



**VÍSÓ** RÁÐGJÖF



## **AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2020-2035**

**BREYTING – NÝ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA  
GÝGJARHÓLL, GÝGJARHÓLL 1 OG GÝGJARHÓLL 2**

**Febrúar 2025**



## Efnisyfirlit

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1     | <b>Inngangur</b>                                       | 1  |
| 2     | <b>Forsendur</b>                                       | 1  |
| 2.1   | Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035 | 2  |
| 3     | <b>Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar</b>            | 2  |
| 3.1   | Breyting á greinargerð                                 | 2  |
| 4     | <b>Umhverfismat</b>                                    | 6  |
| 4.1   | Matsskylda                                             | 6  |
| 4.2   | Tengsl við aðrar áætlanir                              | 6  |
| 4.3   | Nálgun og áherslur matsvinnu                           | 6  |
| 4.3.1 | <i>Einkenni og vægi áhrifa</i>                         | 7  |
| 4.3.2 | <i>Valkostir</i>                                       | 7  |
| 4.4   | Umhverfisáhrif – Verslun og þjónusta                   | 8  |
| 4.5   | Umhverfisáhrif – Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)  | 9  |
| 5     | <b>Kynning og samráð</b>                               | 9  |
| 5.1   | Samráð                                                 | 9  |
| 5.2   | Umsagnaraðilar                                         | 9  |
| 5.3   | Skipulagsferlið                                        | 10 |



## 1 Inngangur

Skagafjörður gerir breytingu á *Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035* sem tekur til landnotkunar innan jarðamarka Gýgjarhóls, Gýgjarhóls 1 og Gýgjarhóls 2.

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

## 2 Forsendur

Landeigendur á Gýgjarhóli, Gýgjarhóli 1 og Gýgjarhóli 2 hafa óskað eftir breytingu á aðalskipulagi í samræmi við uppbyggingaráform á landspildunum. Jörðin Gýgjarhóll hefur verið skipt upp í nokkrar landspildur. Áform landeigenda Gýgjarhóls (L145974), Gýgjarhóls 1 (L233888) er að vera með íbúðabyggð og verslun og þjónustu auk skógræktar ofan 90 m hæðar á landspildum sínum. Gýgjarhóls 2 (L233889) er með áform um verslun og þjónustu auk tjaldsvæðis á sinni landspildu.

Breytingin felur í sér að þörf er að breyta landnotkun landbúnaðarsvæðis. Skógrækt er fyrirhuguð ofan við 90 m hæð, þar er landbúnaðarland í flokki L3 í gildandi aðalskipulagi. Landið er í töluverðum halla og henta því ekki til jarðræktar. Við gerð deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð, tjaldsvæði og verslun og þjónustu skal leitast við að hlífa góðu ræktarlandi.

Breytingin er talin vera í samræmi við 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 þar sem miðað er við að raska góðu landbúnaðarlandi eins lítið og þörf krefur. Einnig kemur breytingin til með að gefa fleirum færi á að búa í dreifbýli án þess að hafa aðalatvinnu af landbúnaði, sem samræmist stefnu í gildandi aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 í kafla 12.5.

Breytingin sem felur í sér að taka land á landspildunum úr landbúnaðarnotum var samþykkt hjá sveitarstjórn Skagafjarðar 12. fundi 19.4.2023 og á 17. fundi 13.9.2023.<sup>1</sup>

Landspildurnar liggja við Sauðárkróksbraut (nr. 75) milli Sauðárkróks og Varmahlíðar, um 8 km sunnan við Sauðárkrók. Gýgjarhóll 2 er ekki tengdur við Sauðárkróksbraut en óska þarf samþykkis Vegagerðarinnar fyrir tengingu við þjóðvegakerfið. Gýgjarhóll og Gýgjarhóll 1 tengjast Sauðárkróksbraut (nr. 75).

Um landspildur Gýgjarhóls og Gýgjarhóls 1 liggur Sauðárkrókslína 1 og Sauðárkrókslína 2. Helgunarsvæði Sauðárkrókslínu 1 sem er 66 kV háspennulína er 25 m, 12,5 m til hvorrar handa og Sauðárkrókslínu 2 sem er 66 kV jarðstrengur er 10 m, 5 m til hvorrar handa. Innan helgunarsvæðis gilda takmarkanir á framkvæmdum samkvæmt reglugerð um raforkuvirki nr. 678/2008.<sup>2</sup> Allar framkvæmdir innan helgunarsvæði línanna eru háðar samþykki Landsnets.<sup>3</sup>

Önnur mannvirki eru íbúðarhús og vélageymsla á Gýgjarhóli (L145974) og útihús á Gýgjarhóli 1 (L233888), engin mannvirki eru á Gýgjarhóli 2.

