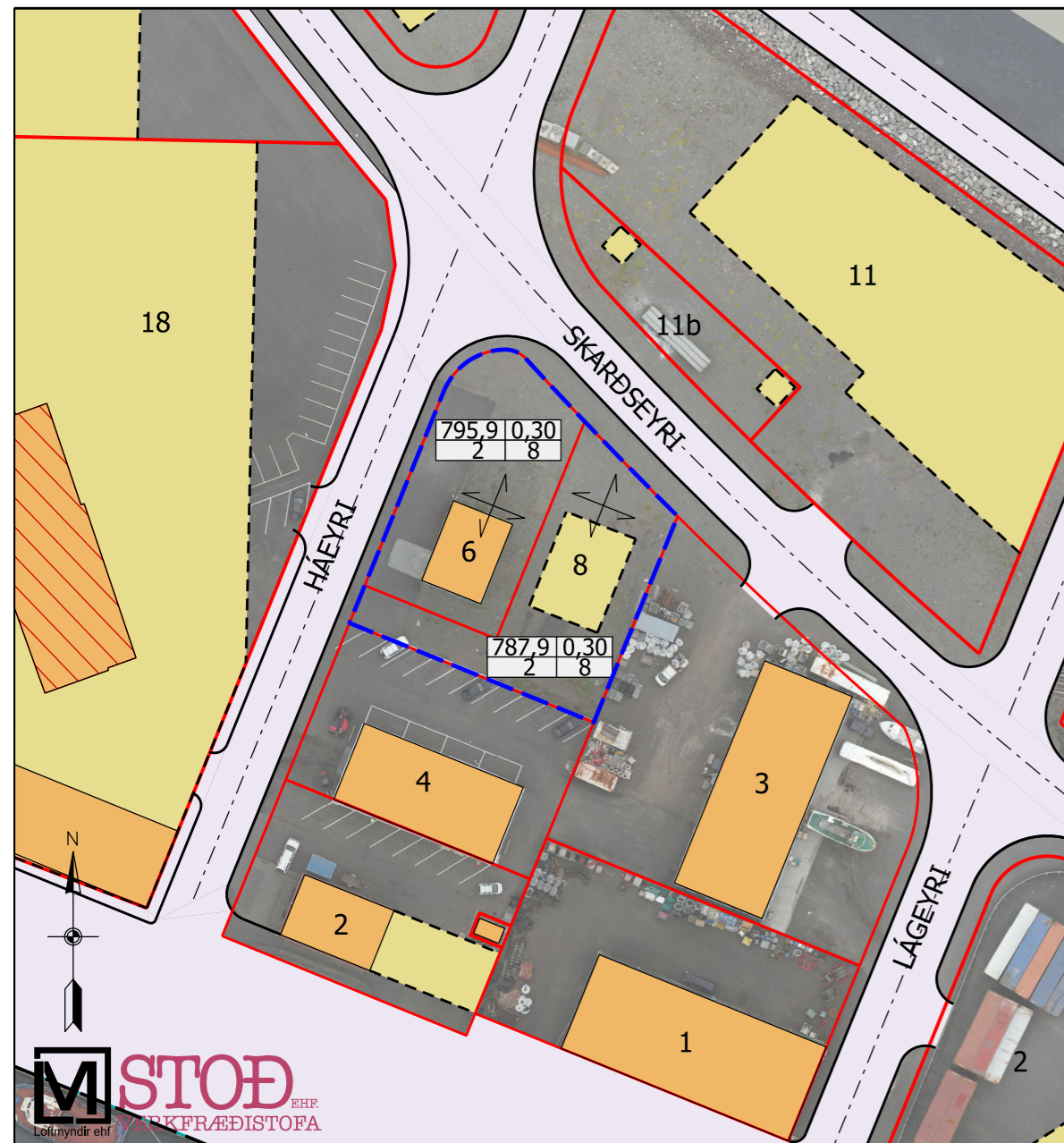
