



Flæðarnar á Sauðárkróki



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á VINNSLUSTIGI GREINARGERÐ

Útg.1.0

Dags. 12.09.2025

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga 123/2010

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn

Skagafjarðar þann _____.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Mynd á forsíðu: Stoð verkfræðistofa ehf.

Fylgigögn:

Skipulagsuppdráttur á vinnslustigi VT01, útg.1.0, dags. 12.09.2025.

Efnisyfirlit

1	Forsendur	1
1.1	Aðdragandi og skipulagssvæði	1
1.2	Lög og reglugerðir	2
1.3	Tengsl við aðrar áætlanir.....	3
1.3.1	Landskipulagsstefna	3
1.3.2	Aðalskipulag	3
1.3.3	Deiliskipulag	3
1.3.4	Aðrar áætlanir	4
1.4	Staðhættir og atvinnulíf.....	4
1.4.1	Takmarkanir á landi.....	5
1.5	Lóðir og byggingar.....	5
1.6	Veitur	5
1.6.1	Hitaveita, vatnsveita og fráveita	5
1.7	Minjar	6
1.8	Umhverfisáhrif	6
1.9	Markmið	6
1.10	Kynningar og samráð	6
2	Deiliskipulag.....	8
2.1	Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn.....	8
2.2	Skipulags- og byggingaskilmálar.....	8
2.2.1	Almennt	8
2.2.2	Samgöngur og bílastæði	8
2.2.3	Lóðir og byggingarreitir	9
2.2.4	Frágangur lóða	10
2.2.5	Veitur.....	10
2.2.6	Grunnvatn	10
2.2.7	Brunavarnir	10
3	Umhverfisskýrsla	12
3.1	Ásýnd byggðar	12
3.2	Loft og loftslag	12
3.3	Atvinnulíf	12
3.4	Náttúru- og menningarminjar.....	12
3.5	Náttúruvá.....	12
3.6	Útsýni.....	12

3.7	Efnahagslegir og félagslegir þættir	12
3.8	Hljóðvist	12
3.9	Samantekt og niðurstaða.....	13

1 Forsendur

1.1 Aðdragandi og skipulagssvæði

Í formála greinargerðar deiliskipulags Flæðanna frá árinu 1997 segir:

„Síðan Flæðarnar unnust úr greipum Sauðárinnar hefur verið ágreiningur um hvernig ætti að nýta þær, rúmgott svæði í miðjum bæ, með ákjósanlega legu fyrir alla bæjarstarfsemi. Sumir hafa viljað eitt og aðrir annað. Niðurstaðan hefur fram að þessu í reynd verið að nýta þær alls ekki til neins sérstaks. Ágreiningur hefur orðið um allar hugmyndir um varanlega notkun, byggingar, skróðgarða og tjaldsvæði og orðið þeim öllum yfirsterkari, eytt þeim öllum.“¹

Senn eru liðin 30 frá því þessi orð voru rituð. Flæðarnar hafa vissulega verið notaðar sem tjaldsvæði undanfarna áratugi en ágreiningur um varanlega notkun er enn til staðar og enn vilja sumir eitt og aðrir annað. Almennt er þó sammælt um að staðsetning Flæðanna gerir þær að einu mikilvægasta svæði Sauðárkróks og að vanda þurfi til verka við stefnumarkanir



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis. Loftmyndir: Stoð verkfræðistofa ehf. og Loftmyndir ehf.

um framtíðar nýtingu.

¹ Lendis, 1997.

Þann 30. júní 2022 var lögð fram fyrirspurn sveitarstjóra þar sem óskað var eftir upplýsingum um hvort framkvæmdir við menningarhús við Faxatorg samræmdu gildandi deiliskipulagi. Framkvæmdin þótt ekki samræmast gildandi deiliskipulagi og lagði skipulagsnefnd til við sveitarstjórn að hafin yrði vinna við endurskoðun deiliskipulags fyrir Flæðarnar á Sauðárkróki. Byggðaráð, með umboð sveitarstjórnar í sumarleyfi, samsþykkti bókun skipulagsnefndar þann 13. júlí 2022.

Á fundi skipulagsnefndar 20. júlí 2022 var samþykkt tillaga um að stækka skipulagssvæðið, frá afmörkun gildandi deiliskipulags, til suðurs yfir lóð sundlaugar Sauðárkróks.

4. maí 2023 var lögð fram skipulagslýsing fyrir, útg. 1.0, dags. 27.04.2023, fyrir deiliskipulag Flæðanna. Skipulagssvæðið var þá 2,4 ha að stærð og afmarkaðist af Skagfirðingabraut að austan, áhorfendabrekku ípróttavallar að sunnan, neðsta hluta Nafa að austan og Suðurgötu að norðan. Skipulagsnefnd lagði til við sveitarstjórn að auglýsa skipulagslýsingu í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og samþykkti sveitarstjórn það þann 10. maí 2023. Skipulagslýsing var auglýst frá 24. maí 2023 til og með 14. júní 2023. Alls bárust 6 umsagnir við skipulagslýsingu.

