



VSÓ RÁÐGJÖF



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2020-2035

BREYTING – VERSLUN OG ÞJÓNUSTA, HAGANESI

Febrúar 2025



Efnisyfirlit

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | <i>Inngangur</i> | 1 |
| 2 | <i>Forsendur</i> | 1 |
| 2.1 | Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035 | 1 |
| 3 | <i>Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar</i> | 2 |
| 3.1 | Breyting á greinargerð | 2 |
| 4 | <i>Umhverfismat</i> | 3 |
| 4.1 | Matsskylda | 3 |
| 4.2 | Tengsl við aðrar áætlanir | 3 |
| 4.2.1 | <i>Valkostir</i> | 3 |
| 4.3 | Umhverfisáhrif – niðurstöður | 3 |
| 5 | <i>Kynning og samráð</i> | 3 |
| 5.1 | Samráð | 3 |
| 5.2 | Umsagnaraðilar | 4 |
| 5.3 | Verkferli | 4 |

1 Inngangur

Skagafjörður gerir breytingu á *Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035* sem felur í sér skilgreiningu á nýjum verslun og þjónustusvæðum við Efra-Haganes I (lóð 3) L219260 og Brautarholts-Mýri í Haganesvík þar sem áform eru um ferðaþjónustu.

Breytingin hefur verið auglýst í samræmi við 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

Lóðarhafar lóðanna við Efra-Haganes I (lóð 3) og Brautarholts-Mýri í Haganesvík hafa óskað eftir breytingu á Aðalskipulagi sveitarfélags Skagafjarðar 2020-2035.

Efra-Haganes I (lóð 3) stendur við sjóinn á Haganesi, gamla verslunarhúsið í Haganesvík, fyrrum kaптúni í Fljótum. Húsnæðinu hefur verið breytt í hljóðupptökuver.

Brautarholt-Mýri er sumarhúsaloð í landi Brautarholts í Haganesvík í Fljótum. Á lóðinni stendur gamall sumarbústaður en til stendur að byggja nýtt hús, 8 herbergja gistihús á tveimur hæðum. Hús í næsta nágrenni eru í 60-120 m fjarlægð frá fyrirhuguðum byggingarreit. Nýbygging mun ekki skerða útsýni nágrennahúsa.

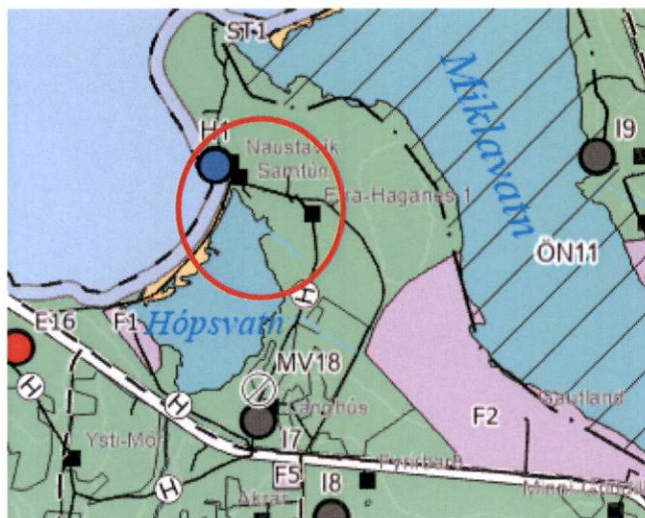
Áætlað er að reka gistipjónustu og hljóðupptökuver á þessum stöðum.

2.1 Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035

Svæði breytinga á báðum stöðum er skilgreint landbúnaðarsvæði, nánar tiltekið L3, Annað landbúnaðarland, sbr. kafla 12.4.3.:

„Annað landbúnaðarland L3 tekur til svæða sem skilgreind eru í flokki VI, sem síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða og þar sem ekki verður um samfellda jarðrækt að ræða, sbr. töflu 12.1. Þetta landbúnaðarland getur þó hentað til beitar eða nytjaskógræktar.“

Um landnotkun og uppbyggingu á L3 landbúnaðarsvæðum gilda almenn ákvæði, sbr. kafla 12.4.“



Mynd 1: Hluti sveitarfélagsuppdráttar aðalskipulags sveitarfélags Skagafjarðar 2020-2035, Haganes í Fljótum.



3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, kafla 14.6, er sett fram stefna um verslun og þjónustu í dreifbýli og ákvæði um uppbyggingu þeirra. Tafla 14.6 tilgreinir einstök verslunar- og þjónustusvæði, stærð þeirra og heimildir til uppbyggingar.

