



VSÓ RÁÐGJÖF



## **AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2020-2035**

### **BREYTING – VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI, HELGUSTAÐIR Í UNADAL**

Tillaga til auglýsingar

sbr. 31. gr. skipulagslaga

Febrúar 2024



**22630**

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint\\_41/Project2194/Documents/Skipulagstillögu/Tillögu\\_r\\_til\\_auglýsingar/VP\\_Helgustaðir\\_Unadal\\_breyting\\_tillaga\\_230508.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_41/Project2194/Documents/Skipulagstillögu/Tillögu_r_til_auglýsingar/VP_Helgustaðir_Unadal_breyting_tillaga_230508.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	16.02.2023	HTT	ÍAK	SGT
02	08.05.2023	HTT/ÍAK		SGT
03	16.02.2024	ÍAK	HTT	SGT

**Unnið af:**

VSÓ Ráðgjöf  
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

[www.vso.is](http://www.vso.is)

**Unnið fyrir:**



Sveitarfélagið Skagafjörður  
Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkrókur



## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b><i>Inngangur</i></b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b><i>Forsendur</i></b>	<b>1</b>
2.1	Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035	1
2.2	Deiliskipulag	2
<b>3</b>	<b><i>Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar</i></b>	<b>2</b>
3.1	Breyting á greinargerð	3
<b>4</b>	<b><i>Umhverfismat</i></b>	<b>6</b>
4.1	Matsskylda	6
4.2	Tengsl við aðrar áætlanir	6
4.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	6
4.3.1	<i>Einkenni og vægi áhrifa</i>	7
4.3.2	<i>Valkostir</i>	8
4.4	Umhverfisáhrif – niðurstöður	8
<b>5</b>	<b><i>Kynning og samráð</i></b>	<b>9</b>
5.1	Samráð	9
5.2	Umsagnaraðilar	9
5.3	Verkferli	9



## 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 til auglýsingar sbr. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2 Forsendur

Landeigandi og framkvæmdaraðili óska eftir breytingu á aðalskipulagi í samræmi við starfsemi og landnotkun innan landspildunnar Helgustaðir land (L192697). Helgustaðir land er afmörkuð landspilda úr landi Hólkots L146543 sem er mishæðótt svæði milli Unadalsár og Hólkotvegjar. Þó nokkur trjágróður er á landspildunni með frístundahúsi og 3 gestahúsum skv. fasteignaskrá. Svæðið er ekki nýtt til landbúnaðarnota s.s. túnræktar eða beitar, þótt það sé innan skilgreind landbúnaðarsvæðis í aðalskipulagi. Breytingarsvæðið tekur aðeins til landspildunnar Helgustaðir land (L192697) þ.e. 4,9 ha. Breytt landnotkun að Helgustöðum mun ekki takmarka eða hafa áhrif á aðliggjandi landbúnaðarsvæði.<sup>1</sup>

Á Helgustaði í Unadal er rekin ferðaþjónusta með kaffihúsi og gistingu í 3 þjálkahúsum.

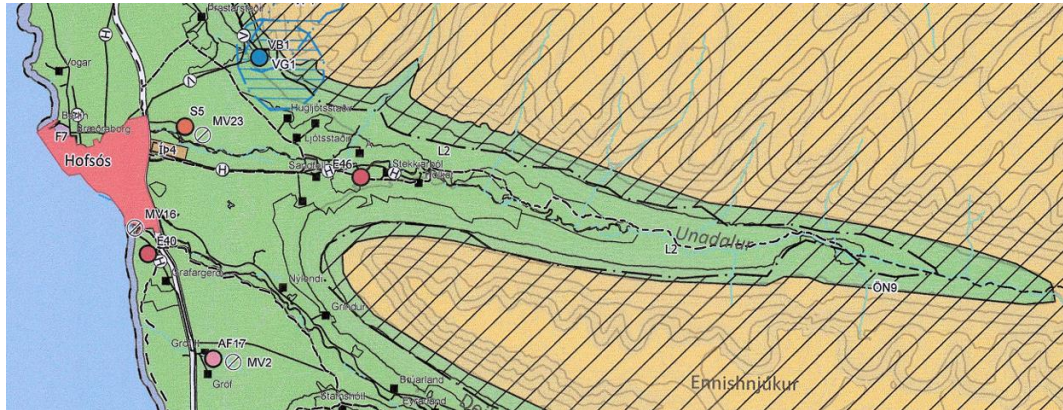
### 2.1 Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 – 2035