Fyrirhuguð uppbygging styður við fjölbreyttari atvinnutækifæri og búsetu í dreifbýli.

<sup>1</sup> Texta breytt og bætt við forsendur eftir ábendingu Skipulagsstofnunar.

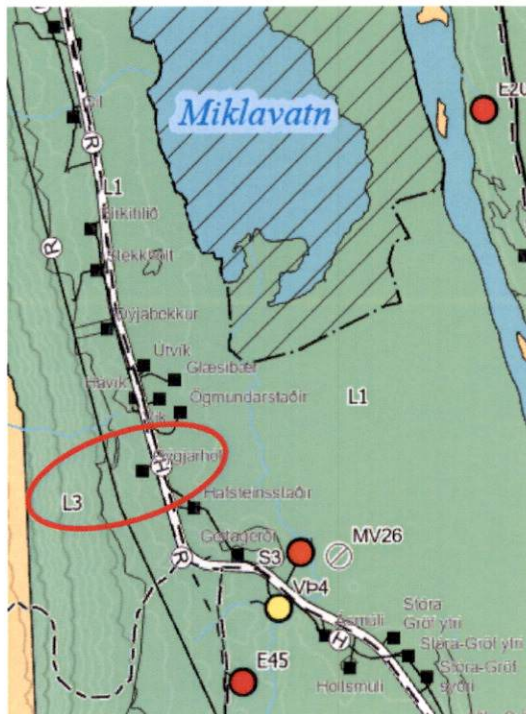
<sup>2</sup> Stærð og helgunarsvæði lína uppfært í samræmi við umsögn Landsnets.

<sup>3</sup> Bætt við í samræmi við umsögn Landnets við auglýsta tillögu.

## 2.1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035

Breytingin felur í sér að skilgreina þrjú ný verslunar- og þjónustusvæði og nýtt skógræktarsvæði. Innan verslunar og þjónustusvæða á Gýgjarhóli og Gýgjarhóli 1 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Á verslunar- og þjónustusvæði á Gýgjarhóli 2 er einnig gert ráð fyrir tjaldsvæði.

Landnotkun sem breytingin nær til er skilgreind sem landbúnaðarland í núverandi aðalskipulagi, annars vegar sem L1 Gott landbúnaðarland á láglandi og hins vegar L3 Annað landbúnaðarland. Sjá skilgreiningu og skilmála um landbúnað í köflum 12.4.1 og 12.4.3 í greinargerð aðalskipulagsins.:



Mynd 1- Hluti sveitarfélagsuppráttar Aðalskipulags sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, Gýgjarhóll.

## 3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, í kafla 12 Landbúnaðarland (L) er stefna um landbúnaðarland sett fram. Í kafla 18 er sett fram stefna og skipulagsákvæði fyrir skógræktar- og landgræðslusvæði, í kafla 14.6 er stefna og skipulagsákvæði um verslun og þjónustu.

Svæðin eru afmörkuð á sveitarfélagsupprátt.

- Breytingaruppráttur er aftast í greinargerð þessari.

### 3.1 Breyting á greinargerð

Vegna breytinga á landnotkun breytast stærðir lands sem fellur undir L1 og L3, ásamt því að nýtt skógræktarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði er skilgreint í sveitarfélaginu.

## Gildandi aðalskipulag:

### 12.3 Stefna um landbúnaðarland

| Nr. | Stærð [ha] | Lýsing                                                                                                                                                                                                                          | Flokkar ræktarlands |
|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| L1  | 31.638     | Gott landbúnaðarland á láglendi (allt undir 200 m.y.s.). Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum. Leitast skal við að viðhalda nýtingu lands til matvælaframleiðslu og hlífa ræktarlandi í flokki I. | I. Flokkur          |
|     |            |                                                                                                                                                                                                                                 | II. Flokkur         |
| L2  | 19.397,6   | Breytilegt landbúnaðarland með sæmilegu ræktarlandi (allt að 300 m.y.s) til túnræktar, nytjaskógræktar eða sem beitoland. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.                                   | III. Flokkur        |
| L3  | 55.957,5   | Annað landbúnaðarland L3 sem síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða. Getur þó hentað til beitar eða nytjaskógræktar. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.                        | IV. Flokkur         |

