

HOFSÓS - PLÁSSÍÐ, SANDURINN, BREKKAN OG BAKKINN - SKIPULAGSLÝSING



GREINAGERÐ

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi
Þann 26.06.2025 lagði skipulagsnefnd til við sveitarstjórn að unnið yrði deiliskipulag á grundvelli fyrri gagna fyrir Plássíð, Sandinn, Brekkuna og Bakkann á Hofsósi, auk svæðisins suður að skipulagssvæði deiliskipulags fyrir miðsvæði á milli Túngötu og Skólagötu. Bygðarráð, í fjarveru sveitarstjórnar í sumarleyfi, samþykkti að unnið yrði deiliskipulag fyrir svæðið þann 02.07.2025. Eins og fram kemur í bókun skipulagsnefndar var unnið deiliskipulag fyrir Plássíð, sandinn, brekkuna og bakkann á Hofsósi sem samþykkt voru af sveitarstjórn þann 22.02.2000. Af óþekktum ástæðum var deiliskipulagið ekki staðfest endanlega af Skipulagsstofnun. Lóðamörk margra lóða, innan svæðisins, hafa löngum verið óskýr og vegna þess hefur skapast óvissa fyrir lóðarhafa. Sveitarfélagið hefur því ákveðið að láta vinna deiliskipulag á grunni þeirra gagna sem fyrir liggja yfir svæðið. Hér fer lýsing skipulagsverkefnis sem er unnin skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

1.2 Skipulagssvæðið
Afmörkun skipulagssvæði er sýnd á meðfylgjandi myndkorti hér til hliðar og byggir á bókun skipulagsnefndar, dags. 26.6.2025. Svæðið afmarkast af Norðurbraut að norðan og austan, skipulagssvæðis deiliskipulags miðsvæðis, á milli Skólagötu og Túngötu, að sunnan og strandlinu og afmörkun hafnarvæðis að vestan. Skipulagssvæðið er um 11,7 ha að stærð.

2. Helstu forsendur

2.1 Staðhættir og atvinnulíf
Skagafjörður er rúmlega 40 km langur fjörður fyrir miðju norðurlandi. Samnefndur dalur er um það bil 110 km frá botni fjarðarins í beinni loftlinu upp á Hofsjökul. Sjálft héraðið er um það bil 50 km að lengd áður en það skiptist í dal sem ná inn á hálendið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km. Hofsós er einn af fimm þéttbýlisstöðum sem skilgreindir eru í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035. Helstu atvinnuvegir í þéttbýlinu eru verslun, iðnaður, þjónusta og ferðaðjónusta. Í dreifbýlinu næst Hofsósi eru landbúnaður og ferðaðjónusta stærstu atvinnuvegirinn. Þann 1. janúar 2025 voru íbúar Hofsóss 156 talsins og hafði íbúafjöldi því staðið í stað frá árinu áður. Frá árinu 2015 hefur íbúum fækkað um 5, en fækkinginn þó ekki samfelld á þessu tímabili. Fæstir voru íbúar 1. janúar 2019 eða 141 og flestir voru þeir 172 þann 1. janúar 2022. Síðustu 2 ár hefur íbúafjöldi verið nokkuð stöðugur.¹

Skipulagssvæðið er norðarlega í bænum. Talsverð byggð er innan svæðisins og þar er elsti bæjarhlutinn á Hofsósi, sem liggur við Hofsá. Eftir því sem fjarðregur frá ánni, til suðurs, verður byggðinn yngri og gótskipulag nútímalegra. Staðföng húsanna bera þess merki að um gamla byggð er að ræða þar sem húsinn bera mörg nöfn en ekki gótuheiti og númer. Skipulagssvæðið liggur ekki að þjóðvegi. Götur innan svæðisins, norðan Hofsár, eru Norðurbraut, Hafnarbraut, Brekkugata, Hvolgata og Brúnninn. Þessi götu heiti eru skv. deiliskipulaginu frá 2000. Sunnan árinna eru Skólagata, Kárástigur og Suðurbraut, með brekkunni niður Sneiðinginn sem liggur niður að Hálaðu og Plássinu. Talsvert er um laginn innan svæðisins og fyrir sum húsinn taka rotnær á móti skolpi. Þær lagirnir eru þekktar fyrir hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu eru sýndar á skipulagsuppdráttinum. Varðandi strenglagirnir fyrir rafmagn og fjarskipti er vísað á tilheyrandi veitufyrirtæki.