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

„Landbúnaðarsvæði L1 ná til lands undir 200 m hæð yfir sjó og ræktarlands í flokki I og II, ásamt bæjartorfum bújarðanna.<sup>2</sup> 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.“

<sup>1</sup> Kafla breytt eftir kynningu vinnslutillögu með hliðsjón af umsögn Skipulagsstofnunar dags. 24.4.2023 og 5. gr. jarðalaga. Gerð grein fyrir núverandi notkun sbr. skráningu í fasteignaskrá og áhrifum breytingar á landbúnað.



Mynd 1: Hluti sveitarfélagsuppráttar Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035, Unadalur.<sup>2</sup>

## 2.2 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag á breytingarsvæðinu. Samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari er unnið að deiliskipulagi svæðisins.

## 3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingar

Breytingin felur í sér að breyta landnotkun úr landbúnaðarlandi (L) í verslun og þjónustu (VP).

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035, kafla 12.8 er sett fram skipulagsákvæði um að taka land úr landbúnaðarlotum.

### „12.8 Skipulagsákvæði um að taka land úr landbúnaðarlotum

Við mat á áhrifum þess að taka land úr landbúnaðarlotum og leggja til annarra nota, eða skipta landi eða sameina það, skal fjalla um eftirfarandi:

- Hvort landið sé stærra en þörf er að teknu tilliti til þeirra áforma sem er lýst. Jafnframt hvort fremur megi taka annað land til sömu nota, sem hentar síður til landbúnaðar og þá sérstaklega jarðræktar.
- Hvort áform leiði af sér að girt sé fyrir búrekstrarnot í framtíðinni, t.d. þannig að byggingar nýtist ekki eða framleiðslugrundvöllur jarðar raskist tilfinnanlega.
- Hver áhrif breyttrar landnotkunar eru á aðlæg landbúnaðarsvæði, m.a. hvort hæfileg fjarlægð er milli breyttrar landnotkunar og landbúnaðar sem fyrir er.
- Hvort landbúnaðarsvæði séu heildstæð og samfelld, með hliðsjón af mögulegri framtíðarþörf. Leitast skal við, eftir því sem við á, að t.d. frístundabyggð sé skipulögð á afmörkuðum og samfelldum svæðum.

Auk þess skal fjalla um önnur sjónarmið eftir því sem við á með hliðsjón af skipulagsáætlun, samkvæmt mati sveitarstjórnar. „

Með hliðsjón af skipulagsákvæðum og 5.gr. jarðalaga nr. 81/2004 var beiðni um að svæðið verði tekið úr landbúnaðarlotkun tekið fyrir í skipulagsnefnd og staðfest í Sveitarstjórn Skagafjarðar 13.12.2023.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Sveitarfélagsuppráttar aðalskipulags er í mkv. 1:80.000 og leyfir ekki nákvæma afmörkun bæjartorfa.

<sup>3</sup> Kafla breytt eftir kynningu vinnslutillögu með hliðsjón af umsögn Skipulagsstofnunar dags. 25.5.2023 og 5. gr. jarðalaga. Vísað í bókun skipulagsnefndar og Sveitarstjórnar Skagafjarðar dags. 13.12.2023.





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.

