

SKAGAFJÖRÐUR



# HOFSÓS, SKAGAFIRÐI

DEILISKIPULAG SUNNAN KIRKJUGÖTU



## GREINARGERÐ

*Útg. 1.2*

**Dags. 15.03.2023**

**STOÐ**<sup>EHF.</sup>  
VERKFRÆÐISTOFA



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga 123/2010

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn

Skagafjarðar þann \_\_\_\_\_.

---

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

Skipulagsgögn:

Skipulagsuppdráttur DS01, útg. 1.2, dags. 15.03.2023.

Skipulagsgreinargerð útg. 1.2 dags. 15.03.2023.

Fyrri útgáfa

Útg. 1.1

Dags. 19.08.2022

Deiliskipulagstillagan var áður auglýst frá 21. september 2022 – 2. nóvember 2022. Í kjölfar athugasemda sem bárust á auglýsingatíma og þær breytingar sem gerðar hafa verið á skipulagsuppdrætti og greinagerð var ákveðið á fundi skipulagsnefndar 27. apríl 2023 að endurauglýsa tillöguna.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar í greinagerð frá útg. 1.1. í fyrri auglýsingu

- Breyting gerð á afmörkum lóða nr. 4 og 10 við Sætún og byggingarreitir bílskúra verði innan lóða. Lóð 4a og 10a fyrir bílastæði og bílskúrsheimild verða nr. 6a og 8a og tilheyra lóðum nr. 6 og 8, kafla 2.5.4.6 bætt við.
- Breyting gerð á stærð lóða nr. 11 og 12 við Sætún.
- Lóðum bætt við nr. 7a og 9a við Sætún fyrir bílskúrsheimildir og bílastæði fyrir lóðir Sætúns nr. 7. og 9. Byggingarreitir bílskúra sameinaðir fyrir lóðir nr. 7, 9 og 11. Lóðarhlutar skilgreindir á skipulagsuppdrætti í samræmi við uppdrátt frá 1986. Kafli 2.5.4.11 uppfærður og kafla 2.5.4.7 bætt við fyrir Sætún 7a og 9a
- Lóð Hofsóskirkju minnkuð og gata fyrir líkbíl frá kirkjugötu og suður með vesturhlið kirkjugarðs felld út. Göngustígur nýttur fyrir líkbíl og snúnigsás bætt við. Texti uppfærður og breyttur í kafla 2.3, 2.5, 2.5.4.16 & 2.5.4.17.
- Rútustæði felld út eftir umsögn Vegagerðarinnar – tekið út úr kafla 2.3.
- Texta bætt við í greinagerð undir kafla 3.5 um varðveislugildi þar sem gerð er grein fyrir afstöðu minjavarðar.

## Efnisyfirlit

1	Forsendur .....	1
1.1	Viðfangsefni .....	1
1.2	Afmörkun skipulagssvæðis .....	1
1.3	Lög og reglugerðir .....	1
1.4	Tengsl við aðrar áætlanir .....	2
1.4.1	Landskipulagsstefna .....	2
1.4.2	Aðalskipulag .....	2
1.4.3	Deiliskipulag .....	3
1.5	Aðdragandi skipulagsgerðar .....	3
1.6	Staðhættir, skipulagssvæðið og núverandi staða .....	3
1.7	Veitur og lagnir .....	3
1.7.1	Hitaveita .....	4
1.7.2	Vatnsveita .....	4
1.7.3	Fráveita .....	4
1.7.4	Aðrar veitur .....	4
1.8	Umhverfisáhrif .....	4
1.9	Kynningar, samráð og skipulagsferill .....	4
2	Deiliskipulag .....	6
2.1	Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn .....	6
2.2	Skipulags- og byggingaskilmálar .....	6
2.2.1	Lóða- og hæðarblöð .....	6
2.3	Götur, gangstéttar og bílastæði .....	6
2.4	Dvalarsvæði, gróður, lýsing og stígar .....	6
2.5	Lóðir og byggingarreitir .....	6
2.5.1	Frágangur lóða .....	7
2.5.2	Veitur .....	8
2.5.3	Mannvirki utan byggingarreits .....	8
3	Sérákvæði fyrir einstaka lóðir .....	8
3.1	Hátún 1, 3 & 5 .....	8
3.2	Hátún 2 & 4 .....	8
3.3	Hátún 6 - 8 .....	8
3.4	Sætún 1, 3 & 5 .....	9
3.5	Sætún 12 .....	9

3.6	Sætún 6a & 8a bílskúrar .....	9
3.7	Sætún 7a og 9a bílskúrar .....	9
3.8	Sætún 2, L146677, einbýlishús .....	9
3.9	Sætún 4, L146678, raðhús .....	9
3.10	Sætún 6, L146679 , raðhús .....	9
3.11	Sætún 8, L146681, raðhús .....	10
3.12	Sætún 10, L146683, raðhús .....	10
3.13	Sætún 7, L146680, raðhús .....	10
3.14	Sætún 9, L146682, raðhús .....	10
3.15	Sætún 11, L146684, raðhús .....	10
3.16	Hátún 7, L146627, einbýlishús .....	10
3.17	Suðurbraut 27, L146674, Prestsbakki .....	10
3.18	Kirkjugata spennistöð, L220061 .....	10
3.19	Suðurbraut 23, L146671, Sæland.....	11
3.20	Suðurbraut - Hofsóskirkja .....	11
3.21	Hofsósskirkjugarður .....	11
4	Umhverfisskýrsla .....	13
4.1	Heilsa og öryggi.....	13
4.2	Félagslegir- og efnahagslegir þættir .....	13
4.3	Ásýnd.....	13
4.4	Náttúrufar .....	13
4.5	Varðveislugildi .....	14
4.6	Svipmót byggðar og einstakar bygginga .....	14
4.7	Samantekt og niðurstaða.....	14
5	Heimildaskrá .....	15
6	VIÐAUKI 1 – Núverandi lóðir og byggingar.....	16

# 1 Forsendur

## 1.1 Viðfangsefni

Markmið skipulagsins er að setja fram heildstæða sýn fyrir allt skipulagssvæðið og skilmála um uppbyggingu. Helstu viðfangsefni eru:

- Að skilgreina lóðamörk, afmarka byggingarreiti auk almennra lóðaskilmála.
- Að skilgreina umferðarleiðir, bílastæði og gönguleiðir innan svæðis.
- Að fjalla um Hofsósskirkju og kirkjugarðinn og setja skilmála í samráði við sóknarnefnd.

