

DEILISKIPULAG FREYJUGARÐS - Fjölskyldugarður á Sauðárkróki



1 Inngangur

Deiliskipulag Freyjugarðs á Sauðárkróki er sett fram í greinargerð þessari og skipulagsupprætti. Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins fyrir hönd sveitarfélagsins Skagafjarðar í samstarfi við Kiwanisklúbbinn Freyju.

1.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er í Túnahverfi á Sauðárkróki og er um 2,5 ha að stærð og afmarkast af götu við Gilstún, Eyrartún og Sæmundarhlíð og aðliggjandi lóðarmörkum við Eyrartún og Brekkutún. Á svæðinu er körfubolta völlur, malarstigar, dvalarsvæði, gróður og aparóla. Skipulagssvæðið er með afliðandi halla og útsýni til allra átta. Aðkoma að svæðinu er í dag um aðliggjandi íbúðargötur en í skipulaginu er skilgreind ný aðkoma að svæðinu frá Sæmundarhlíð. Svæðið tengist nærliggjandi svæðum með stigakerfi og er hluti af útivistarsvæði meðfram Skagafirdingbraut. Engar byggingar eru innan skipulagssvæðis.

1.2 Aðdragandi, markmið og viðfangsefni

Þann 25. maí 2022 var skrifað undir viljayfirlýsingu milli Kiwanisklúbbsins Freyju og Skagafjarðar um uppbyggingu fjölskyldugarðs á Sauðárkróki. Á 14. fundi skipulagsnefndar þann 1. desember 2022 var skipulagsfulltrúa falið að hefja deiliskipulagsgerð fyrir Freyjugarðinn.

Tilgangur með deiliskipulaginu er að skilgreina framtíðaruppbyggingu fyrir fjölskyldugarð fyrir alla aldurshópa. Markmið kiwanisklúbbsins er að umhverfi Freyjugarðs stuðli að ánægðulegum samverustundum barna og foreldra og um leið efla útiveru og hreyfingu í anda heilsuefandi samfélags. Viðfangsefni skipulagsins eru meðal annars að skilgreina aðkoma að svæðinu, bílastæði, rútustæði, stigakerfi, leik- og dvalarsvæði, grillaðstöðu, svið fyrir minni viðburði og byggingarreit fyrir salernisaðstöðu.

Svæðið er í suðurhluta Túnahverfis og liggur meðfram Sæmundarhlíð. Í skipulaginu er skilgreind ný aðkoma að svæðinu frá Sæmundarhlíð m.a. til að minnka umferð inn í nærliggjandi íbúðargötur. Sunnan við Sæmundarhlíð er í vinnslu deiliskipulag fyrir nýtt íbúðarhverfi við Sveinstún þar sem gert er ráð fyrir tengingu með undirgöngum um Sæmundarhlíð. Í fyrirhuguðu deiliskipulagi Freyjugarðs verður gert ráð fyrir öruggri tengingu milli Túnahverfis og Sveinstúns.

1.3 Skipulagsleg staða

1.3.1 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035

Skipulagssvæðið er skilgreint sem hluti af opnu svæði OP-401 í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 þar sem gert er ráð fyrir leiksvæði og skrógarði. Samkvæmt aðalskipulaginu eru opin svæði mikilvægur þáttur til að tryggja íbúum og gestum aðgengi að fjölbreyttum útivistarsvæðum. Heimilt er að reisa mannvirki í tengslum við þjónustu við opnu svæðin, enda skerði það ekki gæði eða notkun svæðis, svo sem stiga, áningarstaði og leiksvæði. Lögð er áhersla á skynsamlega nýtingu opinna svæða með það að markmiði að svæðin séu nútímavæð og fyrirhuguðu íbúðarhverfi við Sveinstún (ÍB-409) og fyrirhuguðu íbúðarhverfi við Sveinstún (ÍB-410). Í vinnslu er breyting á Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 vegna íbúðarbyggðar við Sveinstún þar sem gert er ráð fyrir að opið svæði OP-401 stæki suður fyrir Sæmundarhlíð yfir landnotkunarreit SL-402.

