

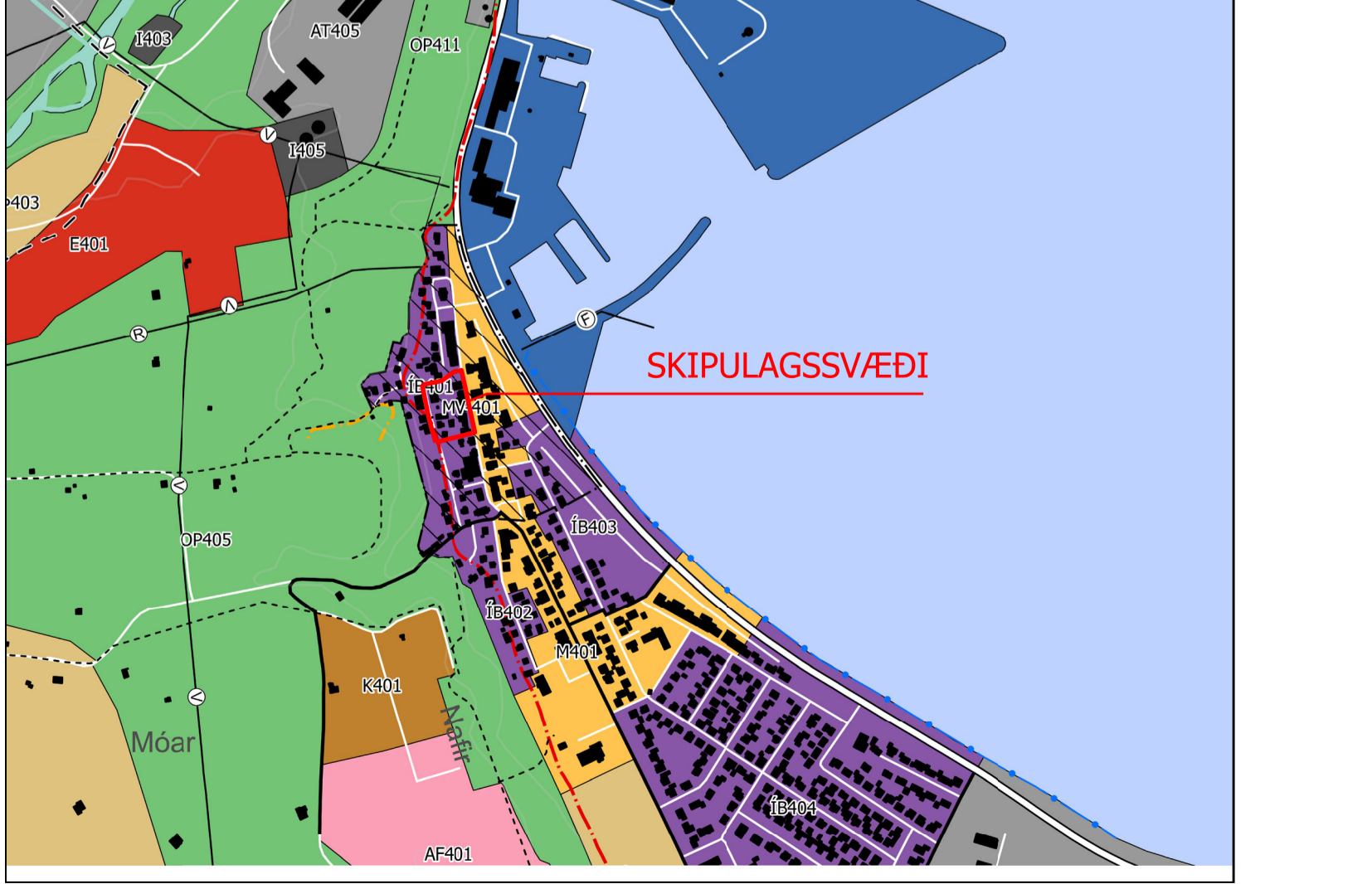
**SKÝRINGAR:**

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Götur og plön
- Gangstéttar og göngustigar
- Bílastæði
- Óheimilt að leggja bílum vegna neyðaraksturs
- Hæðalínur 1m
- Hitaveita núverandi
- Vatnsveita núverandi
- Brunahani
- Mænisstefna/afstaða húsa