## Breyting:

### 12.3 Stefna um landbúnaðarland\*

| Nr. | Stærð [ha] | Lýsing                                                                                                                                                                                                                          | Flokkar ræktarlands |
|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| L1  | 31.636,2   | Gott landbúnaðarland á láglendi (allt undir 200 m.y.s.). Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum. Leitast skal við að viðhalda nýtingu lands til matvælaframleiðslu og hlífa ræktarlandi í flokki I. | I. Flokkur          |
|     |            |                                                                                                                                                                                                                                 | II. Flokkur         |
| L2  | 19.397,6   | Breytilegt landbúnaðarland með sæmilegu ræktarlandi (allt að 300 m.y.s) til túnræktar, nytjaskógræktar eða sem beitoland. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.                                   | III. Flokkur        |
| L3  | 55.926,8   | Annað landbúnaðarland L3 sem síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða. Getur þó hentað til beitar eða nytjaskógræktar. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.                        | IV. Flokkur         |

\*Unnið er að fleiri breytingum á gildandi aðalskipulagi sem hefur áhrif á stærð landbúnaðarlands.

Að öðru leyti er stefna og skipulagsákvæði fyrir landbúnaðarland í kafla 12.3 óbreytt.

**Gildandi aðalskipulag:****18 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)**

Tafla 17.1 Skógræktar- og landgræðslusvæði

| Nr.* | Skógræktar- og landgræðslusvæði | Stærð [ha] | Lýsing og stefna                                                                                                                         |
|------|---------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SL-1 | Brimnesskógur                   | 323,8      | Skógræktar- og ferðapjónustusvæði. Tilkynningarskyld skógrækt (flokkur B) skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. |
| SL-2 | Aldamótaskógur                  | 61,6       | Skógrækt síðan 2000 á vegum Skógræktarfélags Skagfirðinga.                                                                               |
| SL-3 | Reykjahliðarjörð                | 64,1       | Svæði vestan Víðimýrarár í umsjón Skógræktarfélags Skagfirðinga.                                                                         |
| SL-4 | Hólar                           | 100,0      | Víðáttumikið skóglendi. Gönguleiðir og akfær slóði liggja um svæðið.                                                                     |
| SL-5 | Kýrholt                         | 56,0       | Blönduð skógrækt í landi Kýrhólts                                                                                                        |
| SL-6 | Kýrholt                         | 13,7       | Blönduð skógrækt í landi Kýrhólts                                                                                                        |
| SL-7 | Lón                             | 68         | Blönduð skógrækt í landi Lóns                                                                                                            |
| Alls |                                 | 687,2      |                                                                                                                                          |

**Breyting:****18 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)**

Tafla 17.1 Skógræktar- og landgræðslusvæði

| Nr.* | Skógræktar- og landgræðslusvæði | Stærð [ha] | Lýsing og stefna                                                                                                                         |
|------|---------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SL-1 | Brimnesskógur                   | 323,8      | Skógræktar- og ferðapjónustusvæði. Tilkynningarskyld skógrækt (flokkur B) skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. |
| SL-2 | Aldamótaskógur                  | 61,6       | Skógrækt síðan 2000 á vegum Skógræktarfélags Skagfirðinga.                                                                               |
| SL-3 | Reykjahliðarjörð                | 64,1       | Svæði vestan Víðimýrarár í umsjón Skógræktarfélags Skagfirðinga.                                                                         |
| SL-4 | Hólar                           | 100,0      | Víðáttumikið skóglendi. Gönguleiðir og akfær slóði liggja um svæðið.                                                                     |
| SL-5 | Kýrholt                         | 56,0       | Blönduð skógrækt í landi Kýrhólts                                                                                                        |
| SL-6 | Kýrholt                         | 13,7       | Blönduð skógrækt í landi Kýrhólts                                                                                                        |
| SL-7 | Lón                             | 68         | Blönduð skógrækt í landi Lóns                                                                                                            |
| SL-8 | Gýgjarhóll                      | 32,6       | Blönduð skógrækt í landi Gýgjarhóls og Gýgjarhóls 1                                                                                      |
| Alls |                                 | 719,8      |                                                                                                                                          |



Bætt er við kafla 18 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).<sup>4</sup>

### Skipulagsákvæði vegna skógræktar

- Huga skal að sjónrænum áhrifum skógræktar og móta skógrækt að landslagi eins og kostur er og forðast skörp skil milli skógræktarsvæða og náttúrulegs landslags.

