

LAUFBLAÐIÐ, SAUÐÁRKRÓKI, ÍBÚÐARBYGGÐ OG OPIÐ SVÆÐI - SKIPULAGSLÝSING

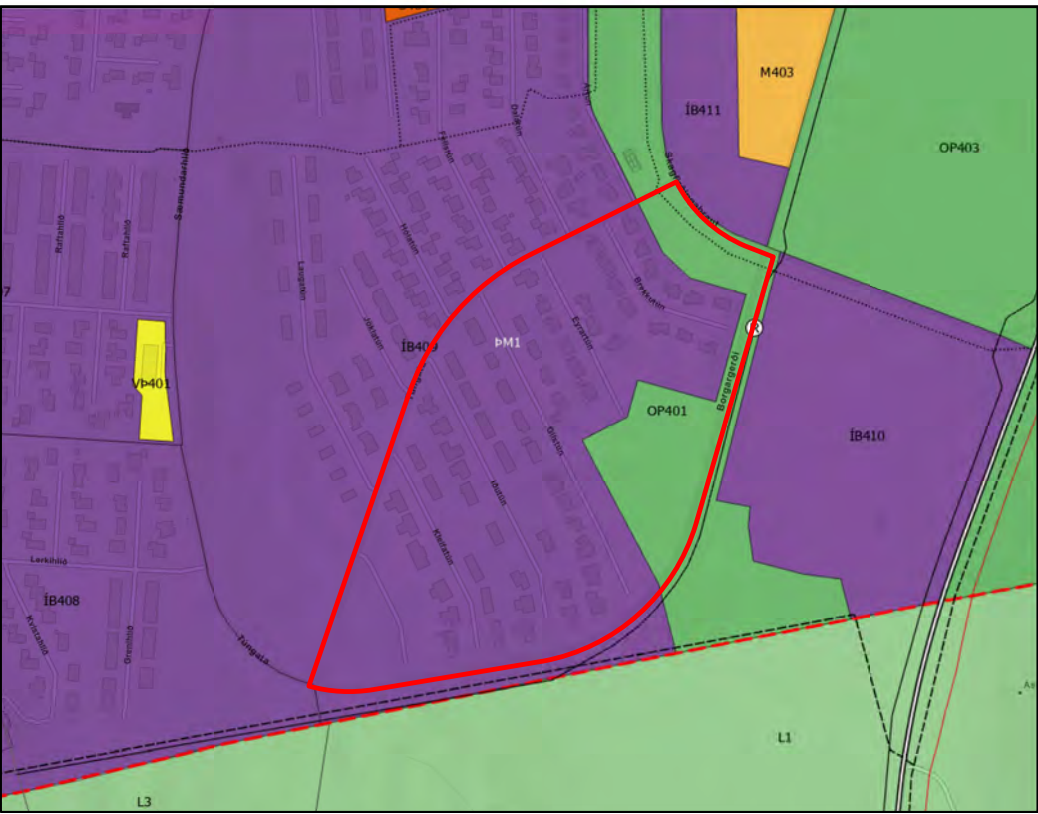


SKÝRINGAR:

----- Afmörkun skipulagssvæðis

— Lóðamörk í vinnslu

AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR SAUÐARKRÓKUR
EKKI Í KVARÐA



GREINAGERÐ

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi

Þann 20.02.2025 lagði skipulagsnefnd til við sveitarstjórn að gert yrði deiliskipulag fyrir suðurhluta Túnahverfisins á Sauðárkróki, stundum kallað Laufblaðið. Sveitarstjórn samþykkti að unnið yrði deiliskipulag fyrir svæðið á fundi þann 12.03.2025.

Uppbygging á Laufblaðinu hófst snemma á 10. áratug síðustu aldar og hefur staðið síðan, með hléum þó. Uppbyggingin hefur byggt á skipulagsuppdráttum sem unnir voru í kringum árið 1990 en skipulagið tók ekki formlega gildi. Það hefur orsakað ákveðna óvissu þegar framkvæmdir hafa staðið til. Sveitarfélagið hefur því ákveðið að láta vinna deiliskipulag á grunni þeirra gagna sem fyrir liggja yfir svæðið.