2.2 Gagnaöflun og greining forsendna
Talsvert er til af gögnum um skipulagssvæðið sem munu nýtast við skipulagsvinnuna, t.d. kortagrunnur úr fyrri deiliskipulagsvinnu, húskönnun, mælingar o.fl. Fjallað verður nánar um fyrirliggjandi gögn í greinargerð deiliskipulags. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna.

2.3 Staða skipulags
Landskipulagstefna 2024-2038
Hér er um að ræða deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Ýmis atriði, sem minnst er á í Landskipulagstefnu 2024-2038, eins og ólíkir ferðamatár, skilvirkar samgöngur, aðgengi að orku og veitunniðum, yfirbragð byggðar og fleira hafa þegar verið framkvæmd. Þó er eitt af markmiðum að festa lóðamörk og fyrirætlanir íbúa í skipulagi sem styður markmið nr.8 í skipulagi þéttbýlis varðandi stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði. Þá verður einnig horft til markmiðs B.3 um að skipulag tryggji tækifæri fyrir öllum fólki til að hafa áhrif á ákvarðanir um nærumhverfi sitt. Einnig verður horft til annarra markmiða landskipulagsstefnu við vinnslu deiliskipulagsins.

Aðalskipulag
Skipulagssvæðið nær inn á íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-603 og ÍB-601, miðsvæði nr. M-601, opið svæði nr. OP-601,

minjaverndarsvæði nr. MV-601 og hafnarvæði nr. H-601. Skilmálar aðalskipulags um umrædd svæði eru eftirfarandi:

Íbúðarbyggð					
Nr.	Staður	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núverandi íbúðir	Tími
ÍB-601	Kárástigur, Hvassafell, Suðurbraut	2,8	3	19	1, 2
ÍB-603	Brekkan	7,2	6	12	2

Miðsvæði					
Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi (m²)	Leytfilegt (m²)	Tími
M-601	Hofsaborg, Suðurbraut og Plássíð	3	3.990	6.000	1, 2

Opið svæði					
Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing		
OP-601	Árbakkar Hofsár, að sjó	42,5	Á svæðinu er gras- og mólendi og nokkurt votlendi. Innan þess eru vistgerðir með hátt verndargildi s.s. snarórtavist og starungsmyrarvist. Stígagerð heimilúð.		

Minjavernd					
Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing		
MV-601	Plássíð og Sandurinn	3,5	Verndarsvæði í byggð, staðfest 25.2.2021. Friðlýstar minjar: Pakkhúsið (1773)		

Hafnarvæði					
Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi (m²)	Leytfilegt (m²)	Tími
H-601	Hofsóshöfn	2,1	944	1.500	1, 2

Markmið aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð á Hofsósi eru m.a. að ný íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við núverandi byggð og innvið, að ljúka uppbyggingu íbúðarhverfis sem ekki eru fullbyggð, rík áhersla lögð á vandað yfirbragð hverfis og bygginga og minniháttar atvinnustarsemi, sem ætla má að valdi nágrönnum ekki óþægindum, heimil.

Ákvæði fyrir miðsvæðið eru að við skipulag skuli lögð áhersla á að skapa vistlegt og fallegt miðbæjarumhverfi sem yrði gott fyrir fótgangandi, heimilt að byggja allt að 3 hæðir og nýtingarhlutfall lóða skal vera á milli 0,2-0,5.