## 1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurbraut að vestan, að Kirkjugötu að norðan og af opnu svæði og óbyggðu íbúðasvæði að sunnan og austan samtals um 3,4 ha að stærð.



## 1.3 Lög og reglugerðir

Um skipulag gilda skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá gefur Skipulagsstofnun út leiðbeiningar um skipulagsgerð sem hafðar voru til hliðsjónar við vinnu deiliskipulagsins. Í skipulagsreglugerð er deiliskipulag skilgreint sem:

*„skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.“*

Í grein 5.1.2. skipulagsreglugerðar segir jafnframt:

*„Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags og markmiðum reglugerðar þessarar. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur, mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Skilmálar deiliskipulags eru bindandi.“*



## 1.4 Tengsl við aðrar áætlanir

### 1.4.1 Landskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um hvernig stjórnvöld skuli vinna að skipulagsmálum. Eitt af viðfangsefnum sem mörkuð er stefna um er: „Búsetumynstur og dreifing byggðar“ þar sem meðal markmiða er, „sjálfbært skipulag þéttbýlis“ og „Gæði hins byggða umhverfis“.

Í kafla 3.2 um „sjálfbært skipulag þéttbýlis“ segir;

„Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar“.

Í kafla 3.3 um „Gæði hins byggða umhverfis“ segir;

„Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru“

### 1.4.2 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Meðal markmiða í aðalskipulagi er,

- Að efla núverandi þéttbýliskjarna og tengja þá betur saman með því að nýta styrkleika og gæði hvers kjarna.
- Að tryggja framboð íbúðarhúsnæðis sem mætir húsnæðisþörfum íbúa.
- Að ný íbúðarbyggð þróist í góðum tengslum við núverandi byggð með hagkvæma nýtingu lands og þjónustukerfa að leiðarljósi. Kanna möguleika á að þetta byggð á vannýttum lóðum eða reitum.



Í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 er skipulagssvæðið skilgreint á landnotkunarreitunum; íbúðarbyggð nr. ÍB-602, Samfélagsþjónusta S-602, Kirkjugarðar-og grafreitir K-601 og eru áherslurnar m.a eftirfarandi:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Stærð í ha
ÍB-602	Íbúðabyggð	Íbúðagötur Hátún og Sætún	1,5 ha
K-601	Kirkjugarður	Á svæðinu er Hofsóskirkjugarður og stórt tún	1,2 ha
S-602	Kirkja	Á svæðinu er Hofsóskirkja og Suðurgata 27	0,8 ha
<b>Svæði</b>		<b>Áherslur og aðgerðir</b>	
Íbúðabyggð ÍB-602		Íbúðarbyggðin gerir ráð fyrir íbúðum í einbýlis- og raðhúsum. Yfirbragð byggðar verði í tengslum við núverandi byggð og innviði og þéttbýlið þróist sem samfelld og heildstæð byggð. Rík áhersla er lögð á vandað yfirbragð hverfa og bygginga.	
Samfélagsþjónusta S-602		Áhersla er lögð á gott aðgengi allra og lóðafrágangur tryggi gott aðgengi hreyfihamlaðra og fólks með skerta færni og gott aðgengi gangandi, hjólandi og akandi. Gert er ráð fyrir rými til stækunar. Malarborið svæði framan við kirkju verði frágengið og fegrað. Fyrirkomulag bílastæða útfært. Skoðuð verði samnýting bílastæða við Hofsóskirkju og sundlaug.	
Kirkjugarðar K-601		Kirkjugarðurinn er um 1.700 m <sup>2</sup> innan girðingar. Milli kirkjugarðs og kirkju er stórt tún. Gert er ráð fyrir að stækka kirkjugarð til vesturs eftir þörfum til lengri tíma litið. Heimilt er að byggja mannvirki í tengslum við kirkjugarðinn.	



### 1.4.3 Deiliskipulag

Innan skipulagssvæðisins er ekkert deiliskipulag í gildi. Fyrir liggur umræðutilaga að umhverfisskipulagi Hofsósskirkju og Hofsósskirkjugarðs, dags. 1. október 2019 unnið af Guðmundi Rafni Sigurðssyni. Umræðutilagan var höfð til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins.

## 1.5 Aðdragandi skipulagsgerðar

Eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum á þéttbýlisstöðum í Skagafirði hefur aukist umtalsvert á síðustu árum og til þess að mæta þeirri þróun er brýnt að hafa nægt framboð fjölbreyttra lóða í boði í sveitarfélaginu. Á Hofsósi eru íbúðargötur Hátún og Sætún ekki fullbyggðar og með því að skilgreina lóðir og lóðaskilmála fyrir óbyggðar lóðir má búast við því að þær verði eftirsóttari. Í aðalskipulagi Skagafjarðar er áhersla á að ljúka uppbyggingu íbúðarhverfa sem ekki eru fullbyggð áður en ný svæði eru tekin til íbúðaruppbyggingar. Auk skipulags íbúðarlóðanna er með skipulagsgerðinni verið að móta heildstætt umhverfi Hofsósskirkju, kirkjugarðs og Prestbakka með nýjum lóðamörkum, aðkomuleiðum, bílastæðum og gangstígum.

## 1.6 Staðhættir, skipulagssvæðið og núverandi staða

Hofsós er af mörgum talinn einn elsti verslunarstaður landsins meðal staða sem ekki hafa lagst af.<sup>1,2</sup> Gott skipalægi hefur líklega spilað stórt hlutverk en einnig hefur staðurinn þótt veita einna best skjól fyrir ríkjandi vindáttum í austanverðum Skagafirði. Á tímum verslunareinokunar komst Hofsós í röð fremstu verslunarstaða á Norðurlandi. Bærinn er í austanverðum Skagafirði, um 36 km frá Sauðárkróki og um 32 km frá Hringvegi (1).

