalgötu 21, 550 Sauðárkróki Sími: 458 9080 Tölvupóstur: stod@stodehf.is	Dags. 15.01.2025	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ			Útgáfa. 1.0
	Dags. br. --	Teiknað BMÁ	Kvarði 1:1.000	Blaðast. A2	Uppdráttur nr. DS01

Skrá: 56293305DSK Borgarteigur 15 DS01.dgn