Á deiliskipulagi fyrir Helgustaði í Unadal eru sjö byggingarreitir og verða nýjar lóðir stofnaðar úr landi Helgustaða L192697. Gert er ráð fyrir 4-5 einnar hæðar gestahúsum með gistimöguleika fyrir 20 manns, tveimur íbúðarhúsum, þjónustuhúsi, aðstöðuhúsi, samkomusal og gróðurhús. <sup>4</sup>

		Fjöldi húsa	Stærð
Byggingarreitur 1	Gestahús	4-5	250 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur 2	Þjónustuhús	1	250 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur 3	Aðstöðuhús	2-3	390 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur 4	Samkomusalur	1	250 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur 5	Gróðurhús	3	200 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur 6	Íbúðarhús	1	150 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur 7	Íbúðarhús	1	200 m <sup>2</sup>

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<sup>5</sup>

#### Gildandi aðalskipulag:

#### 12.3 Stefna um landbúnaðarland

Nr.	Stærð [ha]	Lýsing	Flokkar ræktarlands
L1	31.638,1	Gott landbúnaðarland á láglandi (allt undir 200 m.y.s.). Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum. Leitast skal við að viðhalda nýtingu lands til matvælaframleiðslu og hlífa ræktarlandi í flokki I.	I. Flokkur
			II. Flokkur
L2	19.397,6	Breytilegt landbúnaðarland með sæmilegu ræktarlandi (allt að 300 m.y.s) til túnræktar, nytjaskógræktar eða sem beitiland. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.	III. Flokkur
L3	56.957,5	Annað landbúnaðarland L3 sem síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða. Getur þó hentað til beitar eða nytjaskógræktar. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.	IV. Flokkur

<sup>4</sup> Kafla breytt eftir kynningu vinnslutillögu með hliðsjón af umsögn Skipulagsstofnunar dags. 25.5.2023.

<sup>5</sup> Kafla breytt eftir kynningu vinnslutillögu með hliðsjón af umsögn Skipulagsstofnunar dags. 25.5.2023.

## Breyting:

### 12.3 Stefna um landbúnaðarland

Nr.	Stærð [ha]	Lýsing	Flokkar ræktarlands
L1	31.633,2	Gott landbúnaðarland á láglendi (allt undir 200 m.y.s.). Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum. Leitast skal við að viðhalda nýtingu lands til matvælaframleiðslu og hlífa ræktarlandi í flokki I.	I. Flokkur II. Flokkur
L2	19.397,6	Breytilegt landbúnaðarland með sæmilegu ræktarlandi (allt að 300 m.y.s) til túnræktar, nytjaskógræktar eða sem beitoland. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.	III. Flokkur
L3	55.957,5	Annað landbúnaðarland L3 sem síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða. Getur þó hentað til beitar eða nytjaskógræktar. Uppbygging og mannvirkjagerð heimil að uppfylltum skipulagsákvæðum.	IV. Flokkur

Að öðru leyti er stefna og skipulagsákvæði fyrir landbúnaðarland í kafla 12.3 óbreytt.

### 14.6 Verslun og þjónusta (VÞ)

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

Utan þéttbýlisstaða í sveitarfélaginu Skagafirði eru skilgreind verslunar- og þjónustusvæði (tafla 14.6). Almenn 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 (m<sup>3</sup>)

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

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 (m<sup>3</sup>)

Nr. Svæði	Staður	Starfsemi	Stærð [ha]	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Leyfilegt (m <sup>2</sup> )	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	Gisting, þjónusta*	4,9	226	2.000	1, 2
<b>Samtals</b>			<b>14,7</b>	<b>7.663</b>	<b>18.000</b>	