Frá aldamótum hefur íbúafjöldi á Hofsósi verið á milli 160-180 manns og voru íbúar 172 í ársbyrjun 2022.<sup>3</sup> Skipulagssvæðið er syðst í þorpinu og er 3,4 ha að stærð og afmarkast af; Suðurbraut að vestan, að Kirkjugötu að norðan og af opnu svæði sunnan við Kirkjugarð og kirkju og að mestu óbyggðu íbúðasvæði að sunnan og austan. Skipulagssvæðið er sunnan við núverandi íbúabyggð sem nær að meginhluta frá Hofsá til suðurs að Kirkjugötu. Innan skipulagssvæðisins eru skráð 13 landnúmer. Þar eru tvær íbúðagötur Hátún og Sætún, Hofsósskirkja, Hofsósskirkjugarður og Prestbakki (Suðurbraut 27) og spennistöð Rarik. Við Hátún stendur eitt einbýlishús og við Sætún standa tvö raðhús og eitt einbýlishús, byggðin reis á árunum 1979-1986. Við Suðurbraut standa Hofsósskirkja sem var byggð árið 1958 og Prestbakki 1938. Innst í Kirkjugötu er spennistöð Rarik byggð árið 2000.

Nánar er fjallað um breyttar lóðarstærðir og skilmála í undirköflum undir kafla 2.5.

Við gildistöku deiliskipulags mun Suðurbraut 23 falla út og sameinast Hofsós undir landnúmerinu 218098 ásamt því sem stærðir annarra lóða breytast.

Nánar er fjallað um núverandi lóðir og byggingar í, *viðauka 1 – Núverandi lóðir og byggingar*.

## 1.7 Veitur og lagnir

Hitaveitu-, vatns- og fráveitulagnir hafa verið lagðar í götur innan skipulagssvæðisins, auk gagnaveitu og rafveitu. Lega núverandi hitaveitu-, vatnsveitu- og fráveitulagna er sýnd á skipulagsupprætti.

---

<sup>1</sup> LENDIS, 2009.

<sup>2</sup> Hjalti Pálsson, 2021.

<sup>3</sup> Hagstofa Íslands, 2022.

### 1.7.1 Hitaveita

Skagafjarðaveitur þjónusta sveitarfélagið með hitaveitu og vatnsveitu sem fjallað er um í kafla 1.6.2. Heitt vatn fyrir Hátún og Sætún kemur úr stofnlögn við enda Sætúns. Hitaveita á Hofssól er sótt norður í Hrolleifsdal. Hitaveita fyrir Hofssólkirkju og Prestbakka kemur í lögn sem liggur í göngustíg frá Austurgötu. Hitaveita í Hátún og Sætún kemur í götustofni sem liggur austur fyrir núverandi byggð við Austurgötu og Kirkjugötu. Kanna þarf hvort sverleiki lagna anni aukinni eftirspurn með fleiri notendum við Hátún og Sætún.

### 1.7.2 Vatnsveita

Neysluvatn kemur úr stofnlögn ofan og norðan við byggðina sem sótt er upp í vesturhlíð Hofsfjalls í landi Engihlíðar og Hólakots. Stofnlögnin í bænum liggur í Suðurbraut og kemur inn á skipulagssvæðið að vestanverðu. Heimæð í kirkjuna og Prestbakka tengjast lögninni við Suðurbraut. Götustofnar í Hátún og Sætún tengjast götustofnlögn í Kirkjugötu. Kanna þarf hvort sverleiki lagna anni aukinni eftirspurn vegna fleiri notenda við Hátún og Sætún.

### 1.7.3 Fráveita

Fráveita frá núverandi húsum á skipulagssvæðinu rennur í rotþró, vestan við Suðurbraut 4 og 6. Götustofnar fráveitu úr Sætúni og Hátúni liggja til norðurs í götulögn í Kirkjugötu. Lega fráveituheimæða úr Hofssóskirkju og Prestbakka er óþekkt.

### 1.7.4 Aðrar veitur

Lega strenglagna fjarskipta fylgir hitaveitu. Varðandi legu og frekari upplýsingar um strenglagnir er vísað á tilheyrandi veitufyrirtæki.

## 1.8 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskipulagi 2020-2035. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber 1. viðauka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3. Umhverfisþættir sem metnir verða eru heilsa- og öryggi, félagslegir- og efnahagslegir þættir, ásýnd, náttúruferir, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstaka bygginga. Í skipulaginu er áframhaldandi uppbygging á svæðinu styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, svipmót byggðar og ásýnd nærliggjandi umhverfis.

## 1.9 Kynningar, samráð og skipulagsferill

Skipulagslýsing hefur verið auglýst og samþykkt og ábendingar sem þar komu fram hafa verið til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagstillögunnar.

Skipulagstillagan verður lögð fyrir skipulagsnefnd og tekin fyrir í sveitarstjórn. Að fengnu samþykki hennar verður hún auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Deiliskipulagið verður auglýst í fréttablöðum og haft til sýnis í ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 17-21, 550 Sauðárkróki auk þess sem það verður aðgengilegt á vef sveitarfélagsins, [www.skagafjardur.is](http://www.skagafjardur.is). Með þessu er umsagnar- og samráðsaðilum gefinn kostur á að koma fram athugasemdum við skipulagið.

Umsagnar- og samráðsaðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur
- RARIK
- Sóknarnefnd Hofsósskirkju
- Míla
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar

Tímaáætlun deiliskipulagsins er sem hér segir:

- Maí 2023: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Júní 2023: Tillaga að deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsingatími og athugasemdafrestur 6 vikur.
- júlí 2023: Athugasemdafresti lýkur.
- Ágúst/september 2023: Yfirferð og úrvinnsla athugasemda, deiliskipulag samþykkt hjá sveitarfélagi og svör send aðilum sem gerðu athugasemdir.
- Október 2023: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

## 2 Deiliskipulag

### 2.1 Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn

Meðfylgjandi greinargerð þessari er skipulagsuppdráttur nr. DS-01 í verki 56295301, dags. 15.03.2023. Uppdrátturinn sýnir afmörkun lóða, byggingarreiti, lagnasvæði, helstu byggingarskilmála og fleira. Skipulagsuppdrátturinn er í kvarðanum 1:1.000 á A2 blaði.

### 2.2 Skipulags- og byggingaskilmálar

Húsgerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem lóðablöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð

Leggja skal áherslu á að frágangur lands og mannvirkja falli vel að nánasta umhverfi. Afstaða húsa er sýnd á skipulagsuppdrætti. Þakgerð er valfrjáls en fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi þakhalla.

