

SKAGAFJÖRÐUR



NESTÚN

DEILISKIPULAG GREINARGERÐ

Útg. 1.1

Dags. 16.02.2021

Breytt 11.10.2021

STOÐ_{EHF.}
VERKFRÆÐISTOFA

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga 123/2010

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn

Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann _____.

Sveitarstjóri Sveitarfélagsins Skagafjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Efnisyfirlit

1	Forsendur	1
1.1	Afmörkun skipulagssvæðis	1
1.2	Lög og reglugerðir	1
1.3	Tengsl við aðrar áætlanir	1
1.3.1	Landskipulagsstefna	1
1.3.2	Aðalskipulag	1
1.3.3	Deiliskipulag	2
1.3.4	Aðrar áætlanir.....	2
1.4	Aðdragandi skipulagsgerðar.....	2
1.5	Staðhættir	2
1.6	Veitur.....	2
1.6.1	Hitaveita.....	2
1.6.2	Vatnsveita	2
1.6.3	Fráveita	2
1.6.4	Aðrar veitur	2
1.7	Umhverfisáhrif	3
1.8	Markmið.....	3
1.9	Kynningar, samráð og skipulagsferill	3
2	Deiliskipulag.....	4
2.1	Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn	4
2.2	Skipulags- og byggingaskilmálar	4
2.2.1	Götur, gangstéttar og bílastæði utan lóða.....	4
2.2.2	Lóðir og byggingarreitir	4
2.2.3	Veitur	6
3	Umhverfisskýrsla	7
3.1	Andrúmsloft.....	7
3.2	Landslag	7
3.3	Útsýni	7
3.4	Hljóðvist.....	7
3.5	Náttúru- og menningarminjar	7
3.6	Hagrænir og félagslegir þættir	7
3.7	Samantekt og niðurstaða.....	7

1 Forsendur

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. DS01. Að norðan afmarkast svæðið með beinni línu frá göngustíg frá Laugatúni að Sæmundarhlíð, sunnan við gangbraut. Að vestan- og sunnanverðu afmarkast svæðið af Sæmundarhlíð og svo Túngötu og lóðamörkum Laugatúns 1-11 að austanverðu. Svæðið er 36.451 m² að stærð.

1.2 Lög og reglugerðir

Um skipulag gilda skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá gefur Skipulagsstofnun út leiðbeiningar um skipulagsgerð sem hafðar voru til hliðsjónar við vinnu deiliskipulagsins.

Í skipulagsreglugerð er deiliskipulag skilgreint sem:

„skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.“

Í grein 5.1.2. skipulagsreglugerðar segir jafnframt:

„Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags og markmiðum reglugerðar þessarar. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur, mannvirkj, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Skilmálar deiliskipulags eru bindandi.“

1.3 Tengsl við aðrar áætlanir

1.3.1 Landskipulagsstefna

Leiðarljósín fjögur sem lögð eru til grundvallar í landskipulagsstefnu 2015-2026 voru höfð til hliðsjónar við gerð skipulagstillögunnar. Leiðarljósín eru:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

1.3.2 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á skilgreindu íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-3.9 í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi 2009-2021 voru skilmálar um nýtingarhlutfall á þessu svæði 0,20-0,40 og 5-15 íbúðir á hektara (LENDIS, 2009). Ekki er kveðið á um skilmála fyrir svæðið í aðalskipulagi sveitarfélagsins fyrir árin 2020-2035 aðra en að „ekki er gert ráð fyrir nýjum götum og fjölgun lóða upp að Sæmundarhlíð á skipulagstímabilinu.“(VSÓ, 2021). Í aðalskipulagi sveitarfélagsins 2020-2035 verður skipulagssvæðið á íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-4.9.

Deiliskipulag Nestúns er í samræmi við gildandi aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021 og í samræmi við endurskoðað aðalskipulag sveitarfélagsins 2020-2035.

1.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en skipulagsuppdrættir, grunnmyndir, planlegur o.fl var unnið á árunum 1988-1992. Þessar tillögur voru hafðar til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins auk vinnu við götuhönnun frá 2018-2019.

1.3.4 Aðrar áætlanir

Deiliskipulagið hefur ekki tengsl við aðrar áætlanir.

1.4 Aðdragandi skipulagsgerðar

Eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum á Sauðárkróki hefur aukist umtalsvert frá árinu 2010 og uppbygging í syðri hluta Túnahverfis, sunnan Túngötu, er mikil. Samfara þessari þróun hefur lausum íbúðarhúsalóðum fækkað hratt og því brýnt að ráðast í gerð deiliskipulags fyrir íbúðarhúsalóðir.

