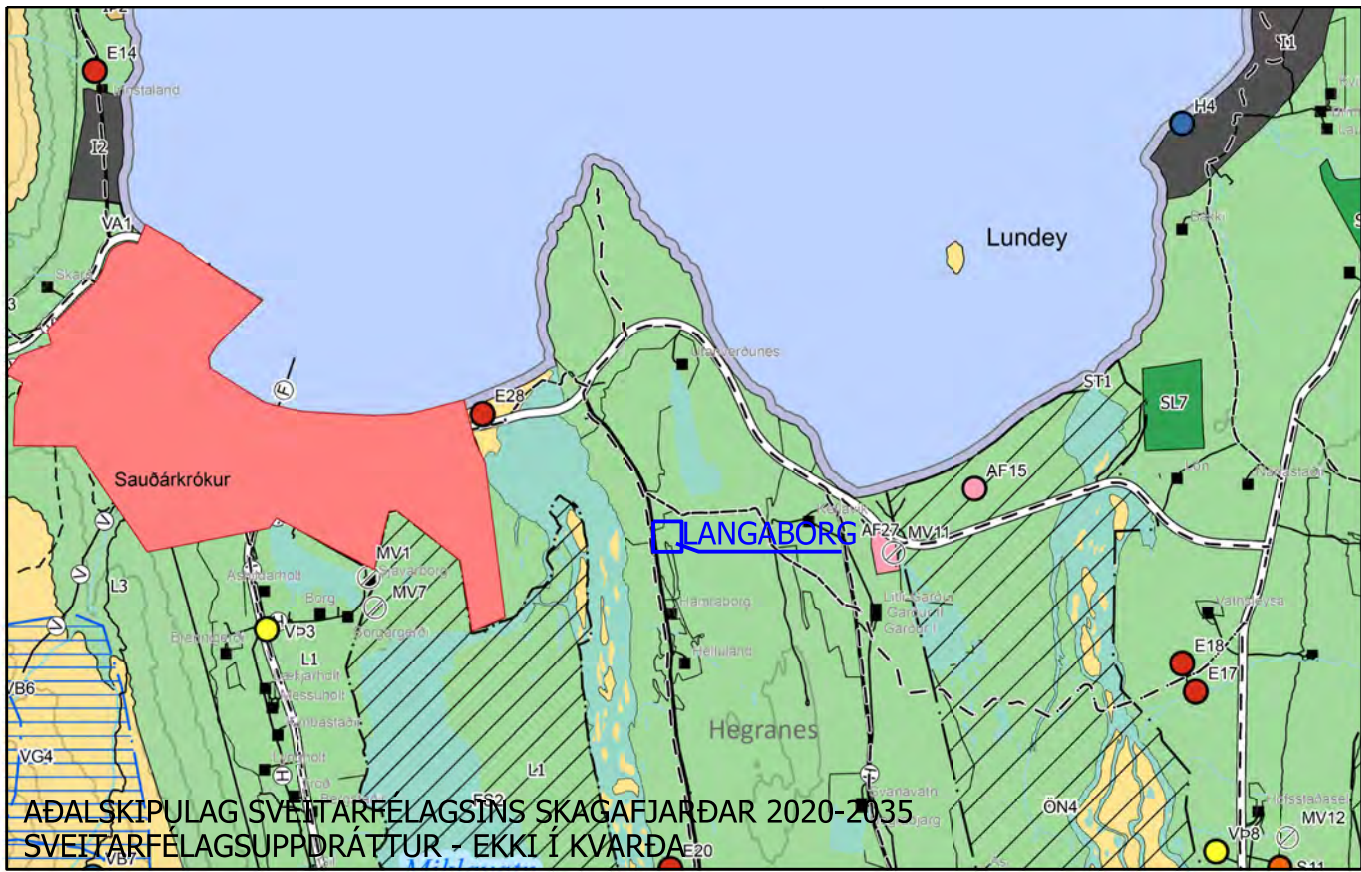


LANGABORG Í HEGRANESI, SKAGAFIRÐI - SKIPULAGSLÝSING



SKÝRINGAR:

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- ===== Akstursleiðir
- Landamerki. Uppr.: Landeignaskrá
- Gönguleið, leiðbeinandi lega
- Hæðalínur 5 m
- Ⓜ Skráðar minjar
- Ⓣ Rotþró núverandi