Þann 08. október 2024 samþykkti byggingarnefnd menningarhúss á Sauðárkróki að ráðast í forval vegna þátttökuréttis í lokaðri hönnunarsamkeppni nýs menningarhúss á Sauðárkróki og 22. janúar 2025 var þremur aðilum boðið að taka þátt í samkeppninni.

Þriðjudaginn 9. september 2025 var skrifað undir samning við Arkís arkitekta um hönnun byggingar nýs menningarhúss og tilheyrandi endurbóta á eldra húsnaði Safnahúss Skagfirðinga.

Eins og fram kemur hér að ofan kallar fyrirhuguð uppbygging á Flæðum á endurskoðun deiliskipulags fyrir svæðið.

Skipulagssvæðið afmarkast af lóðum, austan Skagfirðingabrautar að austan, áhorfendabrekkum ípróttavallar að sunnan, nafarbrún að vestan og Suðurgötu að norðan. Afmörkun svæðisins hefur tekið breytingum frá auglýstri skipulagslýsingu, sem fjallað er um hér að neðan, og samræmist nú meira skipulagssvæði deiliskipulags Flæða frá 1997, en teygir sig þó sunnar.

1.2 Lög og reglugerðir

Skipulagssvæðið er innan skilgreindra þéttbýlismarka Sauðárkróks í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og er innan miðsvæðis nr. M-401. Skv. b-lið 6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um mannvirki og starfsemi á miðsvæðum (M) eru miðsvæði:

„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“²

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um umhverfismat deiliskipulags í 5.4.1 gr.:

“Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjón, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.”²

² Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

1.3 Tengsl við aðrar áætlanir

1.3.1 Landskipulagsstefna

Skipulagið fellur undir nokkur markmið í þéttbýliskafla Landskipulagsstefnu 2024-2038:

- Markmið A.7 um að skipulag mannvirkja, byggða, bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.
- Markmið B.3 um að skipulag tryggi tækifæri fyrir ólíka félagshópa til að hafa áhrif á ákvarðanir um nærumhverfi sitt.
- Markmið B.7 um að skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.
- Markmið B.10 um að skipulag geri viðeigandi ráðastafanir varðandi heilnæmi umhverfis

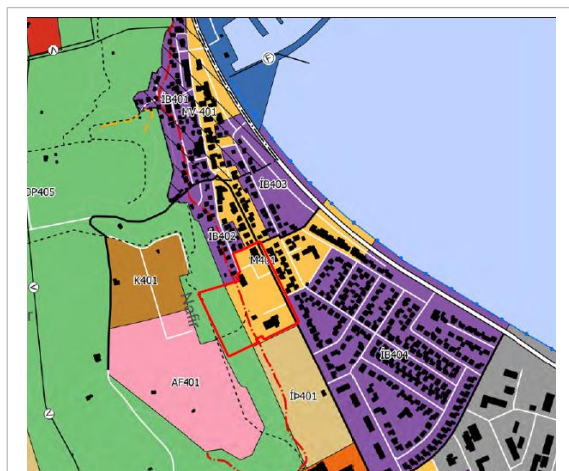
Einnig eru höfð til hliðsjónar markmið sem tengjast loftslagsbreytingum og kolefnisfótspor.

1.3.2 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er innan skilgreindra þéttbýlismarka Sauðárkróks í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og er innan miðsvæðis nr. M-401. Starfsemi sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu er í samræmi við stefnumörkun aðalskipulags.

Skipulagsákvæði aðalskipulags fyrir M-401 eru:

- Á svæði M-401 skal við hönnun húsa og viðbygginga taka tillit til verndargildis gamla bæjarins og taka mið af markmiðum um verndarsvæði í byggð. Sérstaklega skal hugað að vandaðri hönnun og yfirbragði og laga sig að fíngerðri byggð í umhverfinu. Leyfilegt er að byggja 1-2 hæðir.
- Á verndarsvæði í byggð innan miðsvæðis M-401, sbr. kafla 4.13, skal öll uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningsskýma stuðla að því að styrkja heildarásýnd svæðisins. Sögulegum einkennum skal viðhaldið og nýbyggingar skulu falla vel að umhverfi og virða menningarsöguleg einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval.
- Við deiliskipulag miðsvæða skal áhersla lögð á þægilegar og öruggar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur með aðlaðandi og skjólgóðum götu- og almenningsskýmum. Þar sem götur eru þröngar, svo sem í Aðalgötu og gamla bænum, skal hafa þarfir gangandi í forgangi við ráðstöfun og útfærslu göturýma og leitast við að draga úr fyrirferð bílastæða og bílaumferðar.



Mynd 2. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, þéttbýlisuppráttur.