#### 2.2.1 Lóða- og hæðarblöð

Lóðablöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Þau skulu sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og málsetningar. Hæðablöð skulu unnin á grundvelli deiliskipulagsins og hæðayfirlits. Við ákvörðun á gólfkótum skal taka mið af hæðum fráveitulagna, gatna og gólfkótum nærliggjandi húsa. Gólfkótar og hæðakótar lóðamarka og fráveitu skulu koma fram á hæðablöðum.

### 2.3 Götur, gangstéttar og bílastæði

Hátún og Sætún eru þegar tilbúnar götur en án gangstétta að hluta. Gert er ráð fyrir gangstéttum beggja vegna Sætúns og Hátúns þar sem einnig eru lagnasvæði. Á einbýlishúsalóðum skal koma fyrir a.m.k þremur bílastæðum á hverri lóð og tvö bílastæði við hverja íbúð fjölbýlishúss. Bílastæðin skulu ekki vera styttri en sjö metrar framan við bílgeymslur, en fimm metrar að öðrum kosti. Meðfram Kirkjugötu innan kirkjugarðslóðar er gert ráð fyrir níu bílastæðum. Á svæðinu milli lóðar Hofsóskirkju og Suðurbrautar er gert ráð fyrir 43 bílastæðum, á miðju planinu eru stæði sem nýtast fyrir rútur og bíla með eftirvagna. Bílastæðin eru ætluð gestum sundlaugar Hofssós en geta að auki samnýst stærri viðburðum í kirkjunni. Frá bílastæðunum er gert ráð fyrir gangbraut yfir Suðurbraut og í átt að sundlauginni. Meðfram Suðurbraut er gangstétt og graseyjur yfir lagnasvæði. Staðsetning bílastæða, fjöldi stæða og leiðbeinandi fyrirkomulag er sýnt á skipulagsuppdrætti.

### 2.4 Dvalarsvæði, gróður, lýsing og stígar

Lögð er áhersla á vistlegt umhverfi svæðisins með dvalarsvæðum, gróðri og notalegri lýsingu. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar leiðbeinandi staðsetningar dvalarsvæða og gróðurbeða. Á dvalarsvæðum er hægt að koma fyrir bekkjum og borðum og leiktækjum. Frá Hofsóskirkju er gert ráð fyrir 3-4 metra breiðum malbikuðum eða hellulögðum göngustíg yfir túnið og að kirkjugarðslóð. Stígurinn getur einnig nýst fyrir líkbíl þegar á þarf að halda. Meðfram stígnum er gert ráð fyrir gróðurbeðum með lágvöxnum gróðri og hentugri lýsingu til að auka öryggi og ásýnd. Æskilegt er að vera með hluta af gróðri sígrænan til að auka skjólmyndun og bæta ásýnd á svæðið allt árið um kring.

### 2.5 Lóðir og byggingarreitir

Innan skipulagssvæðisins eru tvær íbúðagötur Hátún og Sætún, Hofsóskirkja, Hofsóskirkjugarður og Prestbakki (Suðurbraut 27) auk lóðar fyrir spennistöð Rarik sem stendur

austast í Kirkjugötu. Íbúðahverfið við Sætún og Hátún byggðist á árunum 1979-1986. Hofsóskirkja var byggð árið 1958 og spennistöð Rarik byggð árið 2000. Í tillögu þessari er áhersla á að uppbygging á svæðinu verði í samræmi við núverandi byggð, þannig að byggðin þróist sem samfelld og heildstæð byggð. Í deiliskipulagi þessu er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð. Á skipulagsupprætti eru sýndar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreitir, fjöldi bílastæða á lóð, nýtingarhlutfall og hugsanlegar kvaðir. Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti sýna hámarksgrunnflöt og skulu byggingar vera innan byggingarreits. Lóðamörk eru skilgreind í hnitsettum grunni og breytast lóðastærðir að einhverju leyti m.v. núverandi stærðir í fasteignaskrá. Í töflunni er samantekt um lóðir innan skipulagssvæðisins og skilmála þeirra. Nánari skilmálar um lóðirnar er í kafla: 2.5.4. Nýjar lóðir eru litaðar bláar í töflunni.

LÓÐ HEIMILISFANG	Notkun	Bygginga ár	Lóðastærð í fasteignaskrá (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð í deiliskipulagi (m <sup>2</sup> )	Breyting m.v fasteignaskrá (m <sup>2</sup> )	Byggt magn (m <sup>2</sup> )	Hámrks nýtingar- hlutfall	Hámarks byggingar magn	ónotað byggingar magn
Hofsóskirkja	Kirkja	1958	0	1584		147,4	0,18	285	138
Hofsóskirkjugarður	kirkjugarður			3575			0,014	50	50
Suðurbraut 27	Einbýlishús	1938	912,5	1503	590,5	218,9	0,3	451	232
Sætún 1-5	Raðhús			1502			0,4	601	601
Sætún 2	Einbýlishús	1980	646	731	85	194,1	0,4	292	98
Sætún 4	Raðhús	1979	460	420	-40	110	0,48	202	90
Sætún 6	Raðhús	1979	460	280		110	0,5	140	30
Sætún 6 a	Bílskúr			140		0	0,43	60	60
Sætún 7	Raðhús	1986	359	455	96	110	0,31	141	30
Sætún 7a	Bílskúr			162,5			0,37	60	60
Sætún 8	Raðhús	1979	460	280	-40	110	0,5	140	30
Sætún 8 a	Bílskúr			140			0,46	64	64
Sætún 9	Raðhús	1981	359	325	-34	110	0,43	140	30
Sætún 9 a	Bílskúr			162,5			0,37	60	60
Sætún 10	Raðhús	1979	460	518	58	110	0,39	202	90
Sætún 11	Raðhús	1981	499	601	102	110	0,33	198	90
Sætún 12	Einbýlishús			630			0,4	252	252
Hátún 1	Einbýlishús			765			0,35	268	268
Hátún 2	Einbýlishús			674			0,3	202	202
Hátún 3	Einbýlishús			765			0,35	268	268
Hátún 4	Einbýlishús			676			0,3	203	203
Hátún 5	Einbýlishús			765			0,35	268	268
Hátún 6-8	Parhús			990			0,4	400	400
Hátún 7	Einbýlishús	1981	875	870	-5	142,3	0,3	261	119
Kirkjugata	Spennistöð	2000	42	42	0	7,6	0,18	8	0

Mynd 1 samantekt um lóðir og byggingarmagn innan skipulagssvæðisins.