1.5 Staðhættir

Skipulagssvæðið er efst í Túnahverfi á Sauðárkróki. Fyrstu húsin í Túnahverfi tóku að rísa upp úr 1980 og hafa fleiri hús bæst við jafnt og þétt síðan þá. Túngata liggur í gegnum mitt hverfið og tengir það við Sæmundarhlíð að sunnanverðu og Skagfirðingabraut að norðan. Nestún verður þrettánda íbúðargatan sem tengist Túngötu.

Skipulagssvæðið síðasti hluti Túnahverfis, norðan Túngötu, sem er óbyggður og síðustu ár hefur svæðið verið nýtt til hrossabeitar.

1.6 Veitur

1.6.1 Hitaveita

Skagafjarðaveitur þjónusta sveitarfélagið með hitaveitu og vatnsveitu sem fjallað er um í kafla 1.6.2.

Heitt vatn er sótt inn í Borgarmýrar, rétt norðan við Áshildarholtsvatn. Þaðan liggja stofnlagnir inn á Sauðárkrók.

Hitaveita í neðri hluta Túnahverfis, frá Ártún til Hólatúns og frá Brekkutúni til Gilstúns, kemur úr stofnlögn sem liggur meðfram Skagfirðingabraut. Þaðan liggur lögnin neðan við sunnanvert Ártúnið þar til hún beygir upp að Dælustöð 2, við Sæmundarhlíð. Úr dælustöð þessari rennur heitt vatn í götur ofan Gilstúns og Hólatúns.

1.6.2 Vatnsveita

Neysluvatn í Túnahverfi er sótt upp í Molduxaskarð og Sandskarð. Stofnlögn liggur vestan Sauðárgils til að byrja með en þverar það líklega fyrir ofan Raftahlíð. Úr Hlíðarhverfi rennur vatnið í áðurnefnda Dælustöð 2 og þaðan um Túnahverfið.

1.6.3 Fráveita

Í Túnahverfi er tvöfalt fráveitukerfi, annars vegar fyrir skolp og hins vegar fyrir regnvatn. Frárennsli úr Túnahverfi rennur í útrásir norðan við Borgargerði og norðan við Hegrabraut. Stofnlagnir eru meðfram Túngötu og í göngustíg norðan við Fellstún, Dalatún og Ártún. Þegar hafa verið settir einn götubrunnur fyrir skolp og einn fyrir regnvatnsfrárennsli og lögn úr þeim liggur í stofnlögn við Túngötu. Fyrirhugað er að tengja hús á lóðum 1-13 í þessa brunna.

1.6.4 Aðrar veitur

Lega núverandi ljósleiðara á skipulagssvæðinu er sýnd á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti. Fyrir rafstrengi er bent á kortasjá á vef RARIK.

1.7 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í gildandi aðalskipulagi 2009-2021 og þær áherslur sem lagðar hafa verið fram í vinnslutillögum aðalskipulags sveitarfélagsins fyrir árin 2020-2035. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og draga úr 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 í lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Skipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3. Umhverfisþættir sem metnir verða eru áhrif á eru andrúmsloft, landslag, útsýni, hljóðvist, náttúru- og menningarminjar og hagrænir og félagslegir þættir.

1.8 Markmið

Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar eru:

- Að svara aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum.
- Að skilgreina lóðir og byggingarreiti við Nestún.
- Að fjalla um byggingarskilmála húsa við Nestún.

1.9 Kynningar, samráð og skipulagsferill

Meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi sveitarfélagsins og því var ekki talin sérstök þörf á því að gera lýsingu fyrir verkefnið, skv. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar.

Skipulagstillagan verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og tekin fyrir í sveitarstjórn. Að fengnu samþykki hennar verður hún auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Deiliskipulagið verður auglýst í blöðum og haft til sýnis í ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 17-21, 550 Sauðárkróki auk þess sem það verður aðgengilegt á vef sveitarfélagsins, www.skagafjordur.is. Með þessu er umsagnar- og samráðsaðilum gefinn kostur á að koma fram athugasemdum við skipulagið.

