

Deiliskipulag Gamla bæjarins á Sauðárkróki

Freyjugata 7 og 9

á Sauðárkróki

Deiliskipulagsbreyting
Greinargerð

Teiknistofan Stord ehf og Praxis arkitektúr ehf | Greinargerð | 27. febrúar 2026
(Breytt eftir auglýsingu)

Deiliskipulag
Freyjugata 7 á Sauðárkróki
í Skagafirði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ og í

_____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með

athugasemdafresti til _____

Skipulagi var samþykkt í skipulagsnefnd sveitarfélagsins Skagafjarðar

þann _____ og staðfest af sveitarstjórn sveitarfélagsins Skagafjarðar

þann _____

f.h. sveitarfélagsins Skagafjarðar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

dd. mm.aaaa (breytingar eftir auglýsingu).

....

Deiliskipulag þetta samanstendur af þessari greinargerð upp á 13 blaðsíður og einum uppdrætti dsk-01 Deiliskipulagssuppdráttur í M 1:1.000.

EFNISYFIRLIT

1.	Inngangur	3
1.1.	Afmörkun áætlunar	3
1.2.	Markmið og áherslur	3
2.	Forsendur	3
2.1.	Staðhættir	3
2.2.	Minjar	4
2.3.	Fyrirliggjandi áætlanir	5
3.	Skipulagsferlið	6
3.1.	Lýsing	6
3.2.	Deiliskipulagsferlið	6
4.	Skipulagslýsing	6
4.1.	Almennt	6
4.2.	Bílastæði	6
4.3.	Aðkoma og götur	6
4.4.	Gönguleiðir og umferð	7
4.5.	Opið leiksvæði	7
4.6.	Hljóðvist í byggingum og á útisvæðum	7
4.7.	Veitur	7
5.	Sérákvæði deiliskipulags	8
5.1.	Almennt	8
5.2.	Skipulagsskilmálar	8
5.2.1.	Einbýlishús – E-1a	8
5.2.2.	Einbýlishús – E-1b	8
5.2.3.	Raðhús – R1	8
5.2.4.	Fjölbýlishús – F2	9
5.3.	Skilmálatafla og lóðarstærðir	9
6.	Umhverfismál	10
6.1.	Mat á áhrifum áætlunarinnar	10
6.1.1.	Venslatafla 1 – Óbreytt staða	10
6.1.2.	Venslatafla 1 – Breytt deiliskipulag	11
6.2.	Umhverfismat / - skýrsla	11
6.3.	Samantekt	11
7.	Kynning og auglýsing	12
7.1.	Lýsing	12
7.2.	Tillaga á vinnslustig, kynning og umsagnaraðilar	12
7.3.	Auglýsing	12
7.4.	Afgreiðsla eftir auglýsingu	12
8.	Heimildaskrá	13

1. Inngangur

Þetta er deiliskipulagsbreyting fyrir Freyjugötu 7 og 9 á Sauðárkróki, en lóðirnar falla innan landnotkunarreits M-401 í norðurhluta byggðarinnar á Sauðárkróki. Í samþykktu deiliskipulagi Gamli bæjarins á Sauðárkróki samþykktum 25. febrúar 1987 er gert ráð fyrir fjórum lóðum fyrir einbýlishús sem hafa ekki verið reist og á austur hluta svæðisins á lóð nr 9 er tveimur fjölbýlishús á tveimur hæðum, en annað þeirra hefur verið reist eftir 2020 með samtals 8 íbúðum.

Deiliskipulagsbreytingin miðast við að byggja upp einbýlis – og raðhús með samtals 7 íbúðum sem falla að núverandi byggð við Freyjugötuna með íbúðarhúsum á einni hæð og risi við Freyjugötuna og á einni hæð á norðaustur horninu og styrkja þennan hluta miðbæjarins í þeim anda sem er í eldri hluta byggðarinnar á Sauðárkróki.

