

Hörgársveit
Arnar Ólafsson

Reykjavík, 16. mars 2026

Tilvísun:i202311061 / 3.1

Efni: Tillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Hörgársveit

Hörgársveit hefur, með erindi dags. 11. febrúar 2026, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að Aðalskipulagi Hörgársveitar 2024-2044 samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 27. janúar 2026.

Skipulagstillagan er sett fram á sveitarfélagsupphætti í mkv. 1:50.000, á tveimur þéttbýlisupphættum fyrir Lónsbakka og Hjalteyri í mkv. 1:10.000, allir dags. 2025 og í greinargerð dags. í janúar 2026. Tillögunni fylgdi auk þess forsenduhefti og umhverfismatsskýrsla einnig dags. í janúar 2026.

Með erindinu bárust umsagnir frá ýmsum aðilum ásamt samantekt sveitarstjórnar á viðbrögðum við þeim dags. 22. janúar 2025. Stafræn gögn bárust með tillögunni.

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS) hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að tillagan verði auglýst þegar brugðist hefur verið við eftirfarandi atriðum:

Landbúnaðarsvæði

- Í greinargerð tillögunnar eru notuð sömu auðkenni annars vegar fyrir niðurstöðu flokkunar landbúnaðarlands og hins vegar fyrir landnotkunarreiti sbr. að skilgreindir eru 8 landnotkunarreitir fyrir landbúnaðarsvæði í tillögunni, L1-L8, og stefnt er að því að land í flokkum L1 og L2 verði ekki tekin undir aðra landnotkun. Að mati Skipulagsstofnunar getur þetta leitt til óvissu við framfylgd stefnunnar og því þarf að aðgreina vísun í niðurstöðu flokkunar landbúnaðarlands með skýrari hætti frá vísun í landnotkunarreiti landbúnaðarsvæða.
- Auðkenni landnotkunarreita vantar á upphætti og gæta þarf að því að mörk á milli reita séu skýr og greinanleg á upphætti.
- Samkvæmt tillögunni getur komið til álita að byggja fleiri en þrjú íbúðarhús á torfu að undangengnu mati sveitarstjórnar á landstærð, flokkun landbúnaðarlands, áhrifum á landbúnaðarnýtingu og tengslum við núverandi innviði og byggð. Ekki er gefinn upp hámarksfjöldi í þessu sambandi en hins vegar er kveðið á um það í kafla 5.1 að *Uppbygging*

sem telst fela í sér myndun nýrrar íbúðarbyggðar eða verulega breytingu á landnotkun kallar á skilgreiningu íbúðarbyggðar í aðalskipulagi eða breytingu á skipulagi. Í kafla 4.1 í tillögunni eru hins vegar sett fram ítarleg skilyrði sem nýtt verða við mat á því hvort fallist verði á skilgreiningu íbúðarbyggðar utan núverandi byggðakjarna. Stofnunin bendir á að skýra þarf ofangreint þ.e. hvaða umfang eða fjölda íbúðarlóða er verið að vísa til í stefnu um uppbyggingu sem telst fela í sér myndun nýrrar íbúðarbyggðar svo ljóst sé hvenær breyta þarf landnotkun. Einnig er bent á að stefnu um íbúðarbyggð í dreifbýli (í kafla 5.1) þarf að setja fram í samhengi við þau skilyrði sem eru sett fram í kafla 4.1.