**SKILMÁLAR:**

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

**AÐALSKIPLAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035 ÞÉTTBYLISUPPDRÁTTUR mkv. 1:10.000**



**GREINARGERÐ**

- 1 Forsendur, staða skipulags og markmið**
  - 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir
 

Skiplagssvæðið afmarkast af Skógargötu að vestan, Kambastíg að norðan, Aðalgötu að austan og göngustíg að sunnan. Svæðið breytist frá vinnslutillögum þar sem afmörkun að vestanverðu færist til vesturs þannig að gatan fellur innan svæðisins. Tilgangur stækkunar er að setja skilmála fyrir götuna í skv. umsgöng slökkviliðstöðu. Innan skipulagssvæðisins eru skráðir 11 lóðir. Húsin voru byggð á árunum 1887-1963 og eru 8 þeirra aldursfríð skv. lógur nr. 80/2012 um menningarmínjar. Þau hús sem ekki hafa fríðnarlótur eru Skógargata 1 og 3 og Kaupvangstorg 1. Svæðið er um 6.380 m<sup>2</sup> að stærð eða 533 m<sup>2</sup> stærra en í vinnslutillögu. Afmörkunin er innan skilgreinds íbúðarsvæðis og minjaverndarsvæðis í aðalskiplagi Skagafjarðar 2020-2035. Engin þjófvegur liggur um eða við svæðið. Þó nokkur landbúnaðs svæðin eru innan svæðisins til annars átta. Við Skógargötu 1 er svæðið í um 9 m hæð en lekkar undir 4 m hæð við skipulagsmörk að sunnan- og austanverðu. 1 m hæðalínur eru sýndar á skipulagsupprætti.
  - 1.2 Landsskiplagsstefna 2015-2026
 

Í landsskiplagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um hvernig stjórnuvöld skulu vinna að skipulagsmálum. Eitt af viðfangsefnum sem forðir er stefna um er: „Búsetumynstur og dreifing byggðar“ þar sem meðal markmiða er eftirfarandi:
 
    - Í kafla 3.2 um „sjálfbært skipulag þéttbýlis“ segir: „Skiplag byggjar stúli á sjálfbærni þróun þéttbýlisstaða með þeirri samfelldi byggð, endurskiplagningu vaxnitra svæða og eftingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnusvæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.“
  - 1.3 Aðalskiplagi
 

Skiplagssvæðið 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:

    - Návara fyrirkomulag byggðar er útfært í deiliskipulagi. Í deiliskipulagi er leyflegt að auka eða minnka nýtingarhlutféll á einstökum lóðum svo framfarlega sem heildarbyggingarmagn sé í samræmi við það sem fram kemur í aðalskiplagi.
    - Rök áherslu er lögð á vandað fyrirlitnað hvernig og byggingu.
    - Við deiliskipulaginu skal áhersla lögð á að notkun og efla sérstöðu Sauðárkróks og fallega bæjarmynd.
    - Sauðárkrúkur á sér rúmlega 140 ár byggðasögu og þar eru fjölmörg fríð hús og söguleg byggingarheildir til að koma í veg fyrir stöðnun og til að tryggja byggð. Áhersla er lögð á að vernda og styrkja miðbæmin, með hæfilegum byggingarheildum til að koma í veg fyrir stöðnun og til að tryggja jafnvægi framþróun miðbæjarins á forsendum hinna sögulegu byggðar.
    - Minniháttar atvinnu- og búbyggingar eru heimil í íbúðarbyggð sem eigna má valdi ekki nágrönnunum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Í aðalskiplaganu er gert ráð fyrir að heimagsstjórn samkvæmt skilgreiningu reglugerðar og gættistær í flokki II með allt að 5 hertbergjum og rými fyrir allt að 10 gesti verði heimil innan íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu.