### 2.5.1 Frágangur lóða

Lóðarhöfum er heimilt að afmarka lóðir með girðingum, limgerði eða sambærilegu þannig að afmörkun sé greinileg og í samræmi við kafla 7.2 byggingarreglugerðar 112/2012. Limgerði og runnar á lóðamörkum meðfram gangstéttum skulu ekki ná útfyrir lóðamörk. Óheimilt er að gróðursetja aspartré á skipulagssvæðinu, aðrar trjátegundir sem eru algengar á íslenskum íbúðarhúsalóðum eru heimilar. Æskilegt er að hafa u.þ.b 1/3 gróðursins sígrænan. Lóðir skulu frágengnar innan 2 ára eftir að hús er orðið íbúðarhæft.

### 2.5.2 Veitur

Ný hús verða tengd núverandi stofnlögnum meðfram stígum og vegum. Samráð skal haft við Skagafjarðarveitur vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Þá skal haft samráð við Skagafjarðarveitur og Brunavarnir Skagafjarðar um fjölda og staðsetningu á brunahana. Brunahanar skulu staðsettir utan lóðamarka og gæta skal að innkeyrslum inn á lóðir. Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni. Innan skipulagssvæðisins er ein spennistöð í eigu Rarik, hún er staðsett austast í Kirkjugötu.

### 2.5.3 Mannvirki utan byggingarreits

Utan byggingarreits er heimilt að reisa skýli fyrir ruslatunnur. Heimilt er að reisa allt að 15 m<sup>2</sup> smáhýsi í samræmi við gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og leiðbeiningablað HMS nr. 9.7.6 útg. 3.3 dags 11.01.2021. Smáhýsi er ekki hluti af nýtingarhlutfalli og má standa utan byggingarreits. Aðrar byggingar skulu reistar innan byggingarreits.



Mynd 2 ja.is 2020. já.hf. Séð í suðvestur frá spennistöð Rarik, yfir göturnar Hátún og sætún

## 3 Sérákvæði fyrir einstaka lóðir

### 3.1 Hátún 1, 3 & 5

**Einbýlishús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Lóðarstærð 765 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir 350 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 268 m<sup>2</sup> með bílgeymslu. Innan hverrar lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að þrjá bíla. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr skal vera amk. 7 m frá götukanti.

### 3.2 Hátún 2 & 4

**Einbýlishús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Hátún 2 er 674 m<sup>2</sup> og Hátún 4 er 676 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir 306 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 202 m<sup>2</sup> með bílgeymslu. Innan hvorrar lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að þrjá bíla. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr skal vera amk. 7 m frá götukanti.

### 3.3 Hátún 6 - 8

**Parhús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Lóðarstærð 990 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir 486 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 400 m<sup>2</sup> með bílageymslu. Innan lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að þrjá bíla fyrir hvora íbúð. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr skal vera amk. 7 m frá götukanti.



### 3.4 Sætún 1, 3 & 5

**Raðhús á einni hæð** með þremur íbúðum. Lóðarstærð 1502 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 748 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 600 m<sup>2</sup> með bílageymslum. Innan lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að tveimur bíla á hverja íbúð. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr skal vera amk. 7 m frá götukanti.

### 3.5 Sætún 12

**Einbýlishús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Lóðarstærð 630 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 275,5 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 252 m<sup>2</sup> með bílageymslu. Innan lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að þremur bílum. Hámarkshæð í mæni (HM) er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr er 7 m frá götukanti.

### 3.6 Sætún 6a & 8a bílskúrar

#### **Lóðir fyrir bílastæði og bílageymslur fyrir íbúðalóðir Sætúns 6 og 8**

Lóðarstærðir 140 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir 65 m<sup>2</sup> að stærð fyrir bílskúra.

Hámarksbyggingarmagn er 60 m<sup>2</sup> á hvorri lóð, milliloft eru leyfileg og teljast hluti af byggingarmagni. Þak skal taka mið af íbúðarhúsum Sætúns nr. 4-10 hvað varðar hæð og þakhalla. Lóðirnar tilheyra Lóðum nr. 6 og 8 við Sætún. Sjá nánar um lóðir Sætúns nr. 6 og 8 í kafla: *3.10 og 3.11*

### 3.7 Sætún 7a og 9a bílskúrar

#### **Lóð fyrir bílastæði og bílageymslur fyrir íbúðalóðir sætúns 7 og 9**

Lóðastærðir 162,5 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir 65 m<sup>2</sup> að stærð fyrir bílskúra.

Hámarksbyggingarmagn 60 m<sup>2</sup> á hvorri lóð, milliloft eru leyfileg og teljast hluti af byggingarmagni. Þak skal taka mið af íbúðarhúsum Sætúns nr. 7-11 hvað varðar hæð og þakhalla. Sjá nánar um lóðir Sætúns nr. 7 og 9 í kafla: *3.13 og 4.14*.

#### ***Núverandi lóðir og byggð innan skipulagssvæðis:***

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir fyrir viðbyggingar og bílskúra núverandi húsa. Hæð viðbygginga við hús skal mest vera sú sama og hússins sem byggt er við og þakform samsvarandi. Mikilvægt er að fyrirhugaðar breytingar og endurgerð húsa og lóða taki tillit til yfirbragðs byggðar þeirrar byggingar sem verið er að endurgera. Við mótun og efnisval skal taka mið af aðliggjandi byggð. Lóðamörk hafa verið aðlöguð að núverandi nýtingu.

### 3.8 Sætún 2, L146677, einbýlishús

Sætún 2 er skráð 646 m<sup>2</sup> íbúðarhúsaloð en verður 731 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 163,9 m<sup>2</sup> einbýlishús á tveimur hæðum og 30,2 m<sup>2</sup> bílskúr. Gert er ráð fyrir 60 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 292,4 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 98,3 m<sup>2</sup>.

### 3.9 Sætún 4, L146678, raðhús

Sætún 4 er skráð 460 m<sup>2</sup> raðhúsaloð en verður 420 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 110 m<sup>2</sup> endaraðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup> og 65 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir allt að 60 m<sup>2</sup> bílskúr.

