

SKAGAFJÖRÐUR



# HOFÓS, SUNNAN KIRKJUGÖTU

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



## GREINARGERÐ

Útg. 1.1  
Dags. 19.08.2022

**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. 1.1, dags. 19.8.2022.

Skipulagsgreinargerð útg. 1.1 dags. 19.8.2022.

## 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 lóðir .....	3
1.7	Veitur og lagnir.....	3
1.7.1	Hitaveita.....	3
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 .....	7
2.5.1	Frágangur lóða.....	8
2.5.2	Veitur .....	8
2.5.3	Mannvirki utan byggingarreits.....	8
2.5.4	Lóðir innan skipulagssvæðisins .....	8
3	Umhverfisskýrsla .....	13
3.1	Heilsa og öryggi.....	13
3.2	Félagslegir- og efnahagslegir þættir.....	13
3.3	Ásýnd .....	13
3.4	Náttúrufar .....	13

---

3.5	Varðveislugildi .....	14
3.6	Svipmót byggðar og einstakar bygginga.....	14
3.7	Samantekt og niðurstaða.....	14
4	Heimildaskrá .....	16
	Suðurbraut, L146675, Hofsósskirkja .....	17
	Suðurbraut 23, L146671, Sæland.....	17
	Suðurbraut 27, L146674, Prestsbakki .....	17
	Sætún 2, L146677, einbýlishús .....	17
	Sætún 4, L146678, raðhús .....	18
	Sætún 6, L146679, raðhús .....	18
	Sætún 8, L146681, raðhús .....	18
	Sætún 10, L146683, raðhús .....	18
	Sætún 7, L146680, raðhús .....	18
	Sætún 9, L146682, raðhús .....	18
	Sætún 11, L146684, raðhús .....	19
	Hátún 7, L146627, einbýlishús.....	19
	Kirkjugata spennistöð, L220061 .....	19

# 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	Íbúðagöturnar 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 fatlaðra og fólks með skerta færni og gott aðgengi gangandi, hjólandi og akandi. Gert er ráð fyrir rými til stækkunar. 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

Á Hofsósi eru íbúðargöturnar Hátún og Sætún ekki fullbyggðar og með því að skilgreina lóðir og lóðaskilmála fyrir óbyggðar lóðir má búast við því að þær verði eftirsóttari. Eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum á þéttbýlistöðum í Skagafirði hefur aukist umtalsvert á síðustu árum og til þess að mæta þeirri þróun er brýnt að hafa nægt framboð fjölbreyttra lóða í sveitarfélaginu. 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 lóðir

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 forsendur núverandi lóða í viðauka – *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 skipulagsuppdrætti.

### 1.7.1 Hitaveita

Skagafjarðaveitur þjónusta sveitarfélagið með hitaveitu og vatnsveitu sem fjallað er um í kafla 1.6.2.

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

<sup>2</sup> Hjalti Pálsson, 2021.

<sup>3</sup> Hagstofa Íslands, 2022.



Heitt vatn í Hátún og Sætún kemur úr stofnlögn við enda Sætúns. Hitaveita á Hofsós er sótt norður í Hrolleifsdal. Hitaveita fyrir Hofsóskirkju 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 Prestsbakka 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 Hofsósskirkju og Prestsbakka 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, náttúrufar, 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.skagafjordur.is](http://www.skagafjordur.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:

- Júlí/ágúst 2022: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Ágúst 2022: Tillaga að deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsingatími og athugasemdafrestur 6 vikur.
- September 2022: Athugasemdafresti lýkur.
- September/október 2022: Yfirferð og úrvinnsla athugasemda, deiliskipulag samþykkt hjá sveitarfélagi og svör send aðilum sem gerðu athugasemdir.
- Október 2022: 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. 19.07.2022. 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 lóðinni nr. 4a við Sætún er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum fyrir Sætún 4-6. Á lóð nr. 10a verða bílastæði fyrir Sætún 8-10. 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 og akstíg fyrir líkbíl. Á svæðinu milli lóðar Hofsóskirkju og Suðurbrautar er gert ráð fyrir 34 bílastæðum, á miðju planinu eru stæði sem nýtast fyrir rútur og bíla með eftirvagna auk þess sem eitt rútustæði er við Suðurbraut. 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 staðsetningar dvalarsvæða, stíga og gróðurbeða. Á dvalarsvæðum er hægt að koma fyrir bekkjum og borðum og leiktækjum. Frá Hofsóskirkju er gert ráð fyrir þriggja metra breiðum malbikuðum eða hellulögðum göngustíg yfir túnið og að kirkjugarðslóð. Meðfram stígnum er gert ráð fyrir gróðurbeðum með lágvöxnum gróðri og hentugri lýsingu til að auka öryggi og ásýnd. Æskilegt er að vera með lágvaxinn gróður og 1/3 sígrænan gróður til að bæta skjól og bæta ásýnd á svæðið allt árið um kring. sem bæði styrkir og eflir ásýnd svæðisins.

