

LANGABORG Í HEGRANESI, SKAGAFIRÐI - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



- SKÝRINGAR:**
- Skipulagssvæði
 - Lóðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur
 - Aðkoma
 - Byggingarreitur samb. 29.11.2017
 - Gönguleið, leiðbeinandi
 - Veghelgunarsvæði
 - Rotbró, leiðbeinandi staðsetning
 - Lagnaleið, leiðbeinandi
 - Minjar

GREINARGERÐ:

Skipulagslýsing fyrir Lönguborg, landnr. 225909, í Hegrnesi var auglýst frá 10. des. 2025 til og með 4. jan. 2026. Alls bárust 7 umsagnir við skipulagslýsingu og fjallaði skipulagsnefnd um þær á 90. fundi sínum þann 22. jan. 2026.

Hér er lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Lönguborg.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og núverandi staða
Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á myndkortinu hér til hliðar. Svæðið afmarkast af lóðamörkum Lönguborgar eins og þau eru sýnd á afstöðuupprætti nr. S01 í verki nr. 740702, dags. 19. júní 2017. Landamerki að vestan og norðan eru skv. þinglýstu skjali nr. 1677/2005. Skipulagssvæðið er um 29.469 m² að stærð. Svæðið er í um það bil 45 m hæð yfir sjávarmáli.

1.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038
Deiliskipulagið snertir viðfangsefni Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er varða skipulag í dreifbýli. Þar má helst nefna markmið A.5 um að skipulag miði að því að varveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð vidderni og landslagsheilidr, A.7 um að skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi, B10 um að skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis, C.6, skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu, C.7 um að uppbygging ferðaþjónustu gæti að verðveislu þeirra gæða sem hún byggist á og C.8 skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar. Horft var til markmiða Landsskipulagsstefnu 2024-2038 við vinnslu skipulagsins.

1.3 Aðalskipulag
Skipulagssvæðið er á landbúnaðarsvæði L-3 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og á landbúnaðarlandi í flokki IV, Annað land/leigert ræktunarland. Skv. aðalskipulagi er landbúnaðarsvæði L-3 landbúnaðarland sem þykir síður henta til jarðræktar vegna breytilegra landgerða. Getur þó hentað til beitarsvæðis eða nýttjaskógræktar. Uppbygging heimil að uppyfylltum skipulagsákvæðum. Landbúnaðarland í flokki IV eru ýmsar landgerðir þar sem ekki verður um samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunnur, hraun/grjót í eða við yfirborð eða hæð yfir sjó og/eða halli lands er of mikill. Land í flokki IV er oft hentugt til beitarsvæðis og þá nýtt til sumarbeitarsvæðis eða heilsársvæðis þegar um læglendisvæði er að ræða.

1.4 Aðalskipulag
Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um landbúnaðarsvæði í q-lið 6.2. gr.:
„Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fôðurframleiðslu.“
Í 5.3.2.13. gr. skipulagsreglugerðar segir um mannvirki á landbúnaðarsvæðum sem eru ekki ætluð til búrekstrar:
„Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri viðkomandi jarðar, svo sem atvinnuhúsnæðis, íbúðar- eða frístundahúsa, skal þess gætt að notkun þeirra og starfsemi sú sem er á jörðinni geti farið saman. Áhersla skal lögð á að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.“

Deiliskipulagið er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar og skipulagslaga nr. 123/2010.

1.5 Deiliskipulag

Ekki er deiliskipulag í gildi fyrir skipulagssvæðið en byggingarreitur var samþykktur í sveitarstjórn

Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann 29.11.2017. Samþykktur reitur breytist með skipulagi þessu.

1.6 Veitur
Heimæð hitaveitu og heimtaugar fyrir rafmagns- og fjarskiptalagnir liggja innan skipulagssvæðisins, ásamt fráveitu og neytsluvatnslögnum sem eru í einkaeigu. Engar stofnlagnir liggja innan svæðisins. Skagafjarðarveitur þjónusta svæðið með neytsluvatn og hitaveitu. Varðandi upplýsingar um legu strenglagna er vísað á tilheyrandi veitufyrirtæki.