Skv. aðalskipulagi er OP-601 svæði til útfærslu sem almenningsgarður í tengslum við síðari uppbyggingu íbúðarbyggðar í suðurþænum. Heimilt að reisa mannvirki í tengslum við þjónustu við opin svæði.

Markmið fyrir hafnarvæðið á Hofsósi er að áfram verði stunduð útgerð og fiskvinnsla á Hofsósi og leiðað leiða til að efla þá starfsemi enn frekar. Hofsóshöfn nýttist í bágu ferðaðjónustu.

Áherslur og markmið um minjaverndarsvæði byggja á verndaráætlunarinnar Verndarsvæði í byggð – Hofsós sem var staðfest af mennta- og menningarmálaráðherra þann 10. feb. 2021. Skilmálar eru m.a. að almennt sé ekki gert ráð fyrir nýbyggingum, en ef aðstæður bjóði upp á þær skulu nýbyggingar hafa sterka sögulega skírskotun til bygginga í nágranni, leggja skal áherslu á gæði byggingarefna og vandaðan frágang, nýbyggingar skulu styrkja heildarársýnd svæðisins, heimilt að flytja eldri hús á auðar lóðir og viðbyggingar skulu falla vel að núverandi húsum.²

Lög og reglugerðir
Tillaga að deiliskipulagi verður m.a. unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010, skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, byggingarreglugerðar nr. 112/2012, laga nr. 80/2012 um menningarminnjar, reglugerða sem fjalla um fráveitur og skolp.

Deiliskipulag
Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en fyrir liggur deiliskipulag fyrir Plássíð, Sandinn, Brekkuna og Bakkann á Hofsósi sem samþykkt var í sveitarstjórn 22.02.2000. Þá liggja fyrir hnitsett lóðablöð fyrir nokkrar lóðir innan skipulagssvæðis. Afmörkun lóða og byggingarreita verður að miklu leyti unnin á grundvelli þessara gagna.

Minjavernd
Fyrir liggur fornleifaskráning Bygððasafns Skagfirðinga fyrir grafarós og Hofsós, unnin af Katrínu Gunnarsdóttur árið 2001.³ Einnig liggur fyrir fornleifaskráning Hofsóss fyrir verndarsvæði í byggð – Hofsós. Fornleifaskráning. Bygððasafn Skagfirðinga.

byggð unnin af Guðnýju Zoëga og Sólbergu Unu Pálsdóttur árið 2018.⁴ Talsvert af skráðum minjum eru innan skipulagssvæðisins og verður tekið tillit til þeirra við vinnslu skipulagsins. Óskað verður eftir umsögn Minjastofnunar við skipulagslýsingu og skipulagstillögu.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir
Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

3. Umhverfisáhrif
Deiliskipulagstillagan hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfið.

Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

4. Viðfangsefni, markmið, samráð og skipulagsferill

4.1 Viðfangsefni
Helsta viðfangsefni fyrirhugaðs deiliskipulags verður að festa lóðamörk á svæðinu í skipulagi ásamt því að fjalla um byggingarreiti. Önnur viðfangsefni eru að setja fram stefnumörkun sveitarfélags.

4.2 Markmið
Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Gera tillögu að afmörkunum lóða og byggingarreita á grundvelli fyrirliggjandi gagna og rétta afmarkanir í samræmi við nútíma verklag og þarfir.
- Fá fram framtíðarhugmyndir lóðarhafa innan svæðisins og gera grein fyrir þeim í skipulagi ef við á.
- Setja fram stefnumörkun fyrir þróun svæðisins sem fellur undir MV-601.