Að öðru leyti er stefna og skipulagsákvæði fyrir skógræktar- og landgræðslusvæði (SL) í kafla 18 óbreytt.

#### Gildandi aðalskipulag:

### 14.6 Verslun og þjónusta (VP)

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m<sup>2</sup>)

| Nr. Svæði | Staður             | Starfsemi                    | Stærð [ha] | Núverandi (m <sup>2</sup> ) | Leyfilegt (m <sup>2</sup> ) | 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)

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m<sup>2</sup>)

| Nr. Svæði | Staður             | Starfsemi                    | Stærð [ha] | Núverandi (m <sup>2</sup> ) | Leyfilegt (m <sup>2</sup> ) | 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  |

<sup>4</sup> Bætt við sbr. umsögn Náttúruverndarstofnunar eftir auglýsingu.



|         |               |                                 |      |            |        |      |
|---------|---------------|---------------------------------|------|------------|--------|------|
| 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-14   | Gýgjarhóll    | Gisting, þjónusta, íbúðir*      | 2,0  | 265,3      | 1.500  | 1, 2 |
| VP-15   | Gýgjarhóll 1  | Gisting, þjónusta, íbúðir*      | 2,0  | 386,1      | 1.500  | 1, 2 |
| VP-16   | Gýgjarhóll 2  | Gisting, þjónusta, tjaldsvæði** | 2,0  | 0          | 1.500  | 1, 2 |
| Samtals |               |                                 | 15,8 | 8.088,4    | 21.000 |      |

1: 2020-2027, 2: 2028-2035

\* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða.

\*\* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og tjaldsvæði.

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

## 4 Umhverfismat

### 4.1 Matsskylda

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

Umvhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöku aðalskipulags. Nánari umfjöllun um r umhverfisáhrifum er á síðari skipulagsstigum, við deiliskipulagsgerð.

### 4.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Horft er til megin markmiða Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Aðrar áætlanir og stefnuskjöl 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 viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Umhverfisstefna Skagafjarðar.

### 4.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún vísar frá gildandi aðalskipulagsstefnu.

Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbyggingum og innviðum. Umhverfisþættir sem skoðaðir eru vegna breytingartillögu eru ásýnd og samfélagslegir þættir þ.e. atvinnuuppbygging, verslun- og þjónusta og landnotkun.

Til hliðsjónar verður umhverfisskýrsla Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Við mat á áhrifum markmiða og stefnumiða á tiltekna umhverfispætti er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá töflu 4.1.

Tafla 4.1 Yfirlit yfir umhverfispætti og helstu áhrifapætti.

| Umhverfis-<br>þáttur | Undirþáttur             | Matsspurningar<br>Hefur áætlun áhrif á:                                                                                                                                          | Viðmið                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Náttúrufar           | Lífriki (gróður og dýr) | Verndarsvæði?<br>Mikilvæg búsvæði?<br>Mikilvæg gróðursvæði?<br>Hverfisverndarsvæði?<br>Votlendi?<br>Líffræðilegan fjölbreytileika?<br>Sjaldgæfar vistgerðir?<br>Válistategundir? | Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Velferð til framtíðar.<br>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.<br>Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013.<br>Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika,<br>Bernarsamningur um verndun búsvæða. |
| Landslag             | Landslag/ ásynd         | Náttúrulegt landslag ?<br>Ásynd Skagafjarðar?                                                                                                                                    | Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035<br>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013<br>Landsskipulagsstefna 2015-2026                                                                                                                                                |
| Samfélag             | Efnahagur               | Atvinnuuppbyggingu?                                                                                                                                                              | Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035<br>Skipulagslög nr. 123/2010<br>Landsskipulagsstefna 2015-2026                                                                                                                                                      |
|                      | Félagslegt umhverfi     | Samfélagsþjónustu?<br>Verslun- og þjónustu?<br>Afþreyingu?<br>Lífsgæði?                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                      | Menningar-<br>minjar    | Fornminjar?<br>Búsetulandslag og byggingararf?                                                                                                                                   | Lög um menningarminjar nr. 80/2012.                                                                                                                                                                                                                      |
|                      | Landnotkun              | Landbúnaðarland?                                                                                                                                                                 | Skipulagslög nr. 123/2010<br>Jarðalög nr. 81/2004, sbr. 1. gr. markmið að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.                                                                                                  |

