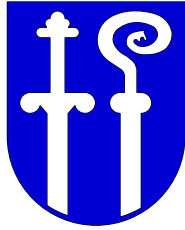




BORGARFLÖT 35, SAUÐÁRKRÓKI - DEILISKIPULAGSTILLAGA Á VINNSLUSTIGI



Skagafjörður



GREINARGERÐ:

Þann 02.07.2025 samþykkti byggðaráð Skagafjarðar, í umboði sveitarstjórnar í sumarleyfi, skipulagslýsingu deiliskipulags fyrir Borgarflöt 35 á Sauðárkróki. Skipulagslýsing var auglýst frá 16.07.2025 til og með 13. ágúst 2025. Alls bárust 7 umsagnir á umsagnartíma sem hafðar voru til hljóðsónar við vinnslu deiliskipulags-tillögunnar. Hér er kynnt vinnslutillaga deiliskipulags.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir
Afmörkun skipulagssvæði er sýnd á staðsetningu deiliskipulags. Svæðið afmarkast af göngustíg á norðan, línu sem er rúmlega 25 m frá Sauðárkróksbraut (75) að austan, Borgarsíðu 8 og lagnasvæði meðfram Borgarflöt að sunnanverðu og er tæplega 30 m frá Borgarflöt 31 að vestan. Svæðið er um 15.531 m² að stærð. Skipulagssvæðið liggur austarlega í bænum, við vegamót Þverárfjallsvegur (73), einnig kallaður Strandvegur, og Sauðárkróksbrautar (75). Engar byggingar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið var um árabil notað undir áramótabrennur á Sauðárkróki en með tilkomu eldsneytisafgreiðslustöðvar á Borgarflöt 31 var brennun fundin önnur staðsetning. Þjóðvegir liggja norðan og austan skipulagssvæðisins og nær helgunarsvæði þessara vega inn á svæðið. Helgunarsvæði er merkt á skipulagsupprætti.

1.2 Landskipulagsstefna

Í Landskipulagsstefnu 2024-2038 sem Alþingi samþykkti í maí 2024 eru sett fram markmið og undir þau 25 áherslur í þremur flokkum, A, B og C. Í flokki C eru áherslur fyrir samkeppnishæft atvinnulíf. Í sjöttu áherslu í flokki C er fjallað um skipulag atvinnusvæða í þéttbýli (þ) í 4 liðum frá 3 til 6:

”Áhersla C.6: Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirskónarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. Framfylgd við skipulagsgerð:

3. Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til styrkleika svæða, sjálfbærar nýtingar lands og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. (þ)

4. Í skipulagi verði mörkuð stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis sem tekur mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og þróun til framtíðar. (þ)

5. Í skipulagi atvinnusvæða verði tekið mið af því hvernig þau geti nýtt eða styrkt núverandi innviði til að mæta þörfum atvinnulífs og heimila. (þ)

6. Í skipulagi atvinnusvæða verði mótuð umgjörð sem stuðlar að því að umhverfi hafi aðráttarafl og mótaðar áherslur sem atvinnustarfsemi fylgir til að viðhalda því. (þ)”

1.3 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið fellur innan athafnasvæðis nr. AT-403. Í töflum í greinargerð aðalskipulags segir um svæðið:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi (m ²)	Leytligst (m ²)	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 klósum eða innan sérhæfðra athafnasvæða eins og kostur er.
- Í deiliskipulagi skal áhersla lögð á góðan frágang lóða og ásynd athafnasvæða. Heimilt er að gera kröfu um góða umgengni á lóðum. Ekki er heimilt að nýta almenningssvæði fyrir geymslu lausamuna. Öheimilt 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 hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé óðrum til ama.
- Við jáðra athafnasvæða sem snúa að lúðarbyggð skal gera ráðstafanir til að milda ásynd athafnasvæða s.s. með trjáróðri og landmótum og tryggja að lúðarbyggð og nærliggjandi hesthúshaverfi stafi ekki ónæði af atvinnustarfsemi á athafnasvæðum.
- Athafnasvæði í útiðröpinu 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.¹ Hafin er vinna við aðalskipulag Skagafjarðar 2025-2040 og er tillaga að aðalskipulagi í auglýsingu. Skipulagssvæðið er á samfélagsþjónustusvæði nr. S-403 í vinnslutillögu aðalskipulags Skagafjarðar 2025-2040. Í greinargerð vinnslutillögu kemur fram að S-403 sé ætlað Háskólanum á Hólum, svæðið sé 1,6 ha og heimilt byggingarmagn sé 60.000 m².

Í skipulagi deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag og auglýst aðalskipulag Skagafjarðar 2035-2040.

