



VSÓ RÁÐGJÖF



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2020-2035

BREYTING – VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI, HELGUSTAÐIR Í UNADAL

Vinnslutillaga til kynningar

sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga

Febrúar 2023



22630

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_41/Project2194/Documents/Skipulagslýsing/ASK_Skagafjarðar_breytingar_lýsing_221214.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	16.02.2023	HTT	ÍAK	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	Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035	1
2.2	Deiliskipulag	1
3	<i>Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar</i>	2
3.1	Breyting á 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>	5
4.4	Umhverfisáhrif – niðurstöður	5
5	<i>Kynning og samráð</i>	5
5.1	Samráð	5
5.2	Umsagnaraðilar	6
5.3	Verkferli	6

1 Inngangur

Sveitarfélagið Skagafjörður vinnur að breytingu á *Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035* sem felur í sér skilgreiningu á nýju verslunar- og þjónustusvæði við Helgustaði í Unadal þar sem áform eru um ferðaþjónustu.

Hér er sett fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi í vinnslu til kynningar sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

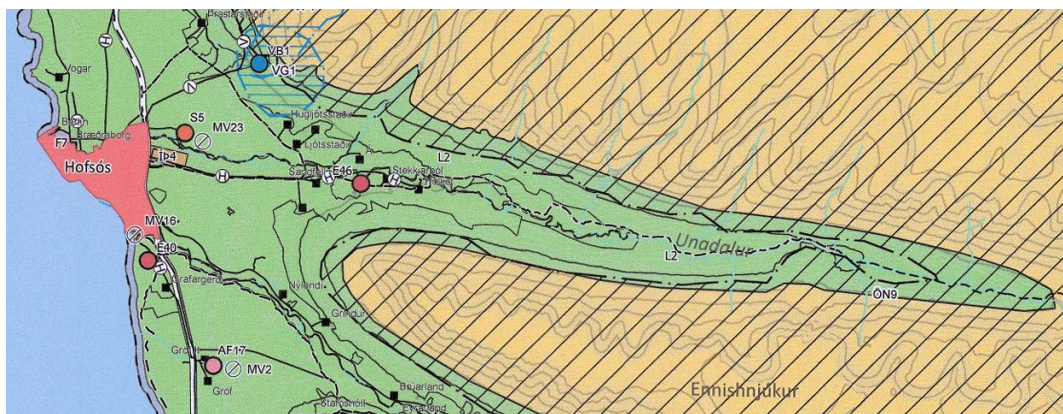
Breytingarsvæðið við Helgustaðir, einkennist af mishæðóttu landi og trjágróðri kringum núverandi hús Helgustaða. Svæðið er í jaðri ræktarlands og utan svæða sem nú er nýtt til túnræktar.

2.1 Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035 var staðfest 4. apríl 2022. Svæði breytingar við Helgustaði í Unadal er skilgreint landbúnaðarsvæði, nánar tiltekið *L1 Gott landbúnaðarland á láglandi*, sbr. kafla 12.4.1:

„Landbúnaðarsvæði L1 ná til lands undir 200 m hæð yfir sjó og ræktarlands í flokki I og II, ásamt bæjartorfum bújarðanna.¹ Á landbúnaðarlandi L1 er fyrst og fremst gert ráð fyrir ræktun til fóðurframleiðslu eða akuryrkju til mannelis. Þar er líka beitiland. Um landnotkun og uppbyggingu á L1 landbúnaðarsvæðum gilda eftirfarandi ákvæði:

- Við alla uppbyggingu og framkvæmdir skal leitast við að hlífa góðu ræktarland í flokki I, sbr. töflu 12.1. Við leyfisumsókn skal gerð grein fyrir áhrifum á ræktarland.
- Forðast skal að rjúfa samfellu landbúnaðarlands með framkvæmdum.
- Ekki er gert ráð fyrir skógrækt, en heimil er ræktun skjólbelta, sbr. kafla 12.6 um skógrækt á landbúnaðarlandi.“



Mynd 2-1 Hluti sveitarfélagsuppdráttar Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035, Unadalur.

2.2 Deiliskipulag

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

¹ Sveitarfélagsuppdráttar aðalskipulags er í mkv. 1:80.000 og leyfir ekki nákvæma afmörkun bæjartorfa.