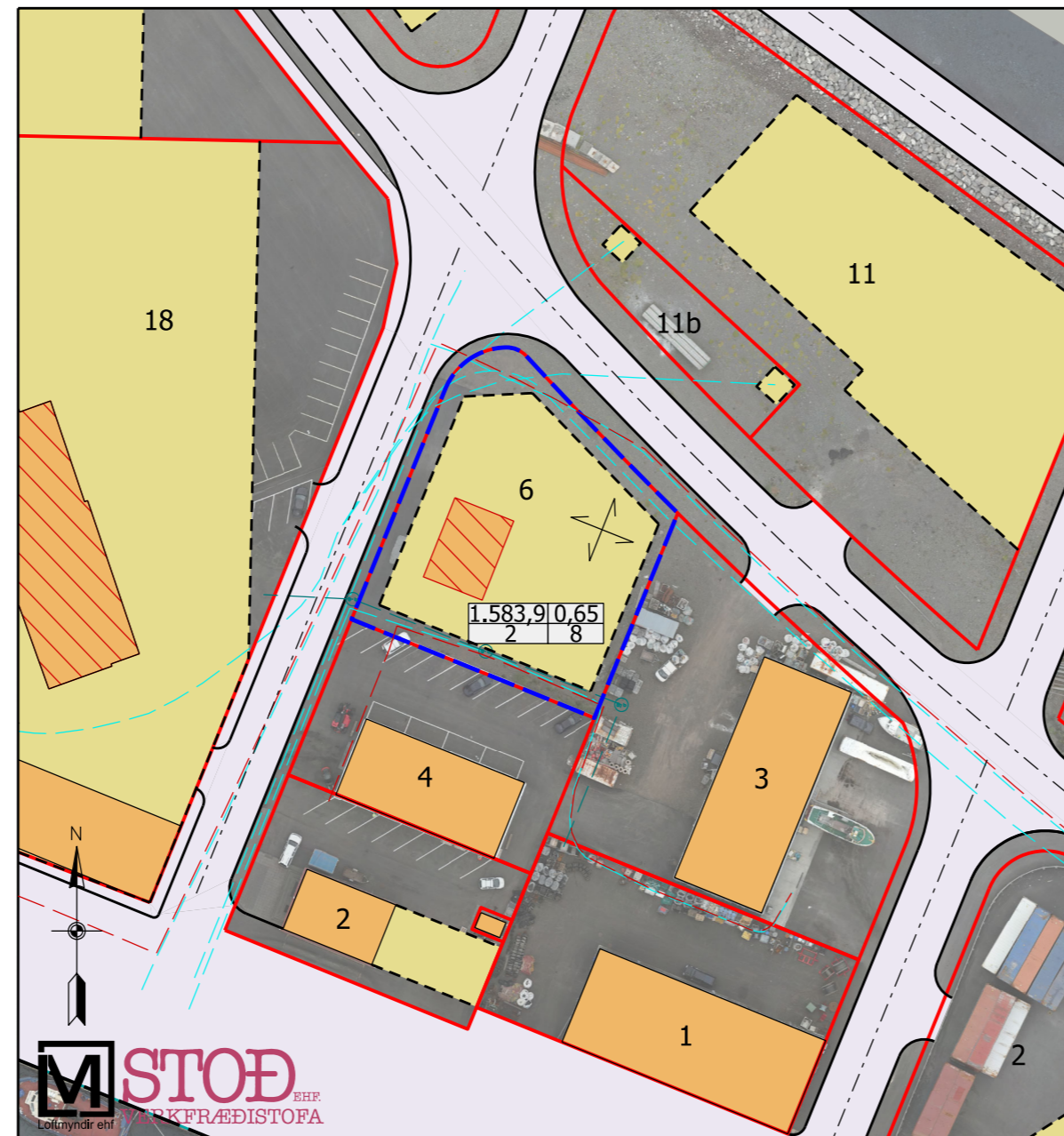