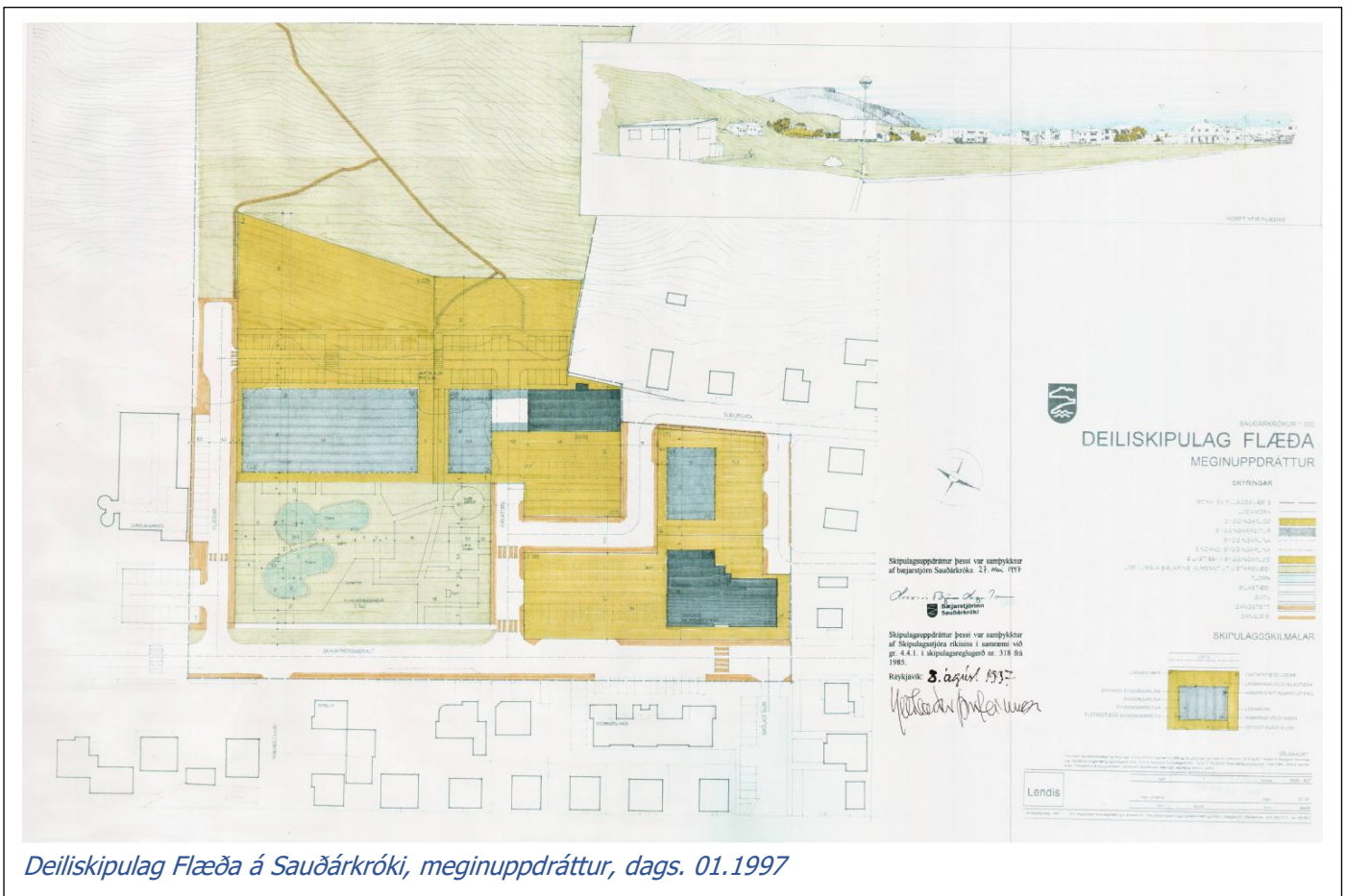
1.3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Flæðar á Sauðárkróki, unnið af Lendis, Árna Ragnarssyni og Páli Zóphóníassyni ásamt Áslaugu S. Árnadóttur. Deiliskipulagið var samþykkt 27. maí 1997. Markmið skipulagsins voru að:

- Flæðar og Faxatorg hljóti upphefð sem er við hæfi á þessum mikilvæga stað í bænum
- styrkja þá rýmismynd og þá tvískiptingu sem er fyrir lýst [í greinargerð deiliskipulags 1997] við Flæðar og Faxatorg

- viðhalda ímynd Flæðanna sem opins svæðis í miðbænum
- hvetja götulífið með eins konar bæjargarði, til þess búnum að laða fólk að, helst allt árið því gangandi fólk um götur er eftirsóknarvert í lifandi bæ
- á Flæðum megi byggja yfir starfsemi sem hæfi öðrum markmiðum, laði fram mannlíf á götur og torg allan ársins hring og styðji rýmismynd svæðisins
- halda til haga stækkunarmöguleikum fyrir Safnahúsið.

Megin áhersla skipulagsins frá 1997 var að á Flæðunum yrðu allar forsendur til að þar yrði mannlíf sem myndi skapa miðbæjarbrag.



Í skipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir á Faxatorgi 2, við Safnahús Skagfirðinga og fyrir miðjum Flæðum, á milli sundlaugar og safnahúss. Þá er gert ráð fyrir opnu svæði og tjörn á Flæðunum, frá byggingarreitum að gangstétt meðfram Skagfirðingabraut.