## 2.5 Lóðir og byggingarreitir

Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk. 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 hverja lóð er í kafla: 2.5.4 Nýjar lóðir eru litaðar bláar í töflunni.

LÓÐ HEIMILISFANG	Notkun	Byggingarár	Lóðastærð í fasteignaskrá (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð í deiliskipulagi (m <sup>2</sup> )	Breyting m.v fasteignaskrá (m <sup>2</sup> )	Hámarks nýtingar- hlutfall	Hámarks byggingar- magn	ónýtt byggingar magn
Hofsóskirkja	Kirkja	1958	0	2700		0.11	297	149.6
Hofsóskirkjugarður	Kirkjugarður			3575		0.014	50	50
Suðurbraut 27	Einbýlishús	1938	912.5	1503	590.5	0.3	450.9	232
Sætún 1-5	Raðhús			1502		0.4	600	600
Sætún 2	Einbýlishús	1980	646	731	85	0.4	292.4	98.3
Sætún 4a	Bílskúr			280		0.25	120	120
Sætún 4	Raðhús	1979	460	280+140	-112	0.5	140	30
Sætún 6	Raðhús	1979	460	280+140	-112	0.5	140	30
Sætún 8	Raðhús	1979	460	280+140	-112	0.5	140	30
Sætún 10	Raðhús	1979	460	280+140	-112	0.5	140	30
Sætún 10a	Bílskúr			280		0.25	120	120
Sætún 12	Einbýlishús			728		0.42	305.76	305.76
Sætún 1-5	Raðhús			1502		0.4	600	600
Sætún 7	Raðhús	1986	359	455	96	0.3	136.5	26.5
Sætún 9	Raðhús	1981	359	325	-34	0.4	130.0	20
Sætún 11	Raðhús	1981	499	650	151	0.3	195	85
Hátún 1	Einbýlishús			765		0.39	298.35	298
Hátún 2	Einbýlishús			674		0.44	296.56	297
Hátún 3	Einbýlishús			765		0.39	298.35	298
Hátún 4	Einbýlishús			672		0.44	295.68	296
Hátún 5	Einbýlishús			765		0.39	298.35	298
Hátún 6-8	Parhús			990		0.4	400	400
Hátún 7	Einbýlishús	1981	875	870	-5	0.3	261	118.7
Kirkjugata	Spennistöð	2000	42	42	0	0.18	7.6	0

### 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 7.2.3 gr. 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 til að styrkja skjólmyndun og ásýnd svæðisins yfir vetrartímann. Tré og runnar innan lóða skulu ekki vera hærrí en 4 m. Lóðir skulu frágengnar innan 2 ára eftir að hús er orðið íbúðarhæft. Að öðru leyti vísast í kafla 7.2 í byggingarreglugerð 112/2012.

### 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

Után byggingarreits er heimilt að reisa skýli fyrir ruslatunnur. Heimilt er að reisa allt að 15 m<sup>2</sup> smáhýsi í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og skulu þau uppfylla ákvæði leiðbeiningarblaðs Mannvirkjastofnunar nr. 9.7.6 útg. 3.3, dags. 11.01.2021. Smáhýsi er ekki hluti af nýtingarhlutfalli og má standa utan byggingarreits en skal vera minnst 3 m frá lóðamörkum og öðrum mannvirkjum. Aðrar byggingar skulu reistar innan byggingarreits.

### 2.5.4 Lóðir innan skipulagssvæðisins

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.



Mynd: ja.is 2020. Já.hf. Séð í suðvestur frá spennistöðinni yfir göturnar Hátún og Sætún

**Nýjar lóðir innan skipulagssvæðis:****2.5.4.1 Hátún 1, 3 & 5**

**Einbýlishús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Lóðarstærð 765 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 350 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 300 m<sup>2</sup> með bílgeymslu. Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allt að þrjá bíla. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr er 7 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

**2.5.4.2 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>. Byggingarreitur 306 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 300 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 er 7 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

**2.5.4.3 Hátún 6 - 8**

**Parhús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Lóðarstærð 990 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 486 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 400 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að þrjá bíla hvor íbúð. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr er 7 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

**2.5.4.4 Sætún 1 - 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 fyrir allt að tvo bíla á hverja íbúð. Hámarkshæð í mæni er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr er 7 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

**2.5.4.5 Sætún 12**

**Einbýlishús á einni hæð** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Lóðarstærð 728 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 342 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 300 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að þrjá bíla. Hámarkshæð í mæni (HM) er 6 m. Lágmarks fjarlægð í bílskúr er 7 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

**2.5.4.6 Sætún 4a & 10b**

**Lóðir fyrir bílastæði og bílageymslur fyrir íbúðalóðir Sætúns 4-10 á einni hæð.**

Lóðarstærð er 280 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 100 m<sup>2</sup> að stærð fyrir bílskúra. Hámarksbyggingarmagn er 120 m<sup>2</sup>, milliloft eru leyfileg og teljast hluti af byggingarmagni. Hámarksbyggingarhæð, frá gólfi í mæni, er 6 m.

