



VSÓ RÁÐGJÖF



AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035 BREYTING – ÍBÚÐARBYGGÐ HOFÓSÍ (ÍB602)

Tillaga til auglýsingar

sbr. 31. gr. skipulagslaga

Maí 2023



22630

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_41/Project2194/Documents/Skipulagstillögur/Tillögur til auglýsingar/Hofsós_ÍB602_breyting_tillaga_230508.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_41/Project2194/Documents/Skipulagstillögur/Tillögur%20til%20auglýsingar/Hofsós_ÍB602_breyting_tillaga_230508.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	16.02.2023	HTT	ÍAK	SGT
02	08.05.2023	HTT		SGT

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Sveitarfélagið Skagafjörður
Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkrókur



Efnisyfirlit

1	<i>Inngangur</i>	1
2	<i>Forsendur</i>	1
2.1	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035	1
2.2	Deiliskipulag	1
3	<i>Viðfangsefni aðalskipulagsbreytinga</i>	1
3.1	Breytingar í greinargerð	2
4	<i>Umhverfismat</i>	3
4.1	Matsskylda	3
4.2	Tengsl við aðrar áætlanir	3
4.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	4
4.3.1	<i>Einkenni og vægi áhrifa</i>	4
4.3.2	<i>Valkostir</i>	4
4.4	Umhverfisáhrif – niðurstöður	4
5	<i>Kynning og samráð</i>	5
5.1	Samráð	5
5.2	Umsagnaraðilar	5
5.3	Verkferli	5

1 Inngangur

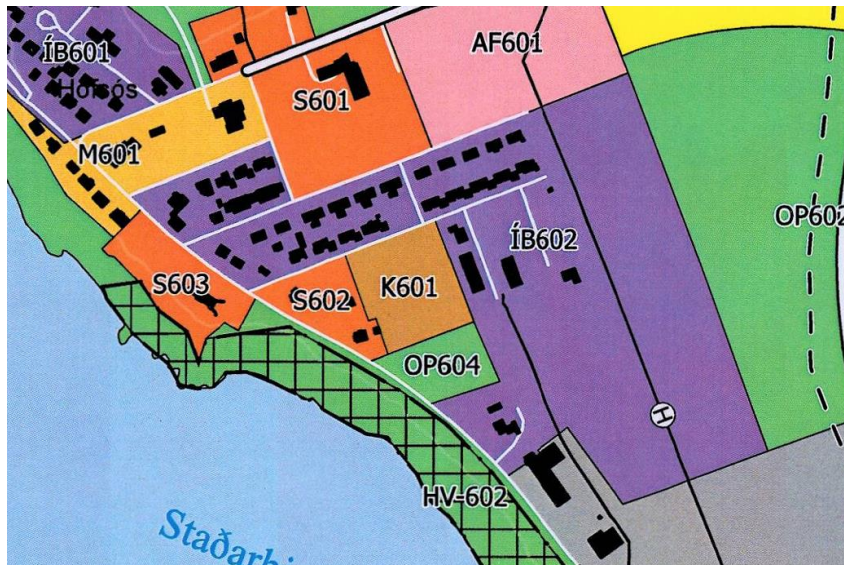
Í tengslum við vinnu að deiliskipulagi á Hofsósi hefur Sveitarfélagið Skagafjörður ákveðið að gera breytingu á Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035 sem felur í sér lítilsháttar fjölgun íbúða innan svæðis ÍB-602 sem tekur til Túngötu, Austurgötu, Kirkjugötu, Sætúns og Hátúns, auk Suðursvæðis.

Hér er sett fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi til kynningar sbr. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

2.1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035

Aðalskipulag Skagafjarðar 2020 – 2035 var staðfest 4. apríl 2022. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúða svæði ÍB-602 sem afmarkað eru um götur sem eru ýmist fullbyggðar eða að hluta byggðar, auk svæðis til framtíðaruppbyggingar.



Mynd 2-1 Hluti þéttbýlisuppdráttar Hofsóss í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035, ÍB-602.

2.2 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag á breytingarsvæðinu, en hafin er vinna við deiliskipulagsgerð.

3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytinga

Í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035, kafla 6.2, er sett fram stefna um íbúðarbyggð á Hofsósi, markmið og staðbundin ákvæði fyrir einstök svæði í texta og töflum.

