



VSÓ RÁÐGJÖF



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2020-2035

**BREYTING – VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI,
HOFSSTAÐIR**

Febrúar 2025



Efnisyfirlit

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



1 Inngangur

Skagafjörður gerir breytingu á *Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035* sem felur í sér breytingu á skilmálum og afmörkun á verslunar- og þjónustu VP-8 Hofsstaðasel.

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

2 Forsendur

Landeigendur á Hofsstöðum hafa óskað eftir breytingu á aðalskipulagi í samræmi við uppbyggingaráform á ferðaþjónustu á Hofsstöðum. Í gildandi aðalskipulagi er verslun og þjónusta skilgreind á Hofsstöðum VP-8. Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við nýtt deiliskipulag sem er í vinnslu.

Á Hofsstöðum hefur verið rekin veitinga- og gistipjónusta á tveimur lóðum innan jarðarinnar, Hofsstaðir lóð 1 og Hofsstaðir lóð 2 frá árinu 2010.

Ný afmörkun nær yfir veitinga og gistipjónustu á Hofsstöðum. Breytingin er unnin í samræmi við 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Staðarval uppbyggingar var tekin með tilliti til landslags, ásýndar og útsýnis. Einnig var horft til þess að velja svæði sem ekki nýtist í landbúnað. Staðsetning kemur ekki til með að rýra nýtingu á nærliggjandi landbúnaðarsvæðum.

Breytingin sem felur í sér að taka land úr landbúnaðarnotum var samþykkt hjá sveitarstjórn Skagafjarðar 28. fundi 19.6.2024.¹

Framtíðaruppbygging gerir ráð fyrir stækkun lóða, fjölgun gistirýma og stækkun veitingasölu. Fjalla skal um útfærsla uppbyggingar og skilmálar fyrir mannvirki í deiliskipulagi svæðisins. .

Aðkomuvegur er frá Siglufjarðarvegi nr. 76. Ekki er þörf á nýjum aðkomuvegi eða breytingum á núverandi vegi.

Hafa skal samráð við Skagafjarðarveitur og sveitarfélagið ef þörf verður á stækkun á hitaveitu vegna framkvæmda.²

2.1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035

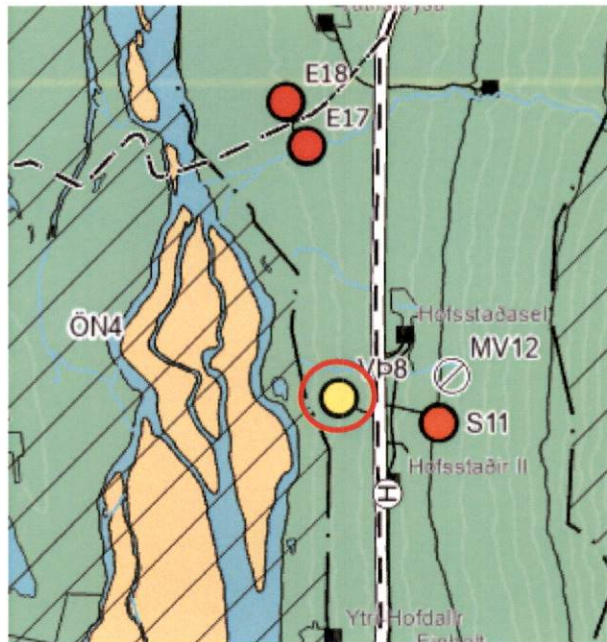
Í gildandi aðalskipulagi eru Hofsstaðir merktir sem VP-8 Hofsstaðasel.

Breytingin felur í sér að afmarka núverandi verslunar- og þjónustusvæði VP-8 fyrir Hofsstaði lóð 1 og Hofsstaði lóð 2 og auka byggingarmagn til samræmis við áform um uppbyggingu.

Svæðin eru á landi sem er skilgreint sem landbúnaðarland í núverandi aðalskipulagi, 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.

¹ Texta breytt og bætt við forsendur eftir ábendingu Skipulagsstofnunar

² Bætt við að teknu tilliti til umsagnar Veitusviðs Skagafjarðar



Mynd 2: Hluti sveitarfélagsuppráttar Aðalskipulags sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, VP-8 Hofsstaðaseli

3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar

Breytingin á VP-8 felur í sér að stækka svæðið og byggingarmagni í samræmi við áform.

Fjöldi gistirúma verður 120 eftir breytingu.³

Einnig verður nafni VP-8 breytt í greinargerð úr Hofsstaðaseli í Hofsstaði.

Gerð verður breyting á sveitarfélagsupprætti þar sem VP-8 verður afmarkað.

Ekki er gerð breyting á stefnu aðalskipulags að öðru leyti.

- Breytingaruppráttur er aftast í greinargerð þessari.