1.1. Afmörkun áætlunar

Deiliskipulagsmörkin miðast við Freyjugötu 7 og 9 og skipulagssvæðið er samtals um 6.600 m² að stærð. Með uppbyggingu á svæðinu er stefnt að því að loka götumyndinni með meðfram austurhlið Freyjugötunnar með samhangandi byggð. En einnig að breyta fjölbýlishúsi á norðurhluta lóðar nr. 9 í þriggja íbúða raðhús.



Mynd 1. Yfirlitsmynd – Afmörkun deiliskipulagssvæðisins. (T. Stord/Praxis, 2026).

1.2. Markmið og áherslur

Þær byggingar sem fyrirhugað er að reisa eiga að styrkja núverandi götumynd við Freyjugötuna og taka mið af formi og uppbyggingu húsanna. En um leið að reisa hús sem falla betur að þeim kröfum sem eru gerðar til íbúðarhúsnaðis í dag.

2. Forsendur

2.1. Staðhættir

Þéttbýlið á Sauðárkróki er byggt á mjórri malarspildu undir Nöfunum sem er brattir malarkambar norðan við ósa Sauðár sem rann áður fram úr Sauðárgili. Í dag rennur áin sunnan við byggðina. Árið 1858 varð Sauðárkrókur að löggiltum verslunarstaður og um

aldamótin 1900 voru íbúar þar um 400. Árið 1947 fékk hann svo kaupstaðarréttindi og þá voru um 1000 íbúar búsettir á staðnum. Í dag eru 4.300 íbúar á Sauðárkróki. Á Sauðárkróki eru hitaveita og kom fyrsta heita vatnið úr borholu við Áshildarholtsvatn sem var virkjuð árið 1953 og rafveita kemur úr Gönguskarðsárvirkjun sem var reist á árunum 1947-49.

Skipulagssvæðið er aðeins um 50 metra frá ströndinni og frá Freyjugötunni að malarkömbunum við miðbæinn erum um 150 metrar. Landhalli frá lóðunum að Nöfunum er lítill og fer úr 3 metrum yfir sjó í 5 metra við Suðurgötuna sem liggur undir Nöfunum. Frá þeim stað hækkar landi með bröttum malarkömbum um 40 metra og er svæðið við kirkjugarðinn í um 45 metrum yfir sjó.

2.2. Minjar

Á skipulagssvæðinu liggur ekki fyrir fornleifaskráning, en svæðinu norðan við Freyjugötu 7 er mörk þeirrar skráningar sem hefur átt sér stað og unnin var af Byggðasafni Skagafjarðar, (Byggðasafn Skagafjarðar, 2018). Í því riti koma fram upplýsingar um brú (Sauða 1888-15) sem lá yfir Sauðánnu og var helsta umferðaræð hjólbörumanna. En talið er að þessi brú hafi staðið á milli lóða númer 1 og 3 við Freyjugötuna. En á uppdráttum í ritinu sem sýna kort frá 1920 og 1934 kemur fram lega á Sauðánni og stór bygging sem hafa að einhverju leiti legið á lóðinni sem í dag er Freyjugata 7. Kannað verður á auglýsingatíma hvort vinna þurfi fornleifaskráningu á lóðunum nr. 7 og 9.



Mynd 3. Loftmynd af Kortavefsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands
(<https://loftmyndasja.gis.is/mapview/?application=loftmyndasja>)