- Auk þess þarf að setja ákvæði varðandi heimilaðan fjölda samliggjandi íbúðarlóða án skilgreiningar á landnotkun íbúðarbyggðar.
- Í almennum ákvæðum fyrir landbúnaðarsvæði er kveðið á um það að skógrækt geti fallið undir almenna landbúnaðarnotkun, enda sé hún í samræmi við flokkun landbúnaðarlands, landgæði og markmið aðalskipulags. Slík skógrækt er almennt heimil án sérstakrar skilgreiningar landnotkunar, að því gefnu að hún sé í hóflegu umfangi og leiði ekki til verulegrar breytingar á landnotkun eða ásýnd lands. Auk þess kemur fram að skógrækt sem er þess eðlis eða umfangs að hún feli í sér verulega breytingu á landnotkun skal skilgreina slíka notkun í aðalskipulagi eða gera breytingu á skipulagi áður en til leyfisveitinga kemur. Að mati HMS er óljóst hvernig unnt er að framfylgja ofangreindri stefnu ef ekki verði skilgreind stærð skógræktarsvæða í hekturum sem heimiluð er án breytinga á aðalskipulagi.

Landskipti

- Ítrekuð er ábending stofnunarinnar um vinnslutillögu þess efnis að samræma þarf heiti og stærðir skika og lóða sem verða til við landskipti, sjá á bls. 40 og það sem fram kemur í töflu 6 þar sem notuð eru sömu hugtök en með mismunandi stærð. Smábýli eru t.a.m. 3-10 ha í umfjöllun um landskipti en 10-25 ha í ákvæðum um byggingarheimildir á landbúnaðarsvæðum. Það sama á við um bújarðir og auk þess eru gefnar upp byggingarheimildir fyrir lanskildur 3-10 ha að stærð sem ekki er fjallað um í tengslum við landskipti.

Stakar framkvæmdir

- Í töflu 6 þarf að skerpa á ákvæðum þar sem í dálkinum hámarks byggingarmagn er kveðið á um heimilað byggingarmagn fyrir íbúðar- og frístundahús en í dálkinum skilyrði eru einnig sett ákvæði um byggingarmagn sem kemur þá til viðbótar uppgefnu hámarks byggingarmagni. Tryggja þarf að þetta valdi ekki óvissu við framfylgd stefnunnar.
- Í ákvæðum varðandi ferðapjónustu á landbúnaðarsvæðum þarf að tilgreina hámarksfjölda gistirúma sem heimilaður er án skilgreiningar á landnotkun.
- Tilgreina þarf hámarks afl vindrafstöðva sem eru 20 m eða lægri.
- Tilgreina þarf lágmarksfjarlægð vindrafstöðva frá íbúðar- og frístundahúsum sbr. ákvæði um að þær séu ekki heimilar á eða við íbúðar- og frístundabyggð.
- Fram kemur að heimilt er að virkja heitt vatn (borholur) sé ekki um eftirlitsskylda starfsemi að ræða. Bent er á að borun eftir heitu vatni vegna heitavatnsöflunar og/eða raforkuframleiðslu kann að vera tilkynningarskyld framkvæmd sbr. lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og ætti að geta þess í þessu samhengi. Auk þess er bent á að skoða hvort tilefni

sé til að setja skipulagsákvæði varðandi heimildir til rannsóknarborana eftir heitu vatni eða til raforkuframleiðslu en slíkar framkvæmdir kunna einnig að vera tilkynningarskyldar m.a. með hliðsjón af verndarsvæðum. Sjá einnig ábendingu varðandi þetta í umfjöllun um veitur hér að neðan.

Skógrækt

- Í greinargerð þarf að setja fram yfirlit yfir öll skógræktarsvæði sem tillagan skilgreinir, tilgreina stærð þeirra og sértæk ákvæði til samræmis við aðra landnotkunarflokka.
- Fram kemur að leita skuli umsagnar Náttúruverndarstofnunar vegna skógræktar á verndarsvæðum. Skýra þarf nánar hvaða verndarsvæði hér er átt við sbr. einnig almenn ákvæði um að leita skuli umsagnar stofnunarinnar áður en skógrækt eða landgræðsla er hafin á svæðum sem kveðið er á um í náttúruverndarlögum.
- Stefna um skógrækt á landbúnaðarsvæðum í kafla 6.9 ætti að vera sett fram undir kafla um landbúnaðarsvæði.