**Núverandi lóðir innan skipulagssvæðis:**

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir fyrir viðbyggingu núverandi húsa. Þar sem ekki eru þegar byggðir bílskúrar er sýndur byggingarreitur fyrir bílskúr á deiliskipulagsuppdrætti. Þak á bílskúr skal taka mið af íbúðarhúsi hvað varðar þakhalla. Lóðamörk hafa verið aðlöguð að núverandi nýtingu.

**2.5.4.7 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> byggingareit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 292,4 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 98,3 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,40.



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

Lóðirnar eru skráðar 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóðir hver um sig og á þeim er raðhús. Lóðirnar verða 280 m<sup>2</sup> hver um sig. Á hverri lóð er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála á hverri lóð. Heildarbyggingarmagn á hverri lóð er 140 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 30 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,5. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir íbúðir Sætúns 4 og 6 á lóð Sætúns 4a og fyrir íbúðir Sætúns 8 og 10 á lóð Sætúns 10a. Hlutdeild hvernar lóðar í lóðum Sætúns 4a og 10a verður helmingspartur lóðarinnar eða 140 m<sup>2</sup>. Sjá nánar um lóðir 4a og 10a í kafla: 2.5.4.6.

**2.5.4.9 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. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 136,5 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 21,5 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,3.

**2.5.4.10 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 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 130 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 15 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,4.

**2.5.4.11 Sætún 11, L146684, raðhús**

Sætún 11 er skráð 499 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð en verður 650 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 7 og 9. Á Sætúni 9 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála og öðrum 60 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir bílskúr. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 195 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 80 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,22.

**2.5.4.12 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 50 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir viðbyggingu, s.s sólskála og öðrum 60 m<sup>2</sup> byggingarreit fyrir bílskúr. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 261 m<sup>2</sup> og ónýtt byggingarmagn 120 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,3.

**2.5.4.13 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 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>. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,3. Hámarkshæðafjöldi er 2 hæðir.

**2.5.4.14 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. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,18 og lóðin telst fullbyggð.

**2.5.4.15 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.

#### **2.5.4.16 Suðurbraut - Hofsóskirkja**

##### **Lóð Hofsóskirkju**

Lóðastærð er 2700 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 19 bílastæðum þar af tveimur fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir gangstétt frá bílastæðum að kirkjudyrum og meðfram kirkju beggja vegna og að stíg í átt að sáluhliði kirkjugarðs. Á lóðinni er gert ráð fyrir gróðurbeðum með lágum gróðri og 1/3 sígrænum gróðri til að bæta og styrkja ásýnd svæðisins. Utan lóðar eru að auki bílastæði sem nýta mætti á stærri viðburðum í kirkjunni en að öðru leyti tilheyra þau gestum sundlaugarinnar á Hofsósi.

Á lóðinni er 70,8 m<sup>2</sup> byggingarreitur austan við kirkjuna að lóðamörkum fyrir safnaðarheimili eða viðbyggingu. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,11 og ónýtt byggingarmagn því 149,6 m<sup>2</sup>. Hámarkshæðafjöldi nýbyggingar er 2 hæðir auk kjallara.

Hofsósskirkja setur sterkan svip á skipulagssvæðið og raunar á allan bæinn. 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 viðhaldi eða eflir kirkjuna sem bæjarprýði.

#### **2.5.4.17 Hofsósskirkjugarður**

##### **Lóð kirkjugarðsins**

Lóðastærð er 3575 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur 44,4 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 bílastæði gegnt garðinum og eru þau að meginhluta innan lóðarinnar. Hins vegar frá kirkju þar sem eru 19 bílastæði innan kirkjulóðar. Frá kirkju er gert ráð fyrir um 80 metra löngum göngustíg í austur að sáluhliði garðsins. Gert er ráð fyrir göngustígurinn sé upplýstur og að yfirborð göngustígsins sé hellulagt eða malbikað. Innan kirkjugarðslóðar er gert ráð fyrir harðabalastíg frá Kirkjugötu fyrir líkbíl að sáluhliði um miðjan garð að vestan. 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 uppbygging lóðar og nærsvæðis svo sem stígar, girðingar, gróðurs og dvalarsvæða styrki bæði og eflir ásýnd svæðisins og gefi heildstætt yfirbragð. Til lengri tíma litið er gert er ráð fyrir stækkun kirkjugarðsins áfram til vesturs eftir þörfum.