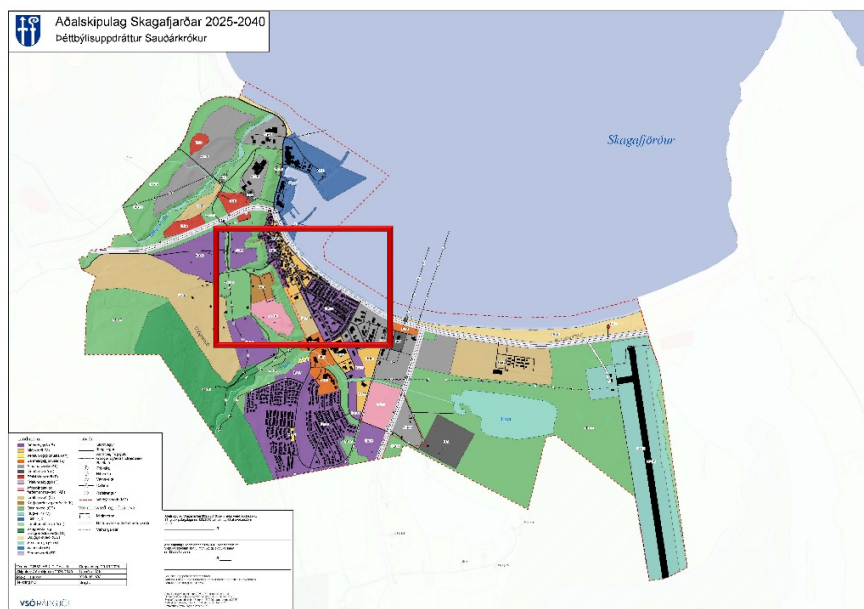
Á lóðinni stóðu áður nokkrar iðnaðarbyggingar sem voru á vegum Kaupfélags Skagfirðinga og Rörasteypu Skagafjarðar sem voru að hluta til frá því fyrir árið 1934. Hús Rörasteypunnar voru rifin um 1980 og önnur hús voru fjarlægð af svæðinu í kringum árið 2000.

2.3. Fyrirliggjandi áætlanir

Hér að neðan verður greint frá mikilvægustu skipulagsáætlunum sem fyrir liggja á svæðinu. Listinn er ekki tæmandi.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Skagafjarðar 2025-2040	Í gildandi aðalskipulagi er engin sér umfjöllun um Freyjugötu 7	Ákvæði á landnotkunarreit M-401
Landskipulagsstefna 2015-2026	Engin umfjöllun	Engin áhrif
Deiliskipulag Gamla bæjarins á Sauðárkróki	Umfjöllun í greinargerð og á uppdráttum	Gildandi ákvæði sem er verið að breyta

Tafla 2. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.



Mynd 6. Aðalskipulag Skagafjarðar 2025-2040 – Þéttbýlisuppdráttur Sauðárkrúks (Skagafjörður 2026).

Gildandi deiliskipulag er samþykkt 10. febrúar 1987 og samkvæmt því eru þetta 5 lóðir, þar sem lóðirnar meðfram Freyjugötu eru fjórar sérbýlislóðir og ein lóð fyrir fjölbýlishús með tveimur samhangandi byggingum. Nánari upplýsingar í töflu 3.

Lóð og númer	Lóðarstærð (m ²)	Byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall
Lóð 7a – Einbýlishús 2 hæðir	300 m ²	210 m ²	0.70
Lóð 7b - Einbýlishús 2 hæðir	300 m ²	210 m ²	0.70
Lóð 7c - Einbýlishús 2 hæðir	300 m ²	210 m ²	0.70
Lóð 7d - Einbýlishús 2 hæðir	300 m ²	210 m ²	0.70
Lóð 9 – Fjölbýlishús 2,5 hæðir	3.780 m ²	1.750 m ²	0.50
samtals	4.423 m ²	1.720 m ²	

Tafla 3. Gildandi skilmálar. Lóðir, lóðarstærðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

3. Skipulagsferlið

3.1. Lýsing

Deiliskipulagið og landnotkun skipulagssvæðinu er í meginatriðum í samræmi við samþykkt Aðalskipulag Skagafjarðar 2025 – 2040. Því er ekki unnin lýsing fyrir deiliskipulagsáætlunina.

3.2 Deiliskipulagsferlið

Heimiluð auglýsing á deiliskipulagstillögu í sveitarstjórn Skagafjarðar dd.mm.aaaa. Tillagan var auglýst dd.mm.aaaa. Samtals bárust athugasemdir eða umsagnir. Breytingar voru gerðar á uppdráttum og greinargerð (texti síðar).