SAUÐÁRKRÓKSHÖFN - HÁEYRI 6 OG 8 - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR - FYRIR BREYTINGU

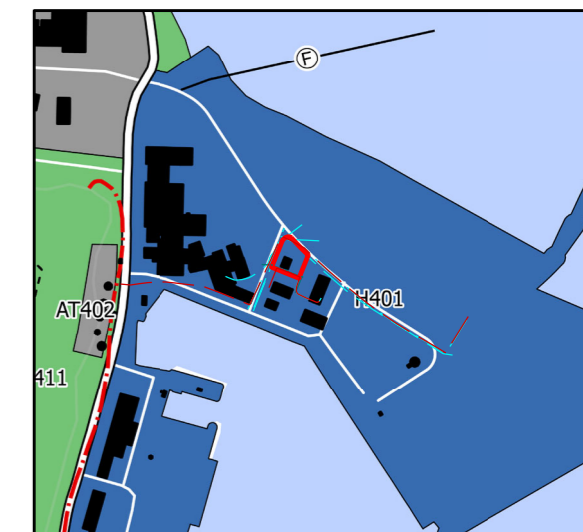
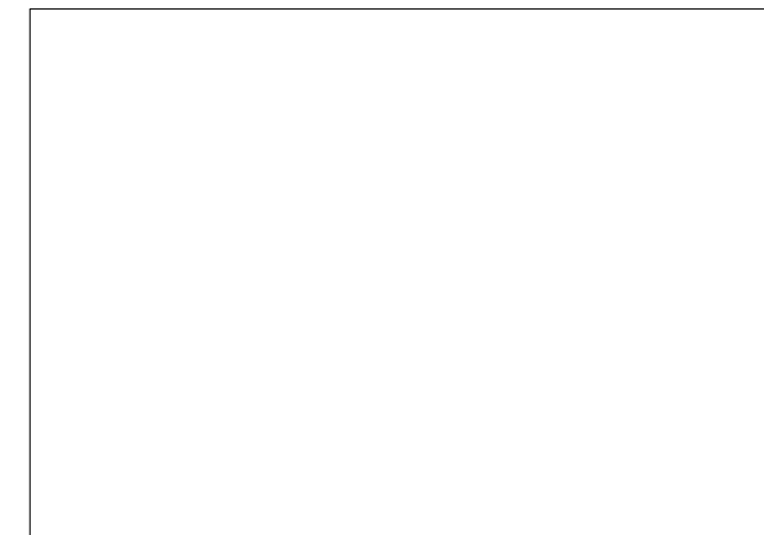


SKIPULAGSUPPDRÁTTUR - EFTIR BREYTINGU

SKÝRINGAR:

- Breytingarsvæði
- Lóðamörk
- Núverandi mannvirki
- Núverandi mannvirki, víkjandi
- Byggingarreitur
- Götur/gangstéttar
- Mænistefna/afstaða húsa
- Hitaveitulögn, núverandi
- Vatnsveitulögn/Sjólögn, núverandi
- Fráveitulögn, núverandi
- B b Fráveitubrunnur, núverandi

Stærð lóðar	Hámarks nýtingarhlutfall lóðar
Fjöldi hæða	Hámarkshæð bygginga frá gólfi jarðhæðar í mæni



ADALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBYLISUPPDRÁTTUR SAUÐÁRKRÓKUR m.kv. 1:10.000

GREINARGERÐ

1. Forsendur breytingar

1.1 Aðdragandi

Deiliskipulag hafnarsvæðisins á Sauðárkróki var samþykkt í sveitarstjórn þann 09.03.2022 og gildistaka auglýst í B-deild þann 27.06.2022. Þann 05.03.2025 samþykkti skipulagsnefnd að leggja til við sveitarstjórn að úthluta FISK-Seafood lóð nr. 8 við Háeyri á Sauðárkróki. Sveitarstjórn samþykkti úthlutun þann 12.3.2025. Þann 11.12.2025 fjallaði skipulagsnefnd um beiðni lóðarhafa á fresti til að skila inn umsókn um byggingarleyfi og heimild til að láta vinna breytingu á deiliskipulagi hafnarsvæðisins á Sauðárkróki á eigin kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagsnefnd samþykkti frestun og veitti heimild til að láta vinna breytingu á deiliskipulagi. Í bókun nefndarinnar kom jafnframt fram að breytingunni skuli vera lokið fyrir 01.05.2026 og að hana þurfi að vinna í samráði við landbúnaðar- og innviðanefnd Skagafjarðar sbr. ákvæði hafnarreglugerðar nr. 1040/2018 fyrir hafnir í eigu Hafnarsjóðs Skagafjarðar.

Breytingin sem hér um ræðir varðar innbyrðis lóðamörk á milli tveggja lóða, breytingu byggingarreits o.fl. Ekki er verið að breyta skipulags- og byggingarskilmálum né afmörkunum annarra landeigna.

1.2 Breytingarsvæði

Breytingarsvæðið er merkt á breytingarupprætti og afmarkast af lóðamörkum Háeyri 6 og 8. Við þessa breytingu breytast byggingarreitir einnig til samræmis en engar breytingar eru gerðar á götum, göngleiðum, innkeyrslustútum eða bílastæðum né lóðamörkum gagnvart öðrum landeignum. Stærð breytingarsvæðis er 1.583,9 m².

1.3 Viðfangsefni

Viðfangsefni eru lóðirnar Háeyri 6 og 8 á Sauðárkrókshöfn, byggingarreitur og skipulags- og byggingarskilmálar. FISK-Seafood er lóðarhafi beggja lóða.