### 3.10 Sætún 6, L146679, raðhús

Lóðin eru skráð 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsaloð en verður 420 m<sup>2</sup>, sem skiptist í 280 m<sup>2</sup> íbúðarhúsaloð og 140 m<sup>2</sup> lóð (Sætún 6a) fyrir bílastæði og bílskúrsheimilid. Á Íbúðarhúsaloðinni er gert ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup> 6. Lóð Sætúns 6a tilheyrir lóð Sætúns 6, sjá nánar um skilmála lóðar Sætúns 6a í kafla; *3.6*



### 3.11 Sætún 8, L146681, raðhús

Lóðin eru skráð 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð en verður 420 m<sup>2</sup>, sem skiptist í 280 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð og 140 m<sup>2</sup> lóð (Sætún 8a) fyrir bílastæði og bílskúrsheimilid. Á Íbúðarhúsalóðinni er gert ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup>.

Lóð Sætúns 8a tilheyrir lóð Sætúns 8, sjá nánar um skilmála lóðar Sætúns 8a í kafla; 3.6

### 3.12 Sætún 10, L146683, raðhús

Sætún 10 er skráð 460 m<sup>2</sup> raðhúsalóð en verður 518 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 110 m<sup>2</sup> endaraðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup> og 65 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir allt að 60 m<sup>2</sup> bílskúr.

### 3.13 Sætún 7, L146680, raðhús

Sætún 7 er skráð 359 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð en verður 455 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 9 og 11. Á Sætúni 7 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup>.

Lóðin Sætún 7a er 162,5 m<sup>2</sup> og tilheyrir Sætúni 7, þar er gert ráð fyrir bílastæðum og bílskúrsheimild fyrir bílskúr fyrir Sætún 7. Sjá nánar um lóð Sætúns 7a í kafla; 3.7.

### 3.14 Sætún 9, L146682, raðhús

Sætún 9 er skráð 359 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð en verður 325 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 7 og 11. Á Sætúni 9 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup>.

Lóðin Sætún 9a er 162,5 m<sup>2</sup> og tilheyrir Sætúni 9, þar gert ráð fyrir bílastæðum og bílskúrsheimild fyrir bílskúr fyrir Sætún 9. Sjá nánar um lóð Sætúns 9a í kafla 3.7.

### 3.15 Sætún 11, L146684, raðhús

Sætún 11 er skráð 499 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð en verður 601,3 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 7 og 9. Á Sætúni 11 er 110 m<sup>2</sup> endaraðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála allt að 30 m<sup>2</sup> og öðrum 112 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir allt að 60 m<sup>2</sup> bílskúr.

### 3.16 Hátún 7, L146627, einbýlishús

Íbúðarhúsalóðin Hátún 7 er skráð 875 m<sup>2</sup> en verður 870 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 142,3 m<sup>2</sup> einbýlishús. Gert er ráð fyrir fyrir viðbótarbyggingarreit á lóð fyrir bílskúr og viðbyggingu við íbúðarhús. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 261 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 120 m<sup>2</sup>.

### 3.17 Suðurbraut 27, L146674, Prestsbakki

Íbúðarhúsalóðin Suðurbraut 27 er skráð 912,5 m<sup>2</sup> að stærð en verður 1503 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 191,4 m<sup>2</sup> einbýlishús með kjallara og 27,5 m<sup>2</sup> geymsla. Gert er ráð fyrir fyrir 151 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu og/eða bílskúr. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 451 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 232 m<sup>2</sup>. Hámarkshæðafjöldi er 2 hæðir.

### 3.18 Kirkjugata spennistöð, L220061

Iðnaðar- og athafnalóðin Kirkjugata spennistöð er 42 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur 7,6 m<sup>2</sup> spennistöð sem var byggð árið 2000. Afmörkun lóðar breytist lítillega en lóðarstærð er óbreytt. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt að nýta lóðina undir aðra starfssemi. Lóðin telst fullbyggð.

### 3.19 Suðurbraut 23, L146671, Sæland

Íbúðarhúsalóðin Suðurbraut 23 er á horni gatnamóta Hofsósbrautar og Kirkjugötu. Á lóðinni stóð íbúðarhúsið Sæland sem brann í desember 2019.<sup>2</sup> Lóðin er óhnitsett en skráð stærð er 255 m<sup>2</sup>. Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðin sé víkjandi og sameinist Hofsóslandi undir landnúmerinu 218098. Svæðið verður nýtt undir gönguleið, gróður og til útivistar.

### 3.20 Suðurbraut - Hofsóskirkja

#### Lóð Hofsóskirkju

Lóðastærð er 1584 m<sup>2</sup>.

Innan lóðarinnar er Hofsósskirkja sem byggðist árið 1958. Kirkjan er 147,4 m<sup>2</sup> að stærð.

Innan lóðar er gert er ráð fyrir 10 bílastæðum þar af einu fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir gangstétt frá bílastæðum að kirkjudyrum og meðfram kirkju að stíg í átt að sáluhliði kirkjugarðs. Utan við lóð eru að auki bílastæði sem nýta mætti á stærri viðburðum í kirkjunni en að öðru leyti tilheyra þau gestum sundlaugarinnar á Hofsósi. Gert er ráð fyrir að líkbíll geti ekið stíginn frá kirkju að kirkjugarði.

Á lóðinni er 70,8 m<sup>2</sup> byggingarreitur austan við kirkjuna að lóðamörkum fyrir safnaðarheimili eða viðbyggingu. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,18 og ónýtt byggingarmagn því 138 m<sup>2</sup>. Hámarkshæðarfjöldi nýbyggingar er 2 hæðir auk kjallara.

Hofsóskirkja setur sterkan svip á skipulagssvæðið og raunar á allt kaupúnið. Kirkjan skal áfram vera sú bæjarprýði sem hún er og skal viðhaldi sinnt samviskusamlega. Við hönnun nýbyggingar skal þess gætt að hún sé í samræmi við Hofsósskirkju og eflí kirkjuna sem bæjarprýði.

### 3.21 Hofsósskirkjugarður

#### Lóð kirkjugarðsins

Lóðastærð er 3575 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur 50 m<sup>2</sup> fyrir aðstöðuhús.

Hámarksbyggingarmagn er 50 m<sup>2</sup>, heimilt að setja milliloft sem telst hluti af byggingarmagni. Hámarkshæð byggingar er 5 m.