Umsagnar- og samráðsaðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur
- RARIK
- Míla
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar

Tímaáætlun deiliskipulagsins er sem hér segir:

- Febrúar 2021: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar.
- Mars 2021: Tillaga að deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsingatími 6 vikur, athugasemdafrestur 6 vikur.
- Apríl 2021: Athugasemdafresti lýkur.
- Apríl/Maí 2021: Úrvinnsla athugasemda, deiliskipulag samþykkt hjá sveitarfélagi og svör send aðilum sem gerðu athugasemdir.
- Maí 2021: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppráttur og skipulagsgögn

Meðfylgjandi greinargerð þessari er skipulagsuppráttur nr. DS-01 í verki 562915, dags. 16.02.2021. Upprátturinn sýnir afmörkun lóða, byggingarreiti, lagnasvæði, helstu byggingarskilmála og fleira. Skipulagsupprátturinn er í kvarðanum 1:1.000 á A2 blaði.

Skipulagsgögn eru kortagrunnur, mæligögn og hæðalínur frá STOÐ ehf. verkfræðistofu og lágflugsmyndkort Loftmynda ehf. frá 2019 með 10 cm greinihæfni. Mælingar vegna landlíkans fóru fram í desember 2019 af starfsmanni STOÐ ehf. verkfræðistofu með Trimble R10 GPS mælitæki. Nákvæmni mælinga í plani og hæð er 2-3 cm að jafnaði. Úrvinnsluhugbúnaður mælinga var Trimble Business Center. Kortagrunnar voru unnir í Bentley MicroStation og Bentley OpenCities Map.

2.2 Skipulags- og byggingaskilmálar

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, núgildandi skipulagslög, mannvirkjalög skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um við framkvæmdir og frágang lands og lóða í tengslum við deiliskipulagið.

Hús skulu falla vel að umhverfinu og vera í samræmi við aðra byggð í Túnahverfinu. Þök skulu vera tvíhalla og þakhalli skal vera, 14°-20°, eins og sýnt er á skipulagsupprætti. Valmáþök eru leyfileg.

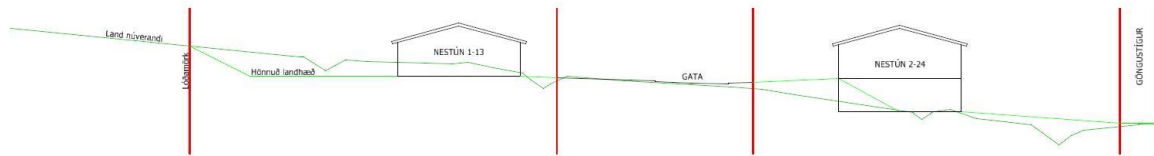
Framkvæmdir í tengslum við skipulagið kalla óhjákvæmilega á jarðrask og breytingu á sýnd lands eins og það er fyrir framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að frágangur lands og mannvirkja falli vel að nánasta umhverfi.

2.2.1 Götur, gangstéttar og bílastæði utan lóða

Nestún tengist Túngötu, um það bil 88 m frá vegamótum Túngötu og Sæmundarhlíðar. Gatan í Nestúni, sem er innan skipulagssvæðis verður um það bil 260 m, frá Túngötu að norðurmörkum skipulagssvæðisins, og 7 m breið. Innkeyrslustútar inn á lóðir skulu vera 8,5 – 9 m breiðir. Gangstéttar eru beggja vegna götu og eru 2 m breiðar. Þá er gert ráð fyrir 3m breiðum göngustíg austan við lóðir 2-14, yfir lagnasvæði fráveitu og ljósleiðara. Að norðanverðu er gert ráð fyrir gönguleið frá Nestúni að göngustíg sem liggur frá Laugatúni upp að Sæmundarhlíð. 24 bílastæði utan lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. 6 bílastæði er í botni götunnar, þar af eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem er 6 m djúpt og 4,5 að breidd. Önnur bílastæði í botni götunnar eru 6 m djúp og 2,6 m breið. 18 bílastæði eru samhliða götu, við lóðir 1-13. Þessi stæði skulu vera 2,5 m breið og 6,8-6,9 m löng. Samanlögð lengd bílastæðanna skal að hámarki vera 20,5 m.

2.2.2 Lóðir og byggingarreitir

Á meðfylgjandi skipulagsupprætti eru sýndar 14 einbýlishúsaloðir og byggingarreitur á hverri lóð, 7 lóðir vestan götu og 7 austan götu. Lóðir eru hnitsettar á skipulagsupprætti. Gólfkótar og hæðakótar lóðamarka og fráveitu skulu koma fram á hæðablöðum. Utan byggingarreits er heimilt að reisa skýli fyrir ruslatunnur og er staðsetning þeirra sýnd á skipulagsupprætti. Heimilt er að reisa allt að 15 m² smáhýsi í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og skulu þau uppfylla ákvæði leiðbeiningarblaðs Mannvirkjastofnunar nr.9.7.6 útg. 3.3, dags. 11.01.2021. Smáhýsi er ekki hluti af nýtingarhlutfalli og má standa utan byggingarreits en skal vera minnst 3 m frá lóðamörkum og öðrum mannvirkjum. Aðrar byggingar skulu reistar innan byggingarreits. Þversnið húsa, lóða og götu má sjá á mynd 1.