1.4 Markmið

Markmið breytingar er að skapa grundvöll til uppbyggingar á svæðinu í samræmi við framtíðarhugmyndir lóðarhafa.

1.5 Skipulagsferill og samráðsaðilar

Lóðarhafi mun óska eftir leyfi hjá landbúnaðar- og innviðanefnd Skagafjarðar, sem fer með framkvæmdastjórn hafnarmála skv. 4. gr. hafnarreglugerðar nr. 1040/2018 fyrir hafnir Hafnarsjóðs Skagafjarðar, og skipulagsnefnd Skagafjarðar til þess að láta vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi hafnarsvæðisins á eigin kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Til laga að breytingu deiliskipulags verður lögð fyrir landbúnaðar- og innviðanefnd Skagafjarðar, sem fer með framkvæmdastjórn hafnarmála skv. 4. gr. hafnarreglugerðar nr. 1040/2018 fyrir hafnir Hafnarsjóðs Skagafjarðar. Eftir umfjöllun landbúnaðar- og innviðanefndar, og að fengnu samþykki nefndarinnar á framlagðri breytingartillögu verður hún lögð fyrir skipulagsnefnd Skagafjarðar. Að lokinni umfjöllun og samþykkt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar verður breytingin auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ekki er skylt að taka saman lýsingu skipulagsverkefnis þegar um er að ræða breytingu á deiliskipulagi, skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2. Breyting á deiliskipulagi

2.1 Gildandi deiliskipulag

Skipulagsuppráttur: Skipulagsuppráttur hafnarsvæðisins, fyrir breytingu þessa, er sýndur hér að ofan. Á uppráttinum eru lóðamörk sýnd og þar koma fram skilmálar fyrir stærð lóða, hámarks nýtingarhlutfall lóða, fjöldi hæða og hámarks hæð bygginga frá gólfi jarðhæðar í mæni. Fyrir breytingu er Háeyri 6 795,9 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,30, hámarks byggingarhæð er 8 m og hámarks fjöldi hæða er 2 hæðir. Háeyri 8 er 787,9 m² að stærð, hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,30, hámarks byggingarhæð 8 m og hámarks fjöldi hæða er 2 hæðir. Aðkoma að lóðunum er af Háeyri.

Greinargerð: Í kafla 2.4.6.4 – Háeyri 6 segir:
„Háeyri 6 er 795,9 m² iðnaðar- og athafnalóð og innan hennar er 119,3 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits stendur aðstöðuhús, byggt árið 1998 og er 198,4 m² að stærð. Hámarkshæð byggingar á lóðinni er 8 m frá gólfi í mæni og hámarks hæðafjöldi 2 hæðir. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,30. Aðkoma

á lóðina er að vestanverðu um Háeyri og á rými er fyrir u.þ.b. 10 bílastæði. Lóðarhafa er heimilt að staðsetja bílastæði innan lóðar þannig að best henti starsemi á lóðinni.“

Í kafla 2.4.6.5 – Háeyri 8 segir:

„Háeyri 8 er 787,9 m² iðnaðar- og athafnalóð. Aðkoma af lóðinni er af Háeyri á milli Háeyri 4 og 6. Innan lóðar er einn 163,9 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa mannvirki allt að 8 m hátt frá gólfi jarðhæðar í mæni á 1 eða 2 hæðum. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,30 og hámarksstærð fullbyggðs húss því 236,4 m². Afstaða mannvirkis skal vera hornrétt á nærliggjandi byggingar.“ Lóðin er óbyggð og hefur ekkert skráð mannvirki. Samanlögð stærð Háeyri 6 og 8 er því 1.583,8 m². Hámarks byggingarmagn á lóðunum tveimur er 475,14 m².

2.2 Breyting á deiliskipulagi

Skipulagsuppráttur: Breytingin gerir ráð fyrir að lóðirnar sameinast þar sem Háeyri 8 sameinast Háeyri 6 undir landnúmerinu 179232. Stærð Háeyri 6 verður 1.583,8 m². Byggingarreitur á lóðinni stækkar í 1.129,9 m². Reiturinn er 3 m frá lóðamörkum að vestan, 3,5 m frá lóðamörkum að sunnan, 2 m frá lóðamörkum að austan og 3 m frá lóðamörkum að norðanverðu. Hámarks nýtingarhlutfall hækkar í 0,65 en hámarks hæðafjöldi og hámarks hæð byggingar er óbreytt. Í greinargerð bætist við skilmáli um hámarks stærð botnflatar.