Enginn lóð hefur verið skilgreind um kirkjugarðinn en núverandi afmörkun kirkjugarðsins er um 1700 m<sup>2</sup>. Ein lóð er skilgreind fyrir kirkjugarðssvæðið og miðar afmörkun lóðarinnar við stækkun kirkjugarðsins til vesturs frá núverandi garði. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er annars vegar um Kirkjugötu þar sem gert er ráð fyrir níu bílastæðum gengt garðinum og eru þau að meginhluta innan lóðarinnar. Hins vegar frá kirkju þar sem eru 10 bílastæði innan kirkjulóðar og 43 utan lóðar. Frá kirkju er gert ráð fyrir göngustíg í austur að sáluhliði garðsins, hluti stígsins er á opnu svæði. Æskilegt er að göngustígurinn sé upplýstur og að yfirborð göngustígsins sé hellulagt eða malbikað og um hann geti einnig ekið líkbíll þegar á þarf að halda. Gangstéttir eru við bílastæðin við Kirkjugötu sem tengjast tveimur gönguhliðum í garðinn að norðan. Innan kirkjugarðsins er stígakerfi að og um greftrunarsvæði garðsins. Í norðaustur hluta lóðarinnar er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir aðstöðuhús fyrir áhöld og búnað sem tengjast kirkjugarðinum og sorpgeymslu. Mikilvægt er að fyrirkomulag uppbyggingar lóðar og nærsvæðis s.s stígar, girðingar, gróður og dvalarsvæði styrki bæði og eflí ásýnd svæðisins og gefi heildstætt yfirbragð. Til lengri tíma litið er gert er ráð fyrir stækkun kirkjugarðsins áfram til vesturs eftir þörfum.

Sóknarnefnd lagði fram teikningu af kirkjugarðinum unna af Guðmundi Rafni Sigurðssyni (1. október 2019) sem höfð var til hliðsjónar við gerð skipulagsins.



## 4 Umhverfisskýrsla

Í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana er lagt mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfis- og samfélagsþætti. Ekki er um að ræða nýja starfsemi eða landnotkun innan skipulagssvæðisins en kirkja og kirkjugarður hefur verið um langt skeið á svæðinu ásamt íbúðarhúsabyggð. Skipulagið á að stuðla að áframhaldandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, bílastæða, stétta og umhverfis sem styrkja bæði og efla ásýnd svæðisins og gefi heildstætt yfirbragð; sem er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, svipmót byggðar og ásýnd nærliggjandi umhverfis.

Umhverfisþættir sem lagt verður mat á eru heilsa og öryggi, félagslegir- og efnahagslegir þættir, ásýnd, náttúrfar, vaðveislugildi og svipmót byggðar og einstaka bygginga. Metin einkenni áhrifa verða jákvæði áhrif (+), neikvæð áhrif (-), óljós áhrif (?) eða óverulegu áhrif (0). Niðurstöður eru bornar saman við núllkost sem er óbreytt ástand, án þeirrar stefnumörkunar sem deiliskipulagið setur.

### 4.1 Heilsa og öryggi

Engin hættu stafar af sjó eða landi á skipulagssvæðinu. Svæðið er í um og yfir 25 m yfir sjávarmáli og fjarri landslagi sem getur skapað hættu af landi. Engar framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir munu hafa áhrif á náttúruvá. Skipulagið leggur línur fyrir almenningsbílastæði og aðkomu að þeim en við vissar aðstæður hefur verið vöntun á þeim á og við skipulagssvæðið. Það hefur leitt af sér að rútur og bílar með aftaní vagna hafa lagt meðfram Suðurbrautinni. Þá eru jafnframt settir skilmálar um bílastæði innan lóða og þess sem gönguleiðum eru gerð skil. Með þessu skapast betra aðgengi að bílastæðum og auknið öryggi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Mengun af völdum vinnuvéla mun aukast óverulega á framkvæmdatíma ásamt umferð þeirra til og frá framkvæmdasvæðum. Þessi áhrif verða tímabundin og verða óveruleg til lengri tíma. Áhrif stefnumörkunar deiliskipulagsins á heilsu og öryggi eru metin jákvæð. Áhrif núllkosta eru metin neikvæð.

### 4.2 Félagslegir- og efnahagslegir þættir

Með skipulagstillögunni verða til forsendur til uppbyggingar á svæðinu, s.s fjölgun íbúðarlóða og betra aðgengis akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda sem auka á möguleika á fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Þá er sett stefnumörkun fyrir þróun kirkjugarðs. Áhrif stefnumörkunar deiliskipulags á félagslega- og efnahagslega þætti eru metin jákvæð. Áhrif núllkosta eru metin óveruleg eða neikvæð.

### 4.3 Ásýnd

Skipulagið leggur upp með að ásýnd svæðisins styrkist og eflist með þeirri uppbyggingu sem áætluð er og verði í samræmi við núverandi byggð og byggðina í grennd. Með tilkomu skipulagningu íbúðarhúsaloða og heildarumgjörð í kringum kirkju og kirkjugarð má gera ráð fyrir að ásýnd lands verði fegurri að framkvæmdum loknum. Áhrif á ásýnd eru metin jákvæð. Áhrif núllkosta eru metin óveruleg.

### 4.4 Náttúrufar

Nýjar lóðir munu ekki ganga á náttúruleg svæði, þar sem götur eru þegar uppbyggðar og lagnir lagðar í jörðu. Svæðið er að mestu framræst tún og malarsvæði. Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg. Áhrif núllkosta eru óveruleg.

## 4.5 Varðveislugildi

Úr umsögn minjavarðar við deiliskipulagstillöguna dags. 11.11.2022;

Fornleifaskráning var gerð fyrir Hofsós árið 2001. (Katrín Gunnarsdóttir 2001. Grafarós og Hofsós fornleifaskráning. Rannsóknarskýrslur Byggðasafns Skagfirðinga BSk 5/2001). Þessi fornleifaskráning er komin til ára sinna og uppfyllir ekki núgildandi staðla. Engar minjar voru þó skráðar á skipulagssvæðinu og staðfesti minjavörður það með úttekt á vettvangi. *Ekki er talin ástæða til að fara fram á frekari gagnaöflun varðandi fornleifar. Engin hús eru heldur innan reits sem falla undir lög um menningarminjar og gerir Minjastofnun Íslands því ekki athugasemdir við skipulagið.*

Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Íbúðarhús stóð við Suðurbraut 23 brann og sést ekki ummerki um það á yfirborði.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg. Áhrif núllkosts eru óveruleg.