1.7 Aðkoma
Aðkoma að Lönguborg er um heimreið sem tengist Hegrnesveg (764) sem er tengivegur af tegundinni C7. Veghelgunarsvæði, 15 m frá miðlinu skv. 32. gr. vegalaga nr. 80/2007, er sýnt á skipulagsupprætti. Bæjarhlæði á Lönguborg, og byggingarreitur sem skipulagið fjallar um, er í um það bil 10 m hæð yfir þjóðvegi þar sem hann liggur með fram skipulagssvæðinu.

Aðkoma að fyrrihuguðum byggingarreitum verður um vegarslóða sem liggur frá plani við íbúðarhúsið, líkt og sýnt er á skipulagsupprætti. Þessi leið er einnig hugsuð sem aðkoma fyrir viðbragðsaðila.

1.8 Brunavarnir
Brunavarnir Skagafjarðar sjá um brunavarnir á svæðinu. Brunahanar eru ekki staðsettir í dreifbýli en fjallað er um aðkoma viðbragðsaðila í kafla 1.7 hér á undan. Brunavarnir Skagafjarðar eru skráðar umsmagnaraðili deiliskipulags.

1.9 Minjavernd
Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir Hegrnes, unnin af Bryndís Zoëga hjá Bygðasafni Skagafirdinga árið 2024. Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðis en fjórar minjar eru skráðar í næsta nágrenni þess. Skv. minjaskráningu eru engar minjar í hættu vegna fyrrihugaðrar uppbyggingar. Minjastofnun Íslands gerði ekki athugasemdir í umsögn sinni við skipulagslýsingu.

Fara skal eftir ákvæðum 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar ef áður ókunnar forminjar finnast við framkvæmd.

1.10 Náttúruvernd
Skipulagssvæðið er innan afmörkunar Láglandis Skagafjarðar sem er á tillögu að svæði á framkvæmdaáætlun B-hluta náttúruvinnjaskrár. Skv. vef Náttúrustofnunar eru forsendur fyrir vali að um sé að ræða „eitt stærsta og gróskumesta votlendissvæði landsins með miklu flæðimýrum og fuglalífi. Viðáttmikil gulstarfróavist. Miklavatn flokkast sem flatlendisvatn en aðrar vatnavistgerðir eru einnig áberandi á svæðinu. Alþjóðlega mikilvægt svæði á varptíma fyrir flórgoða og sennilega einnig grágæs. Eins fyrir helseingja á vorin og álf og grágæs í fjáðrafelli á sumrin.“ Áhersla verður lögð á að raski á fuglalífi verði haldið í lágmarki. Í umsögn Náttúruverndarstofnunar við lýsingu skipulagsverkefnis kom fram að stofnunin teldi að skipulagssvæðið væri „ekki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar.“ Náttúruverndarstofnun verður áfram umsmagnaraðili.

1.11 Náttúruvá
Engin hættu stafar af landi eða sjó.

1.12 Umhverfisáhrif
Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskipulagi 2020-2035. Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að jákvæðum 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 og fellur því

Deiliskipulag þetta, sem hefur verið auglýst skv. ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Skagafjarðar

þann	_____ 20__	og	_____ 20__	Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var
í sveitarstjórn þann	_____ 20__			birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.
Tillagan var auglýst frá	_____ 20__	með		
athugasemdarfresti til	_____ 20__			Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar



ekki undir þau lög. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3.

1.13 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

1.14 Markmið, umsmagnaraðilar og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

- Skilgreina byggingarreiti,
- Setja skipulags- og byggingarskilmála í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og áform landeigenda,
- Skapa grundvöll fyrir landeigendum til að nýta landeignina eins og kostur er með því að auka gistimöguleika í sveitarfélaginu.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Umhverfisstofnun
- Náttúruverndstofnun
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Rarik
- Míla

Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í blöðum og á vef sveitarfélagsins. Skipulagsgögn verða aðgengileg í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagafirdingabraut 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma, á vef sveitarfélagsins, www.skagafjordur.is og á vef Skipulagsgáttar, www.skiplagsgattar.is. Málsnúmer á vef Skipulagsgáttar er 1624/2025. Með þessu gerst umsmagnaraðili og öðrum, sem telja sig eiga hagsmunum að gæta, kostur á að yfirfara tillöguna og leggja fram ábendingar. Leggja skal fram umsagnir á vef skipulagsgáttar með því að smella á málið og velja „Bæta við umsögn“. Að öðrum kosti er möguleiki að senda ábendingar í tölvupósti á netfangið skiplagsfulltrui@skagafjordur.is.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppráttur

Skipulagsuppráttur nr. DS-01 sýnir afmörkun skipulagssvæðis og lóðamörk, aðkoma og byggingarreiti innan skipulagssvæðisins, ásamt helstu skilmálum fyrir stærð byggingarreiti, hámarks byggingarmagn innan byggingarreita, hámarks byggingarhæð, hámarks stærð botnflatar bygginga o.fl.

2.2 Almenn

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið. Þakgerð er valfrjál.

Skipulagið gerir ekki ráð fyrir byggingum sem kalla á tilfærslu lagna en þó skal hafa samráð við veitufyrirtæki þegar til framkvæmda kemur.

2.3 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að byggingarreitum er um heimreið á landi Lönguborgar sem tengist Hegrnesvegi (764) utan skipulagssvæðis. Sótt var um vegtengingu árið 2017 þegar þáverandi landeigandi sótti um byggingarreit fyrir íbúðarhús. Ekki stendur til að sækja um að færa heimreið inn á vegaskrá en skipulagið stendur ekki í vegi fyrir að það verði gert. Sæki landeigandi um að taka heimreið, eða hluta hennar, inn á vegaskrá skal vegurinn uppfylla kröfur veghönnunarreglna Vegagerðarinnar.

Ekki er gert sérstaklega grein fyrir bílastæðum á skipulagsupprætti en landeigandi skal ganga úr skugga um að aðgengi að byggingum sé tryggt og að viðbragðsaðilar hafi örugga aðkoma að öllum byggingum. Þá skal landeigandi ganga úr skugga um að næg bílastæði

seú á bæjarhlæði og við byggingar þannig að ekki þurfi að leggja bílum við þjóðveg.

2.4 Lóð og byggingarreitur

Lóðamörk Lönguborgar eru skv. afstöðuupprætti sem lá til grundvallar umsóknar um landskipti þegar lóðin var stofnuð á sínum tíma. Afmörkun lóðar og lóðastærð verða óbreytt.

Á skipulagsupprætti eru sýndir 3 byggingarreitur, BR-1, BR-2 og BR-3. Skilmálar um stærð byggingarreita, hámarks byggingarmagn, hæðafjölda og hámarks hæð bygginga eru sýndir á skipulagsupprætti. Með hámarks hæð bygginga er átt við hæð frá gólfu jarðhæðar upp í mæni.

Byggingarreitur fyrir íbúðarhús var samþykktur í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann 29. nóv. 2017. Byggingarreitur þessi, BR-1, breytist í deiliskipulagi með tilfærslu, breytingu á afmörkun og stærð. Fyrri afmörkun byggingarreiðs er sýnd á skipulagsupprætti.

BR-1 verður 680 m² byggingarreitur og innan hans eru núverandi byggingar, 144 m² íbúðarhús, byggt árið 2018, 57 m² bílskúr, byggðar árið 2018, og 26,60 m² gestahús byggt árið 2024. Samþykktur reitur var 1.053 m² og minnkar reiturinn því um 373 m². Byggt magn er því 227,6 m². Hámarks byggingarmagn innan BR-1 er 280 m². Innan reitsins er heimilt að byggja við íbúðarhús. Hámarks hæð bygginga innan BR-1 er 6 m og hámarks fjöldi hæða er 1 hæð. Ekki er gert ráð fyrir nýjum, stakstæðum byggingum innan BR-1.

BR-2 verður 646 m² að stærð þar sem heimilt er að reisa tvö, einnar hæðar gestahús. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 70 m² og hámarks stærð botnflatar bygginga er 40 m². Hámarks byggingarhæð er 5 m.