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

- Sérákvæði fyrir ÍB401 í aðalskiplagi eru:
- Forsendur gildandi deiliskipulags gamla bæjarins á Sauðárkróki frá 1987 um umfang og útfærslu uppbyggingar hafa breyst með gildistíðu áætlunar um Verndarsvæði í byggð. Stefnir er að endurskoðun deiliskipulags gamla bæjarins með hliðsjón af breyttum forsendum.
  - Við ákvarðanir um uppbyggingu á svæðinu skal líta til skilmála í staðfestri stefnu um Verndarsvæði í byggð, sbr. kafla 5 í verndarsvæðisáttunni og húskákonnum (sjá kafla 4.13 í greinargerð aðalskiplags.)
  - Á öbyggðum lóðum er heimilt að byggja nýtt íbúðarsvæði til að fylla inn í og styrkja götumynd.
  - Í deiliskipulagi skal áhersla lögð á að uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsríma stúli að því að styrkja heildarsýnd svæðisins. Nýbyggingar skulu miða að því að styrkja heildarsýnd svæðisins. Þær skulu falla vel að umhverfi og staðhættum og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
  - Gert er ráð fyrir að á þéttlingarreitum innan ÍB-401 megi bæta við um 5 nýjum íbúðum í sérbyli.
  - Hluti lóða ÍB-401 er innan hættusvæðis A samkvæmt hættumati vegna ofanhlöða. Um skilyrði sem gilda um byggingar innan A-svæðis er vísað til kafla 4.17.1 Náttúruvá.
  - Um minjaverndarsvæðis: Nýbyggingar skulu miða að því að styrkja heildarsýnd svæðisins. Þær skulu falla vel að umhverfi og staðhættum og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
  - Heimil er að flytja eldri hús á aðrar lóðir og eigna 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 húshlutar.“

Settur er skilmáli 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 afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsóknir er gefið út skal skráning setja fara fram á vettvangi, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga um menningarmínjar.“

1.4 Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um íbúðarsvæði í a-1á 6.2. gr.:

„Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærfjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsetu eftir því sem návar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.“ Deiliskipulagi er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar og skipulagslaga nr. 123/2010.

- 1.5 Deiliskipulag
- Í gildi er deiliskipulag gamla bæjarins frá 1987, umnið af Árna Ragnarssyni. Í deiliskipulaganu frá 1987 er svæðið á milli Kirkjuklaufar og Kristjánsklaufar, vestan Aðalgötu (Skógargötu)svæðið, gert að verndarsvæði. Skipulagssvæðið er innan umrædds svæðis og er innan verndarsvæðis í byggð eins og fram hefur komið. Önnur helstu atviri sem nefnd er í 2.1. kafla deiliskipulagsins um byggingarlega lýsingu eru:
- Að leyflegt verður að endurbýgja á lóðum austanverri við Aðalgötu, við Kaupvangstorg og Kirkjutorg og þá hús fyrir verslanir, þjónustu einkafyrirtækja og stofnana og íbúðir.
  - Að nýjar íbúðir verði byggðar í rað- og fjölbýlisbyggingum í þeirri gamla bæjarins, meðfram Strandeyri.
  - Að nýtingarhlutféll lóða verður fremur hátt og bílastæði verða í neðri kantinum. Að svipmót gamla bæjarins verður ekki breytt í úthverfissvipmót.“

Í deiliskipulaganu var gert ráð fyrir að Aðalgatan yrði vístgata og að við viss tilfelli mætti lóða götunni alveg fyrir bílaumferð. Umferð flutningsbílanna um Aðalgötu er tönnuð skv. gildandi deiliskipulagi. Um bílastæði kemur fram að ekki verði lagt á þessa bílastæðiflór hverrar verslunar við götuna á tilheyrandi lóð og því gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum. Þó sé brynt að bílastæði verði gerð við vestanverða Aðalgötu með aðkomu frá Skógargötu.

Í deiliskipulaganu er gert ráð fyrir að Kambastígur endi við Skógargötu og að göngustígur 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. Ljóst er að mörg þeirra stefnumiða sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi frá 1987 eiga ekki við lengur. Til dæmis hafa verið gefin út lóðaból sem samræmast því ekki. Sum stefnumiðanna má hafa til hliðsjónar við deiliskipulagsgerð og önnur hafa orðið að veruleika. Eitt af viðfangsefnum nýrrar tillögu að deiliskipulagi verður að miða skipulagið að nútíma kröfum og venjum.

1.6 Veltur

Hitaveitur-, vatns- og fráveitulagnir hafa verið lagðar í götur og hús innan skipulagssvæðisins, auk rafveitu og gagnaveitu. Brunahani er við Aðalgötu 13 og annar við Skógargötu 3, eins og sýnt er á skipulagsupprætti.