Mynd 1. Nestún, þversnið húsa

2.2.2.1 Lóðir 1-13

Nestún 3-13 eru 870 m² einbýlishúsalóðir, 29 m að lengd meðfram götu og 30 m að breidd/dýpt. Nestún 1 er 861,8 m² einbýlishúsalóð en suðausturhorn lóðarinnar liggur meðfram gangstétt. Hámarksnýtingarhlutfall lóðanna er 0,30. Einn, 441 m² byggingarreitur er á hverri lóð, 21 m á lengd og breidd. Byggingarreitir eru 4 m frá lóðamörkum að norðan- og sunnanverðu, 3 m að vestanverðu og 6 m að austanverðu. Bil á milli byggingarreitna er því alltaf 8 m. Bindandi byggingarlína er að austanverðu og skal austurhlið húsa vera á þeirri línu til að gæta að ásýnd götunnar. Á þessum lóðum er heimilt að reisa eitt, einnar hæðar einbýlishús allt að 5 m hátt frá gólfi í mæni, auk bílgeymslu. Byggingarefni skal vera steypa eða timbur. Þök skulu vera tvíhalla og lágmarkspakhalli er tilgreindur í kafla 2.2 og á skipulagsupprætti. Afstaða húsa og mænistefna er sýnd á skipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum innan lóðanna.

2.2.2.2 Lóðir 2-14

Nestún 2 er 818,8 m² að stærð með hámarksnýtingarhlutfall 0,46. Lóðin er 30 m breið/djúp og 28 m löng meðfram götu. Að suðaustanverðu liggur afmörkun lóðarinnar meðfram gangstétt sem gerir hana minni en aðrar lóðir við götuna. Byggingarreitur Nestúns 2 er 358,5 m² að stærð. Reiturinn er 4 m frá lóðamörkum að norðan- og sunnanverðu, 3 m frá lóðamörkum að suðaustanverðu, 5 m frá lóðamörkum að austanverðu og 7 m að vestanverðu. Nestún 4-14 eru 840 m² að stærð, 28 m að lengd og 30 m á breidd/dýpt. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,45. Einn, 360 m² byggingarreitur er á hverri lóð, 18 m að lengd og 21 m á breidd. Byggingarreitir eru 4 m frá lóðamörkum að norðan- og sunnanverðu, 5 m að austanverðu og 7 m að vestanverðu. Innan byggingarreitna skal reisa einbýlishús á tveimur hæðum með inngangi á efri hæð að vestanverðu. Hámarks byggingarhæð kemur fram á skipulagsupprætti. Efri hæð skal að hámarki vera 5 m frá gólfi í mæni. Neðri hæð skal að hámarki vera 3 m frá gólfi neðri hæðar upp á efri brún plötu. Byggingarefni neðri hæðar skal vera steypa, byggingarefni efri hæðar skal vera steypa eða timbur. Þök skulu vera tvíhalla og lágmarkspakhalli er tilgreindur í kafla 2.2 og á skipulagsupprætti. Afstaða húsa og mænistefna fyrir tvíhalla þök er sýnd á skipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum innan lóðanna.

2.2.2.3 Frágangur lóða

Lóðarhöfum er heimilt að afmarka lóðir með girðingum, limgerði eða sambærilegu þannig afmörkun sé greinileg. Limgerði og runnar á lóðamörkum meðfram gangstéttum skulu ekki ná útfyrir lóðamörk. Óheimilt er að gróðursetja aspartré á skipulagssvæðinu, aðrar trjáartegundir

sem eru algengar á íslenskum íbúðarhúsalóðum eru heimilar. Tré innan lóða skulu ekki vera hærri en 3 m. Lóðir skulu frágengnar innan 2 ára eftir að hús er orðið íbúðarhæft.

2.2.3 Veitur

Tvö lagnasvæði eru sýnd á skipulagsupprætti. Lagnasvæði fyrir götulögn hitaveitu, vatnsveitu, rafmagns- og fjarskiptastrengir liggur undir gangstétt á milli götu og lóða nr. 1-13. Svæðið er 2 m að breidd. Í þetta svæði er einnig gert ráð fyrir götulögn fráveitu fyrir lóðir 1-13. Götulagnir fyrir frárennsli regnvatns og skolps tengjast í núverandi fráveitubrunna, syðst í Nestúni og eru sýndir meðfylgjandi upprætti. Úr þeim liggja lagnir sem tengjast í fráveitulagnir við Túngötu. Í þetta lagnasvæði er heimilt að setja allt að 3 brunahana. Staðsetning og fjöldi brunahana skal ákveðin í samráði við Skagafjarðarveitur og Brunavarnir Skagafjarðar.