GREINARGERÐ

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi

Þann 13.10.2025 tók skipulagsnefnd Skagafjarðar fyrir umsókn landeigenda Lönguborgar, landnr. 225909, í Hegranesi, um byggingarreit á lóðinni. Um var að ræða byggingarreit fyrir tvö gestahús. Bókun nefndar var eftirlitandi: „*Skipulagsnefnd hafnar erindinu þar sem um er að ræða tvær stakar framkvæmdir en ekki eina eins og heimild er fyrir í gildandi aðalskipulagi og leggur til við umsækjenda að sækja um að láta vinna deiliskipulag á eigin kostnað.*“ Sveitarstjórn staðfesti bókun skipulagsnefndar þann 15.10.2025. Landeigendur óska því eftir heimild til að láta vinna deiliskipulag fyrir Lönguborg á eigin kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skv. greininni skal umsækjandi taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga sem skal lögð fyrir sveitarstjórn á sama tíma og beiðni um heimild til að láta vinna tillögu að deiliskipulagi.

Hér fer lýsing skipulagsverkefnis.

1.2 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á myndkortu hér til hliðar. Svæðið afmarkast af lóðamörkum Lönguborgar eins og þau eru sýnd á afstöðuuppdraetti nr. S01 í verki nr. 740702, dags. 19. júní 2017. Landamerki að vestan og norðan eru skv. þinglýstu skjali nr. 1677/2005. Skipulagssvæðið er um 29.469 m² 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 loftlinu 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 Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 og í vinnslutillögu aðalskipulags Skagafjarðar 2025-2040. Krókurinn er jafnframt fjölmennasti þéttbýlisstaðurinn í sveitarfélaginu. Helstu atvinnuvegir í þéttbýlinu eru verslun, iðnaður, þjónusta og ferðaþjónusta.

Langaborg er í Hegranesi í um 2 km fjarlægð frá Sauðárkróksbraut (75) og um 6 km fjarlægð frá Sauðárkróki. Landið er að mestu moslendi sem liggur í þunnu lagi yfir klöppum. Ekkert ræktað land er innan skipulagssvæðis. Innan skipulagssvæðis er einbýlishús með bílskúr og eitt gestahús. Aðkoma er um heimreið sem tengist Hegranesvegi (764) neðan við íbúðarhús. Skv. vegaskrá 2024 er Hegranesvegur (764) tengivegur af tegundinni C7. Sunnan og austan við íbúðarhús er bílapian.

Engir veitustofnar liggja innan skipulagssvæðis.

2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsendu- og gagnaöflun fór að mestu leyti fram við umsókn um byggingarreit, m.a. fór GPS mæling fram þann 02.10.2025. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna.

Skilmálar eins og fjöldi bygginga, hámarks nýtingarhlutfall, eða hámarks byggingarmagn, hámarks byggingarhæð og fjöldi hæða munu koma fram í tillögu að deiliskipulagi.

2.3 Staða skipulags

Landsskipulagsstefna 2024-2038

Tillaga að deiliskipulagi mun snerta viðfangsefni Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er varða skipulag í dreifbýli. Þar má helst nefna markmið A.5 um að skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheilidr, A.7 um að skipulag mannvirkja, byggða og bæjarryma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi, B.10 um að skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis, C.6, skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu, C.7 um að uppbygging ferðaþjónustu gæti að verðveislu þeirra gæða sem hún byggist á og C.8 skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.¹ Horft verður til markmiða Landsskipulagsstefnu 2024-2038 við vinnslu skipulagsins.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á landbúnaðarsvæði L-3 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og á landbúnaðarlandi í flokki IV, Annað land/lélegt ræktunarland. Skv. aðalskipulagi er landbúnaðarsvæði L-3 landbúnaðarland sem þykir síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða. Getur þó hentað til beitar eða nýttjaskógræktar. Uppbygging heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum. Landbúnaðarland í flokki IV eru ýmsar landgerðir þar sem ekki verður um samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunnur, hraun/grjót í eða við yfirborð eða hæð yfir sjó og/eða halli lands er of mikill. Land í flokki IV er oft tengtug til beitar og þá nýtt til sumarbeitar eða heilsársbeitar þegar um láglandssvæði er að ræða.² Skipulagssvæðið gengur ekki inn á nein verndarsvæði í aðalskipulagi en er innan tillögu B-hluta náttúruminjaskrár, skjá kafla 2.4.