Skagafjarðarveitur þjónusta svæðið með neyðvatn og hitaveitu. Fráveita er í umsjá þjónustumiðstöðvar Skagafjarðar. Upplýsingar varðandi legu strenglaga er vísað á tilheyrandi veiturfrétt. Kanna þarf hvort sveitkipti lagna annri aukinni eftirspurn með fleiri notendum. Lega núverandi stofnagna hitaveitu og vatnsveitu innan svæðisins er sýnd á skipulagsupprætti.

1.7 Brunavarnir

Brunavarnir Skagafjarðar sjá um brunavarnir á svæðinu. Brunahani er við Skógargötu 3 og annar við Aðalgötu 13. Huga þarf að því hvort þörf sé á þrjá þriðju brunahananum, norðaustast á svæðinu, en 80 m frá brunahana við Aðalgötu 13 að Kaupvangstorgi 1 og um 60 m frá brunahananum við Skógargötu 3.

1.8 Minjavend

Eins og fram hefur komið er skipulagssvæðið innan verndarsvæðis í byggð. Átta hús innan skipulagssvæðisins eru fyrir 1923, skv. skráningu í fasteignaskrá, og eru því fríð skv. 29. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Um minjavend er vísað til kafla 2. mgr. 29. gr. laga um menningarmínjar en skv. 3. mgr. sömu lagagættar getur Minjastofnun Íslands Minjastofnun Íslands afnumið fríðum sem byggist á aldursákvæðum.

Fyrir liggur skýrsla Byggingasafns Skagfirðinga frá 2018, Verndarsvæði í byggð – Sauðárkrókur Fornleifaskráning, umnin af Guðnýju Zoega og Sólveigu Olgu Sigurðardóttur. Þrjár skráningar eru innan skipulagssvæðisins og 1 til viðbótar við skipulagsmörk að vestanverðu, við Skógargötu 3. Innan skipulagssvæðis er:

- nr. 64 – *Vörugymsta, byggð fyrir 1917, stóð um 3 m vestan við hús Kristjáns borgara hús og fast up við austurhlöð hússins á Skógargötu 1. Er nú horfin.*
- nr. 65 – *Kristjáns borgara hús / Gilstofa, hibiylí og verslun byggð árið 1892 og ríðá 1985. Stóð neðst í Kristjánsklauf, þó vestar er hús norðan og sunnan við.*
- nr. 67 – *Bygging sem líð er vitad um en sést á korti frá 1928. Er nú horfin.*

Minjar aðrar minjar eru í nágrenni skipulagssvæðisins sem ekki verður fjallað um hér. Ekki er fyrirhugað að neinum minjum stafi hætt að framkvæmdum sem gert verður ráð fyrir í skipulaganu.

Leitað verður umsagnar Minjastofnunar við skipulagsstjórnunni.

Þá skal fara eftir ákvæðum 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarmínjar ef áður ókunnar formínjar finnast við framkvæmd. 1.9 Húskákonnum

Til eru nokkrar húskákonanir fyrir gamla þæjarhlutina á Sauðárkróki. Hörður Ágústsson vann *Húskákonnu á Sauðárkróki 1976-1977*. Þar var áhersla fyrst og fremst lögð á útlit húsanna, eins og það var á þessum tíma einnig á hverfi og götulinum. Gerð var aldursgreining, byggingarefnisgreining, byggingarlistargreining og fjallað um tæknilegt ástand. Í niðurstöðum þessarar könnunar, þar sem fjallað er um varðveislugildi, er áherslan mest á götu mynd Aðalgöttunnar. Af húsum innan skipulagssvæðisins er húsalengjan frá Aðalgötu 13-19 nefnd sem mikilvægur þáttur í þeirri götumynd sem þau eru hluti af.

Árið 2001 kom út *Bæjar- og húskákonnum 2001 fyrir gamla bæinn á Sauðárkróki*, umnið af Árna Ragnarssyni og Áslaugu S. Árnadóttur. Þar er varðveislugildi með á nokkrum stígum. Fyrir heldar ásvæðis svæðisins, þ.e. ráðandi þáttum í náttúru- og mannvistarfræðingu, svo bæjarmyndin, þá einstökum rýmum og svo áberandi byggingum. Þannig fá Nafnar og Klaufar, fjörun og götur og stígar sinn sess í kónunim ásamt húsum á svæðinu. Þar eru nokkrir húshlutar metrir með hátt varðveislugildi:

- Skógargata 7, suðurhluti húss.
- Aðalgata 13, vesturhluti húss.
- Aðalgata 15, miðhluti húss, götumegin.
- Aðalgata 17
- Aðalgata 19, norðurhluti húss.