1: 2020-2027, 2: 2028-2035

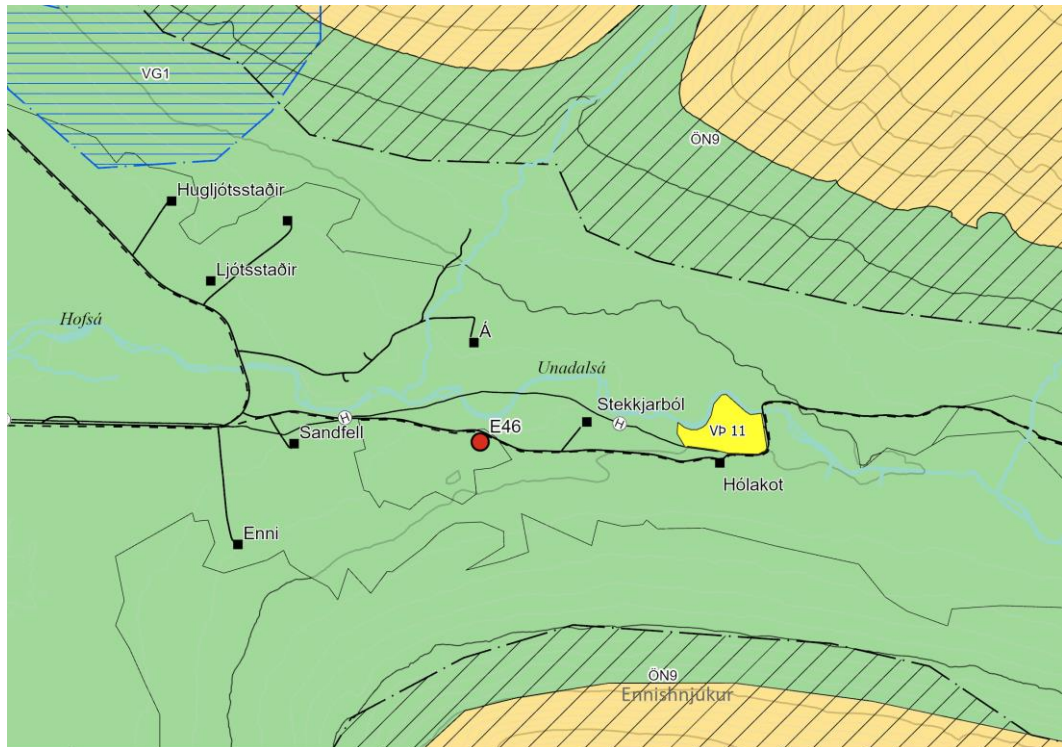
\* Blönduð landnotkun verslunar- og þjónustu og íbúða

- Við gerð deiliskipulags þarf að gera grein fyrir vistgerðum með hátt verndargildi sem kunna að finnast innan skipulagssvæða og forðast að raska þeim.<sup>6</sup>

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

<sup>6</sup> Bætt við eftir umsögn Umhverfisstofnunar dags. 12.4.2023.





Mynd 2: Nýtt verslun- og þjónustusvæði á sveitarfélagsuppráttur í mælikvarða 1:20 000.<sup>7</sup>

## 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 víkur frá gildandi aðalskipulagsstefnu.

<sup>7</sup> Mynd bætt við eftir kynningu vinnslutillögu með hliðsjón af umsögn Skipulagsstofnunar dags. 25.5.2023.

Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbyggingum 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
Náttúrufar <sup>8</sup>	Lífriki (gróður og dýr)	Verndarsvæði? Mikilvæg búsvæði? Mikilvæg gróðursvæði? Hverfisverndarsvæði? Votlendi? Líffræðilegan fjölbreytileika? Sjaldgæfar vistgerðir? Válistategundir?	Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Velferð til framtíðar. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013. Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika, Bernarsamningur um verndun búsvæða.
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 Skipulagslög nr. 123/2010 Landsskipulagsstefna 2015-2026
	Félagslegt umhverfi	Samfélagsþjónustu? Verslun- og þjónustu? Afpreygingu? Lífsgæði?	
	Menningarminjar	Forminjar? 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.