4.3 Kynningar og samráð
Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd Skagafjarðar og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki verður hún send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Skipulagslýsing verður aðgengileg á vef skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is, auglýst í blöðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkrúki á opnunartíma. Lýsingin verður einnig aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is. Með því er umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar, á upphafsstigi skipulagsvinnunnar, sem gagnast gætu skipulagsgerðinni. Ábendingar og umsagnir skal leggja inn á málið á www.skipulagsgatt.is. Málsnúmer kemur fram í auglýsingu skipulagslýsingar. Þeir sem ekki eiga kost á því að skila umsögnum á skipulagsgáttina skulu skila þeim skriflega í Ráðhús Skagafjarðar eða í tölvupósti á netfangið skipulagsfultnu@skagafjordur.is. Frestur til að skila inn athugasemdum kemur fram í auglýsingu. Tillaga að deiliskipulagi verður síðan auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Samráðs- og umsagnaraðilar verða:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Veðurstofa Íslands
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Skagafjarðarveitur
- Mila
- Rarik
- Lóðarhafar innan skipulagssvæðis

4.4 Tíma og verkætlan

- Nóvember 2025: Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd Skagafjarðar.
- Desember 2025: Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Desember 2025: Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar, auglýst á vef sveitarfélagsins og skipulagsgáttar og í blöðum, umsagnartími 3 vikur.
- Janúar 2026: Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Desember 2025 / janúar 2026 / febrúar 2026: Vinna við tillögu að deiliskipulagi á vinnslustigi.
- Febrúar 2026: Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi lögð fyrir skipulagsnefnd.
- Febrúar / mars 2026: Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi tekin fyrir í sveitarstjórn.
- Mars 2026: Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum, gögn aðgengileg á vef skipulagsgáttar www.skipulagsgatt.is. Auglýsingatími 2 vikur.
- Apríl / maí 2026: Tillaga að deiliskipulagi auglýst og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar, heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is og á vef skipulagsgáttar www.skipulagsgatt.is. Auglýsingatími 6 vikur.
- Júní / júlí. 2026: Athugasemdafresti lýkur. Yfirferð og úrvinnsla athugasemda.
- Agúst 2026: tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Agúst / September 2026: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

Heimildir:

- ¹ Hagstofa Íslands (2025). *Mannfjöldi eftir byggðakjörnum, kyni og aldri 1. janúar 1998-2025*.
- ² Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035 – VSÓ Ráðgjöf (2022).
- ³ Katrín Gunnarsdóttir (2001). *Grafarós og Hofsós – Fornleifaskráning*. Bygððasafn Skagfirðinga.
- ⁴ Guðný Zoëga og Sólberg Una Pálsdóttir (2018). *Verndarsvæði í byggð – Hofsós. Fornleifaskráning*. Bygððasafn Skagfirðinga.