2 Deiliskipulagsákvæði

2.1 Aðkoma, bílastæði og stigar

Ný bílastæði fyrir gesti Freyjugarðs eru skilgreind með inn- og útakstri frá Sæmundarhlíð. Þar er heimilt að koma fyrir allt að 10 bílastæðum ásamt 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Þar eru jafnframt skilgreind 2 rútustæði sem eru ætluð sem skammtíma- og sleppistæði fyrir hópa sem heimsækja svæðið. Setja skal upp merkingar við inn- og útakstur. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði með föstu yfirborði og gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu. Við hönnun og merkingar bílastæðanna er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæði eru sýnd á skipulagsupprætti til skýringar en útfærsla getur breyst við fullnaðarhönnun.

Um skipulagssvæðið er skilgreint stigakerfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stigakerfið byggir að nokkuð leyti á núverandi stigakerfi garðsins en jafnframt eru skilgreindar nýjar eða breyttar leiðir. Skilgreindir eru tengistigar sem tengja Freyjugarð við stiga í nærliggjandi götum og fyrirhuguðu undirgöngum við Sæmundarhlíð sem tengja svæðið við fyrirhugaða íbúðarbyggð við Sveinstún. Tengistigar eru allt að 2,5 metrar að breidd og skulu lagðir malbiki. Á svæðinu eru einnig skilgreindar útivistarstigar sem eru allt að 1,5 metrar að breidd og getur yfirborðsefni verið úr mól, trjákurli eða hellulögn. Meðfram tengistígum skal koma fyrir lágstemmdri stigalýsingu.

2.2 Lóðir og byggingarreitir

Skilgreind er ný lóð fyrir Freyjugarð sem fylgir afmörkun skipulagssvæðis og er um 2,5 hektarar að stærð. Við aðkomusvæði meðfram Sæmundarhlíð er skilgreindur byggingarreit fyrir lítið hús á einni hæð fyrir salernisaðstöðu og er hámarks byggingarmagn 25 m² og hámarks þakhæð 3 metrar. Hús skal standa innan byggingarreits. Þakbrúnir og skyggni mega ná 0,6 metra út fyrir byggingarreit. Lögð er áhersla á vandaða hönnun og efnisval og fara skal að kröfum gildandi byggingarreglugerðar varðandi kröfur til algildrar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra. Markmið með uppbyggingu á salernisaðstöðu er að tryggja aðgengi allra. Tryggja skal snyrtilegt yfirbragð og regluleg þrif ásamt því að setja upp sjálfvirkan búnað fyrir læsingar utan opnunartíma Freyjugarðs. Við byggingarreitinni er skilgreint dvalarsvæði þar sem gert er ráð fyrir nestisborðum og heimilt er að setja upp útgillaðstöðu. Útgirill skal vera tryggilega fast, tryggja þarf brunavarnir og snyrtilegan frágang.

2.3 Umgjörð, leik- og dvalarsvæði

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum leik- og dvalarsvæðum til að styrkja upplifun og notkunarmöguleika fyrir alla aldurshópa. Fyrir miðu svæðis er gert ráð fyrir setpöllum og litlu sviði eða timbropalli fyrir leik og minni viðburði. Efnisval getur verið hellulögn, timbur eða steypt yfirborð.

Skilgreind eru tvö leiksvæði sem tengjast saman með stigakerfi. Leiksvæði 1 er með minni leiktækjum og þrautbrautum en leiksvæði 2 ætlað fyrir stærri leiktæki, svo sem kastala. Við val á leiktækjum skal tryggja leikmöguleika fyrir alla aldurshópa. Á skipulagsupprætti sjást útlínur leiktækja innan leiksvæða en hönnun er til skýringar og er ekki bindandi. Við val á leiktækjum skal fylgja þema og velja leiktæki sem hafa náttúrulegt útlit eða vísa í sveit, dýr og sjóinn. Á leiksvæðum skal vera fallvarnarefni innan öryggissvæði leiktækja. Leiksvæði eru starfsleyfisskyld sbr. reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002. Umhverfis núverandi körfubolta völlur er heimilt að koma upp rimlagirðingum.

Dvalarsvæði eru skilgreind með reglulegu millibili þar sem gert er ráð fyrir að sett verði upp bekkir eða nestisborð. Heimilt er að setja upp ruslaturannar á skipulagssvæðinu en tryggja þarf reglulega losun og snyrtilegan frágang.