Við gerð deiliskipulagsins lagði sóknarnefnd fram teikningu af kirkjugarðinum unna af Guðmundi Rafni Sigurðssyni (1. október 2019) sem höfð var til hliðsjónar.



Mynd: ja.is 2020. Já.hf. Séð yfir Kirkjugarðinn og fjær Hofsóskirkja og Prestbakki.

### 3 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.

#### 3.1 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 aukið 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.

#### 3.2 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 er stefnumörkun fyrir þróun kirkjugarðs. Áhrif stefnumörkunar deiliskipulags á félagslega- og efnahagslega þætti eru metin jákvæð. Áhrif núllkosta eru metin óveruleg eða neikvæð.

#### 3.3 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 íbúðarhúsalóða 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.

#### 3.4 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.

### 3.5 Varðveislugildi

Ekki er vitað um minjar á skipulagssvæðinu. Ekki hefur farið fram fornleifaskráning innan skipulagssvæðisins. Fornleifaskráning hefur verið gerð um „Grafarós og Hofsós“ og vegna vagna lagningar hitaveitu frá Hofsósi í Efra-Ás sem er rétt utan við skipulagssvæðið. 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 vettvangskonun 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. Minjastofnun er skráð sem samráðs- og umsagnaraðili og verður því gefinn kostur á að veita umsögn um skipulagið og hvort ætlast sé til sérstakrar fornleifaskráningar.

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

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

### 3.6 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 núllkosta eru óveruleg.

### 3.7 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.

Samantekt um áhrifin eru í töflu 1 hér að neðan.

Tafla 1. Samtekt áhrifa á umhverfispætti

Umhverfispættir		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	+	-
	Íbúáþróun	+	-
	Félagslegt umhverfi	+	0
	Byggð og efnisleg verðmæti	+	-

## 4 Heimildaskrá

1. LENDIS (2009). *Aðalskipulag Skagafjarðar 2009-2021 – Forsendur*. Sveitarfélagið Skagafjörður.
2. Hjalti Pálsson (2021). *Byggðasaga Skagafjarðar – X. bindi; Hofsósi, Grafarósi, 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\\_Byggdakar/arnar/MAN030101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=8722c9c1-ba91-47f0-b6c1-8e356f6a5fac](https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar_mannfjoldi_2_byggdir_Byggdakar/arnar/MAN030101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=8722c9c1-ba91-47f0-b6c1-8e356f6a5fac).

## VIÐAUKI – 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.

Suðurbraut, L146675, 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, gróður og til útivistar.

### Suðurbraut 27, L146674, Prestsbakki

Íbúðarhúsalóðin Suðurbraut 27 er skráð 912,5 m<sup>2</sup> að stærð og á henni 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 því 218,9 m<sup>2</sup> og nýtt hlutfall lóðar er 0,24. Hnitsett afmörkun lóðarinnar liggur ekki fyrir.



### Sætún 2, L146677, einbýlishús

Sætún 2 er skráð 646 m<sup>2</sup> 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. Heildarbyggingarmagn á lóðinni er 194,1 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0,30. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.







#### **Sætún 4, L146678, raðhús**

Sætún 4 er skráð 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 6, 8 og 10. Á Sætúni 4 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1979. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,24.

#### **Sætún 6, L146679, raðhús**

Sætún 6 er skráð 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 4, 8 og 10. Á Sætúni 6 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1979. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,24. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.

#### **Sætún 8, L146681, raðhús**

Sætún 8 er skráð 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 4, 6 og 10. Á Sætúni 8 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1979. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,24. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.

#### **Sætún 10, L146683, raðhús**

Sætún 10 er skráð 460 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 4, 6 og 8. Á Sætúni 10 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1979. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,24. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.



#### **Sætún 7, L146680, raðhús**

Sætún 7 er skráð 359 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 9 og 11. Á Sætúni 7 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1986. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,31. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.

#### **Sætún 9, L146682, raðhús**

Sætún 9 er skráð 359 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 7 og 11. Á Sætúni 9 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1981. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,31. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.

**Sætún 11, L146684, raðhús**

Sætún 11 er skráð 499 m<sup>2</sup> íbúðarhúsalóð. Á lóðinni er raðhús sem nær einnig inn á lóðir 7 og 9. Á Sætúni 9 er 110 m<sup>2</sup> raðhúsaíbúð byggð árið 1981. Nýtingarhlutfall lóðar er því 0,22. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.

**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. Núverandi nýtingarhlutfall lóðar er 0,16. Hnitsett afmörkun liggur ekki fyrir.

**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. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,18 og lóðin telst fullbyggð og hnitsett afmörkun er skv. lóðablaði dags. 07.02.2011.