#### 4.3.1 Einkenni og vægi áhrifa

Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa sbr. töflu 4.1 hér á undan. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

| Mjög neikvæð (--)                                 | Neikvæð (-)                                                | Engin/óveruleg (0)                                     | Jákvæð (+)                                            | Mjög jákvæð (++)                                  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum. | Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta. | Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum. | Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta. | Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið. |

Ef áhrif á umhverfisþátt eru metin mjög neikvæð er brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Einnig mun matsvinnan nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

#### 4.3.2 Valkostir

Umhverfismatið skoðar áhrif breytingartillögu og til samanburðar áhrif framfylgdar óbreyttrar stefnu aðalskipulags.



#### 4.3.3 Landslag og vistgerðir

Landslag Gýgjarhóls og Gýgjarhóls 1 einkennist af flatlendi við Sauðárkróksbraut en hækkar til vesturs upp hlíðar á Staðaröxl sem er allt að 800 m yfir í Rangala.

Landslag og vistgerðir Gýgjarhóls 2 einkennist af gras- og mólendi.

Vistgerðir einkennast af graslendi, Starungsmýrarvist, Snarrótarvist, Fjalldrapamóavist, Mosamóvist, Víðimóvist og Flagmóavist samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands (vefsjá, Vistgerðir – land 2. útg. des. 2018)

Landið neðan 90 m hæðar hefur verið nýtt í landbúnaði.

#### 4.4 Umhverfisáhrif – Verslun og þjónusta

Niðurstöður fyrir umhverfisþætti og samanburður áhrifa breytingartillaga og gildandi aðalskipulags, þ.e. núllkosta.

| Umhverfisþáttur            | Valkostur 0<br>Aðalskipulag<br>Skagafjarðar 2020-2035                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Breytingartillaga – nýverslunar- og þjónustusvæði<br>Gýgjarhóll, Gýgjarhóll 1 og Gýgjarhóll 2<br>Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Náttúrufar</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lífriki<br>(gróður og dýr) | Stefna um landbúnaðarsvæði skal leggja mat á gæði landbúnaðarlands og styðja við góða ákvarðanatöku bænda um nýtingu og viðhald jarða sinna. Við gerð deiliskipulags skal taka tillit til vistgerða með hátt og mjög hátt verndargildi og forðast að raska þeim.                                                                                                                 | Breytingarnar fela í sér stefnu um uppbyggingu sem er sambærileg gildandi stefnu.<br>Huga þarf að fráveitu/rotþróm svo lífríki hljóti ekki skaða af.<br>Áhrif á vistgerðir með hátt og mjög hátt verndargildi eru óljós, háð útfærslu í deiliskipulagi.                                                                        |
| <b>2. Landslag</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ásýnd byggðar              | Á landbúnaðarsvæðum er heimil bygging landbúnaðarbygginga en að auki er heimilt að byggja allt að 2.000 m <sup>2</sup> undir aðra atvinnustarfsemi, s.s. ferðaþjónustu, afurðasölu eða léttan iðnað. Ákvæði eru um vandaða uppbyggingu.<br>Áhrif á ásýnd og landslag eru háð útfærslu í deiliskipulagi, hönnun mannvirkja og staðbundnum aðstæðum. Áhrifin eru því nokkuð óviss. | Breytingarnar fela í sér stefnu um uppbyggingu sem er sambærileg að umfangi og í gildandi stefnu. Stefna um verslun og þjónustu setur markmið um góða ásýnd og vandaða hönnun sem skuli framfylgd við deiliskipulag.<br>Áhrif breytingar á landslag, einkenni þess og ásýnd eru óveruleg samanborið við áhrif gildandi stefnu. |
| <b>3. Samfélag</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Atvinnuuppbygging          | Stefna um landbúnaðarsvæði styður við atvinnuþróun og uppbyggingu sem styður við landbúnað og búsetu.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Breytingarnar fela í sér möguleika til uppbyggingu og atvinnurekstrar sem skapar fjölbreytt atvinnutækifæri.                                                                                                                                                                                                                   |
| Verslun- og þjónusta       | Á landbúnaðarsvæðum er heimil ýmis starfsemi og þjónusta sem styður við búsetu, s.s. ferðaþjónusta, afurðasala og léttur iðnaður t.d. verkstæði. Áhrif stefnu um landbúnaðarsvæði styður við framboð á verslun- og þjónustu.                                                                                                                                                     | Breytingarnar fela í sér aukin tækifæri til uppbyggingar og fjölbreyttara framboð verslunar og þjónustustarfsemi á svæðinu.                                                                                                                                                                                                    |
| Menningarminjar            | Áhrif stefnu eru talin óveruleg. Vernd fornminja er tryggð með kröfum um fornleifaskráningu, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Við deiliskipulag og áður en leyfi til framkvæmda eru gefin út ber að skrá fornleifar á vettvangi í samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. kafla 24.2 Fornleifar og fornleifaskráning.                                                        | Áhrif stefnu eru talin óveruleg. Vernd fornminja er tryggð með kröfum um fornleifaskráningu, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Við deiliskipulag og áður en leyfi til framkvæmda eru gefin út ber að skrá fornleifar á vettvangi í samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. kafla 24.2 Fornleifar og fornleifaskráning.      |
| Landnotkun                 | Stefna um landbúnaðarsvæði byggir á markmiðum jarðalaga um varðveislu á góðu og hentugu ræktarlandi til búvöruframleiðslu.                                                                                                                                                                                                                                                       | Landsvæði hefur verið tekið úr landbúnaðarnotkun.                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## 4.5 Umhverfisáhrif – Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