Verslunar- og þjónustusvæði

- Skoða þarf hvort það eigi við að setja fram í stefnunni að umfang og eðli starfsemi verði skilgreint í deiliskipulagi enda er kveðið á um það í kafla 5.3 að *áður en tekin er ákvörðun um breytingu á landnotkun fyrir verslunar- og þjónustu skulu liggja fyrir áreiðanleg gögn um framboð og eftirspurn, umfang fyrirhugaðrar starfsemi og tengsl hennar við núverandi innviði og þjónustu. Slík gögn eru grundvöllur ákvörðunar sveitarstjórnar um hvort og með hvaða skilyrðum fallist verði á skipulagsáform.* Auk þess kemur fram að *upplýsingar um byggingarmagn, fjölda gistirúma og annað umfang starfsemi skulu liggja fyrir þannig að unnt sé að meta hvort fyrirhuguð áform falli undir málsmeðferð samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.*
- Fyrir VP3 í Skjaldarvík þarf að tilgreina fjölda gistirúma og setja nánari ákvæði til samræmis við aðra reiti.

Dysnes, athafna- og hafnarsvæði

- Athafnastarfsemi er sögð ríkjandi en heimil er iðnaðarstarfsemi sem hefur óveruleg eða lítil umhverfisáhrif. Í skipulagsákvæðum fyrir reit AT3 kemur fram að; Önnur starfsemi, sem er ekki ríkjandi landnotkun, er heimil að því marki sem hún samrýmist meginhlutverki svæðisins og er skilgreind nánar í sérákvæðum fyrir svæðið, m.a. með tilliti til umfangs, eðlis starfsemi og umhverfisáhrifa. Með hliðsjón af þessu er bent á að í skipulagsákvæðum þarf að koma fram hvers konar iðnaðarstarfsemi kunni að vera heimil á svæðinu og í hvaða umfangi, sbr. einnig það sem fram kemur í samantekt á viðbrögðum við umsögn Skipulagsstofnunar um vinnslutillögu.
- Fyrir hafnarsvæði H2 og athafnasvæði AT3 er líkt og í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir spennistöð á báðum reitunum og lagningu jarðstrengs frá Dysnesi sem tengjast mun Dalvíkurlínu. Bent er á að sé um að ræða háspennustreng þarf að sýna hann á skipulagsuppdraetti og gera grein fyrir honum í greinargerð og auk þess tilgreina hvort um sé að ræða tilkynningarskylda framkvæmd. Einnig er bent á að taka þarf afstöðu til þess hvort

skilgreina ætti iðnaðarsvæði fyrir fyrirhugaða spennistöð, sbr. umsögn Hafnarsamlags Norðurlands bs. dags. 30. desember 2025, og setja viðeigandi ákvæði fyrir það. Sé ekki talið tímabært að setja þetta hvorttveggja inn á tillöguna á þessu stigi þá verði það gert með breytingu á aðalskipulagi áður en að framkvæmdum kemur og ætti að geta þess í ákvæðum.

Nýtingarhlutfall

- Fyrir athafnasvæði, iðnaðarsvæði, hafnarsvæði og e.t.v. fleiri landnotkunarflokka er gefið upp nýtingarhlutfall sem er ýmist meðaltal eða sagt eiga við að jafnaði. Þetta þarf að skýra nánar og annað hvort að gefa upp nýtingarhlutfall á tilteknu bili eða tilgreina tiltekin vikið ef það á við.

Efnistökusvæði

- Setja þarf ákvæði varðandi efnismagn fyrir öll efnistökusvæði.
- Skoða þarf vísun í E12 í sérákvæðum fyrir ÍB2 þ.e. hvort þarna ætti að vísa til E11.
- Athuga þarf skýringaruppdrátt m.t.t. skýrleika og lita en útlínur á auðkennum og áberandi hæðarlínur draga úr skýrleika uppdráttarins.
- Í samantekt á viðbrögðum við umsögnum um vinnslutillögu kemur fram að skilgreint verði efnistökusvæði í landi Dagverðartungu en það er ekki að finna í tillögunni.