4. Skipulagslýsing

4.1. Almennt

Skipulagssvæðið er í aðalskipulagi á landnotkunarreit miðsvæði M-401 Aðalgata – Faxatorg sem er í heildina 12 ha. Reiturinn frá Freyjugötu 5 og til norðurs er að verndarsvæði byggð. Innan reitsins skal viðhalda sögulegum einkennum í viðhaldi og nýbyggingar skulua falla vel að umhverfi og virða nenningarsöguleg eins og kostur er hvað varðar umfang, útlit og efnisval með að jafnaði 1-2 hæðir og ris. Uppbygging skal vera í samræmi við skilmála reitsins M-401. Leggja þarf mat á hugsanlega sjávarflóðahættu og hafa samráð við Vegagerðina um fjarlægð bygginga frá Strandvegi.

Deiliskipulagssvæðið nær til um 6.600 m² og afmarkast af Freyjugötu, aðliggjandi lóðum og vegslóða austan við Freyjugötu 9. Áætlunin nær til lóða nr 7 og 9 við Freyjugötuna. Á lóð 9 stendur fjölbýlishús á 2 hæðum með samtals 8 íbúðum. Með deiliskipulaginu verða lóðir númer 7 og 9 endurskoðaðar þannig að lóð nr 9 minnkar og lóð 7 er skipt upp í 7 lóðir fyrir íbúðarhús og eina lóð sem eru leiksvæði og stígar.

Heildarbyggingarmagn á lóðum 7a til 7h verður samtals 1.534 m² og samtals eru þessar 7 íbúðarhúsalóðir lóðirnar 3.084 m². Nánari skilmálar eru í kafla 5 sem eru sérákvæði deiliskipulagsins.

Lóðin við Freyjugötu 9 breytist úr 3.780 m² í 1.430 m² og við það breytist nýtingarhlutfallið úr 0,14 í 0,40. Allir aðrir skilmálar á lóð nr 9 eru óbreyttir.

4.2. Bílastæði

Fyrir lóðir 7a, 7b, 7c, 7e, 7f og 7g er skilgreint 1 bílastæði innan lóðar. Á lóð 7d eru skilgreind 2 bílastæði innan lóðar. Í Freyjugötunni eru möguleiki á samtals 10 samhlíða bílastæðum sem eru almenn bílastæði á landi sveitarfélagsins. Til að koma þessum bílastæðum fyrir voru lóðarmörk meðfram Freyjugötunni færð til austur um 1.20 metra á kostnað lóða 7a til 7d og settur inn göngustígur milli bílastæða og lóðar.

Á lóð nr 9 eru samtals 12 bílastæði og af þeim eru 2 bílastæði fyrir hreyfihamlaða og er það í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti.

4.3. Aðkoma og götur

Aðkoma að skipulagssvæðið liggur meðfram Freyjugötunni og eru lóðirnar næst götunni með aðkomu frá henni eða lóð 7a til 7d. Samhlíða götunni er 2 metra breið bílastæði og á milli þeirra og lóðanna er 1 meters breið gönguleið. Á milli Freyjugötu 7d og 11 liggur

gata að lóðinni við Freyjugötu 9 og er áformað að tengja þá húsagötu áfram og til norðurs samliða húsinu við Freyjugötu 9 þar sem hún tengist við Strandveginn. Aðkoma að lóðum númer 7e, 7f og 7g verðum um þessa húsagötu.

4.4. Gönguleiðir og umferð

Göngustígur er vestan megin við Freyjugötuna. Samhliða götunni og bílastæðum að lóðarmörkum við lóðir 7a til 7d er mjó gönguleið. Á milli lóða nr 5 og 7a er göngustígur frá Freyjugötunni til austurs og að húsgötunni austan við lóðir númer 7e, 7f og 7g. Frá Freyjugötu að lóð nr. 9 er gönguleið meðfram húsagötunni. Skilgreind er kvöð um gönguleið innan lóðar nr. 9 milli bílastæða og íbúðarhússins sem tengist að göngustíg samhliða húsagötunni.