Eins og fram hefur komið samræmist skipulagssvæði nýs deiliskipulags svæðinu frá 1997 að því undanskildu að nú nær skipulagssvæðið suður fyrir sundlaug Sauðárkróks, að áhorfendabrekkum íþróttavallar.

1.3.4 Aðrar áætlanir

Engin tengsl eru við aðrar áætlanir.

1.4 Staðhættir og atvinnulíf

Skagafjörður er rúmlega 40 km langur inn að Hegrnesi. Inn af firðinum tekur við samnefndur dalur og frá Hegrnesi eru um það bil 110 km 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.

Helstu atvinnugreinar í Skagafirði eru útgerð, landbúnaður, ferðaþjónusta, iðnaður, verslun og opinber þjónusta. Atvinnulíf í Skagafirði hefur lengi verið fjölbreytt. Síðustu ár hefur ferðaþjónusta aukist umtalsvert á svæðinu, líkt og annars staðar á landinu, en aðrar atvinnugreinar standa einnig sterkum fótum. Á Sauðárkróki hefur framleiðslu- og þjónustuiðnaður tengdur landbúnaði eflst mjög sem og fisk- og þjónustuiðnaður í tengslum við vaxandi útgerð.

Skipulagssvæðið er fjöldbreytt að yfirborði og í landhæð. Flæðarnar sjálfar eru að mestu grasi grónar en þar gösslaðist Sauðáin aldir og flæddi um svæðið, eins og örnefnið ber með sér. Grasbletturinn fyrir miðju skipulagssvæði, sem er sá hluti sem bæjarbúar kalla Flæðar, hefur verið nýttur sem tjaldsvæði síðustu áratugi. Þar hafa þó einnig verið sett upp tívolí, sölutjöld og íþróttavellir á íþróttamótum og tilraunir hafa verið gerðar til að mynda þar skautasvell. Vestast á skipulagssvæðinu rísa nafirnar upp í rúmlega 40 m hæð, en svæðið undir nöfunum er í um 5 m hæð. Syðst á svæðinu er sundlaug Sauðárkróks og nyrst er bankahús og skrifstofuhúsnæði.

1.4.1 Takmarkanir á landi

Ekki eru sérstakar takmarkanir á landi en þó liggur hættumatslína A úr ofanflóðahættumati fyrir Sauðárkrók sem unnið var af Veðurstofu Íslands árið 2015. Skv. skýrslu Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættumat fyrir Sauðárkrók³ kemur fram að innan hættumatslínu A sé „heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga nema hvað styrkja þarf hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús) og íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum.“³

1.5 Lóðir og byggingar

Innan skipulagssvæðis eru 6 lóðir. Faxatorg 1 er nyrst og þar hefur verið starfræktur banki í rúmlega hálfa öld. Þar eru einnig skrifstofur. Vestan þeirrar lóðar er Faxatorg 2 sem er óbyggð, malarborin lóð sem hefur verið nýtt undir bílastæði ásamt því að íbúar hafa geymt þar ýmsa muni eins og bifreiðar, húsbíla o.þ.h.

Safnahús Skagfirðinga er á lóðinni Faxatorgi. Safnahúsið var byggt árið 1968 og þar er bókasafn, skjalasafn o.fl.

Syðst á skipulagssvæðinu er sundlaug Sauðárkróks sem var byggð árið 1953. Nýlega var tekin í notkun viðbygging við sundlauginu sem færir hana til nútíma horfs.

Á skipulagssvæðinu er einnig aðstöðuhús, byggt árið 2009, fyrir gesti tjaldsvæðisins.

Þá eru lóðirnar Flæðar spennistöð og Flæðar hleðslustöð innan svæðisins. Þær eru nýjar og óbyggðar og verður fundin hentugri staðsetning með skipulagi þessu.

1.6 Veitur

1.6.1 Hitaveita, vatnsveita og fráveita

Skagafjarðaveitur þjónusta sveitarfélagið með hitaveitu og vatnsveitu. Þjónustumiðstöð Skagafjarðar hefur umsjón með fráveitu.

Stofnlögn hitaveitu liggur með austurmörkum skipulagssvæðisins og stofnlögn vatnsveitu meðfram Skagfirðingabraut, vestan götu. Ekki þarf að færa stofnlagnir vegna framkvæmda sem skipulagið gerir ráð fyrir. Þá liggja regnvatnslagnir um tjaldsvæðið sem hafa þann tilgang að fanga grunnvatn og leiða það af svæðinu. Hluta regnvatnslagna þarf að færa þegar framkvæmdir fara af stað en mikilvægt er að á svæðinu séu áfram lagnir sem taka við

³ Eiríkur Gíslason og Tómas Jóhannesson, 2016. *Ofanflóðahættumat fyrir Sauðárkrók*. Veðurstofa Íslands.

grunnvatni sem rennur undir nöfunum. Upplýsa skal Skagafjarðarveitur og þjónustumiðstöð Skagafjarðar ef í ljós koma áður óþekktar lagnir.