Samfélagsþjónusta

- Taka mætti afstöðu til þess hvort skilgreint verði verslunar- og þjónustusvæði fyrir fyrirhugaða gestastofu að Hrauni í stað samfélagsþjónustu.
- Lagfæra þarf umfjöllun um nýtingarhlutfall sem tilgreint er fyrir verslunar- og þjónustusvæði en á að vera tengt samfélagsþjónustu.

Óbyggð víðerni

- Í kafla 3.1 um umhverfi og yfirbragð byggðar er komið inn á víðerni og kveðið á um að forðast skuli uppbyggingu á ósnortnum svæðum. Í stefnunni er auk þess víða komið inn á vernd víðerna. Mikilvægt er að sé um að ræða vísun í óbyggð víðerni skv. lögum um náttúruvernd verði það sett fram með skýrum hætti í aðalskipulaginu.

Fornleifaskráning

- Fram kemur í kafla 6.7 að Fornleifar, hús og mannvirki á svæðum þar sem fyrirhugaðar eru framkvæmdir sem kunna að valda jarðraski á skipulagstímanum skulu skráðar á vettvangi áður en aðalskipulag tekur gildi, í samræmi við reglur Minjastofnunar Íslands nr. 620/2019 um skráningu jarðfastra menningarminja. HMS bendir á að í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 kemur fram í 1. mgr. 16. gr. að *Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi, deiliskipulagi eða raflínuskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirlönd um framvindu*

skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma. Með hliðsjón af þessu er það mat HMS að skráning fornleifa skal liggja fyrir áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda er veitt en ekki er skylt samkvæmt lögnum að ljúka slíkri skráningu áður en aðalskipulag er staðfest.

Íbúðarbyggð

- Lagfæra þarf umfjöllun um fjölda nýrra íbúða innan íbúðarbyggðar að teknu tilliti til þess að íbúðarbyggð að Blómsturvöllum hefur verið felld út úr tillögunni.

Afþreyingar- og ferðamannasvæði

- Stefnt er að því að setja almennar reglur um aðgengi og uppbyggingu á ferðamannastöðum. Sé ekki stefnt að því að sú vinna fari fram samhliða aðalskipulaginu er hvatt til þess að fjalla nánar um það hvort og þá með hvaða hætti þær komi til með að hafa áhrif eða þýðingu fyrir framfylgd aðalskipulagsins eða gerð deiliskipulags.

Náttúruvá

- Taka þarf afstöðu til þess hvort þekkt ofanflóðasvæði skuli skilgreind sem svæði undir náttúruvá í tillögunni.

Veitur

- Í kafla 7.3. kemur fram að rannsóknir á jarðhita við Arnarnes og Ytri-Vík/Syðri-Haga verði nýttar og að unnið sé að rannsóknnum á jarðhitasvæðinu við Laugareyri með hugsanlega virkjun þess í huga. Bent er á að framkvæmdir tengdar rannsóknnum á jarðhita og nýrri aðveitulögn hitaveitu kunna að vera tilkynningarskyldar sbr. lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Þá er óljóst hvort tillagan gerir ráð fyrir þessum framkvæmdum nú en bent er á að setja ætti nánari ákvæði fyrir áformin sé þess kostur en að öðrum kosti ætti að tilgreina að gerð verði breyting á aðalskipulagi þegar að þeim kemur.

Vöktunaráætlun

- Í umhverfismatsskýrslu er fjallað um ýmsa þætti sem gætu orðið fyrir áhrifum vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Má þar nefna gróðurfar, líffræðilega fjölbreytni, búsvæði fugla, umfang votlendis og fleira. Hvatt er til þess að taka það til skoðunar hvort tilefni sé til að vakta þessa og eftir atvikum fleiri þætti með viðeigandi umfjöllun í töflu yfir vöktunaráætlun.
- Fram kemur í samantekt á viðbrögðum við umsögn stofnunarinnar að sett verði viðmið varðandi fleiri þætti en er að finna í vöktunaráætluninni. Einnig virðist ætlunin að tengja vöktunaráætlunina með skýrari hætti við markmið sveitarstjórnar um kolefnishlutleysi árið 2035 með skilgreiningu lykilþátta og mælanlegra markmiða varðandi losun og bindingu o.fl. Óljóst er hvort þessi samþykktu viðbrögð hafi ekki skilað sér að fullu inn í tillöguna.