3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, kafla 14.6, er sett fram stefna um verslun og þjónustu í dreifbýli og ákvæði um uppbyggingu þeirra. Tafla 14.6 tilgreinir einstök verslunar- og þjónustusvæði, stærð þeirra og heimildir til uppbyggingar.

Breytingin felst í að skilgreina nýtt verslunar- og þjónustusvæði, Helgustaði í Unadal og gera grein fyrir svæðinu í töflu 14.6. Svæðið er afmarkað á sveitarfélagsupprátt.

- Breytingaruppráttur er aftast í greinargerð þessari.

3.1 Breyting á greinargerð

Gildandi aðalskipulag:

14.6 Verslun og þjónusta (VP)

Verslun og þjónusta eru svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Utan þéttbýlisstaða í sveitarfélaginu Skagafirði eru skilgreind verslunar- og þjónustusvæði (tafla 14.6). Almennt er það stefna sveitarfélagsins að stækka og styrkja núverandi verslunar- og þjónustusvæði, þ.e. að beina uppbyggingu á slík svæði. Víða eru tækifæri til að nýta núverandi mannvirki, með eða án breytingum.

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m³)

Nr. Svæði	Staður	Starfsemi	Stærð [ha]	Núverandi (m ²)	Leyfilegt (m ²)	Tími*
VP-1	Ketilsás í Fljótum	Verslun og þjónusta	1,0	587	1.000	
VP-2	Deplar í Fljótum	Verslun og þjónusta, gisting	3,0	2.685	3.000	1, 2
VP-3	Ljósheimar	Félagsheimili	0,7	343	1.500	1, 2
VP-4	Melsgil	Félagsheimili	0,7	461	1.500	1, 2
VP-5	Óslandshlíð	Félagsheimili	1,0	Ekki vitað	1.500	1, 2
VP-6	Skagasel	Félagsheimili	0,8	Ekki vitað	1.500	1, 2
VP-7	Sólgarðar	Gisting, þjónusta, íbúðir*	0,5	1.224	1.500	1
VP-8	Hofsstaðasel	Gisting, þjónusta	2,1	991	2.000	1, 2
VP-9	Hraun I og II	Gisting, þjónusta		1.111	1.500	1, 2
VP-10	Hraun I	Gisting, þjónusta		35	1.500	
Samtals			9,8	7.437	16.500	

1: 2020-2027, 2: 2028-2035

* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða.

Skipulagsákvæði fyrir verslun- og þjónustu

- Áhersla skal lögð á hagkvæma nýtingu lóða og vandaða ásýnd bygginga og lóðafrágang á verslunar- og þjónustulóðum. Til að ná þeim áherslum er lögð áhersla á að í deiliskipulagi verði markmið að stuðla að góðri ásýnd svæðisins með vandaðri hönnun bygginga, lóðaskipulagi og fyrirkomulagi bílastæða.

- Þar sem er blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða skal við deiliskipulagsgerð og leyfisveitingar hugað sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að setja skilmála sem draga úr hættu á því að starfsemi valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna hávaða, og staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu.
- Öruggt og gott aðgengi allra að starfsemi verslunar- og þjónustusvæða verði tryggt og leitast við að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar.

Breyting:

14.6 Verslun- og þjónusta (VP)

Í töflu 14.6 er bætt inn nýju verslunar- og þjónustusvæði VP-11 Helgustaðir:

Tafla 14.6 Verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli og byggingarmagn (m³)

Nr. Svæði	Staður	Starfsemi	Stærð [ha]	Núverandi (m ²)	Leyfilegt (m ²)	Tími*
VP-1	Ketilsás í Fljótum	Verslun og þjónusta	1,0	587	1.000	
VP-2	Deplar í Fljótum	Verslun og þjónusta, gisting	3,0	2.685	3.000	1, 2
VP-3	Ljósheimar	Félagsheimili	0,7	343	1.500	1, 2
VP-4	Melsgil	Félagsheimili	0,7	461	1.500	1, 2
VP-5	Óslandshlíð	Félagsheimili	1,0	Ekki vitað	1.500	1, 2
VP-6	Skagasel	Félagsheimili	0,8	Ekki vitað	1.500	1, 2
VP-7	Sólgarðar	Gisting, þjónusta, íbúðir*	0,5	1.224	1.500	1
VP-8	Hofsstaðasel	Gisting, þjónusta	2,1	991	2.000	1, 2
VP-9	Hraun I og II	Gisting, þjónusta		1.111	1.500	1, 2
VP-10	Hraun I	Gisting, þjónusta		35	1.500	
VP-11	Helgustaðir	Verslun og þjónusta, gisting	4,9	226	2.000	1, 2
Samtals			14,7	7.663	18.500	