1.7 Minjar

Fyrir liggur fornleifaskráning Byggðasafns Skagfirðinga fyrir Sauða í Borgarsveit, unnin af Guðmundi St. Sigurðarsyni, Guðnýju Zoëga, Katrínu Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2005. Einar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins en þær eru horfnar. Þá eru aðrar minjar skráðar norðvestan við skipulagssvæðið. Skráðum minjum stafar ekki hættu af fyrirhuguðum framkvæmdum sem skipulagið gerir ráð fyrir.

Komi áður óþekktar minjar í ljós á framkvæmdatíma skal fara eftir ákvæðum 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

1.8 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. leiðbeiningarblað Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda dags. des. 2005, og falla ekki undir 1. viðauka laga 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. Umhverfisþættir sem metin verða áhrif á eru meðal annars þættir sem taldir eru upp í 4.gr. laga nr. 111/2021:

- Ásýnd byggðar,
- Loft og loftslag,
- Atvinnulíf,
- Náttúru- og menningarminjar,
- Náttúruvá,
- Útsýni,
- Efnahagslegir- og félagslegir þættir
- Hljóðvist.

Lagt verður mat á ofantalda umhverfisþætti í samanburði við núllkost, sem er uppbygging í sveitarfélaginu án deiliskipulagsins. Metið verður hvort áhrif deiliskipulagsins verða jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óljós.

1.9 Markmið

Markmið deiliskipulags eru að:

- Heildstætt yfirbragð fyrir áformaða uppbyggingu menningarhúss og umhverfis.
- Afmörkun lóða, skilgreining byggingarreita og skilmála.
- Skapa forsendur fyrir öruggt umferðarflæði gangandi, akandi og hjólandi vegfarenda.

1.10 Kynningar og samráð

Eins og áður segir var skipulagslýsing var auglýst frá 24. maí 2023 til og með 14. júní 2024 og þar með gafst hagaðilum og öðrum tækifæri til að leggja inn umsagnir og koma hugmyndum á framfæri í upphafi skipulagsvinnunnar. Alls bárust 6 umsagnir sem hafðar til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagstillögunnar.

Hér er tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi sem verður kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum skv. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vinnslutillagan verður lögð fyrir skipulagsnefnd og tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar. Að því loknu verður hún auglýst á vef skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is, mál númer

253/2023, og á vef sveitarfélagsins, www.skagafjordur.is. Með þessu er umsagnar- og samráðsaðilum gefinn kostur á að koma fram umsögnum og ábendingum við skipulagið.

Umsögnum skal skilað skriflega inn á vef málsins á skipulagsgátt, <https://skipulagsgatt.is/issues/2024/808>. Að öðrum kosti má senda umsagnir á skipulagsfulltrui@skagafjordur.is.

Umsagnar- og samráðsaðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Umhverfisstofnun
- Skagafjarðarveitur
- Brunavarnir Skagafjarðar
- RARIK
- Míla
- Íbúar og aðrir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta



Mynd 3. Horft yfir skipulagssvæðið til norðurs í maí 2023. Mynd : Stoð verkfræðistofa ehf.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn

Meðfylgjandi greinargerð þessari er skipulagsuppdráttur á vinnslustigi nr. VT-01 í verki 56292110, dags. 12.09.2025. Uppdrátturinn sýnir afmörkun lóða, byggingarreiti, götulínur, helstu byggingarskilmála og skýringaruppdraetti. Skipulagsuppdrátturinn er í kvarðanum 1:1.000 á A1 blaði. Skýringaruppdraettir eru unnir af Arkís arkitektum og eru ekki í kvarða á skipulagsuppdraetti.

Skipulagsgögn eru kortagrunnur og mæligögn frá STOD ehf. verkfræðistofu. Kortagrunnar voru unnir í Ísnet 93 hnitakerfi.

2.2 Skipulags- og byggingaskilmálar

2.2.1 Almennt

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, skipulagslög, mannvirkjalög, skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir segja til um við framkvæmdir og frágang lands og lóða í tengslum við deiliskipulagið.

Þjónustuaðilar skulu hafa greiðan aðgang að ruslatunnum og ruslagámum innan lóða. Þakgerðir eru valfrjálssar.

Aðrir skilmálar sem sýndir eru á skipulagsuppdraetti eru t.d. stærð lóða, stærð byggingarreita, hámarksbyggingarmagn lóða, hámarks hæð bygginga frá gólfi jarðhæðar í þakmæni og hámarks fjöldi hæða.

Framkvæmdir í tengslum við skipulagið kalla óhjákvæmilega á jarðrask og breytingu á ásýnd lands eins og það er fyrir framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að frágangur lóða og mannvirkja sé snyrtilegur og bænum til sóma. Staðsetning skipulagssvæðisins býður upp á mikla möguleika fyrir mannlíf og miðbæjarbrag og því mikilvægt að svæðið verði aðlaðandi fyrir íbúa sveitarfélagsins og gesti.