Hér fer lýsing skipulagsverkefnis sem er unnin skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

1.2 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæði er sýnd á meðfylgjandi myndkorti hér að ofan. Svæðið afmarkast af Skagfirringabraut og Túngötu að norðan, Túngötu að vestanverðu og Sæmundarhlíð að sunnan og austanverðu. Skipulagssvæðið er um 14,8 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 loftlinu upp á Hofsjökul. Sjálfst 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 2022¹. Skipulagssvæðið er syðst í bænum og er það svæði þar sem uppbygging hefur verið einna mest á Sauðárkróki síðasta áratuginn. Árið 2015 stóðu 3 einbýlishús og 1 parhús við lóðutún, 4 parhús og 1 raðhús við Kleifatún, auk þriggja húsgrunna, og gatnahönnun fyrir Melatún ekki hafin. Á 10 árum er byggt á öllum lóðum við lóðutún. Sama á við um Kleifatún en þar hefur verið óvissa um eina lóð og við Melatún hefur verið byggt á 5 af 7 lóðum. Annarri af öbygðu lóðunum við Melatún hefur þó verið úthlutað en Melatún 1 er laus til úthlutunar. Alls eru 77 byggingarlóðir á skipulagssvæðinu, þar af eru 56 einbýlishúsalóðir, 20 parhúsalóðir og 1 raðhúsalóð.

Skipulagssvæðið liggur ekki að þjóðvegi. Götur innan svæðisins eru Sæmundarhlíð, sem er stofngata, Túngata sem er safngata og svo íbúðargöturnar Brekkutún, Eyartún, lóðutún, Kleifatún og Melatún.

Lagnir og strenglagnir eru innan svæðisins, í flestum tilfellum samhliða götum og vegum.

Austast í Laufblaðinu, sunnan við Eyartún, er rúmlega 2 ha, öbyggt og opið svæði þar sem í dag eru m.a. körtuboltavöllur og aparóla. Á þessu svæði hefur undirlag reynst verulega óhentugt fyrir byggingarlóðir þar sem þykkt lag af sylti er undir yfirborði. Enn sunnar, við enda Gilstúns, hefur komið í ljós þykkt mýrarlag undir jarðvegi. Þetta hefur orsakað að ekki hefur verið byggt á þessu svæði en skoðað verður hvort möguleiki sé að skipulagggja hluta svæðisins undir byggingarlóðir.

2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Talsvert er til af gögnum um skipulagssvæðið sem munu nýtast við skipulagsvinnuna, t.d. kortagrunnar fyrir lóðamörk, gatnahönnun, jarðvegsrannsóknir o.fl. Fjallað verður nánar um fyrirbyggjandi gögn í greinargerð deiliskipulags. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillögunu.

2.3 Staða skipulags

Landsskipulagstefna 2024-2038

Hér er um að ræða deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Ýmis atriði, sem minnst er á í Landsskipulagstefnu 2024-2038, eins og ólíkir ferðamátar, skilvirkar samgöngur, aðgengi að orku og veitunnviðum, yfirbragð byggðar og fleira hafa þegar verið framkvæmd. Þó er eitt af markmiðum að festa lóðamörk og fyrirtælinir íbúa í skipulagi sem styður markmið nr B.8 í skipulagi þéttbýlis varðandi stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði. Þá verður einnig horft til markmiðs B.3 um að skipulag tryggi tækifæri fyrir ólíka félagsþópa til að hafa áhrif á ákvarðanir um nærumhverfi sitt. Einnig verður horft til annarra markmiða landsskipulagstefnu við vinnslu deiliskipulagsins.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið fellur innan íbúðarbyggðarsvæðis nr. ÍB-409 og þá nær opið svæði nr. OP-401 inn á það að austanverðu. Skilmálar aðalskipulags um ÍB-409 eru eftirfarandi:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núverandi íbúðir	Fjöldi íbúða	Íb/ha
ÍB-409	Túnin og Sæti	36,5	19	305	324	9,4