1: 2020-2027, 2: 2028-2035

* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða

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

4 Umhverfismat

4.1 Matsskylda

Breyting á Aðalskipulagi 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 á síðari skipulagsstigum, við deiliskipulagsgerð.

4.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Horft er til megin markmiða Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Aðrar áætlanir og stefnuskjöl sem höfð er til hliðsjónar við umhverfismatið eru:

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

4.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

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

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

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

Tafla 4.1 Yfirlit yfir umhverfisþætti og helstu áhrifaþætti.

Umhverfisþáttur	Undirþáttur	Matsspurningar Hefur áætlun áhrif á:	Viðmið
Landslag	Landslag/ ásýnd	Náttúrulegt landslag ? Ásýnd Skagafjarðar?	Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035 Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 Landsskipulagsstefna 2015-2026
Samfélag	Efnahagur	Atvinnuuppbyggingu?	Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035
	Félagslegt umhverfi	Samfélagsþjónustu? Verslun- og þjónustu? Afbreytingu? Lífsgæði?	Skipulagslög nr. 123/2010 Landsskipulagsstefna 2015-2026
	Menningarminjar	Fornminjar? Búsetulandslag og byggingararf?	Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
	Landnotkun	Landbúnaðarland?	Skipulagslög nr. 123/2010 Jarðalög nr. 81/2004, sbr. 1. gr. markmið að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.

4.3.1 Einkenni og vægi áhrifa

Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. 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 – nýtt verslunar- og þjónustusvæði Helgustaðir, Unadal Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035
2. Landslag		
Ásýnd byggðar	Á landbúnaðarsvæðum er heimil bygging landbúnaðarbygginga en að auki er heimilt að byggja allt að 2.000 m ² undir aðra atvinnustarfsemi, s.s. ferðaþjónustu, afurðasölu eða léttan iðnað. Ákvæði eru um vandaða uppbyggingu. Áhrif á ásýnd og landslag eru háð útfærslu í deiliskipulagi, hönnun mannvirkja og staðbundnum aðstæðum. Áhrifin eru því nokkuð óviss.	Breyting felur í sér stefnu um uppbyggingu sem er sambærileg að umfangi og í gildandi stefnu. Stefna um verslun og þjónustu setur markmið um góða ásýnd og vandaða hönnun sem skuli framfylgd við deiliskipulag. Áhrif breytingar á landslag, einkenni þess og ásýnd eru óveruleg samanborið við áhrif gildandi stefnu.
3. Samfélag		
Atvinnuuppbygging	Stefna um landbúnaðarsvæði og styður við atvinnuþróun og uppbyggingu sem styður við landbúnað og búsetu.	Breytingin felur í sér möguleika til uppbyggingu og atvinnurekstrar sem skapar fjölbreytt atvinnutækifæri.
Verslun- og þjónusta	Á landbúnaðarsvæðum er heimil ýmis starfsemi og þjónusta sem styður við búsetu, s.s. ferðaþjónusta, afurðasala og léttur iðnaður t.d. verkstæði. Áhrif stefnu um landbúnaðarsvæði styður við framboð á verslun- og þjónustu.	Breytingin felur í sér aukin tækifæri til uppbyggingar og fjölbreyttara framboð verslunar og þjónustustarfsemi á svæðinu.
Menningarminjar	Áhrif stefnu eru talin óveruleg. Vernd fornminja er tryggð með kröfum um fornleifaskráningu, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Við deiliskipulag og áður en leyfi til framkvæmda eru gefin út ber að skrá fornleifar á vettvangi í samráði við Minjastofnun Íslands, sbr kafla 24.2 Fornleifar og fornleifaskráning.	Áhrif stefnu eru talin óveruleg. Vernd fornminja er tryggð með kröfum um fornleifaskráningu, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Við deiliskipulag og áður en leyfi til framkvæmda eru gefin út ber að skrá fornleifar á vettvangi í samráði við Minjastofnun Íslands, sbr kafla 24.2 Fornleifar og fornleifaskráning.
Landnotkun	Stefna um landbúnaðarsvæði byggir á markmiðum jarðalaga um varðveislu á góðu og hentugu ræktarlandi til búvöruframleiðslu.	Staðhættir á breytingarsvæði eru með þeim hætti að land nýtist ekki vel til túnræktar. Breytingin felur ekki í sér uppbyggingu sem rýfur samfellu góðs ræktarlands. Landnotkunin styður almennt við grundvöll búsetu og landbúnaðar á svæðinu.