Þegar framkvæmdir hefjast skal leita upplýsinga hjá tilheyrandi veitufyrirtækjum varðandi lagnir í jörð.

2.2.2 Samgöngur og bílastæði

Enginn þjóðvegur liggur um skipulagssvæðið. Skagfirðingabraut, sem er megin umferðaræðin á Sauðárkróki, liggur um svæðið að austanverðu og eru tengingar við götuna sýndar á skipulagsuppdraetti. Ekki er þörf á nýjum tengingum við Skagfirðingabraut.

Tengistútar við Faxatorg 1 og 2 verða óbreyttir. Sameiginlegur tengistútur er fyrir lóðirnar á suðausturhorni Faxatorgs 2. Lóðarhafar skulu tryggja óhindraðan aðgang um þessa tengingu inn á lóðirnar. 29 bílastæði, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða er sunnan við bygginguna á Faxatorgi 1. Lóðarhafa er heimilt að leggja annars staðar á lóðinni en gæta skal að ákvæði um sameiginlega aðkomu með Faxatorgi 2. Á lóð Faxatorgs 2 eru sýnd 10 bílastæði, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða. Lóðarhafa Faxatorgs 2 er heimilt að haga bílastæðum með öðrum hætti við hönnun en skal gæta að ákvæði um óhindraðan aðgang um sameiginlega aðkomu.

Núverandi tengistúti við bílastæði á Faxatorgi, Safnahúsinu, verður lokað og innkeyrslustútur settur að norðanverðu. Á bílaplani, norðaustast á lóðinni eru sýnd 16 bílastæði, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.

Á lóð sundlaugar Sauðárkróks eru sýnd alls 100 bílastæði, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. 6 af þessum bílastæðum eru raunar innan lóðarinnar Flæðar hleðslustöð þar sem komið verður fyrir rafhleðslustöðvum.

Almenn bílastæði, á milli lóða Faxatorgs og Sundlaugar, eru 47, þar af 4 fyrir hreyfihamlaða. Á viðburðum á lóð Faxatorgs er gert ráð fyrir að nýta megi almenn bílastæði auk bílastæða á lóð sundlaugarinnar og Faxatorgs og Faxatorgs 1.

Gönguleið hefur verið meðfram Skagfirðingabraut og verður áfram. Þá er fyrirkomulag gönguleiða um Flæðarnar sýnt á skipulagsuppdraetti. Heimilt er að útfæra gönguleiðir nánar í hönnun án þess að skerða aðgengi gangandi vegfarenda um svæðið.

Lóðinni Flæðar spennistöð fylgir réttur til lóðarhafa að leggja vinnubílum á bílastæðum utan lóðar.

Heimilt er að koma fyrir hleðslustöðvum við bílastæði á skipulagssvæðinu, auk þeirra sem falla innan Flæða hleðslustöðvar, í samráði við lóðarhafa og sveitarfélagið.

Lagt er til að kantsteinum á bílplönunum og á snúningsshring við menningarhús verði haldið í lágmarki.

2.2.3 Lóðir og byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndar 6 lóðir, þar af 2 nýjar. Nýju lóðirnar eru ætlaðar fyrir spennistöð og hleðslustöð fyrir rafmagnsbíla.

Í töflu 1 hér að neðan er yfirlit yfir lóðir og skilmála.

Hnitsett afmörkun lóða innan skipulagssvæðisins liggur ekki fyrir.

2.2.3.1 Faxatorg 1 – Banki og skrifstofuhúsnæði

Á Faxatorgi 1 er skrifstofuhúsnæði og banki. Lóðin verður 1784 m² og stækkar um 428 m² frá skráðri stærð. Innan lóðarinnar er 784 m² byggingarreitur og innan hans stendur núverandi hús. Hámarks byggingarmagn verður 1500 m² og hámarks nýtingarhlutfall lóðar því 0,84. Hámarks byggingarhæð er 9 m og hámarks fjöldi hæða er 2 hæðir.

2.2.3.2 Faxatorg 2

Faxatorg 2 verður 1151 m² að stærð og stækkar um 959 m² frá skráðri stærð. Lóðin er óbyggð og innan hennar er 716 m² byggingarreitur. Hámarks byggingarmagn verður 1000 m² og hámarks nýtingarhlutfall því 0,87. Hámarks byggingarhæð verður 8 m og fjöldi hæða 2 hæðir. Lóðin er fyrst og fremst hugsuð sem verslunar- og þjónustulóð.

2.2.3.3 Faxatorg – safnahús og menningarhús

Á lóðinni Faxatorg er Safnahús Skagfirðinga til húsa. Lóðin verður 4836 m² og stækkar um 3959 m² frá skráðri stærð. Innan lóðarinnar er einn, 3340 m² byggingarreitur og innan hans stendur núverandi hús. Hámarks byggingarmagn verður 3000 m² og hámarks nýtingarhlutfall lóðar því 0,62. Hámarks fjöldi bygginga innan lóðar er 2 byggingar, hámarks byggingarhæð 12 m og hámarks fjöldi hæða er 3 hæðir auk kjallara.