Innan BR-3 er gert ráð fyrir saunu eða gufubæðsbyggingu, allt að 14 m² að stærð. Reiturinn er 96 m² og hámarks hæð byggingar innan BR-3 er 4 m og hámarks fjöldi hæða er 1 hæð.

Við hönnun bygginga skal lögð áhersla á samræmi við núverandi byggingar. Einnig skal forðast að nýbyggingar skeri sig úr því umhverfi sem þær verða í.

2.5 Fjarlægð byggingarreita frá þjóðvegi

Skv. d-lið, 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal fjarlægð milli íbúða eða frístundahúsa, frá stofn- eða tengivegum vera 100 m. Á skipulagsupprætti er sýnd 100 m lína frá Hegrnesvegi (764). Núverandi íbúðarhús er í 85 m metra fjarlægð frá BR-2 og auk um 10 m ofar. Minnsta fjarlægð frá BR-2 að þjóðvegi er rúm 90 m, auk hæðarmismunar og minnsta fjarlægð BR-3 frá þjóðvegi er 95 m, auk hæðarmismunar. Með skipulagi þessu er óskað eftir undanþágu frá fjarlægðarákvæðum skipulagsreglugerðar á þeim grundvelli þess að nýjar byggingar verða fjar þjóðvegi en núverandi íbúðarhús, allar byggingar eru og verða um 10 m ofar en þjóðvegur, þannig hættu vegna akandi umferðar er hverfandi, og að staðsetning byggingarreita er valin til að tryggja aðkoma viðbragðsaðila eins vel og mögulegt er. Jafnframt er staðsetning byggingarreita valin með tilliti til skilmála aðalskipulags um uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum þar sem kveðið er á um að núverandi innviðir nýtist sem best áfram.

2.6 Veitur

Engar stofnlagnir liggja innan skipulagssvæðis. Lagnasvæði er sýnt á skipulagsupprætti. Heimilt er að hlíðra lögnum ef þófr krefur í framkvæmdum. Ganga skal frá skurðsárum og plógörum þannig að þau verði vart greinanleg innan tveggja ára frá framkvæmdum.

3 Umhverfisskýrsla

Tillaga þessi að deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Umhverfisskýrsla sem metnir verða eru ásynnd, útsýni, heilsa og öryggi, félags- og efnahagsleg áhrif og minjar. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisáhrifa, viðmið, einkenni og vægi áhrifa, jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óveruleg eða óljós.

3.1 Ásynnd

Skipulagið gerir ráð fyrir nýjum byggingarreit fyrir gestahús og öðrum fyrir saunu eða gufubæð. Reitirnir er á svæði sem er um 10 m hærra en þjóðvegur en fyrirhugaðar byggingar munu sjást frá veginum, líkt og núverandi byggingar. Núverandi gestahús er í litum sem falla vel að landslagi og settur er skilmáli um að fyrirhugaðar byggingar skuli ekki skera sig verulega úr nærliggjandi umhverfi. Ásynndaráhrif eru metin óveruleg.

3.2 Útsýni og skuggavarp

Fyrirhugaðar byggingar skerða ekki útsýni fyrir íbúðarhúsi á öðrum landeignum. Þá takmarkar hámarks hæð bygginga, 5 m, áhrif á útsýni og skuggavarp vegna bygginga nær ekki til annarra landeigna. Áhrif á útsýni og skuggavarp eru metin óveruleg.

3.3 Heilsa og öryggi

Engin hættu stafar af sjó eða landi á skipulagssvæðinu. Nýjar byggingar skerða ekki sýn ökumanna að vegi eða fram veg. Byggingarreitur liggja um 10 m nær þjóðvegi en ákvæði fjarlægðarreglu 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 kveður á um. Sótt um undanþágu frá ákvæðinu á grundvelli aðstæðna sem taldar eru upp í kafla 2.5. Áhrif stefnumörkunar deiliskipulagsins á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