Breytingin felst í að skilgreina tvö ný verslunar- og þjónustusvæði, Efra-Haganes I (lóð 3) og Brautarholt-Mýri. Svæðin eru jafnframt afmörkuð á sveitarfélagsupprætti.

- Breytingaruppdráttur er aftast í greinargerð þessari.

3.1 Breyting á greinargerð

Gildandi aðalskipulag:

14.6 Verslun og þjónusta (VP)

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m^3)

| Nr. Svæði | Staður | Starfsemi | Stærð [ha] | Núverandi (m^2) | Leyfilegt (m^2) | Tími* |
|----------------|--------------------|------------------------------|------------|---------------------|---------------------|-------|
| VP-1 | Ketilsás í Fljótum | Verslun og þjónusta | 1,0 | 587 | 1.000 | |
| VP-2 | Deplar í Fljótum | Verslun og þjónusta, gisting | 3,0 | 2.685 | 3.000 | 1, 2 |
| VP-3 | Ljósheimar | Félagsheimili | 0,7 | 343 | 1.500 | 1, 2 |
| VP-4 | Melsgil | Félagsheimili | 0,7 | 461 | 1.500 | 1, 2 |
| VP-5 | Óslandshlíð | Félagsheimili | 1,0 | Ekki vitað | 1.500 | 1, 2 |
| VP-6 | Skagasel | Félagsheimili | 0,8 | Ekki vitað | 1.500 | 1, 2 |
| VP-7 | Sólgarðar | Gisting, þjónusta, íbúðir* | 0,5 | 1.224 | 1.500 | 1 |
| VP-8 | Hofsstaðasel | Gisting, þjónusta | 2,1 | 991 | 2.000 | 1, 2 |
| VP-9 | Hraun I og II | Gisting, þjónusta | | 1.111 | 1.500 | 1, 2 |
| VP-10 | Hraun I | Gisting, þjónusta | | 35 | 1.500 | |
| Samtals | | | 9,8 | 7.437 | 16.500 | |

1: 2020-2027, 2: 2028-2035

* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða.

Breyting:

14.6 Verslun- og þjónusta (VP)

Í töflu 14.6 er bætt inn nýju verslunar- og þjónustusvæði VP-12 Efra-Hegranes I (lóð 3) og VP-13 Brautarholt-Mýri:

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m^3)

| Nr. Svæði | Staður | Starfsemi | Stærð [ha] | Núverandi (m^2) | Leyfilegt (m^2) | Tími* |
|-----------|--------------------|------------------------------|------------|---------------------|---------------------|-------|
| VP-1 | Ketilsás í Fljótum | Verslun og þjónusta | 1,0 | 587 | 1.000 | |
| VP-2 | Deplar í Fljótum | Verslun og þjónusta, gisting | 3,0 | 2.685 | 3.000 | 1, 2 |
| VP-3 | Ljósheimar | Félagsheimili | 0,7 | 343 | 1.500 | 1, 2 |
| VP-4 | Melsgil | Félagsheimili | 0,7 | 461 | 1.500 | 1, 2 |
| VP-5 | Óslandshlíð | Félagsheimili | 1,0 | Ekki vitað | 1.500 | 1, 2 |



| | | | | | | |
|----------------|-----------------------|----------------------------|-------------|---------------|---------------|------|
| VP-6 | Skagasel | Félagsheimili | 0,8 | Ekki vitað | 1.500 | 1, 2 |
| VP-7 | Sólgarðar | Gisting, þjónusta, íbúðir* | 0,5 | 1.224 | 1.500 | 1 |
| VP-8 | Hofsstaðasel | Gisting, þjónusta | 2,1 | 991 | 2.000 | 1, 2 |
| VP-9 | Hraun I og II | Gisting, þjónusta | | 1.111 | 1.500 | 1, 2 |
| VP-10 | Hraun I | Gisting, þjónusta | | 35 | 1.500 | |
| VP-12 | Efra-Hagnes I (lóð 3) | Gisting, þjónusta | 0,8 | 220 | 220 | |
| VP-13 | Brautarholt-Mýri | Gisting, þjónusta | 1,2 | 65,4 | 340 | |
| Samtals | | | 11,8 | 7722,4 | 17.060 | |

1: 2020-2027, 2: 2028-2035

* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða

Að öðru leyti er stefna og skipulagsákvæði fyrir verslun og þjónustu í kafla 14.6 óbreytt.

4 Umhverfismat

4.1 Matsskylda

Breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010.

Umhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöku aðalskipulags.