| Umhverfisþáttur            | Valkostur 0<br>Aðalskipulag<br>Skagafjarðar 2020-2035                                                                                                                                                                                                                                                                     | Breytingartillaga – nýtt skógræktarsvæði Gýgjarhóll og Gýgjarhóll 1<br>Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Náttúrufar</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lífriki<br>(gróður og dýr) | Stefna um landbúnaðarsvæði skal leggja mat á gæði landbúnaðarlands og styðja við góða ákvarðanatöku bænda um nýtingu og viðhald jarða sinna. Við gerð deiliskipulags skal taka tillit til vistgerða með hátt og mjög hátt verndargildi og forðast að raska þeim.                                                          | Svæðið er ofan við 90 m. hæð upp í allt að 300 m hæð sem nýtist ekki til annarrar ræktunar. Áhrif skógræktar á aðra ræktun á flatlendi í kring er jákvæð.                                                                                                                                                                 |
| <b>2. Landslag</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ásýnd                      | Stefna um landbúnaðarsvæði styður við skógrækt á landbúnaðarlandi og nytjaskógrækt á landbúnaðarsvæði í flokki L2 og L3.                                                                                                                                                                                                  | Breytingin felur í sér breytingu á ásýnd hliðar sem kemur ekki til með að skerða útsýni.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>3. Samfélag</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Atvinnuuppbygging          | Stefna um landbúnaðarsvæði styður við atvinnuþróun og uppbyggingu sem styður við landbúnað og búsetu.                                                                                                                                                                                                                     | Breytingarnar fela í sér möguleika til uppbyggingu og styður við aðra atvinnuuppbyggingu í ferðaþjónustu.                                                                                                                                                                                                                 |
| Menningarminjar            | Áhrif stefnu eru talin óveruleg. Vernd fornminja er tryggð með kröfum um fornleifaskráningu, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Við deiliskipulag og áður en leyfi til framkvæmda eru gefin út ber að skrá fornleifar á vettvangi í samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. kafla 24.2 Fornleifar og fornleifaskráning. | Áhrif stefnu eru talin óveruleg. Vernd fornminja er tryggð með kröfum um fornleifaskráningu, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Við deiliskipulag og áður en leyfi til framkvæmda eru gefin út ber að skrá fornleifar á vettvangi í samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. kafla 24.2 Fornleifar og fornleifaskráning. |
| Landnotkun                 | Stefna um landbúnaðarsvæði byggir á markmiðum jarðalaga um varðveislu á góðu og hentugu ræktarlandi til búvöruframleiðslu.                                                                                                                                                                                                | Staðhættir á breytingarsvæði eru með þeim hætti að land nýtist ekki vel til túnræktar. Breytingin felur ekki í sér uppbyggingu sem rýfur samfellu góðs ræktarlands. Landnotkunin styður almennt við grundvöll búsetu og landbúnaðar á svæðinu.                                                                            |

## 5 Kynning og samráð

### 5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila var í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Vinnslutillaga var kynnt og eftir yfirferð Skipulagsstofnunar var breytingartillaga fullgerð, síðan auglýst á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) tillaga á vinnslustigi og drög að umhverfismati, (3) tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfismati var aðgengilegt á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar á [www.skipulagsgatt.is](http://www.skipulagsgatt.is) og heimasíðu sveitarfélagsins [skagafjordur.is](http://skagafjordur.is).

