

FREYJUGÖTUREITUR, SUÐURHLUTI, SAUÐÁRKROKI - SKIPULAGSLÝSING



AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS



ADALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2025-2040 - ÞÉTTBYLISUPPRÁTTUR SAUÐÁRKROKUR mkv. 1:10.000. UPPRUNI: VSÓ RÁÐGJÖF

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi

Við Freyjugötu á Sauðárkróki stendur óbyggt svæði austan við götuna. Áður fyrr stóð bifreiðaverkstæði á svæðinu en það var rífið árið 2010 eftir að starfsemin var flutt annað. Svæðið stóð óbyggt í rúman áratug eða þar til fjölþýlishús var reist árið 2024. Áformað er að fylgja eftir markmiðum aðalskipulags Skagafjarðar um að koma ónotuðum eða vannýttum reitum, innan þegar byggðra svæða, í notkun. Á norðurhluta þessa svæðis, sem hefur fengið vinnuheitð Freyjugöturéiturinn, er unnið að breytingu á deiliskipulagi Gamla bæjarins á Sauðárkróki þar sem gerð er grein fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa. Á því svæði stóð téð bifreiðaverkstæði en svæðið sunnan við aðkomugötuna hefur verið óbyggður í lengri tíma. Samhliða uppbyggingu á norðursvæði reitsins vill sveitarfélagið hefja undirbúning að uppbyggingu á suðurhluta þess og kalla áformin á endurskoðun deiliskipulags gamla bæjarins. Ákveðið var að málsmeðferð yrði nýtt deiliskipulag til að tryggja gott samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila og er því unnið lýsing fyrir skipulagsverkefnið. Samhliða deiliskipulagi fyrir suðurhluta Freyjugöturéitsins verður unnið breyting á gildandi deiliskipulagi fyrir Gamla bæinn á Sauðárkróki þar sem umrætt svæði verður fellt út.

1.2 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á myndkortinu hér að ofan. Svæðið afmarkast af íbúarhúsalóðum að vestanverðu, aðkomugötu að norðan, gönguleið að austan og Knarrarstíg að sunnan. Skipulagssvæðið er um 4.574 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 dal sem ná inn á hálandið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km. Sauðárkrúkur 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. Í dreifbýlinu næst Króknum eru landbúnaður og ferðaþjónusta stærstu atvinnuvegir. Þann 1. janúar 2026 voru íbúar Sauðárkróks 2.672 talsins og hafði þá fjölgað um 4 frá árinu áður og um 140 á 10 ára tímabili. Á síðustu 10 árum fjölgaði íbúum á milli ára, nema árin 2021 og 2022¹.

Skipulagssvæðið er malarkambur og lítið gróíð. Að austanverðu er Þverárfjallsvegur (73-04) sem er stofnbraut af tegundinni C8 og veghelgunarsvæði 30 m frá miðlinu skv. Vegalögum nr. 80/2007. Veghelgunarsvæði verður sýnt á skipulagsupprætti.

Lagnir og strenglagnir liggja við það svæðisins og ólíklegt að færa þurfi stofnlagnir vegna skipulagsins. Það mun þó skýrast eftir því sem skipulagsvinnu vindur fram. Hugsanlegt er að færa þurfi ljóleiðaraheimitaug vegna uppbyggingar. Skipulagið mun ekki standa í vegi fyrir því ef veitufyrirtæki vilja færa sínar lagnir vegna uppbyggingarforma.

2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Gögn og forsendur liggja að miklu leyti fyrir. Til dæmis liggur fyrir talsvert magn af GPS-mælingar af svæðinu og þá hafa lóðamörk margra af aðliggjandi lóðum verið hnitsett. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna.

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

2.3 Staða skipulags

Landsskipulagsstefna 2024-2038

Fyrirhugað deiliskipulag snertir helst markmið B, velsæld samfélags, og C, samkeppnishæft atvinnulíf, í landsskipulagsstefnu 2024-2038. Hér er um að ræða deiliskipulag í þéttbýli og því farið eftir tilmælum landsskipulagsstefnu þar um.

Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi Skagafjarðar 2025-2040 er svæðið innan miðsvæðis nr. M-401, Aðalgata-Faxatorg. Engin verndarsvæði en eins og áður segir liggur nær veghelgunarsvæði Þverárfjallsvegur inn á það að austanverðu. Í tölu nr. 3.2, fyrir miðsvæði (M) í Skagafirði, í greinargerð aðalskipulags, kemur eftirfarandi fram um miðsvæði nr M-401:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Byggingarmagn (m ²)	Fjöldi íbúða	Fjöldi gistirúma	Lýsing	Sértækt skipulagsákvæði
M-401	Aðalgata-Faxatorg	12	61.720	62	81	Stjórnsýsla, verslun og þjónusta og íbúðarbyggð	Á verndarsvæði í byggð innan miðsvæðis M-401 skal öll uppbygging húsa, mannvirkja og umhverfi þeirra og almenningssvæða stuðla að því að styrkja heildarsýnd svæðisins. Sögulegum einkennum skal viðhaldið og nýbyggingar skulu falla vel að umhverfi og virða menningarstöðleig einkenni byggðarinnar og samræmast henni eins og kostur er, hvað varðar umfang, útlit og efnisval, að jafnaði 1-2 hæðir og ris. Samráð verði haft við Vegagerðina um fjarlægð bygginga frá Strandvegi. Heimild fyrir hótél og veitingarestur. Við endurskoðun deiliskipulags svæðisins verði lagt mat á hugsanlega sjávarflóðahættu. Önnur almenn skipulagsákvæði fyrir miðsvæði gilda.