4.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Horft er til megin markmiða Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Aðrar áætlanir og stefnuskiöl sem höfð er til hliðsjónar við umhverfismatið eru:

- Landskipulagsstefna
 - Framtíðarsýn og meginmarkmið er að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum fólks, styðji samkeppnishæfni og sé sveigjanlegt og stuðli að viðnámsþróttu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Umhverfisstefna Skagafjarðar

4.2.1 Valkostir

Umhverfismatið skoðar áhrif breytingartillögu og til samanburðar eru áhrif óbreyttrar stefnu aðalskipulags, þ.e. að ekki verði skilgreint svæði verslunar og þjónustu.

4.3 Umhverfisáhrif – niðurstöður

Niðurstöður umhverfismats eru að áhrif breytinga eru óverulegar til jákvæðar.

5 Kynning og samráð

5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila var í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Kynnt var vinnslutillaga og eftir yfirferð Skipulagsstofnunar var breytingartillaga fullgerð og öllum aðgengileg á Skipulagsgáttinni.

Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) tillaga á vinnslustigi og drög að umhverfismati, (3) tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfismat verða aðgengileg



á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar á www.skipulagsgatt.is og heimasíðu sveitarfélagsins skagafjordur.is.

5.2 Umsagnaraðilar

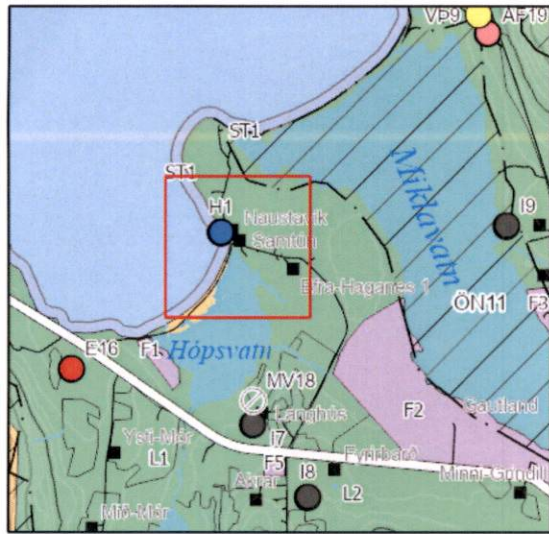
Óskað var eftir umsögnum eftirtalinna aðila um auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismati hennar.

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Skagafjarðarveitur
- Land og skógur

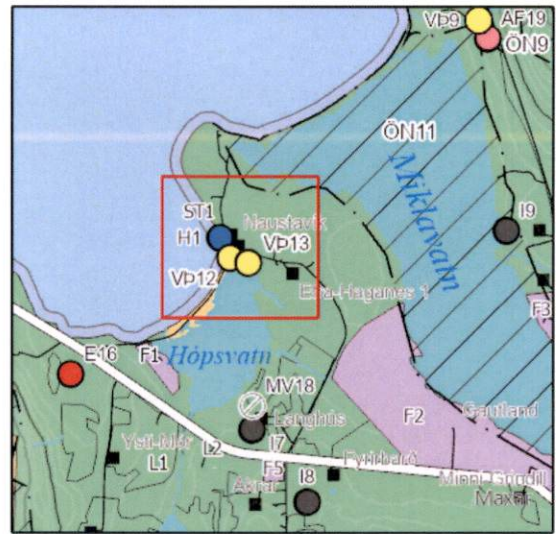
5.3 Verkferli

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Lýsing skipulagsverkefnis er til kynningar fram til apríl 2024
2. Breytingartillaga, forsendur og umhverfismat – kynning á vinnslustigi: Júní 2024
3. Breytingartillaga til auglýsingar: Nóvember 2024
4. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka: Febrúar 2025



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:80 000 staðf. 04.04.2022



Tillaga að breytingu í mkv. 1:80 000 dags. 29.4.2024

- stofnvegur/Stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Önnur náttúruvernd
- Fristundabyggð (F)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Strandsvæði (ST)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Öbyggð svæði (ÖB)
- Afbreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Hafnir (H)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Minjavemd (MV)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Mörk skipulagsbreytinga

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn

þann 12.02.2025

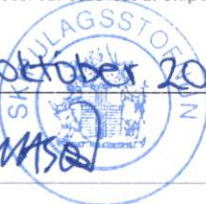
Sæunn Kolbrún Þorvaldsson



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 10. október 2025

Christina Gunnarsdóttir



Tillaga að breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélags Skagafjarðar 2020-2035 Sveitarfélagsuppráttur Haganes

Breyting á landnotkun, ný verslun og þjónusta við Efra-Haganes I (lóð 3) VP-12 og Brautarholt-Mýri VP-13

Hnitakerfi: [ISN93]

Bláðstærð: A4

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22630_A_T_SV_11

Skipulag: ÍAK

Yfirarið: W