Skipulagssvæðið einkennist af náttúrulegu umhverfi þ.e. grasflötum og gróðurbeum. Á skipulagsupprætti eru merktir reitir fyrir ný gróðurbeð sem ætlað er að styrkja náttúrulegt yfirbragð og rýmismyndun svæðisins. Við gróðursetningu trjáa og runnagróðurs skal velja plöntur sem þarfnast lítils viðhalds og tryggja umhirðu.

2.4 Skilti og umgengisreglur

Koma skal fyrir skiltum á skipulagssvæðinu með umgengisreglum fyrir leik- og dvalarsvæði, salernishús og grillaðstöðu ásamt reglum um notkunartíma svæðis. Næsturvíl er óheimil á skipulagssvæðinu og er óheimilt að leggja ferðavögnum á bílastæðum yfir nótt. Salernishús skal ætlað utan notkunartíma svæðisins og tryggja skal snyrtilegt yfirbragð. Setpallar og svið eru ætluð fyrir minni viðburði t.d. hjá leikskóla- eða skólahópum og er óheimilt að halda stóra viðburði á svæðinu. Aflla þarf leyfis hjá sveitarfélaginu fyrir minni viðburði á svæðinu.

2.5 Veitur og brunavarnir

Fyrirhugað er að nýbygging innan byggingarreits og stigalýsing á svæðinu tengist þeim veitukerfum sem fyrir eru á svæðinu og skal aðkoma veitufyrirtækja tryggð. Um fráveitumál gilda lög um hollustuhætti og mengunavarnir nr. 7/1998. Tryggja þarf aðgengi að slökkvibúnaði á svæði þar sem heimilt er að setja upp jafnfast útgirill. Tryggja þarf aðkoma neyðarbíla um stigakerfi svæðisins. Við uppbyggingu skal haft samráð við Skagafjarðarveitur og Brunavarnir Skagafjarðar.

3 Áhrifamat

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætлана nr. 111/2021 en felur ekki í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð er grein fyrir líklegum áhrifum á valda umhverfisþætti í samræmi við 4.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021. Í skipulaginu er lagt mat á vægi umhverfiáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, óverulega eða neikvæð.

Skipulagssvæðið er að mestu leyti þegar raskað svæði og er uppbygging talin hafa jákvæð áhrif á umhverfi. Í skipulaginu er sett fram framtíðarsýn um uppbyggingu stigakerfis, leik- og dvalarsvæða, bílastæða og salernisaðstöðu í Freyjugarði sem talið er styrkja útivistarmöguleika íbúa og gesta. Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á samfélag.

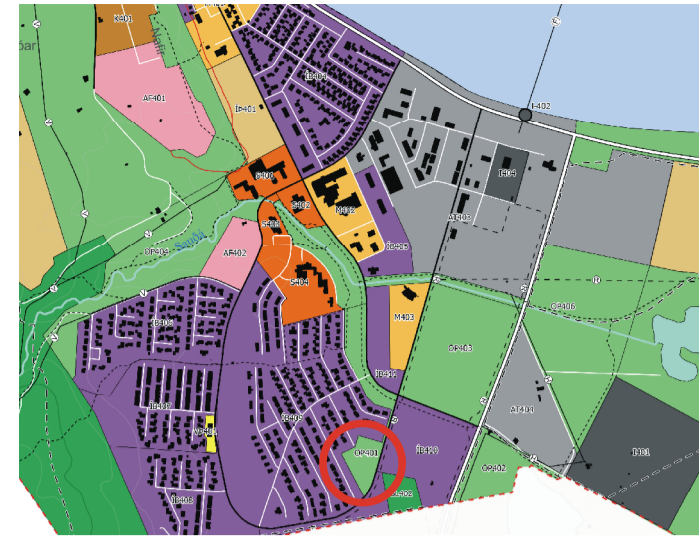
Í umsjón um skipulagslýsingu komu fram mótmæli íbúa í nærliggjandi götum þar sem lögð var áhersla á að fyrirhugaðar framkvæmdir skuli ekki raska yfirbragði og ró hverfisins eða auka umferð, slýsahættu, hávaða og annað ónaði. Í skipulaginu er lögð áhersla á umferðaröryggi og að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar og er skilgreind ný aðkoma og bílastæði frá Sæmundarhlíð til að minnka umferð í íbúðargötum. Á skipulagssvæðinu skulu sett upp skilti með umgengisreglum til að koma í veg fyrir ónaði, gera ráð fyrir brunavörnum við grillaðstöðu og tryggja snyrtilegt yfirbragð salernisaðstöðu. Aflla þarf leyfis hjá sveitarfélaginu fyrir minni viðburði á svæðinu.