Á milli lóðanna frá lóðum 7a til 7d að lóðum 7e-g og lóðar númer 9 er göngustígur og lítið leiksvæði eða vasagarður sem er sameiginlegt öllum lóðunum og almenningi á Sauðárkróki. Á Freyjugötunni er gert ráð fyrir tveimur þrengingum til að draga úr umferðarhraða og um leið að tryggja góðar leiðir yfir götuna fyrir gangandi og hjólandi. Frágangur á gangstétt meðfram húsaröðinni vestan Freyjugötu er að öðru leiti óbreyttur.

4.5. Opið leiksvæði

Á svæði milli lóða númer 7a-7d, 7e-7g og 9 er skilgreint lítið opið leiksvæði eða vasagarður á lóð sem er skilgreind sem lóð númer 7h. Vasagarðurinn og stígar milli lóðanna er skilgreint sem ein samhangandi lóð 7h og er heildarstærð lóðarinnar 309 m². Nánari upplýsingar í kafla 4.4.

4.6. Hljóðvist í byggingum og á útisvæðum

Í skipulagsskilmálum eru engin sérákvæði vegna hljóðvistar og gilda því almennar reglur um hljóðvist í byggingum. En tryggja skal að hljóðstig vegna umferðar ökutækja fari ekki yfir þau mörk sem skilgreind eru í reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Mörk vegna umferðar ökutækja (áðu) L_{Aeq} 55 dB í íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum við húsvegg og innanhúss 30 dB.

Hönnuðir mannvirkja eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða sem nær til aðstæðna innanhúss og dvalarsvæði á lóð.

4.7. Veitur

Um fráveitu bygginganna gilda almennar reglugerðir um fráveitur fyrir íbúðarhús. Gert er ráð fyrir því að öll hús verði tengd við veitukerfi Skagafjarðarveitna. Heitt vatn, neysluvatn og rafmagn kemur frá Skagafjarðarveitum.

Upplýsingar um veitur fyrir neysluvatn, fráveitu og rafmagn eru ekki færðar inn á deiliskipulagsupphrátt.

5. Sérákvæði deiliskipulags

5.1. Almennt

Um nýbyggingar á skipulagssvæðinu gildir almennt að ný hús skuli taka mið af þeim byggingum sem standa þegar á svæðinu og að byggingarnar falli sem best að gömlu byggðinni á Sauðárkróki. Núverandi fjölbýlishús verður að mestu óbreytt og ekki sett frekari skipulagsskilmálar fyrir það hús umfram það sem gildir í dag. Nánari upplýsingar í kafla 4 Skipulagslýsing, 5.2.4 Fjölbýlishús F2 og 5.3 Skilmálatöflu og töflu 4.

5.2. Skipulagsskilmálar

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu.

Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp.

Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform.

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdraetti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

5.2.1. Einbýlishús – E-1a

Íbúðarhús – E-1a á einni (1) hæð og ris. Möguleiki á bílskúr innan byggingarreits.

Hámarksstærð húss er 285 m².

Hámarkshæð húss er 8.50 metrar.

Þakhalli 15-45° tvíhalla og kvistir í ris.

Heimilaðar eru svalir/þaksvalir á rishæð og skyggni yfir aðalinngangi sem ná 1.80 metra út fyrir byggingarreit. Svalir/þaksvalir skulu þó ekki vera stærri 50 m².

5.2.2. Einbýlishús – E-1b

Íbúðarhús – E-1b á einni (1) hæð og ris. Stærri byggingarreitur fyrir bílskúr með aðkomu á suðurhlíð lóðar.

Hámarksstærð húss er 319 m².

Hámarkshæð húss er 8.50 metrar.

Þakhalli 15-45° tvíhalla og kvistir í ris.