1.4 Deiliskipulag
Ekki deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.5 Veitur

Fyrir liggur skipulagið 180 mm vatnslögn frá Borgarflöt til norðurs þar sem hún beygir til austurs í átt að hesthúshaverfi. Uppbygging sem skipulagið gerir ráð fyrir kalla á tilfærslu lagnarinnar. Lagnir hitaveitu og fráveitu og strenglagnir rafmagns liggja sunnarlega á svæðinu en verða ekki fyrir áhrifum vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.

1.6 Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning Byggðasafns Skagfirðinga fyrir Sauða í Borgarsveit, unnin af Guðmundi St. Sigurðarsyni, Guðnýju Zoega, Katrínu Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2005. Þá gaf Minjastofnun Íslands umsógn, dags. 29. júlí 2025, vegna skipulagslýsingar, þar

sem fram kom að engar þekktar minjar eða mannvirki sem falla undir lög um menningarmínjar séu innan skipulagssvæðisins. Minjastofnun gerir því engar athugasemdir. Ef áður óþekktar minjar koma í ljós við framkvæmdir skal fara eftir ákvæðum 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarmínjar.

1.7 Náttúruvæ

Skv. skýrslu Veðurstofu Íslands, *Mat á endurkomutíma óveðursflóða reiknað með Delft3D-FM*, frá árinu 2022 nær 100 ára viðmiðunartíð inn á hluta skipulagssvæðisins. Áætluð dýpt flóðs yrði ≤ 1 m.² Ekki verða settir gólfkótar í skipulaginu en settir verða skilmálar um hvaða forsendur skuli, meðal annars, liggja til grundvallar þegar gólfkóti verður ákvarðaður.

1.8 Umhverfissáhrif

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. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3: *Umhverfisskýrsla*. Umhverfispættir sem metnir verða eru félagslegir- og efnahagslegir þættir, ásynd byggðar og útsýni og heilsa og öryggi. Þættirnir verða bornir saman við núllkost, sem er þróun án uppbyggingar sem skipulagið gerir ráð fyrir. Einkenni umhverfisáhrifa sem notast er við eru jákvæð áhrif, neikvæð, óveruleg og ljós.

1.9 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

1.10 Markmið, umsagnaraðilar og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðisettirlit Norðurlands vestra
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Skagafjarðarveitur
- Mila
- Rarik
- Háskólinn á Hólum
- Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir

Minjastofnun Íslands hefur þegar gefið umsógn vegna skipulagslýsingar, sjá kafla 1.6. Farið hefur verið eftir

umsógn Minjastofnunar og þykir ekki ástæða til að lista stofnunina sem umsagnaraðila áfram. Vinnslutillaga þessi verður auglýst í samræmi við skv. 4. mgr. 40. 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 og 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 á vinnslustigi. Leggja skal fram umsagnir á vef skipulagsgáttar með því að smella á málið og velja „Bæta við umsógn“. Að öðrum kosti er möguleiki að senda ábendingar í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is.

Tillaga að deiliskipulagi verður svo auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppráttur

Skipulagsuppráttur nr. DS-01 sýnir fyrirhugaða uppbyggingu innan skipulagssvæðisins. Á skipulagsupprætti er sýnd aðkomu inn á lóðina, byggingarreitir, bílastæði og helstu skilmálar.

2.2 Almennt

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, skipulagslög, Mælifellshnjúk svo dæmi séu tekin. Hafa skal samráð við veitufyrirtæki vegna niðurgrafanna lagna þegar til framkvæmda kemur.

2.3 Umferð, aðkomu og bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir nýjum veltengingum við þjóðvegi. Lagna lög sérstök áhersla á að nýta útsýnið, sem staðsetning lóðarinnar býður uppá, sem best. Frá lóðinni er mögulegt að sjá mörg af helstu kennileitum Skagafjarðar, t.d. Drangey, Málmei, Þórðarhöfða og Mælifellshnjúk svo dæmi séu tekin. Hafa skal samráð við veitufyrirtæki vegna niðurgrafanna lagna þegar til framkvæmda kemur.

2.3 Umferð, aðkomu og bílastæði
Ekki er gert ráð fyrir nýjum veltengingum við þjóðvegi. Lagna lög sérstök áhersla á að nýta útsýnið, sem staðsetning lóðarinnar býður uppá, sem best. Frá lóðinni er mögulegt að sjá mörg af helstu kennileitum Skagafjarðar, t.d. Drangey, Málmei, Þórðarhöfða og Mælifellshnjúk svo dæmi séu tekin. Hafa skal samráð við veitufyrirtæki vegna niðurgrafanna lagna þegar til framkvæmda kemur.