2.2.3.4 Sundlaug Sauðárkróks

Lóð sundlaugar Sauðárkróks verður 7255 m² og stækkar um 2255 m² frá skráðri stærð. Á lóðinni er 2509 m² byggingarreitur og hámarks byggingarmagn er 2000 m². Hámarks nýtingarhlutfall 0,28, hámarks byggingarhæð 13 m og hámarks fjöldi hæða 2 hæðir auk kjallara.

2.2.3.5 Flæðar spennistöð

Flæðar spennistöð er ný lóð, sunnarlega á skipulagssvæðinu. Lóð sundlaugar er aðliggjandi á alla kanta. Flæðar spennistöð verður 15 m² að stærð. Stærð byggingarreits er 15 m² og hámarks byggingarmagn 15 m². Hámarks byggingarhæð verður 5 m og fjöldi hæða 1 hæð. Lóðin er ætluð fyrir dreifistöð rafmagns. Óheimilt er að reisa byggingar fyrir aðra notkun innan lóðarinnar.

2.2.3.6 Flæðar hleðslustöð

Flæðar hleðslustöð verður 83 m² lóð, ætluð fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla. Ekki er gert ráð fyrir byggingum innan lóðarinnar en heimilt er að setja upp hleðslustöðvar eins og lóðarhafa þykir best henta. Þá er einnig heimilt að setja upp þakskyggni. Gert er ráð fyrir að bifreiðar sem nýta þjónustu á lóðinni geti keyrt áfram út af lóðinni þegar notkun lýkur.

2.2.4 Frágangur lóða

Skipulagssvæðið er af á svæði sem hefur mikla möguleika fyrir mannlíf. Frágangur lóða skal því vera snyrtilegur, aðlaðandi og bænum til sóma. Óheimilt er að geyma vörur og búnað utan dyra. Ekki er gert ráð fyrir því að lóðir verði afmarkaðar með girðingum, trjágróðri eða öðru sem skerðir aðgengi heldur að svæðið nýtist sem ein heild.

2.2.5 Veitur

Stofnlagnir skal setja í svæði utan lóða. Staðsetning nýlagna skal ákveðin í gatnahönnun í samráði við tilheyrandi veitufyrirtæki.

Heimilt er að leggja strenglagnir fyrir rafmagn frá Flæðum spennistöð eins og lóðarhafa þykir best henta. Tillaga að legu rafstrengja að Flæðum hleðslustöð og lóð Faxatorgs er sýnd á skipulagsuppdrætti. Dreifingaraðila er þó heimilt að víkja frá lagnaleið ef honum þykir önnur leið henta betur. Þó skal gæta öryggis fyrir almenning og hlutverki svæðisins sem vettvangs fyrir mannlíf.

Fara skal eftir ákvæðum reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp við hönnun og framkvæmd fráveitu á skipulagssvæðinu. Fráveitu skal veitt í fráveitukerfi bæjarins.

2.2.6 Grunnvatn

Skipulagssvæðið liggur fast undir Nöfum og gera þar ráð fyrir að veita vatni í jarðvegi af svæðinu svo ekki verði tjón á mannvirkjum. Innan lóðar sundlaugar, norðvestarlega eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, er svelgur sem tekur við ofanvatni og grunnvatni. Svelgurinn liggur lágt í landinu og þess skal gætt að vatn geti runnið greiðlega ofan í hann og í gegnum hann. Í svelginum liggur drenlagn af íþróttasvæði og úr honum liggur lögn til austurs, í átt að Skagfirðingabraut.

Þá er flóðræsi undir gangstétt við Skagfirðingabraut, nokkrum metrum norðan við innkeyrslustút að sundlauginni. Flóðræsi þetta tekur við leysingarvatni og skal þess gætt að vatn geti runnið óhindrað þar inn.

Við ákvörðun gólfhæðar á spennistöð skal þess gætt að hún standi uppúr landi þannig að tryggt sé að innviðir verði ekki fyrir tjóni vegna vatns.

2.2.7 Brunavarnir

Brunahönum verði komið fyrir innan skipulagssvæðis eins og best hentar og þörf er á. Staðsetningar og fjöldi brunahana skal ákveðið í samráði við Brunavarnir Skagafjarðar og Skagafjarðarveitur. Við val á staðsetningum brunahana skal gæta að innkeyrslustútum á lóðir og bílastæðum. Óheimilt er að leggja bílum þannig að þeir skerði aðkomu viðbragðsaðila að brunahönum.