Greinargerð:

Kafla 2.4.6.5 – Háeyri 8 fellur út.

Kafla 2.4.6.4 – Háeyri 6 verður þannig:

„Háeyri 6 verður 1.583,9 m² iðnaðar- og athafnalóð. Gert er ráð fyrir að núverandi bygging á lóðinni, 198,4 m² iðnaðarhúsnæði byggt árið 1998, sé víkjandi mannvirki. Innan lóðar er einn, 1.129,9 m² byggingarreitur. Fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum er 3 m að vestan, 3,5 m að sunnan, 2 m að austan og 3 m að norðan. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,65 sem gefur hámarks byggingarmagn upp á 1.029,47 m². Hámarks stærð botnflatar mannvirkis er 600 m². Hámarks byggingarhæð er 8 m og hámarks fjöldi hæða er 2 m. Aðkoma á lóðina er að vestanverðu af Háeyri. Ekki eru sýnd bílastæði innan lóðar á skipulagsupprætti. Lóðarhafa er heimilt að staðsetja bílastæði innan lóðar þannig að best henti starsemi á lóðinni en skal tryggja viðunandi aðgengi og nægan fjölda bílastæða innan lóðar.“

0,1 m² munur á samanlagðri stærð lóða fyrir breytingu og stærð lóða eftir breytingu kemur til vegna aukastafa.

Skilmálar fyrir Háeyri 6 í töflu C Neðri-Eyri, bls. 32, breytast í samræmi við við breytingu þessa. Skilmálar fyrir Háeyri 8 falla út.

2.3 Veitur

Stofnlagir fyrir hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og stofnstrengur fjarskipta liggja syðst á skipulagsvæðinu og í gegnum norðvesturhorn lóðarinnar. Stækkun byggingarreits gengur ekki yfir lagir miðað við fyrirliggjandi upplýsingar. Lóðarhafi skal hafa samráð við veitufyrirtæki þegar til framkvæmda kemur.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Breytingin er það óveruleg að hún hefur ekki áhrif á aðrar áætlanir umfram gildandi deiliskipulag.

2.5 Umhverfisáhrif

Breyting þessi felur í sér sameiningu tveggja lóða og stækkun byggingarreits. Hámarks byggingarmagn hækkar um 554,33 m², úr 475,14 m² í 1.029,47 m². Settur er skilmáli um hámarks stærð botnflatar byggingar, 600 m². Umhverfisáhrif breytingar eru óveruleg umfram áhrif gildandi deiliskipulags Sauðárkrókshafnar, með síðari breytingum, fyrir breytingu þessa. Breytingin sést ekki frá almannaísið og hefur því takmörkuð ásynðaráhrif fyrir almenning. Þótt hámarks byggingarmagn aukist er hámarks stærð botnflatar í samræmi við nærliggjandi byggingar og er ekki óaleng stærð á bygginga á hafnarsvæðum. Ekki er verið að breyta lóðamörkum, byggingarreitum, byggingarheimildum eða skilmálum fyrir aðrar lóðir. Breytingin skerðir ekki aðgengi, gengur ekki inn á verndarsvæði eða helgunarsvæði og fjallar ekki um lítil bygginga eða annarra mannvirkja. Breytingin hefur því ekki aukin áhrif á þá umhverfisþætti sem metnir voru í gildandi deiliskipulagi. Umhverfisskýrsla gildandi deiliskipulags er því óbreytt.



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, EKKI Í KVARÐA - FYRIR BREYTINGU



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, EKKI Í KVARÐA - MÖGULEG ÚTFÆRSLA BYGGINGAR EFTIR BREYTINGU
BYGGING KANN AÐ BREYTAST Í ENDANLEGRÍ HÖNNUN

Þessi breyting á deiliskipulagi, sem hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Skagafjarðar

þann _____ 20__ og

í sveitarstjórn þann _____ 20__

Grenndarkynning var frá _____ 20__ með

athugasemdarfresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar



HÁEYRI 6 OG 8,
SAUÐÁRKRÓKSHÖFN

Dags. 30.01.2026	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ	Verknr. 49351002
Útgáfa 1.0	Hannað/Teiknað. BMÁ	Kvarði. 1:1000
	Blaðast. A2	Uppdráttur nr. DS01

Skrá: 49351002DSK Háeyri 6 breyting DS01.dgn