3.4 Félags- og efnahagslegir þættir

Deiliskipulagið skapar grundvöll fyrir uppbyggingu á ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Eftirspurn eftir gistingu hefur aukist undanfarnin áratug og skv. stefnumörkun aðalskipulags er ein áhersla að efla ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Það getur haft jákvæð áhrif á atvinnulíf ef framboð á gistimöguleikum innan sveitarfélags annar eftirspurn. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.5 Hljóðvist

Skipulagið gerir ekki ráð fyrir byggingum fyrir fjölgasamkomur eða aðra notkun sem sem orsakar hávaða. Gera má ráð fyrir aukinni hljóðvist á framkvæmdatíma en eftir að framkvæmdum líkur er má ætla að hljóðvist verði aftur eins og áður.

3.6 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins og núverandi hús ekki aldursfríð. Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir svæðið. Komi minjar í ljós við framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir skal leita samráðs við minjavörð. Áhrif skipulags á minjar eru metin óveruleg.

3.7 Samantekt

Uppbygging sem deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir mun heilt yfir hafa óveruleg áhrif á umhverfið miðað við núverandi stöðu. Þá verða jákvæð áhrif á efnahagslega og félagslega þætti þar sem uppbygging mun auka framboð á gistimöguleikum í sveitarfélaginu.

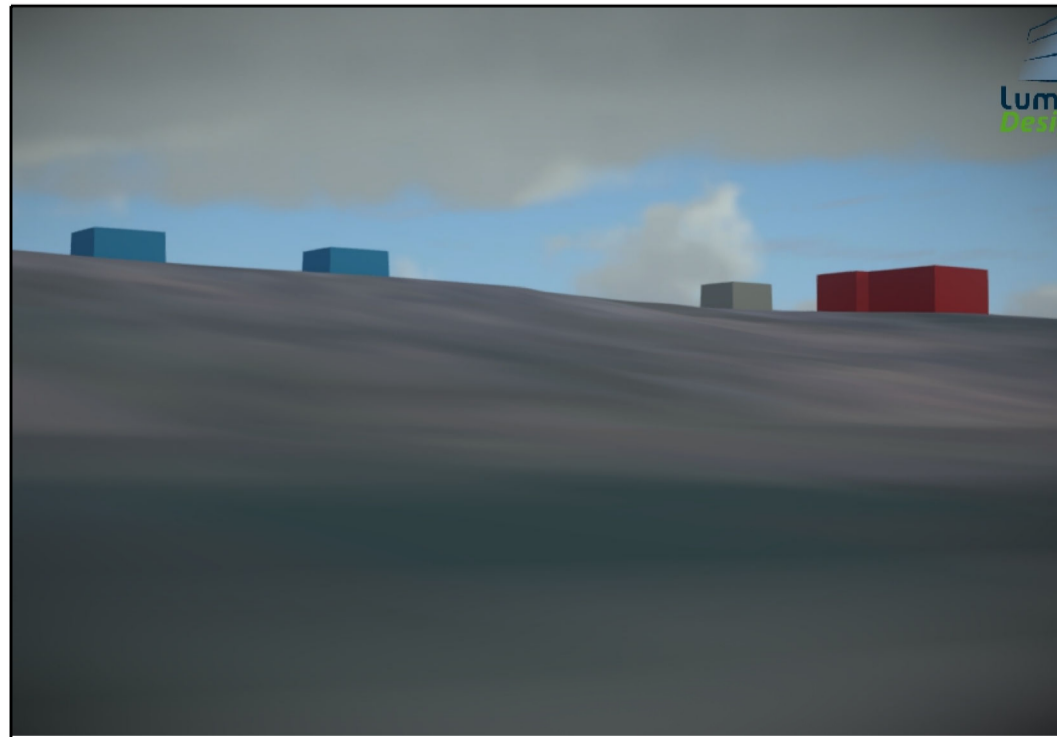
ÁSYNDARMYND TIL VESTURS - MÖGULEG ÚTFÆRSLA