Breytingin felst í að bæta við fjölda nýrra íbúða fyrir íbúðarsvæði ÍB-602. Markmið og ákvæði um íbúðarbyggð á Hofsósi haldast óbreytt. Breytingin er því aðeins sett fram í töflu 6.1 en afmörkun svæðisins á þéttbýlisuppdrætti Hofsóss er óbreytt.



3.1 Breytingar í greinargerð

Gildandi aðalskipulag:

6.2 íbúðarbyggð

Markmið um íbúðarbyggð

- Ný íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við núverandi byggð og innviði og þéttbýlið þróist sem samfelld og heildstæð byggð.
- Lögð er áhersla á að ljúka uppbyggingu íbúðahverfa sem ekki eru fullbyggð áður en ný svæði eru tekin til íbúðauppbýggingar. Forgangsröðun nýrrar íbúðarbyggðar taki mið af hagkvæmri nýtingu innviða, þannig að fyrst byggist upp götur og svæði sem liggja nærri núverandi götum, veitukerfum og þjónustustofnunum. Rík áhersla er lögð á vandað yfirbragð hverfa og bygginga.
- Minniháttar atvinnustarfsemi er heimil í íbúðarbyggð sem ætla má að valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að heimagisting samkvæmt skilgreiningu reglugerðar og gististaðir í flokki II með allt að 5 herbergjum og rými fyrir allt að 10 gesti verði heimilir innan íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu.

Áherslan er á að ljúka við uppbyggingu á íbúðarsvæðum ÍB-601 og 602. Á síðari hluta skipulagstímabilsins og til lengri tíma litið er gert ráð fyrir að íbúðarbyggð þróist til austurs og suðurs frá núverandi íbúðarbyggð. Einnig er gert ráð fyrir að fjölga megi íbúðarhúsum á Brekkunni.

Tafla 3.1 Íbúðarbyggð á Hofsósi og fjöldi íbúða

Nr. i	Staður	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núverandi íbúðir	Tími
ÍB-601	Karástígur, Hvassafell, Suðurbraut	2,8	3	19	1, 2
ÍB-602	Túngata, Austurgata, Kirkjugata, Sætún og Hátún. Suðursvæði.	13,5	54-59	42	1, 2
ÍB-603	Brekkann	7,2	6	12	2
Samtals		23,5	63-68	73	

* 1: 2020-2027, 2: 2028-2035. Áætluð áfangaskipting uppbyggingar.

ÍB-6.1 Kárástígur, Suðurbraut og Hvassafell

Svæðið er nær fullbyggt með 19 einbýlishúsum. Við Kárástíg eru 3 lóðir óbyggðar.

- Við Kárástíg er heimilt að byggja ný íbúðarhús á lausum lóðum.

ÍB-6.2 Túngata, Austurgata, Kirkjugata, Sætún og Hátún. Suðursvæði.

Á íbúðarsvæðinu eru 42 íbúðir og óbyggðar lóðir fyrir sex einbýlishús og eitt raðhús með þremur íbúðum.

- Lokið verði við uppbyggingu lausra íbúðalóða við Kirkjugötu, Hátún og Samtún, þar sem gert er ráð fyrir 9 íbúðum í einbýlis- og raðhúsum.
- Í framhaldi af Austurgötu og Kirkjugötu og austan við Hátún er gert ráð fyrir um 10 til 15 íbúðum í einbýlishúsum eða raðhúsum í samræmi við þéttleika og yfirbragð núverandi íbúðarbyggðar. Þéttleiki byggðar verði um 10 íbúðir á hektara.

Breyting á kafla 6.2:

Tafla 3.2 Íbúðarbyggð á Hofsósi og fjöldi íbúða

Nr. i	Staður	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núverandi íbúðir	Tími
ÍB-601	Kárástígur, Hvassafell, Suðurbraut	2,8	3	19	1, 2
ÍB-602	Túngata, Austurgata, Kirkjugata, Sætún og Hátún. Suðursvæði.	13,5	65	42	1, 2
ÍB-603	Brekkan	7,2	6	12	2
Samtals		23,5	74	73	

* 1: 2020-2027, 2: 2028-2035. Áætluð áfangaskipting uppbyggingar.

ÍB-6.1 Kárástígur, Suðurbraut og Hvassafell

Svæðið er nær fullbyggt með 19 einbýlishúsum. Við Kárástíg eru 3 lóðir óbyggðar.