Almenn ákvæði fyrir miðsvæði eru eftirfarandi:

- „Við skipulag miðsvæða skal leggja áherslu á að skapa vistlegt og fallegt bæjarumhverfi með góðu aðgengi að þjónustu innan svæðanna fyrir gangandi- og hjólandi vegfarendur.
- Gert er ráð fyrir uppbyggingu verslunar og þjónustu og atvinnustarfsemi sem fellur að yfirbragði og eðli miðsvæða.“²

Deiliskipulag þetta snertir eftirfarandi markmið aðalskipulags Skagafjarðar 2025-2040:

- Að tryggja framboð íbúðarhúsnæðis sem mætir húsnæðisþörfum íbúa.
- Ný íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við núverandi byggð og innviði og þéttbýlið þróist sem samfelld og heildstæð byggð.
- Kanna möguleika á að þetta byggð á vannýttum lóðum eða reitum.

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru miðsvæði (M) skilgreind sem „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur,

Heimildaskrá

- Hagstofa Íslands (2026).
- Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035 – VSÓ Ráðgjöf (2022).
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- 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
- Halldór Björnsson, Guðrún Elin Jóhannsdóttir, Angel Ruiz Angulo, Kevin Dubois og Emil Snorri Árnason (2022). *Mat á endurkomutíma óveðursflóða reiknað með Felr3D-FM*. Veðurstofa Íslands.
- Bryndís Tryggvadóttir, Helgi G Gunnarsson, Ingunn Erna Jónsdóttir, Fannar Gíslason og Sigurður Sigurðarson (2020). *Sauðárkrúkur – Sjávarflóð. Mat á sjóvarnum og hættu á sjávarflóðum*. Vegagerðin.

þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“³

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

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Gamla bæjarins á Sauðárkróki frá 1987. Unnið verður breyting á gildandi deiliskipulagi þar sem skipulagssvæði Freyjugöturéits suðurhluta verður fellt út.

Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning Byggðasafns Skagfirðinga fyrir Sauðá í Borgarsveit, unnið af Guðmundi St. Sigurðarsyni, Guðnýju Zoëga, Katrín Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2005.⁴ Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðis, skv. loftmynd á bls. 136, eða á kortasjá Minjastofnunar en leitað verður umsagnar minjavarðar við skipulagslýsingu þessa og á öðrum stígum í vinnslu skipulagstillögunnar ef þörf krefur.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Skv. fylgiskjali með skýrslu Veðurstofu Íslands um mat á endurkomutíma óveðursflóða er ekki líklegt til að óveðursflóð nái inn á skipulagssvæðið, sem þó er í um 50 m frá sjó.⁵ Árið 2021 voru sjóvarmargardar, austan við skipulagssvæðið, hækkaðir til að draga enn frekar úr hættu á ágangi sjávar eftir að Vegagerðin vann mat á sjóvarnum og hættu á sjávarflóðum á Sauðárkróki.⁶ Við skipulagsgerð þarf að taka tillit til fyrirbyggjandi gagna þar sem fjallað er um íbúðarbyggð í grennd við sjó.

2.5 Brunavarnir

Enginn brunahani er innan skipulagssvæðis en einn er í um 40 m norðaustan við svæðið, við Freyjugötu 26. Við vinnslu skipulagsins verður skoðað hvort þörf sé á öðrum brunahana, á svæðinu eða í grennd við það Tillaga að staðsetningu verður unnið í samráði við brunavarnir Skagafjarðar, sem er meðal umsagnaraðila.

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 áætlaða.

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 uppbyggingu svæðis, innan þegar byggðar íbúðarbyggðar svo hægt sé að klára uppbyggingu í umræddu hverfi, í samræmi við markmið og ákvæði aðalskipulags. Lóðamörk og byggingarreitir verða skilgreindir ásamt því að settir verða skipulags- og byggingarskilmálar.

4.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Skilgreina lóðamörk og byggingarreiti,
- Skilgreina aðkomu að lóðum,
- Fjalla um brunavarnir,
- Setja skipulags- og byggingarskilmála í samræmi við stefnu sveitarfélagsins,

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 íbúum og öðrum 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 Ráðhúsi 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
- Vegagerðin
- Veðurstofa Íslands
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Skagafjarðarveitur
- Míla
- Rarik

4.4 Tíma og verkáætlun

- Mai 2026 : Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Mai 2026 : Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Mai/júní 2026 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar, auglýst á vef sveitarfélagsins og skipulagsgáttar og í blöðum, umsagnartími 3 vikur.
- Júní/júlí 2026 : Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Ágúst/September 2026 : Tillaga á vinnslustigi tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- September 2026 : Tillaga á vinnslustigi lögð fyrir sveitarstjórn Skagafjarðar.
- September 2026 : Vinnslutillaga deiliskipulag kynnt fyrir hagsmunaaðilum og íbúum með auglýsingu í 2-3 vikur.
- Október/nóvember 2026 : Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Nóvember 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.
- Janúar/febrúar 2027 : Athugasemdafrestur lýkur. Yfirferð og úrvinnsla athugasemda.
- Febrúar 2027: tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Febrúar/mars 2027 : Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.