3.1 Breyting á greinargerð

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,	III. Flokkur

³ Bætt við eftir ábendingu Skipulagsstofnunar

		nytjaskógræktar eða sem beitoland. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.	
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	31.633,1	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 túnaræktar, 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

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

Gildandi aðalskipulag:

14.6 Verslun og þjónusta (VÞ)

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustuvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m²)

Nr. Svæði	Staður	Starfsemi	Stærð [ha]	Núverandi (m ²)	Leyfilegt (m ²)	Tími*
VÞ-1	Ketilsás í Fljótum	Verslun og þjónusta	1,0	587	1.000	
VÞ-2	Deplar í Fljótum	Verslun og þjónusta, gisting	3,0	2.685	3.000	1, 2
VÞ-3	Ljósheimar	Félagsheimili	0,7	343	1.500	1, 2
VÞ-4	Melsgil	Félagsheimili	0,7	461	1.500	1, 2
VÞ-5	Óslandshlíð	Félagsheimili	1,0	Ekki vitað	1.500	1, 2
VÞ-6	Skagasel	Félagsheimili	0,8	Ekki vitað	1.500	1, 2
VÞ-7	Sólgarðar	Gisting, þjónusta, íbúðir*	0,5	1.224	1.500	1
VÞ-8	Hofsstaðasel	Gisting, þjónusta	2,1	991	2.000	1, 2
VÞ-9	Hraun I og II	Gisting, þjónusta		1.111	1.500	1, 2
VÞ-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 þjónustuvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m²)

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	Hofsstaðir	Gisting, þjónusta	5,0	991	2.500	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			12,7	7.437	17.000	

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 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



4.2.1 **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. 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 umhverfismat var aðgengilegt á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar á www.skipulagsgatt.is og heimasíðu sveitarfélagsins skagafjordur.is.

5.2 **Umsagnaraðilar**

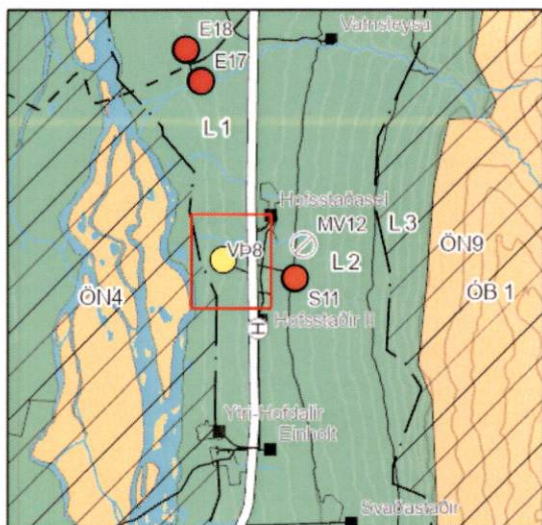
Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila um auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismati hennar.

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Skagafjarðarveitur

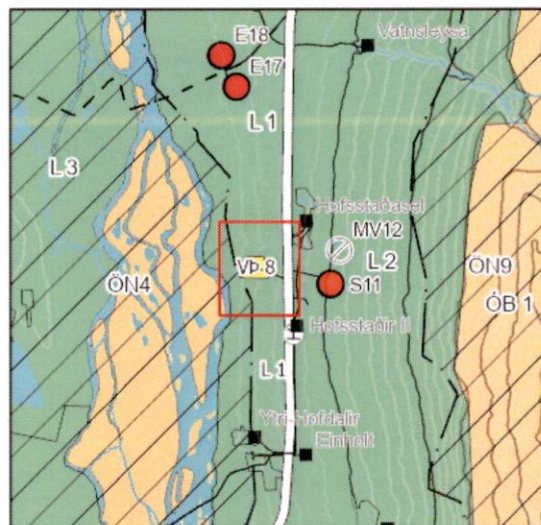
5.3 **Verkferli**

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Lýsing skipulagsverkefnis er til kynningar: 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: Febrúar 2025



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



Tillaga að breytingu í mkv. 1:80 000 dags. 29.04.2024

Skýringar

- - - Reiðleið

— Stofnvegur/stofnbraut

— Veitur, Hitaveita

● Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)

● Samfélagsþjónusta (S)

○ Minjavernd (MV)

□ Önnur náttúruvernd (ÖN)

■ Landbúnaðarland (L)

■ Vötn, ár og sjór (V)

■ Óbyggð svæði (ÓB)

■ 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

Skagafjörður
Sveitarstjórn
Sveitarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 9.10.2025

Skipulagsstofnun
Stofnsetur

Breyting á

Aðalskipulagi Sveitarfélags Skagafjarðar 2020-2035

Sveitarfélagsuppráttur

Hofsstaðir

Breytt afmörkun landnotkunar VP-8
og breyting á byggingarmagni

Hnitakerfi: [ISN93]

Bláðstærð: A4

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22630_A_T_SVU_15

Skipulag: ÍAK

Yfirfarið: VV