- Við Kárástíg er heimilt að byggja ný íbúðarhús á lausum lóðum.

ÍB-6.2 Túngata, Austurgata, Kirkjugata, Sætún og Hátún. Suðursvæði.

Á íbúðarsvæðinu eru 42 íbúðir og nokkrar óbyggðar lóðir fyrir einbýlishús, par eða raðhús.

- Lokið verði við uppbyggingu lausra íbúðalóða við Kirkjugötu, Hátún og Sætún¹, þar sem gert er ráð fyrir um 15 nýjum íbúðum í einbýlis-, par- og raðhúsum.
- Í framhaldi af Austurgötu og Kirkjugötu og austan við Hátún er gert ráð fyrir um 10 til 15 íbúðum í einbýlis-, par- eða raðhúsum í samræmi við þéttleika og yfirbragð núverandi íbúðarbyggðar. Þéttleiki byggðar verði um 10 íbúðir á hektara.

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. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagstillögum svæðanna.

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
 - Leiðarljós: Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun. Að skipulag byggðar og landnotkun styðji við samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.
- Húsnæðisáætlun Skagafjarðar
- Umhverfisstefna Skagafjarðar

¹ Nafn götu var misritað Samtún í gildandi aðalskipulagi og er leiðrétt hér, þ.e. Sætún.



4.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

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

Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbýggingum og innviðum. Breytingin er innan núverandi þéttbýlis og umhverfisþættir sem hún snertir einkum samfélagslegir, þ.e. framboð íbúðarhúsnæðis og byggðamynstur, sbr. töflu 5.1 með matsspurningum og viðmiðum til grundvallar mati á áhrifum.

Tafla 4.1 Yfirlit yfir umhverfisþætti og helstu áhrifaþætti.

Umhverfisþáttur	Undirþáttur	Matsspurningar Hefur áætlun áhrif á:	Viðmið
Samfélag	Byggð	Íbúðarhúsnæði? Byggðamynstur	Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035 Skipulagslög nr. 123/2010
	Félagslegt umhverfi	Samfélagsþjónustu? Verlun- og þjónustu? Lífsgæði?	Landsskipulagsstefna 2015-2026

4.3.1 Einkenni og vægi áhrifa

Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. 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.

4.4 Umhverfisáhrif – niðurstöður

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

Umhverfisþáttur	Valkostur 0 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035	Breytingartillaga – fjölgun íbúða á Hofsósi ÍB-602 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035
3. Samfélag		
Byggð - íbúðarhúsnæði	Aðalskipulag gerir ráð fyrir framboði lóða til íbúðaruppbyggingar á Hofsósi sem mættir þörf.	Breytingin stuðlar að auknu framboði og fjölbreytni íbúða. Áhrif breytingar eru jákvæð en þó óveruleg enda umfang breytingar lítið og ekki vikið frá meginstefnu um íbúðarbyggð á Hofsósi.



Umhverfisþáttur	Valkostur 0 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035	Breytingartillaga – fjölgun íbúða á Hofsósi ÍB-602 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035
Byggðamystur	Ný íbúðarbyggð er í samhengi við þegar byggðar götur og með sama þéttleika og húsgerðum. Áhrif aðalskipulags eru óveruleg á byggðarmynstur.	Fjölgun einbýlis, par- og raðhúsa fellur að byggðamynstri svæðis og hefur óveruleg áhrif á það.
Þjónusta og innviðir	Stefna gerir ráð fyrir mögulegum vexti þéttbýlisins á Hofsósi og styður við rekstur þjónustu og nýtingu innviða.	Fjölgun íbúða styður við þjónustugrundvöll nærþjónustu og nýtir betur innviði samfélags.

5 Kynning og samráð

5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Kynnt verður vinnslutillaga og eftir yfirferð Skipulagsstofnunar verður breytingartillaga fullgerð, síðan auglýst og send umsagnaraðilum.

Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) tillaga á vinnslustigi og drög að umhverfisskýrslu, (3) tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfisskýrsla verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins skagafjordur.is

5.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila við auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur

5.3 Verkferli

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Lýsing skipulagsverkefnis er til kynningar fram til 8. mars 2023
2. Breytingartillaga, forsendur og umhverfismat – kynning á vinnslustigi: Mars 2023
3. Breytingartillaga til auglýsingar: maí - júní 2023
4. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka: Ágúst 2023