Skógargata 3b er metin með miðlungs varðveislugildi og Skógargata 3, 5 og 5b auk miðhlithu Aðalgötu 19 eru metin með lágt varðveislugildi. Önnur hús innan skipulagssvæðisins eru merkt sem „Önnur byggð“.

Árið 2018 kom svo út *Húskákonnum Sauðárkróks – Norðurhluti gamla bæjar*, umnið af Eyrúnu Sævarsdóttur, Sigrúnu Fossberg Arnardóttur, Sólborju Unu Pálsdóttur og Sólveigu Olgu Sigurðardóttur. Í aðalskiplagi Skagafjarðar 2020-2035 er vísað í kort úr þessari bæjaráætlun. Þar var áhersla á skráningu hvers húss fyrir skv. en verknið umnið eftir nýrri stöðun og skráningarformi Minjastofnunar Íslands. Einnig er lagt mat á varðveislugildi skilgreindra svæða, innan kónunarsvæðis. Af húsum innan skipulagssvæðis frá Aðalgata 13, 15 og 19 hátt varðveislugildi. Húsin við Skógargötu eru metin með miðlungs varðveislugildi og Kaupvangstorg 1 með lágt. Svæðið í heild metið með hátt varðveislugildi.

Ljóst er að húsin innan skipulagssvæðisins skipta ásvind byggðar máli, enda verndargildi þeirra hátt eða miðlungs. Í skipulagi þarf að mæla að skilmálar taki mið af þessum gildum.

1.10 Verndarsvæði í byggð

Skiplagssvæðið liggur innan afmörkunar verndarsvæðis í byggð fyrir gamla bæinn á Sauðárkróki frá 2018, umnið af Sólveigu Olgu Sigurðardóttur og Sólborju Unu Pálsdóttur. Almenn skilmálar fyrir verndarsvæði eru:

- Við allar framkvæmdir innan svæðisins skal leggja áherslu á gæði byggingarefna og vandaðan frágang.
- Öil uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsríma skulu falla vel að því að styrkja heildarsýnd svæðisins.
- Sögulegum einkennum skal viðhaldið og þau dregin fram og samræma skal umfang og útlit bygginga og mannvirkja.

- Skilmálar fyrir umhverfi eru:
- *Smeiri mannvirki í almenningsrímu eins og grindveyr, gróðringar, listaverk, skilti og öll götuöngum almennt skal velja af varðrökt og gæta þess þau falla vel að heildarsýnd svæðisinnar og stríði ekki gegn staðhættum, umhverfi og menningarsögulegum einkennum.*
  - *Götur og bílastæði skal fella ens vel að umhverfi og kostur er og forðast að leggja stór svæði undir bílastæði. Reynist það nauðsynlegt skal brjóta þau upp með einhverjum hætti, t.a.m. grófu, grasshellum eða síku.*
  - *Gönguleiðir skal byggja upp með öryggi vegfarenda að leiðarjöði og vanda efnisval og frágang þannig að útlit þeirra falli vel að svipmóti byggðarinnar og nánasta umhverfi.*
  - *Gróður í almenningsrímu skal falla vel að umhverfi og staðhættum og taka mið af því því sem fyrir er.*
  - *Gróðringar á lóðarmörkum eru heimil en leggja skal inn umskilin þess efnis fyrir skipulags- og byggingarnefnd.*

Skilmálar fyrir byggingar eru:

- *Nýbyggingar skulu miða að því að styrkja heildarsýnd svæðisins. Þær skulu falla vel að umhverfi og staðhættum og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.*
- *Þar sem nýjar byggingar rísa skal vandlega gætt að sjónlinnu innan byggðarinnar og staðsetja byggingar þannig að þær styrki byggingna.*
- *Heimil er að byggja við hús ef nauðsynlegt er til þess að það nýjist og skal heildarsýnd húsbýggingar taka mið af skilgreindu nýtingarhlutfélli lóðar (sem fram kemur í deiliskipulagi.)*
- *Viðbygging skal að gerð, stærð og efnisvali falla vel að húsinu og ekki breyta ríkjandi svipmóti þess.*
- *Við breytingar og viðhald skulu leitast við að vernda gætt þess og sérkenni og færa útlit þess nær upprunalegri mynd.*

Þá eru settir skilmálar fyrir viðhald og viðbygging húsa. Varðandi hús sem þegar hafa verið gerð upp eða haldið í upprunalegri mynd skal viðhaldið núverandi gerð og útliti við endurbætur. Af húsum á skipulagssvæðinu er Aðalgata 17 þess sérstaklega í þessu samhengi. Rými innan skipulagssvæðisins, sem fjallað er um í skýrslunni, er svæðið á milli Kaupvangstorgs 1 og Skógargötu 1. Fram kemur að svæðið hafi lengi verið í órækt og þarfnist bóta.