### 5.2 Umsagnaraðilar

Óskað var eftir umsögnum eftirtalinna aðila um auglýstar breytingartillögur ásamt umhverfismati hennar.



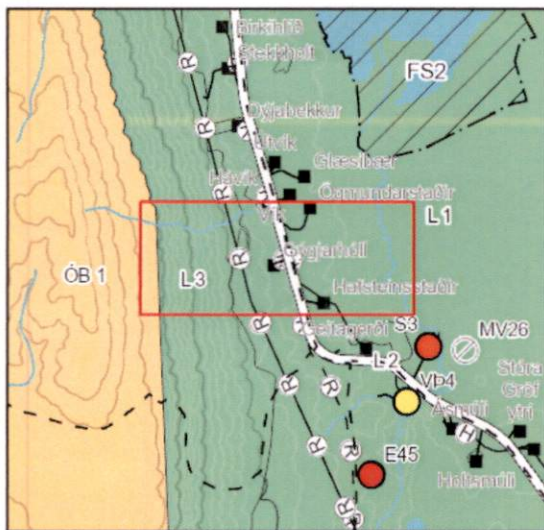
- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Skagafjarðarveitur
- Land og skógur
- Landsnet

### 5.3 Skipulagsferlið

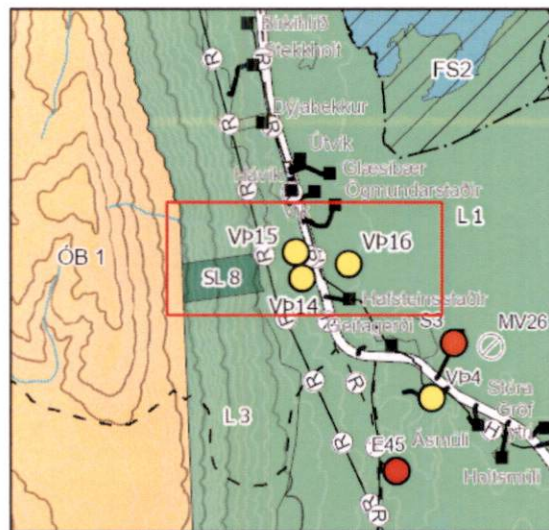
Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Lýsing skipulagsverkefnis er til kynningar fram til: Mars-apríl 2024
2. Breytingartillögur, forsendur og umhverfismat – kynning á vinnslustigi: Júní 2024
3. Breytingartillögur til auglýsingar: Nóvember 2024
4. Aðalskipulagsbreytingar staðfestar af Skipulagsstofnun og gildistaka: Mars 2025





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



Tillaga að breytingu í mkv. 1:80 000 dags. 10.02.2024

### Skýringar

- - - Reiðleið
- Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- H— Veitur, Hitaveita
- R— Veitur, Rafveita, loftlína
- R— Veitur, Rafveita, jarðstrengur
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Minjavernd (MV)
- ▨ Friðlýst svæði (FS)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Mörk skipulagsbreytinga

### Samþykkt og staðfesting

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

bann 12.02.2025

Seinn Kolbrún Póðk. Skagafjörður  
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

bann 20. okt 2025

Ólafur Gunnarsson  
SKIPULAGSSTOFNUN

### Breyting á

Aðalskipulagi Sveitarfélags Skagafjarðar 2020-2035  
Sveitarfélagsuppdráttur  
Gýgjarhóll, Gýgjarhóll 1 og Gýgjarhóll 2

Nýtt skógræktar- og landgræðslusvæði (SL) og  
verslun og þjónusta (VP)

Hnitakerfi: [ISN93]

Blaðstærð: A4

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22630\_A\_T\_SV\_12

Skipulag: IAK

Yfirfarið: HTT