Gerð hefur verið aðalskráning forminja fyrir sveitarfélagið. Í umsjón minjavarðar hjá Minjastofnun Íslands um skipulagslýsingu kemur fram að engar þekktar minjar, hús eða mannvirki sem falla undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 eru innan skipulagssvæðis. Vísað er til 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um ókunnar minjar.

4 Skipulagsferli

Skipulagslýsing fyrir fyrirhugað deiliskipulag var auglýst 14. júní 2023 og var aðgengileg í ráðhúsi Skagafjarðar og heimasíðu www.skagafjordur.is. Frestur til að skila inn ábendingum um skipulagslýsingu var til 28. júní 2023. Kynningarmyndband um skipulagslýsingu var birt á heimasíðu og Facebook-síðu Skagafjarðar þann 21. júní 2023. Umsagnir bárust frá eftirfarandi umsagnaradilum: Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra, Míla, Minjastofnun Íslands, Vegagerðin og Skipulagsstofnun. Jafnframt bárust tveir athugasemdir og mótmælalýsingar frá íbúum Brekkutúns, Eyrartúns og Gilstúns.

Í samræmi við 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður tillaga á vinnslustigi kynnt íbúum sveitarfélagsins. Að lokinni kynningu er tillagan lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar og í framhaldi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga með sex vikna athugasemdafrest. Að auglýsingu lokinni mun skipulagsnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Samþykkt tillaga er send Skipulagsstofnun til yfirferðar og að því loknu birtir sveitarstjórn auglýsingu um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.



Hluti af Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 þéttbýlisuppráttur Sauðárkróks

SKÝRINGAR	
	Skipulagsmörk og lóðarmörk
	Byggingareitir
	Opið svæði - grasflatur
	Gata og bílastæði
	Tengistigar
	Útivistarstigar
	Leiksvæði
	Víðburðarsvæði
	Dvalarsvæði - nestisborð
	Dvalarsvæði - bekkir
	Núverandi gróður
	Fyrirhugaður gróður staðsetning leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi

við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

Sveitarstjóri Skagafjarðar



TILLAGA Skagafjörður

FREYJUGARÐUR

FJÖLSKYLDUGARÐUR Á SAUÐÁRKROKI

DEILISKIPULAG

KVARDI-A1: 1:500	TEIKN NR.: 01
DAGS: 28/8/2023	HANNAÐ: AKG
FLOKKUR: 5200	TEIKNAD: AKG
SKRÁ	VERKNR.: 23111



LANDSLAGSARKITEKTARFÉLAG

SKÓLAVORDBUSTIÓG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300
KAUPANGI VMYRAREG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS

Skýringarmyndir - til leiðbeiningar



Salernishús



Nestisástaða



Grillaástaða



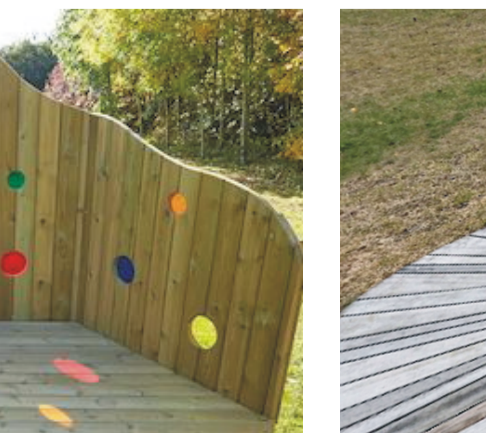
Náttúrulegt leiksvæði



Steyptr setpallar



Skjólvegur við útsvið



Setpallar