1.11 Náttúruv

Fyrir liggur skýrsla Veðurstofu Íslands frá árinu 2016, *Ofanflóðahættumat fyrir Sauðárkrók – Greinargerð með hættumatskortu*, umnin af Erlíki Gíslasyni og Tómasi Jóhannessyni, fyrir Hættumatsnefnd Skagafjarða. Í greinargerðinni er fjallað um hættumat vegna sjónfólða af norðri og klaufum, m.a. fyrir ofan skipulagssvæðið. Skv. hættumatskortu er skipulagsvæðið utan hættusvæðis en A-hættusvæðið nær nokkuð nálægt svæðinu að vestanverðu og alveg við það suðvestast. Í útdrátti greinargerðar kemur fram að hættu vegna sjónfólða sé ekki mikil í samanbætur við aðra þéttbýlisstaði þar sem hættu er á ofanflóðum. Ekki er talin mikil hættu á skriufloðum. Þá er mælt með því að óstyrkt atvinnu- eða íbúðarhúsnæði verði ekki byggt á hættusvæðum.

1.12 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskiplagi 2020-2035. Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfisáhrifa og stuðla til bæjarinnar áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Afmörkar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber t. v.úðuka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlaða. Deiliskipulagið fellur því innan úrlög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3 Umhverfisskýrsla. Umhverfisþættir sem metin verða eru heilsa- og öryggi, félagsleg og efnahagsleg þættir, náttúruv, varðveislugildi og svipmót byggðar. Í skipulaganu er áframhaldandi uppbygging á svæðinu styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, svipmót byggðar og ásvind nærjónandi umhverfis.

1.13 Tengsl við aðrar áætlunar

Ekki eru tengsl við aðrar áætlunar.

1.14 Markmið, umsagnaráhrif og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

- Réttar afmarkar lóða miðað við raunverulega notkun og viðhald sem viðgengst í dag.
- Fjalla um öryggi bóða í tengslum við bílastæði og neyðarakstur og setja stefnumið til að koma öryggisáhrifum í viðunandi horf.
- Skilgreina gönguleiðir innan skipulagssvæðisins.
- Setja byggingarskilmála í samræmi við nútíma kröfur með hliðsjón af lögum um menningarmínjar.

Umsagnaráhrif eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Heilbrigðisettirtil Norðurlands vestra
- Húðir innan skipulagssvæðisins
- Veðurstofa Íslands
- Skagafjarðarveitur
- Brunavarnir Skagafjarðar

þegar hefur verið fundað með nokkrum lóðarhöfum lóða á skipulagssvæðinu og aðrir lögðu inn ábendingu við skipulagslýsingu. Þá liggja fyrir beðinir nokkurra lóðarhafa um breytingu á lóðarmörkum.

Vinnslutillaga var auglýst frá 28.02.2024 til og með 12.04.2024. Álls bárust 13 umsagnar.

Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í blöðum og á vef sveitarfélagsins. Skipulagsáætlun verða aðgengileg í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagafirðargötu 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma og á vef sveitarfélagsins, [www.skagafjordur.is](http://www.skagafjordur.is) og á vef Skipulagsáttis, [www.skiplagsattis.is](http://www.skiplagsattis.is) málsnumur í skipulagsáttis nr. 08/2024. Með því gefst umsagnarhlutur og öðrum, sem telja sig eiga hagsmuni að gæta, kostur á að yfirfara tillögu og leggja fram ábendingar um deiliskipulagsáttina. Leggja skal fram umsagnar á vef skipulagsáttar með því að smella á málið og velja „Bæta við umsögn“. Að öðrum kosti er mögulegt að senda ábendingar í tölvupósti á netfangi [skipulagsfulltrui@skagafjordur.is](mailto:skipulagsfulltrui@skagafjordur.is).