<sup>8</sup> Bætt við eftir umsögn Umhverfisstofnunar dags. 12.4.2023



#### 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
<b>1. Náttúrufar<sup>9</sup></b>		
Lífriki (gróður og dýr)	Stefna um landbúnaðarsvæði skal leggja mat á gæði landbúnaðarlands og styðja við góða ákvarðanatöku bænda um nýtingu og viðhald jarða sinna. Við gerð deiliskipulags skal taka tillit til vistgerða með hátt og mjög hátt verndargildi og forðast að raska þeim.	Breytingin felur í sér stefnu um uppbyggingu sem er sambærileg gildandi stefnu. Huga þarf að fráveitu/rotþróm svo lífríki hljóti ekki skaða af. Við gerð deiliskipulags skal taka tillit til vistgerða með hátt og mjög hátt verndargildi og forðast að raska þeim.
<b>2. Landslag</b>		
Ásýnd byggðar	Á landbúnaðarsvæðum er heimil bygging landbúnaðarbygginga en að auki er heimilt að byggja allt að 2.000 m <sup>2</sup> 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.
<b>3. Samfélag</b>		
Atvinnuuppbygging	Stefna um landbúnaðarsvæði 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](http://skagafjordur.is)

### 5.2 Umsagnaraðilar

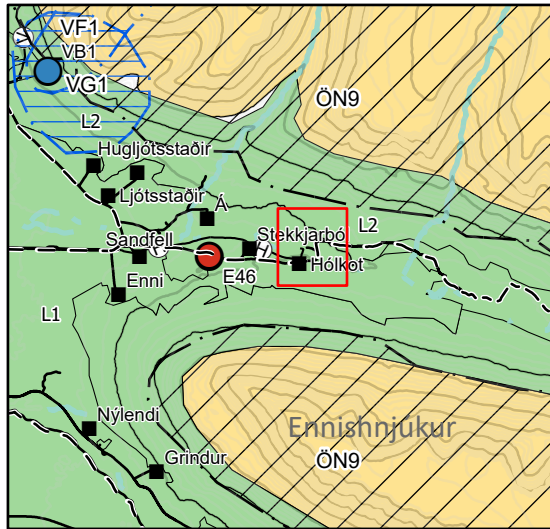
Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila við auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Vegagerðin
- Skagafjarðarveitur
- Fiskistofa
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Brunavarnir Skagafjarðar

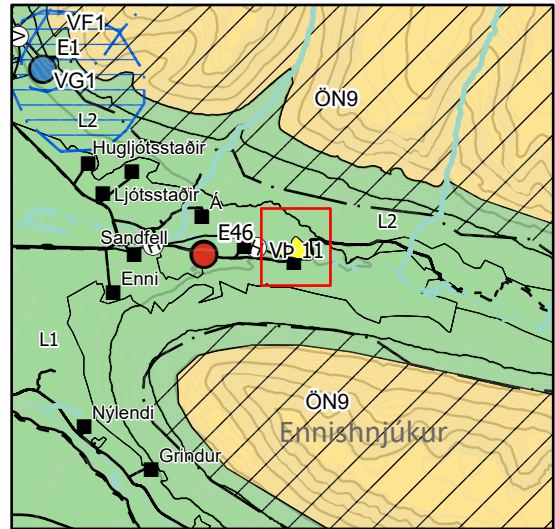
### 5.3 Verkferli

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: Mars - apríl 2024
4. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka: Maí 2024



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



Tillaga að breytingu í mkv. 1:80 000 dags. 08.12.2023

Skýringar

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

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 \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann \_\_\_\_\_

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

Nýtt svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP 11  
við Helgustaði

Hnitakerfi: [ISN93]

Blaðstærð: A4

**VSÓ RÁÐGJÖF**

Teikning: 22630\_A\_T\_THU\_05

Skipulag: ÍAK

Yfirfarið: HTT