Heimilaðar eru svalir/þaksvalir á rishæð og skyggni yfir aðalinngangi sem ná 1.80 metra út fyrir byggingarreit. Svalir/þaksvalir skulu þó ekki vera stærri 50 m² og 25 m² á bílskúr.

5.2.3. Raðhús – R1

Íbúðarhús – R1 á einni (1) hæð.

Hámarksstærð húss er 120 m².

Hámarkshæð húss er 4.25 metrar.

Þakhalli er 0-15° ein- eða tvíhalla.

5.2.4. Fjölbýlishús – F2

Fjölbýlishús – F2 á tveimur (2) hæðum.

Hámarksstærð húss er 566 m².

Hámarkshæð húss er 7.25 metrar.

Þakhalli er 15-20° tvíhalla.

5.3. Skilmálatafla og lóðarstærðir

Lóð og númer	Lóðar- stærð (m ²)	Byggingar- magn (m ²)	Nýtingar- hlutfall
Lóð 7a – Einbýlishús E-1a	440 m ²	285 m ²	0.65
Lóð 7b – Einbýlishús E-1a	476 m ²	285 m ²	0.60
Lóð 7c – Einbýlishús E-1a	476 m ²	285 m ²	0.60
Lóð 7d – Einbýlishús E-1b	476 m ²	319 m ²	0.67
Lóð 7e – Raðhús R1	267 m ²	120 m ²	0.45
Lóð 7f – Raðhús R1	242 m ²	120 m ²	0.50
Lóð 7g – Raðhús R1	398 m ²	120 m ²	0.30
Lóð 7h – Leiksvæði og stígar	309 m ²	-	-
Lóð 9 – Fjölbýlishús F2	1.430 m ²	566 m ²	0.40
Samtals	4.514 m ²	2.100 m ²	

Tafla 4. Breyttir skilmálar. Lóðir, lóðarstærðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

6. Umhverfismál

6.1. Mat á áhrifum áætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin sem hér liggur fyrir tekur til allra bygginga á skipulagssvæðinu og er í samræmi við landnotkun á miðbæjarsvæði M-401 í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2025-2040.

Hér á eftir má sjá venslatöflur fyrir þá tvo kosti sem skipulagsáætlunin setur upp. Í fyrsta lagi er um o-lausn að ræða óbreytt ástand án deiliskipulagsbreytingar og í öðru lagi tillaga að deiliskipulagsbreytingu.

Áhrif eru metin með eftirfarandi viðmiðum:

Verulega jákvæð ↑	Áhrif áætlunar mun bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa áhrifa á umfangsmikið svæði. Ávinningurinn er oftast varanlegur. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennri stefnumörkun stjórnvalda.
Jákvæð +	Áhrif áætlunar er talin til bóta fyrir umhverfið á beinan eða óbeinan hátt. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennri stefnumörkun stjórnvalda.
Óveruleg o	Áhrif áætlunar eru minniháttar með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennri stefnumörkun stjórnvalda
Neiðkvæð -	Áhrif áætlunar er talin skerða eða rýra gildi tiltekins umhverfisþáttar á beinan eða óbeinan hátt. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennri stefnumörkun stjórnvalda.
Verulega neikvæð ↓	Veruleg óafturkræf umhverfisáhrif eða spjöll á umhverfinu sem ekki er hægt að fyrirbyggja eða bæta úr með mótvægisáðgerðum. Áhrifin eru í ósamræmi við lög, reglugerðir og/eða almenna stefnumörkun stjórnvalda.
Óviss ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum og/eða þekkingu. Unnt væri að afla upplýsinga um áhrifin með rannsóknum eða markvissri vöktun.