2 Deiliskipulag

2.10 Skipulagsuppráttur

Skiplagsuppráttur nr. 05-01 sýnir lóði, aðkomu að lóðum og byggingarreiti innan Skógargötuéitsins, ásamt helstu byggingarskilmálum.

2.11 Almenn

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir nýjum íbúðarhúsbýggingum á skipulagssvæðinu. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við núverandi hús hvaða varðar útlit, þakgerð og þakhalla. Þó er heimilt að hafa einhalla þakgerð á viðbyggingum. Þakgerðir á bílskúrum eru valkvæð. Fyrir Aðalgötu 13, 15, 17 og þau skali allt viðhaldi miða að því að halda ásvind húss eins og það er. Þó er heimilt að fjarlægja múrhlöðir og klæða með víðarklæðningu eða annarri klæðningu sem styrkir götuásvind Aðalgöttunnar sem hluta af gamla bænum. Samkvæmt 3. mgr. 29. gr. laga um Skógargötu 3b og 7.

Áður en framkvæmdir hefjast skal leita umsagnar um lagnir og strenglingar hjá tilheyrandi veiturfréttaköllum.

2.12 Aðkoma, bílastæði og gönguleiðir

Aðkoma að Skógargötu 1, 3, 5, 5b og 7 er af Skógargöttunni eins og sýnt er á skipulagsupprætti. Óheimil er að leggja bílum austanverð á Skógargötu þar sem hún fellur innan skipulagssvæðis til að tryggja aðkomu neyðaraksturs inn á götuna, sbr. umsgöng slökkviliðstöðjora við vinnslutillögu. Aðkoma Skógargötu 5b er um götu á milli Skógargötu 3 og 5. Óheimil er að leggja bifreiðum á þessari götu þannig að þær loki fyrir neyðarakstur eða hindra aðkomu neyðaraksturs með öðrum hætti. Á skipulagsupprætti eru sýnd svæði þar sem óheimil er að leggja bifreiðum til að tryggja aðkomu neyðaraksturs. Jafnframt gildir almennit að leggja skuli bifreiðum innan lóða og ekki á umferðargötum. Við enda göttunnar á milli Skógargötu 3 og 5 er göngustígur, á milli Aðalgötu 15 og 17, að Aðalgötu. Þá er einnig göngustígur milli Skógargötu 13 og Aðalgötu 13. Að Skógargötu 1 verður einnig aðkoma af götu frá Kambastíg. Um götu er einnig aðkoma að Kaupvangstorgi 1, Aðalgötu 19 og Skógargötu 3b. Að Aðalgötu 13 og 17 er aðkoma af Aðalgötu. Ekki er rými fyrir aðkomu af Aðalgöttunni að Aðalgötu 15. Á lóðir sem ekki er umnt að koma fyrir bílastæðum fylgja áfram kvæir um aðild að sameiginlegum bílastæðum frá deiliskipulagi gamla bæjarins frá 1987. Fjallað er nánar um kvæir þessar í undirflokki. Lóðarhafa skulu leitast eftir því að leggja ekki bifreiðum á almenn bílastæði sem liggja samsíða Aðalgöttunni og nýta bílastæði innan lóða, þar sem þeim er við komið.

Almenn bílastæði hafa verið norðan við Kaupvangstorg 1 og þar er gert ráð fyrir þremur almennum bílastæðum.

2.13 Lóðir og byggingarreitir

Á skipulagssvæðinu eru sýndar 10 íbúðarlóðir og ein verslunar- og þjónustulóð, Aðalgata 19. Verslun og snyrtistofa eru á neðstu hæð í einu húsinu. Ekki er gert ráð fyrir nýrri lóð en þær fá hlíntseta afmörkun með skipulagi þessu. Skilmálar um stærð lóða, hámarksbyggingarmagn, hæðarlíða og hámarks hæð bygginga eru sýndir á skipulagsupprætti. Með hámarks hæð bygginga er átt við hæð frá gólf jarðhæðar upp í efsta hæmi. Flest húsin á svæðinu eru með háfríðingurfránni kjallara. Heimil er að reisa smáhýsi, sbr. Fl.ú. 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012, utan byggingarreita og telst það ekki sem hluti af hámarksbyggingarmagni lóðar. Sorptunnum skulu vera aðgengilegar fyrir tæmingaraðila