Tafla 1. Skilmálar

Gata	Nr.	Stærð [m²]	Stærð byggingar- reits [m²]	Hámarks byggingar- magn [m²]	Hámarks nýtingar- hlutfall	Fjöldi bygginga	Hámarks hæð bygginga [m]	Hámarks fjöldi hæða
Faxatorg	1	1784	784	1500	0,84	1	9	2
Faxatorg	2	1151	716	1000	0,87	1	8	2
Faxatorg		4836	3340	3000	0,62	2	12	3+kjallari
	Sundlaug Sauðárkróks	7255	2509	2000	0,28	1	13	2+kjallari
Flæðar	Spennistöð	15	15	15	1	1	5	1
Flæðar	Hleðslustöð	83	0	0	0	0	0	0
Samtals		15124		7515				

3 Umhverfisskýrsla

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar er lagt mat á líkleg áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á umhverfið. Umhverfispættir sem lagt verður mat á eru landslag, loft og loftslag, fuglalíf, atvinnulíf, náttúru- og menningarminjar, náttúruvá, útsýni, efnahagslegir og félagslegir þættir og hljóðvist. Metin einkenni áhrifa verða jákvæði áhrif(+), neikvæð áhrif(-), óljós áhrif(?) eða óverulegu áhrif(0) miðað við núllkost sem er að svæðið verði óbreytt.

3.1 Ásýnd byggðar

Ætla má að ásýnd svæðisins muni breytast frá því sem nú er og áhersla lögð á að uppbygging muni bæta ásýnd svæðisins verulega. Áhrif á ásýndi byggðar eru metin jákvæð.

3.2 Loft og loftslag

Skipulagið gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum eða starfsemi þar sem mengandi efni eru notuð eða að aukning verði á losun gróðurhúsalofttegunda. Útblástur mengandi efna kann að aukast á framkvæmdatíma en ekki í því magni að það hafi veruleg áhrif á andrúmsloft eða loftslag til skemmri né lengri tíma. Áhrif á loft og loftslag eru metin óveruleg.

3.3 Atvinnulíf

Uppbygging mun efla atvinnulíf sveitarfélagsins á framkvæmdatíma og þegar að byggingar hafa verið teknar í notkun. Þá mun hún efla menningarstarfsemi í sveitarfélaginu. Áhrif á atvinnulíf eru metin jákvæð.

3.4 Náttúru- og menningarminjar

Einu skráðu minjarnar innan skipulagssvæðisins er þegar horfnar og þær minjar sem liggja næst svæðinu eru ekki í hættu vegna uppbyggingar. Minjastofnun Íslands er skráður umsagnaraðili og vísað er í reglugerðarákvæði vegna óþekktra minja sem kunna að koma í ljós á framkvæmdatíma. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg.

3.5 Náttúruvá

Eins og fram kemur í kafla 1.4.1 liggur hættumatslína A fyrir ofanflóðahættumat á Sauðárkróki um skipulagssvæðið. Byggingarreitur á lóð Faxatorgs teygir sig yfir línuna og byggingarreitur fyrir spennistöð liggur innan hættusvæðis. Á Faxatorgi er gert ráð fyrir varðveislurými í þeim byggingarhluta sem mun rísa innan hættumatssvæðis. Ekki er gert ráð fyrir miklum mannsöfnuði innan þeirra bygginga sem munu rísa innan hættumatssvæðisins.

3.6 Útsýni

Byggingar á Flæðum eru þannig staðsettar að þær skyggja ekki á útsýni, annað en sjónlínu á nafirnar þar sem byggingarnar rísa. Uppbygging á lóð nr. 2 við Faxatorg mun skerða útsýni íbúa í Suðurgötu að Skagfirðingabraut en þegar er takmarkað útsýni fyrir íbúa við þessa götu að landslagi, vegna núverandi bygginga. Þá hefur legið fyrir í gildandi deiliskipulagi, frá 1997, að þarna sé heimil uppbygging. Áhrif á útsýni eru metin óveruleg.

3.7 Efnahagslegir og félagslegir þættir

Uppbygging mun stórefla möguleika á félagslegum þáttum, styrkja forsendur fyrir skjalageymslu og opna á frekari möguleika fyrir menningarstarf. Áhrif á efnahagslega og félagslega þætti eru metin jákvæð.

3.8 Hljóðvist

Ekki er gert ráð fyrir hávaðasamri starfsemi á skipulagssvæðinu. Viðburðir innan menningarhúss gætu aukið hljóðvist tímabundið og þá er líklegt að hljóðvist aukist tímabundið

á framkvæmdatíma. Til lengri tíma má þó ætla að hljóðvist verði óbreytt mestan hluta ársins. Áhrif á hljóðvist eru metin óveruleg.

3.9 Samantekt og niðurstaða

Uppbygging sem skipulagið fjallar um mun heilt yfir hafa jákvæð umhverfisáhrif, bæta ásýnd svæðisins, efla mannlíf og atvinnulíf og styrkja Flæðarnar sem eru á mikilvægum stað á Sauðárkróki. Byggingar eru staðsettar undir nöfum og innan um aðrar byggingar þannig skerðing á útsýni verður óveruleg.

Tafla 2. Samtekt áhrifa á umhverfispætti

Umhverfispættir	Uppbygging skv. deiliskipulagi	Núllkostur
Ásýnd byggðar	+	0
Loft og loftslag	0	0
Atvinnulíf	+	-
Náttúru- og menningarminjar	0	0
Náttúruvá	0	0
Útsýni	0	0
Efnahagslegir og félagslegir þættir	+	-
Hljóðvist	0	0