5 Kynning og samráð

5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila 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 Skagafjarðar skagafjordur.is



5.2 Umsagnaraðilar

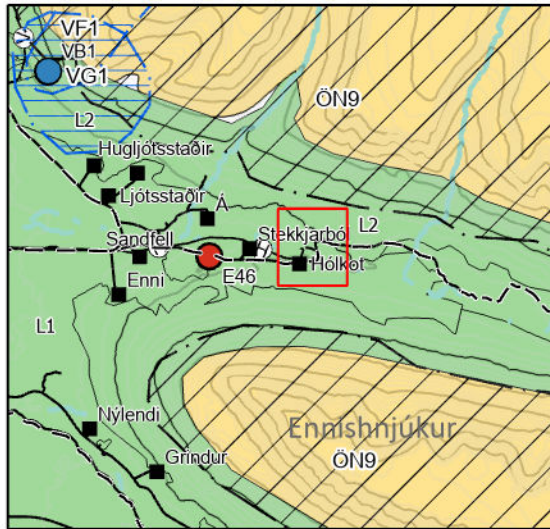
Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila við vinnslutillögu og endanlega auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismatsskýrslu hennar.

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

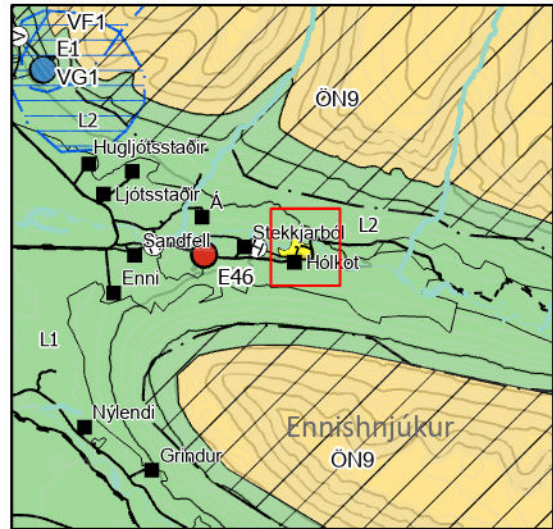
5.3 Verkferli

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

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



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



Tillaga að breytingun í mkv. 1:80 000 dags. 27.02.2023

Skýringar

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|-------------------------|
| | Hús | | Minjavernd |
| | 100 metra hæðarlína | | Vatnsból |
| | 20 metra hæðarlína | | Verslun- og þjónusta |
| | Hitaveita | | Óbyggð svæði |
| | Neyslulvatn | | Landbúnaðarsvæði |
| | Gönguleið | | Vatnsvernd, fjarsvæði |
| | Reiðleið | | Vatnsvernd, grannsvæði |
| | Aðrir vegir/götur | | Önnur náttúruvernd |
| | Efnistöku- og efnislosunarsvæði | | Mörk skipulagsbreytinga |

Samþykkt og staðfesting

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

þann _____ 2023

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann _____ 2023

**Breyting á Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035
Sveitarfélagsuppráttur 1/2
Verslunar- og þjónustusvæði**

Nýtt svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP 11
við Helgustaði

Hnitakerfi: [ISN93] Bláðstærð: A4

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22630_A_T_THU_05

Skipulag: ÍAK Yfirfarið: HTT