Aðrar ábendingar

- Votlendi yfir 2 ha nýtur verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd en ekki 3 ha eins og fram kemur í kafla 6.6 um aðra náttúruvernd.
- Fram kemur að öll svæði sem falla undir 61. gr. skuli sýnd á skipulagsuppdraetti. Þessi svæði er ekki að finna á uppdráttum og þeirra er ekki getið í skýringum.
- Bent er á að yfirfara samantekt á viðbrögðum við athugasemdum á vinnslustigi til að tryggja að þau viðbrögð sem samþykkt hafa verið af sveitarstjórn hafi skilað sér inn í tillöguna fyrir auglýsingu.
- Í skýringum eru sýnd hættusvæði vegna ofanflóða en engin slík svæði eru sýnd á uppdráttum.

Framsetning

- Yfirfara þarf greinargerð í heild sinni þar sem texti og myndir virðast hafa hliðrast o.fl. Einnig þarf að yfirfara forsenduhefti og umhverfismatsskýrslu.
- Auðkenna þarf þéttbýli með þeim hætti sem tilgreint er í skýringum. Ekki á við að sýna þéttbýlismörk Akureyrar sem eru utan sveitarfélagamarka.
- Samræma þarf stærð á texta í auðkennum til að bæta skýrleika uppdráttar. Á það einnig við um vagnúmer, veitur o.fl.
- Yfirfara þarf auðkenni og afmörkun hverfisverndarsvæða á uppdráttum til samræmis við greinargerð. Afmörkun virðist vanta á flestum stöðum en taka mætti afstöðu til þess hvort afmarka ætti samfelld svæði í stað margra minni svæða nálægt hvoru öðru.
- Raflínur og reiðleiðir eru auðkenndar með sama hætti í greinargerð þ.e. með RL en bent er á að raflínu ættu að fá auðkennið R (loftlína) eða RN (jarðstrengur) samkvæmt gagnalýsingu fyrir stafrænt skipulag. Þessi auðkenni þurfa einnig að koma fram á uppdráttum.
- Samræma ætti línuþykktir og auðkenni þeirra og þau séu skýrt fram sett.
- Auðkenna þarf alla landnotkunarreiti þ.m.t. óbyggð svæði og litla landotkunarreiti sem lenda á milli reita. Einnig hólma og sker.

Vegir í náttúru Íslands

- Vegir í náttúru Íslands hafa ekki verið flokkaðir líkt og kveðið er á um í lögum um náttúruvernd að gert skuli samhliða endurskoðun aðalskipulags eða við breytingu á því. Stefnt er að því að sú vinna fari fram á seinni hluta skipulagstímabilsins. HMS gerir ekki athugasemd við að vegir verði flokkaðir á skipulagstímabilinu og öðlist gildi samhliða breytingu á aðalskipulagi en hvetur til þess að sett verði skýrari tímamörk varðandi þá vinnu. Stofnunin bendir hins vegar á að unnt er að fá allt að helmingi kostnaðar við flokkunina endurgreidda úr skipulagssjóði fari vinnan fram samhliða endurskoðun aðalskipulags.

Innheimta framlags úr Skipulagssjóði

Minnt er á að senda þarf HMS reikning á rafrænu formi fyrir greiðslu úr Skipulagssjóði í samræmi við framvindu verksins sbr. afgreiðsla Skipulagsstofnunar á umsókn um framlag úr sjóðnum dags. 13. nóvember 2024.

Guðrún Lára Sveinsdóttir

