SAUÐÁRKRÓKUR ATHAFNASVÆÐI AT-403 - SKIPULAGSLÝSING

AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR SAUÐÁRKRÓKUR
MKV. 1:10.000. UPPRUNI: VSÓ RÁÐGJÖF

GREINAGERÐ

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi

Eftirspurn eftir lóðum á athafnasvæðum hefur aukist til muna á Sauðárkróki síðustu árin og hefur framboð á lausum athafnalóðum minnkað samhliða. Vorið 2024 voru 3 hús á athafnasvæði í byggingu og áform eru um uppbyggingu á fleiri lóðum sem eru óbyggðar en hefur verið úthlutað. Skagafjörður hyggst bregðast við þessari þróun með því að skipuleggja lóðir á þeim hluta athafnasvæðis nr. AT-403, sem lóðir hafa ekki verið stofnaðar á í dag.

Hér fer skipulagslýsing fyrir svæðið.

1.2 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæði er sýnd á meðfylgjandi myndkorti hér að ofan. Afmörkunin fylgir mörkum athafnasvæðis AT-403 að vestan-, sunnan- og austanverðu. Að norðanverðu afmarkast svæðið að mestu leyti af núverandi byggð en einnig mörkum AT-403, austan Sauðárkróksbrautar (75). Skipulagssvæðið er um 21,7 ha að stærð.

2. Helstu forsendur

2.1 Staðhættir og atvinnulíf

Skagafjörður er rúmlega 40 km langur fjörður fyrir miðju norðurlandi. Samnefndur dalur er um það bil 110 km frá botni fjarðarins í beinni loftlínu upp á Hofsjökul. Sjálft héraðið er um það bil 50 km að lengd áður en það skiptist í dali sem ná inn á hálendið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km.

Sauðárkrókur er einn af fimm þéttbýlisstöðum sem skilgreindir eru í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og jafnframt sá fjölmennasti. Helstu atvinnuvegir í þéttbýlinu eru verslun, iðnaður, þjónusta og ferðaþjónusta. Í dreifbýlinu næst Króknum eru landbúnaður og ferðaþjónusta stærstu atvinnuvegirnir. Þann 1. janúar 2024 voru íbúar Sauðárkróks 2.609 talsins og hafði þá fjölgað um 36 frá árinu áður og um 62 á 10 ára tímabili. Á síðustu 10 árum fjölgaði íbúum á milli ára, nema árin 2015 og 2022[1].

Skipulagssvæðið liggur austarlega í bænum. Nærliggjandi svæði eru miðsvæði, íbúðarbyggð og opin svæði auk athafnasvæðis AT-403 sem er utan skipulagssvæðis. Innan skipulagssvæðisins eru tvær, litlar iðnaðar- og athafnalóðir, Borgarland 2 sem er 60 m² og Sauðárkróksbraut spennistöð sem er 25,5 m². Báðar þessar lóðir eru fyrir spennistöðvar.

Götur innan skipulagssvæðisins eru Borgargerði, hluti Borgarsíðu og Sauðárkróksbraut (75) sem er stofnbraut af tegundinni C8, hámarkshraði, á þeim kafla Sauðárkróksbrautar sem er innan skipulagssvæðis, er 70km/klst.

Lagnir og strenglagnir eru innan svæðisins, í flestum tilfellum samhliða götum og vegum. Sauðárkrókslínur 1 og 2 liggja um svæðið og verður helgunarsvæði

2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsendu- og gagnaöflun hefur að einhverju leyti farið fram við undirbúningsvinnu og vinnu við skipulagslýsingu. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna.

Skilmálar eins og nýtingarhlutfall, eða hámarksbyggingarmagn lóða, hámarksbyggingarhæð o.fl. verða ákvarðaðir þegar helstu stærðir og forsendur liggja fyrir.

2.3 Staða skipulags

Landskipulagstefna 2015-2026

Fyrirhugað deiliskipulag snertir 3. viðfangsefni landskipulagsstefnu um búsetumynstur og dreifingu byggðar. Horft verður til markmiða í landskipulagsstefnu t.d. um að uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar og að skipulagið stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaðar. Fyrirhuguð skipulagstillaga mun styðja við markmið landskipulagsstefnu um að beina vexti byggðar í núverandi þéttbýli og að styrkja bæjarbrag, starfsemi og samfélag sem fyrir er og markmið landskipulagsstefnu um gæði byggðar og bæjarrýma og heilnæmt umhverfi.

Þá verða leiðarljósin 4 höfð til hliðsjónar við vinnslu skipulagstillögunnar.

Aðalskipulag

Eins og fram hefur komið er skipulagssvæðið innan hluta athafnasvæðis nr. AT-403, einkum þess hluta sem inniheldur ekki byggingarlóðir nú þegar. Engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðis.

Í töflu 4.4, um athafnasvæði á Sauðárkróki og byggingarmagn, í greinargerð aðalskipulags kemur eftirfarandi fram um AT-403:

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

Áætluð áfangaskipting uppbyggingar er 1: 2020-2027 og 2: 2028-2035. Fram kemur að AT-403 eigi að stækka til austurs í áföngum eftir því sem þörf krefur og að við skipulag lóða austan Sauðárkróksbrautar (75) skuli taka tillit til nærliggjandi íþróttasvæðis hestamanna með því að tryggja viðunandi hljóðvist. Skipulagsákvæði aðalskipulags fyrir athafnasvæði 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 deiliskipulagi 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 öðrum til ama.*
- *Við jaðra athafnasvæða sem snúa að íbúðarbyggð skal gera ráðstafanir til að milda ásýnd athafnasvæða 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.*
- *Athafnasvæði í útjaðri opinna svæða skulu taka mið af vatnafari og náttúru. Vanda skal til verka við hönnun fráveitu og umhverfisfrágang.*

Uppbygging sem skipulagið gerir ráð fyrir mun vera í samræmi við stefnumörkun aðalskipulags. [2]

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru athafnasvæði (AT) skilgreind sem „*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.*“[3]

Tillaga að deiliskipulagi verður unnin á grundvelli þessara ákvæða skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Austan við skipulagssvæðið er deiliskipulag í gildi fyrir Flæðigerði.

Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning Byggðasafns Skagfirðinga fyrir Sauðá í Borgarsveit, unnin af Guðmundi St. Sigurðarsyni, Guðnýju Zoëga, Katrínu Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2005.[4] Einnig liggur fyrir fornleifaskráning Byggðasafnsins vegna lagningar jarðstrengs frá Varmahlíð að Sauðárkróki, unnin af Bryndísi Zoëga árið 2017.[5] Í þessum skráningu eru engar minjar skráðar innan skipulagssvæðisins.

Leitað verður umsagnar Minjastofnunar við skipulagslýsingu og skipulagstillögunnar.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Skv. skýrslu Veðurstofu Íslands, *Mat á endurkomutíma óveðursflóða reiknað með Delft3D-FM*, frá árinu 2022 nær 100 ára viðmiðunarflóð inn á hluta skipulagssvæðisins. Áætluð dýpt flóðs yrði ≤ 1 m.[6] Niðurstöður úr skýrslu þessari verða hafðar til hliðsjónar við vinnslu skipulagsins.

3. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagstillagan hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfið.

Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

4. Viðfangsefni, markmið, samráð og skipulagsferill

4.1 Viðfangsefni

Helsta viðfangsefni fyrirhugaðs deiliskipulags verður að skilgreina götur, byggingarlóðir og byggingarreiti innan skipulagssvæðisins ásamt því að setja skipulags- og byggingarskilmála fyrir lóðirnar. Einnig verður hugað að ákvæðum aðalskipulags um hljóðvist. Þá þarf að taka tilliti til fyrirliggjandi gagna frá Veðurstofu Íslands varðandi hugsanleg flóð.

4.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Fjalla um lóðir og byggingarreiti innan athafnasvæðisins,
- Skipuleggja samgöngur innan svæðisins sem henta umferð um athafnasvæði með áherslu á öryggi,
- Setja skipulags- og byggingarskilmála í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og nútíma kröfur um uppbyggingu á athafnasvæðum.

4.3 Kynningar og samráð

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd Skagafjarðar og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki verður hún send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Skipulagslýsingin verður aðgengileg á vef skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is, auglýst í blöðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma. Lýsingin verður einnig aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is. Með því er umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar, á upphafsstigi skipulagsvinnunnar, sem gagnast gætu skipulagsgerðinni. Ábendingar og umsagnir skal leggja inn á málið á www.skipulagsgatt.is. Málsnúmer kemur fram í auglýsingu skipulagslýsingar. Þeir sem ekki eiga kost á því að skila umsögnum á skipulagsgáttina skulu skila þeim skriflega í Ráðhús Skagafjarðar eða í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is. Frestur til að skila inn athugasemdum kemur fram í auglýsingu.

Tillaga að deiliskipulagi verður síðan auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Samráðs- og umsagnaraðilar verða :

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

4.4 Tíma og verkáætlun

- Júní 2024: Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Júní 2024: Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Júní / júlí 2024 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar, auglýst á vef sveitarfélagsins og skipulagsgáttar og í blöðum, umsagnartími 3 vikur.
- Júlí 2024 : Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Júlí / Ágúst / Sept 2024 : Vinna við tillögu að deiliskipulagi.
- Sept. 2024 : Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd.
- Sept. / okt. 2024 : Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir í sveitarstjórn.
- Okt. 2024 : Tillaga að deiliskipulagi auglýst og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar, heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is og á vef skipulagsgáttar www.skipulagsgatt.is. Auglýsingatími 6 vikur.
- Nóv. 2024 : Athugasemdafresti lýkur. Yfirferð og úrvinnsla athugasemda.
- Nóv. / des. 2024 : tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Des 2024 / Jan. 2025 : Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

[1] Hagstofa Íslands (2024).

[2] Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035 – VSÓ Ráðgjöf (2022).

[3] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

[4] Guðmundur St. Sigurðarson, Guðný Zoëga, Katrín Gunnarsdóttir og Sigríður Sigurðardóttir (2005). *Sauðá í Borgarsveit – Fornleifaskráning vegna aðalskipulags.* Byggðasafn Skagfirðinga: https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1146.pdf

[5] Bryndís Zoëga (2017). *Fornleifaskráning vegna lagningar jarðstrengs frá Varmahlíð að Sauðárkróki.* Byggðasafn Skagfirðinga: https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1859.pdf.

[6] Halldór Björnsson, Guðrún Elín Jóhannsdóttir, Angel Ruiz Angulo, Kevin Dubois og Emil Snorri Árnason (2022). *Mat á endurkomutíma óveðursflóða reiknað með Delft3D-FM*. Veðurstofa Íslands, skýrsla 2022-009.

STOÐ EHF.
VERKFRÆÐISTOFA
Aðalgötu 21, 550 Sauðárkrókur
Sími: 458 5050
Tölvupóstur: stod@stodehf.is

SAUÐÁRKRÓKUR ATHAFNASVÆÐI AT-403				
Dags. 04.06.2024	SKIPULAGSLÝSING			Útgáfa. 1.0
Verknr. 56293300	Hannað/Teiknað. BMÁ	Kvarði. 1:2000	Blaðast. A1	Uppdráttur nr. SL01

Skrá: 56293300DSK AT403 SL01.dgn