ÁSYNDARMYND AF HEGRANESVEGI - MÖGULEG ÚTFÆRSLA



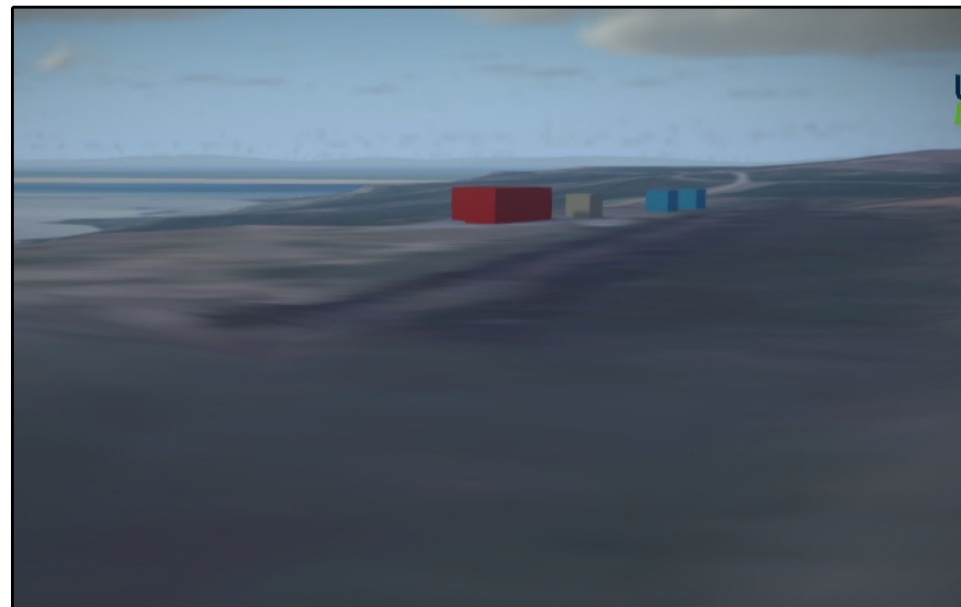
ÁSYNDARMYND AF HEGRANESVEGI - MÖGULEG ÚTFÆRSLA



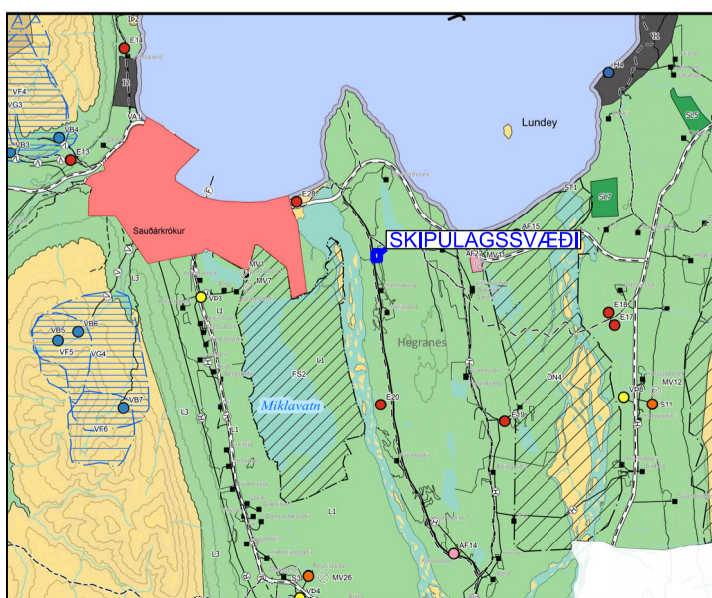
ÁSYNDARMYND TIL SUÐURS - MÖGULEG ÚTFÆRSLA



ÁSYNDARMYND TIL NORÐURS - MÖGULEG ÚTFÆRSLA



ADALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
SVEITARFÉLAGSUPPRÁTTUR - EKKI Í KVARÐA



LANGABORG Í HEGRANESI, SKAGAFIRÐI

Dags. 30.01.2026	SKIPULAGSUPPRÁTTUR OG GREINARGERÐ	Útgáfa. 1.0
Dags. br.	Teknað	Kvarð. Blátt.
—	BMÁ	A1
		Uppdráttur nr. DS01

Skrá: 740703/000K_Langborg_0501.Lgn