2.3 Umferð, aðkomu og bílastæði
Ekki er gert ráð fyrir nýjum veltengingum við þjóðvegi. Lagna lög sérstök áhersla á að nýta útsýnið, sem staðsetning lóðarinnar býður uppá, sem best. Frá lóðinni er mögulegt að sjá mörg af helstu kennileitum Skagafjarðar, t.d. Drangey, Málmei, Þórðarhöfða og Mælifellshnjúk svo dæmi séu tekin. Hafa skal samráð við veitufyrirtæki vegna niðurgrafanna lagna þegar til framkvæmda kemur.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- ===== Bílaplan
- P=94 Fjöldi bílastæða, til viðmiðunar
- Hitaveita, núverandi
- Vatnsveita, núverandi
- Fráveita, núverandi
- ⊕ Brunahanar, núverandi
- ⊕ Brunahani nýr, leiðbeinandi staðsetning
- ⊕ Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- ~ Hæðalínur 1 m
- Veghelgunarsvæði

SKILMÁLAR BYGGINGA INNAN BYGGINGARREITA:

Stærð byggingarreits [m ²]
Hámarks byggingarmagn innan byggingarreits [m ²]
Hámarks stærð botnflatar innan byggingarreits [m ²]
Hámarkshæð frá gólfi jarðhæðar í þakmæni [m]
Fjöldi hæða

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

Stærð lóðar [m ²]

skipulagsupprætti, utan skipulagssvæðis. Endanleg staðsetning skal ákveðin af Brunavörnum Skagafjarðar í samráði við Skagafjarðarveitur og sveitarfélagið.

2.7 Gólfkótar
Við hæðasetningu lóðar og bygginga innan skipulagssvæðisins skal horfa til fyrirbyggjandi gagna og upplýsinga um flóðahættur. Einnig skal horfa til núverandi götuhæðar, nærliggjandi bygginga og fráveitu. Tryggja skal að byggingum stafi ekki ógn af mögulegu flóði sem lýst er í skýrslu Veðurstofu Íslands, sjá kafla 1.7.

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. Umhverfispættir sem metnir verða eru félags- og efnahagsleg áhrif, ásynd byggðar og útsýni og heilsa og öryggi. 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. Áhrifin eru metin með því að bera saman áhrif skipulagsins við áhrif núllkosts, sem er notkun og þróun svæðisins miðað við núverandi stöðu.

3.1 Félagsleg og efnahagsleg áhrif

Uppbyggingin sem skipulagið gerir ráð fyrir mun skapa forsendur fyrir Hólaskóla til að styrkja og efla sína starfsemi. Ætla má að uppbygging háskóla á svæðinu muni hafa mikil og jákvæð áhrif á samfélag og atvinnulíf. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.2 Ásynd byggðar og útsýni

Í dag er svæðið grasi gróið að hluta en annars staðar sér í mól og jarðveg, aðallega þar sem brennusvæði var áður. Svæðið hefur verið í órækt undanfarna áratugi og notkun þess svo gott sem engin. Skipulagið setur skilmála um uppbyggingu og við hönnun bygginga skuli lögð áhersla á að þær verði bænum til sóma, sérstaklega með tilliti til þess að byggingar á svæðinu munu blasa við fólki sem kemur að bænum að austanverðu. Einnig er settur skilmáli um að möguleikar á útsýni frá byggingum verði nýtt. Engar lúðarbyggðir eru í næsta nágrenni við skipulagssvæðið og munu byggingar því ekki skerða útsýni frá heimilum. Áhrif á ásynd byggðar og útsýni eru metin jákvæð.

3.3 Heilsa og öryggi

Eins og fram hefur komið nær 100 ára viðmiðunartíð inn á hluta skipulagssvæðisins. Áætluð dýpt flóðsins, miðað við núverandi aðstæður yrði þó um eða undir 1 m. Settir eru skilmálar varðandi hæðasetningu húsa um að fyrirbyggjandi gögn, þ.m.t. skýrsla Veðurstofu Íslands verði meðal forsendna. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um gönguleiðir innan skipulagssvæðisins. Meðfram skipulagssvæðinu, að norðanverðu er gönguleið í dag og lagt er til að gangstétt meðfram Borgarflöt, sunnan götu, verði framlengd, að minnsta kosti til móts við skipulagssvæðið. Heilt yfir er skipulagssvæðið og viðfangsefni skipulagsins ekki þess

eðlis að áhrif á heilsu og öryggi séu mikil. Áhrif skipulags á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

3.4 Samantekt

Líklegt þykir að sú uppbygging sem skipulagið gerir ráð fyrir muni hafa jákvæð umhverfisáhrif. Stefnumörkun skipulags styrkir sveitarfélagið félagslega og mun efla atvinnulíf með því að skapa forsendur til uppbyggingar starfsemi sem verður að teljast samfélaginu mikilvæg. Ásynd skipulagssvæðisins mun batna með tilkomu bygginga sem hannaðar verða samkvæmt skilmálum sem skipulagið setur. Áhrif skipulagsins eru jákvæð, samanborið við núllkost.

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 ____.