Almenn stefna fyrir íbúðarbyggð á Sauðárkróki í aðalskipulagi er:

- „Nánara fyrirkomulag byggðar er útfært í deiliskipulagi. Í deiliskipulagi er leyfilegt að auka eða minnka nýtingarhlutfall á einstökum lóðum svo framarlega sem heildarbyggingarmagn sé í samræmi við það sem fram kemur í aðalskipulagi.
- Rík áhersla er lögð á vandað yfirbragð hverfa og bygginga.
- Við deiliskipulagsvinnu skal áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Sauðárkróks og fallega bæjarmynd.
- Sauðárkrókur á sér rúmlega 140 ár byggðasögu og þar eru fjölmörg friðuð hús og söguleg byggð sem skilgreind hefur verið sem verndarsvæði í byggð. Áhersla er lögð á að vernda og styrkja miðbæinn, með hæfilegum byggingarheimildum til að koma í veg fyrir stöðnun og til að tryggja jákvæða framþróun miðbæjarins á forsendum hinnar sögulegu byggðar.
- Minniháttar atvinnustarfsemi er heimil í íbúðarbyggð sem ætla má að valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að heimgisting samkvæmt skilgreiningu reglugerðar og gististaðir í flokki II með allt að 5 herbergjum og rými fyrir allt að 10 gesti verði heimilir innan íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu.“²

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru íbúðarbyggðarsvæði (ÍB) skilgreind sem „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.“³

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

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en fyrir liggja skipulagsuppdráttir dags. 05.90 sem uppbygging hverfisins hefur byggt á, þótt frávik hafi átt sér stað. Þá liggja fyrir lóðayfirlit og lóðablöð fyrir hverfið.

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 Óskað verður eftir umsögn Minjastofnunar við skipulagslýsingu og skipulagstillögu.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

3. Umhverfisáhrif

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

Aformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanþar 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 festa lóðamörk á svæðinu í skipulagi ásamt því að fjalla um byggingarreiti og mögulega notkun á opna svæðinu, austast á skipulagssvæðinu.

4.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Fjalla um lóðir, lóðagerðir og byggingarreiti innan Laufblaðsins,
- Fjalla um möguleika á nýtingu opinna svæða og gönguleiða innan skipulagssvæðis,
- Fá fram framtíðarhugmyndir lóðarhafa innan svæðisins og gera grein fyrir þeim í skipulagi ef við á.

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 Skagfirringabraut 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
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Skagafjarðarveitur
- Míla
- Rarik
- Lóðarhafar innan skipulagssvæðis

4.4 Tíma og verkætlan

- Nóvember 2025: Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Desember 2025: Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Desember 2025 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar, auglýst á vef sveitarfélagsins og skipulagsgáttar og í blöðum, umsgnartími 3 vikur.
- Janúar 2025 : Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Desember 2025 / janúar 2026 / febrúar 2026 : Vinna við tillögu að deiliskipulagi á vinnslustigi.
- Febrúar 2026 : Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi lögð fyrir skipulagsnefnd.
- Febrúar / mars 2026 : Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi tekin fyrir í sveitarstjórn.
- Mars 2026 : Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum, gögn aðgengileg á vef skipulagsgáttar www.skipulagsgatt.is. Auglýsingatími 2 vikur.
- Apríl / maí 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.
- Júní / júlí. 2026 : Athugasemdafrestir lýkur. Yfirferð og úrvinnsla athugasemda.
- Agúst 2026 : tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Agúst / September 2026: 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

STOF VERKFRÆÐISTOFA Aðalstöðu 21, 550 Sauðárkrúkur Sími: 468 8060 Tölvupóstur: stof@stofuhf.is		LAUFBLAÐIÐ, SAUÐÁRKRÓKI ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB-409	
Dags. 21.11.2025	Teknað 56291510	SKIPULAGSLÝSING BMÁ 1:2000	Útgáfa. 1,0 Upplýsingar nr. SLO1

Skrif: 56291510DSK Laufblað SLO1.dgn