## 4.6 Svipmót byggðar og einstakar bygginga

Skipulagið hefur að markmiði að skilgreina lóðir og móta heildstæða byggð. Hofsóskirkja er áberandi kennileiti þegar komið er til Hofsós og stendur hún í forgrunni skipulagssvæðisins, lögð er áhersla á að fyrirkomulag bílastæða og lóða bæti ásýnd hennar og umhverfisins alls sem laði að fólk. Áhrif á svipmót byggðar og einstakar byggingar eru metin jákvæð. Áhrif núllkosts eru óveruleg.

## 4.7 Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að deiliskipulagstillagan muni hafa heldur jákvæð áhrif á umhverfið. Breytingar á ásýnd landslags metnar jákvæðar þar sem viðhald á núverandi landi er lítið. Markmið deiliskipulagsins um skilgreiningu lóða, bætt aðgengi og fegrun svæðisins er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og er ekki talið hafa neikvæð áhrif á umhverfið. Áhrif á heilsu og öryggi, ásýnd, náttúrufar, svipmót byggðar og einstaka bygginga og varðveislugildi eru metin jákvæð eða óveruleg. Þá eru áhrif á hagræna og félagslega þætti metin jákvæð þar sem skipulagstillagan opnar möguleika fyrir fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.

Tafla 1. Samtekt áhrifa á umhverfisþætti

Umhverfisþættir		Hofsós skv. deiliskipulagi	Núllkostur
Heilsa og öryggi		+	-
Ásýnd	Ásýnd lands	+	0
Náttúrufar		0	0
Svipmót byggðar og einstaka bygginga		0	0
Varðveislugildi	Fornleifar	0	0
Hagrænir og félagslegir þættir	Efnahagur og atvinnulíf	+	-
	Íbúapróun	+	-
	Félagslegt umhverfi	+	0
	Byggð og efnisleg verðmæti	+	-

## 5 Heimildaskrá

1. LENDIS (2009). *Aðalskipulag Skagafjarðar 2009-2021 – Forsendur*. Sveitarfélagið Skagafjörður.
2. Hjalti Pálsson (2021). *Byggðasaga Skagafjarðar – X. bindi; Hofsóss, Grafaróss, Haganesvík, Drangey og Málmey*. Sauðárkrókur: Sögufélag Skagfirðinga.
3. Hagstofa Íslands (2022). *Mannfjöldi eftir byggðakjörnum, kyni og aldri 1. janúar 2001-2022*. Skoðað þann 11. júlí 2022 á vef Hagstofu Íslands: [https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar\\_mannfjoldi\\_2\\_byggdir\\_Byggdaj\\_arnar/MAN030101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=8722c9c1-ba91-47f0-b6c1-8e356f6a5fac](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar_mannfjoldi_2_byggdir_Byggdaj_arnar/MAN030101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=8722c9c1-ba91-47f0-b6c1-8e356f6a5fac).

## 6 VIÐAUKI 1 – Núverandi lóðir og byggingar.

### *Suðurbraut, L146675, Hofsósskirkja*

Hofsósskirkja er steinkirkja sem byggðist á árunum 1958-1960. Kirkjan er 147,4 m<sup>2</sup> að stærð.

Lóðin er Viðskipta- og þjónustulóð á svæði samfélagsþjónustu nr. S602 í aðalskipulagi.



### *Suðurbraut 23, L146671, Sæland*

Íbúðarhúsalóðin Suðurbraut 23 er á horni gatnamóta Hofsósbrautar og Kirkjugötu. Á lóðinni stóð íbúðarhúsið Sæland sem brann í desember 2019.<sup>2</sup> Lóðin er óhnitsett en skráð stærð er 255 m<sup>2</sup>. **Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðin sé víkjandi og sameinist Hofsósslandi undir landnúmerinu 218098.** Svæðið verður nýtt undir gönguleið, bílastæði og til útivistar.

### *Suðurbraut 27, L146674, Prestsbakki*

Suðurbraut 27 er skráð íbúðarhúsalóð. Á lóðinni stendur 191,4 m<sup>2</sup> einbýlishús og 27,5 m<sup>2</sup> geymsla, hvort tveggja byggt árið 1938. Byggt magn á lóðinni er 218,9 m<sup>2</sup>. Lóðin er íbúðarhúsalóð á svæði samfélagsþjónustu nr. S602 í aðalskipulagi



### *Sætún 2, L146677, einbýlishús*

Sætún 2 er skráð íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er 163,9 m<sup>2</sup> einbýlishús og 30,2 m<sup>2</sup> bílskúr, byggt árið 1980. Húsið er eina íbúðarhúsið á skipulagssvæðinu sem er tveggja hæða og er 7,5 m á hæð, frá gólfi neðri hæðar í mæni. Byggt magn á lóðinni er 194,1 m<sup>2</sup>. Lóðin er á svæði íbúðabygðar nr. ÍB602 í aðalskipulagi.





*Sætún 4, L146678, raðhús*  
*Sætún 6, L146679, raðhús*  
*Sætún 8, L146681, raðhús*  
*Sætún 10, L146683, raðhús*

Lóðirnar eru skráðar íbúðarhúsalóðir. Á lóðunum er raðhús sem nær yfir lóðir nr. 4, 6, 8 og 10 við Sætún. Á hverri lóð er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð. byggingarár 1979. Lóðirnar eru á svæði Íbúðabyggðar nr. ÍB602 í aðalskipulagi.



*Sætún 7, L146680, raðhús*  
*Sætún 9, L146682, raðhús*  
*Sætún 11, L146684, raðhús*

Lóðirnar eru skráðar íbúðarhúsalóðir. Á lóðunum er raðhús sem nær yfir lóðir Sætúns nr. 7, 9 og 11. Á lóðunum eru 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúðir, byggðar árið 1986.



*Hátún 7, L146627, einbýlishús*  
Íbúðarhúsalóðin Hátún 7 er skráð 875 m<sup>2</sup> og á henni er 142,3 m<sup>2</sup> einbýlishús byggt árið 1981.



*Kirkjugata spennistöð,*  
*L220061*

Iðnaðar- og athafnalóðin Kirkjugata spennistöð er 42 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur 7,6 m<sup>2</sup> spennistöð sem var byggð árið 2000.

Myndir fengnar af ja.is.