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er landbúnaðarsvæði (L) skilgreint sem „*Þróun landbúnaðar og megináhrifaþættir. Helstu einkenni landbúnaðarsvæða, þ.e. búrekstrar sem þar er stundaður, þ.m.t. ferðaþjónusta og önnur atvinnustarfsemi sem tengist búrekstrinum. Helstu atriði sem varða mannvirkjagerð. Gera skal sérstaklega grein fyrir ræktuðum svæðum innan landbúnaðarsvæða. Stefna um hvar og hvernig þórtum landbúnaðarstarfsemi verður mætt. Stefna um hvaða atvinnustarfsemi önnur en hefðbundinn landbúnaður er heimil á bújörðum og viðmið um aðstæður og umfang.*“³

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

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Á svæðinu er samþykktur byggingarreitur undir íbúðarhús. Byggingarreit þessum verður breytt í tillögu að deiliskipulagi.

Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir Hegranes, unnin af Bryndísi Zoëga hjá Bygðasafni Skagfirðinga árið 2024. Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðis en fjórar minjar eru skráðar í næsta nágrenni þess. Skv. minjaskráningu eru engar minjar í hættu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar en leitað verður umsagnar minjavarðar við skipulagslýsingu þessa og á öðrum stigum í vinnslu skipulagstillögunnar ef þörf krefur.⁴

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Eins og áður segir er skipulagssvæðið innan afmörkunar Láglandis Skagafjarðar sem er á tillögu að svæði á framkvæmdaáætlun B-hluta náttúruminjaskrár. Skv. vef Náttúrustofnunar eru forsendur fyrir vali að um sé að ræða „*eitt stærsta og gróskumesta votlendissvæði landsins með miklu flæðimyrum og fuglalífi. Viðáttumikil gulstarartlóavist. Miklavatn flokkast sem flatlendisvatn en aðrar vatnavistgerðir eru einnig áberandi á svæðinu. Alþjóðlega mikilvægt svæði á varptíma fyrir flórgoða og sennilega einnig grágæs. Eins fyrir helsingja á vorin og álf og grágæs í fjaðrafelli á sumrin.*“⁵ Áhersla verður lögð á að raski á fuglalífi verði haldið í lágmarki. Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

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 skapa grundvöll fyrir landeigendur til að nýta landeignina. Aðstæður bjóða ekki upp á ræktun lands eða umfangsmikla landbúnaðarstarfsemi.

4.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Skilgreina byggingarreiti,
- Setja skipulags- og byggingarskilmála í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og áform landeigenda,
- Skapa grundvöll fyrir landeigendur til að nýta landeignina eins og kostur er með því að auka gístmöguleika í sveitarfélaginu.

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 opunartíma. 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
- Náttúrufræðistofnun
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Skagafjarðarveitur
- Míla
- Rarík

4.4 Tíma og verkáætlun

- Nóvember 2025: Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Nóvember 2025: Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Nóvember / desember 2025: Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar, auglýst á vef sveitarfélagsins og skipulagsgáttar og í blöðum, umsagnartími 3 vikur.
- Desember 2025 / Janúar 2026: Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Janúar / Febrúar 2026: Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Febrúar 2026 : Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Febrúar 2026 : 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.
- Apríl 2026 : Athugasemdafresti lýkur. Yfirferð og úrvinnsla athugasemda.
- Apríl 2026: tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir. Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnarráðsins.

Heimildaskrá

1. Skipulagsstofnun (2025). *Landsskipulagsstefna 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaráætlun fyrir árin 2024-2028*.
2. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 – VSÓ Ráðgjöf (2022).
3. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
4. Bryndís Zoëga (2005). *Hegranes – Fornleifaskráning*. Bygðasafn Skagfirðinga: https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1728.pdf.
5. Náttúrufræðistofnun (2020). *Láglandi Skagafjarðar / Náttúrufræðistofnun*. Skoðað þann 4.11.2025 á vef Náttúrufræðistofnunar: <https://www.natt.is/is/midjun/natturuminjaskra/nordvesturland/laglandi-skagafjarðar>.

STOÐ VERKFRÆÐISTOFA ÁKLAGSDEIÐ 11, 550 SAUÐÁRKRÓKUR Sími: 466 0560 Tölvupóstur: skod@stod.is				LANGABORG Í HEGRANESI, SKAGAFIRÐI			
Dags.	04.11.2025	SKIPULAGSLÝSING		Útgáfa.		1.0	
Verkt.	74070310	Teknað	BMA	Kvarð.	1:1000	Blánet.	A1
				Uppdráttur		nr. SL01	

Skrá: 74070310 Langaborg SL01.dgn