6.1.1. Venslatafla 1 – Óbreytt staða

Venslatafla 1 – Núll-kostur óbreytt deiliskipulag fyrir Freyjugötu 7 og 9

viðmið	Mat á áhrifum
Landslag (a)	Óveruleg o
Náttúra og menningarminjar (b)	Óveruleg o
Vistkerfi (c)	Óveruleg o
Andrúmsloft og veðurfar (d)	Óveruleg o
Heilsu og öryggi (e)	Óveruleg o
Hagrænir og félagslegir þættir (f)	Jákvæð +

- Óbyggðar byggingar á lóðum við Freyjugötuna og á norðurhluta lóðar 9. Núverandi hús á lóð 9 standi óbreytt. Óveruleg áhrif á landslag.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif á náttúru og menningarminjar.
- Óveruleg áhrif, en mikilvægt að taka á þeim þáttum sem hafa áhrif á loftgæði og veðurfar.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif.

- g) Óveruleg áhrif.

6.1.2. Venslatafla 1 – Breytt deiliskipulag

Í tillöggunni sem hér liggur fyrir er gert ráð fyrir látlausri uppbyggingu sem falli vel að núverandi byggð.

Venslatafla 2 – Tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Freyjugötu 7 og 9

viðmið	Mat á áhrifum
Landslag (g)	Jákvæð +
Náttúra og menningarminjar (h)	Óveruleg o
Vistkerfi (i)	Óveruleg o
Andrúmsloft og veðurfar (j)	Jákvæð +
Heilsu og öryggi (k)	Óveruleg o
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	Jákvæð +

- g. Nýjar byggingar þar sem þetta fellur að núverandi byggð.
h. Óveruleg áhrif þetta fellur að núverandi byggð.
i. Áhrif á vistkerfi eru óveruleg.
j. Hefur jákvæð áhrif á veðurfar.
k. Óveruleg áhrif á heilsu og öryggi.
l. Auknar tekjur til sveitarfélagsins.

Það er eitt af markmiðum skipulagsins að fella fyrirhugaðar byggingar sem best að núverandi byggð. Deiliskipulagsbreytingin er jafnframt í samræmi við markmið í gildandi aðalskipulagsáætlunum svæðisins.

6.2. Umhverfismat / - skýrsla

Ekki verða metin eða greind umhverfisáhrif deiliskipulagsins þar sem breytingin er minniháttar og hefur engin eða óveruleg áhrif á umhverfið. Deiliskipulagið er ekki talið falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

6.3. Samantekt

Deiliskipulagsbreytingin er talin hafa jákvæð eða óveruleg áhrif á umhverfið og styðja við núverandi byggð í gamla bænum á Sauðárkróki.

7. Kynning og auglýsing

7.1 Lýsing

Deiliskipulagsáætlunin sem hér liggur fyrir er í samræmi við landnotkun í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og því er engin lýsing unnin.

7.2 Tillaga á vinnslustig, kynning og umsagnaraðilar

Deiliskipulagsáætlunin hefur verið kynnt....

Vegna nálægðar við Strandveg og hugsanlega sjávarflóðahættu skal hafa samráð við Vegagerðina um fjarlægð bygginga frá sjó og þjóðveginum.

7.3 Auglýsing

Tillagan var auglýst.... (texti síðar).

7.4 Afgreiðsla eftir auglýsingu

Á auglýsingatíma bárust x athugasemdir. Nánar eftir auglýsingu

Að lokinni auglýsing hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar gögnunum:
(texti síðar).

8. Heimildaskrá

Byggðasafn Skagfirðinga. (2018). **Verndarsvæði í byggð – Sauðárkrókur
Fornleifaskráning**. Rannsóknarskýrslur, nr. 2018/200. 78 bls. Skráð af Guðný
Zoëga og Sólveig Olga Sigurðardóttir.

Náttúrufræðistofnun – Loftmyndasjá. Sótt 24.2.2026.

<https://loftmyndasja.gis.is/mapview/?application=loftmyndasja>

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Skagafjörður. (2026). **Aðalskipulag Skagafjarðar 2025-2040**. Greinargerð og
skipulagsuppdrættir.

Skipulagslög nr 123/2010.

Skipulagsstofnun. (2020). **Landsskipulagsstefna 2015-2026**. Greinargerð og
skipulagsuppdrættir.