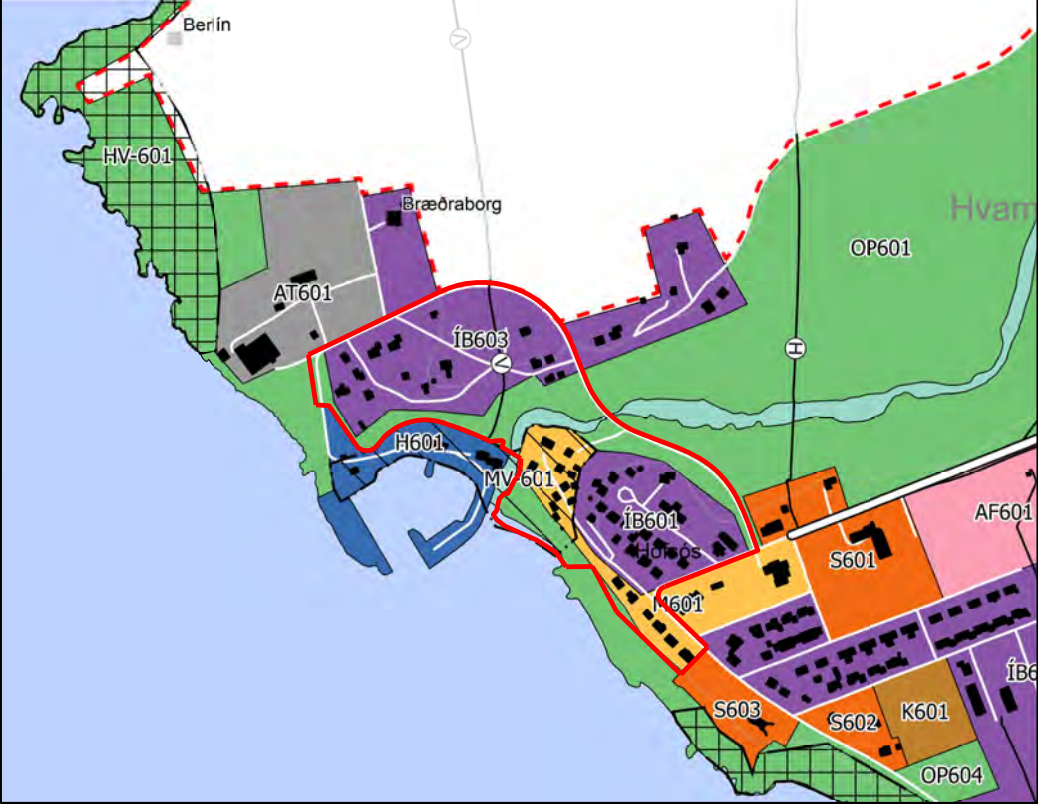
Lóðastærðir - Skráð stærð og stærð skv. óstaðfestu deiliskipulagi

Lóð	Skráð stærð lóðar [m²]	Stærð lóðar skv. óstaðfestu deiliskipulagi [m²]
Árver / Frændgarður	1.260	1.260
Ás	154	720
Ásbyrgi	858	945
Baldurshagi	323	412
Brattahlíð	204	455
Braut 1	30	220
Braut 2	30	220
Brekka	5.161	20.970
Brimnes	128	205
Brúarlundur	400	410
Efri-Ás	385	440
Gilsbakk	600	600
Grund 2	900	1.260
Grund	720	2.105
Háiskáli	187	700
Hvassafell	370	390
Jóngrund	750	1.280
Kárástigur 9	720	
Kárástigur 11	720	660
Kárástigur 12 (Melar)	720	1.680
Kárástigur 13	720	685
Kárástigur 14	660	620
Kárástigur 15 (Bakki)	3.900,10	760
Kárástigur 15	600	
Kárástigur 16	739	975
Landamót	540	360
Laufás	832	3.425
Nýibær	12.000	3.550
Nöf	160	890
Pakkhús	Óskráð	940
Sandur	3.300	1.065
Síða	286	400
Skjaldbreið	479	410
Sólvangur	216	245
Suðurbraut 1	750	750
Suðurnöf	Óstofnuð	3.545
Sunnuhvöll	3.910	3.800
Svalbarð	20.000	465
Sæberg	114	300
Veðramót	20.000	1.020

SKÝRINGAR:

----- Afmörkun skipulagssvæðis
----- Verndarsvæði í byggð

AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS
SKAGAFJARÐAR 2020-2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRATTUR HOFSÓS 1:10.000



AUGLÝST TILLAGA AÐ AÐALSKIPULAGI
SKAGAFJARÐAR 2025-2040
ÞÉTTBÝLISUPPDRATTUR HOFSÓS 1:10.000



STOÐ VERKFRÆÐISTOFA Aðalögðu 21, 550 Sauðárkrúkur Sími: 468 8060 Tölvupóstur: stod@stodhef.is		PLÁSSÍÐ, SANDURINN, BREKKAN OG BAKKINN HOFSÓSÍ			
Dags. 21.11.2025	Verknr. 56291510	SKIPULAGSLÝSING	Teknað ÁR/BMÁ	Kvæði 1:2000	Útgáfa. 1,0
			Bláust. A1	Uppdráttur nr. SL01	

Skýli: 56292052SKH Hofsós prób SL01.dgn