Þá er sýnt lagnasvæði austan við lóðir 2-14 sem ætlað er fyrir götulögn fráveitu fyrir byggingar austan götu. Sú lögn tengist í stofnlögn við Túngötu. Í dag liggur ljósleiðarastrengur á þessu svæði. Ekki skal leggja aðrar lagnir í þetta lagnasvæði.

Tengingar götulagna við veitukerfi og lagning heimæða og heimtauga skal ákveðin af tilheyrandi veitufyrirtæki.

3 Umhverfisskýrsla

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar er lagt mat á líkleg áhrif fyrirhugaðra framkvæmda og á umhverfið. Umhverfisþættir sem lagt verður mat á eru andrúmsloft, landslag, útsýni, hljóðvist, náttúru- og menningarminjar og hagræna og félagslega þætti. Metin einkenni áhrifa verða jákvæði áhrif(+), neikvæð áhrif(-), óljós áhrif(?) eða óverulegu áhrif(0) miðað við núllkost sem er að svæðið verði óbreytt.

3.1 Andrúmsloft

Undanfarin ár hefur landið innan skipulagssvæðisins verið nýtt til hrossabeitar. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að lögð verði ný gata, u.þ.b 250 m löng og fyrir hverja lóð eru þrjú bílastæði. Ef tveir bílar verða á öllum lóðum verða þeir 28 talsins. Gangstétt liggur austan með götu og göngu/hjólaleiðir tengjast við Túngötu að sunnan og göngustíg að norðanverðu. Með því er gefinn möguleiki á nýta fleiri en einn ferðamáta. Um það bil 15% af skipulagssvæðinu mun fara undir götur og hús. Þá er umhverfi skipulagssvæðisins þegar byggð svæði og verða fyrirhugaðar framkvæmdir í samræmi við það. Áhrif á andrúmsloft eru metin óveruleg.

3.2 Landslag

Skipulagssvæðið er grasgróið land, ræst fram með skurðum. Umhirða á svæðinu hefur verið lítil undanfarin ár og það eingöngu nýtt til hrossabeitar. Framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir eru í samræmi við byggðina í grennd við svæðið og eru skilmálar um að gengið verði frá landi þannig það falli vel að umhverfinu. Með tilkomu húsa og snyrtilegra íbúðarhúsalóða má gera ráð fyrir að ásýnd lands verði fegurri að framkvæmdum loknum. Þegar nýbyggingar rísa verður alltaf breyting á landslagi en hér rísa byggingar í og við þegar byggt umhverfi. Áhrif á landslag eru metin jákvæð.

3.3 Útsýni

Þó nokkur hæðamunur er á landinu undir lóðum Nestúns og næstu lóðum fyrir ofan sem eru við Grenihlíð og Furuhlíð. Ætla má að hús við Nestún muni skyggja á útsýni húsa við Grenihlíð og Furuhlíð á byggðina í Túnahverfi en útsýni austur yfir Skagafjörðinn mun ekki skerðast nema að mjög takmörkuðu leyti. Áhrif á útsýni eru metin óveruleg.

3.4 Hljóðvist

Hljóðvist mun aukast á framkvæmdatíma vegna vinnuvéla en að framkvæmdum loknum verður hefðbundin íbúðabyggðarhljóðvist á svæðinu. Áhrif á hljóðvist til lengri tíma eru metin óveruleg.

3.5 Náttúru- og menningarminjar

Engar minjar eru á skipulagssvæðinu svo vitað sé. Minjastofnun er skráð sem samráðs- og umsagnaraðili og verður því gefinn kostur á að veita umsögn um skipulagið. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg.

3.6 Hagrænir og félagslegir þættir

Skipulagið hefur að markmiði að fjölga íbúðarhúsalóðum á Sauðárkróki. Eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum hefur aukist og orðið brýnt að fjölga þeim. Með skipulaginu opnast möguleiki til að fjölga íbúum sveitarfélagsins. Áhrif á hagræna og félagslega þætti eru metin jákvæð.

3.7 Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að deiliskipulagstillagan muni hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfið. Þótt landslag á skipulagssvæðinu muni breytast eru breytingarnar metnar

jákvæðar þar sem viðhald á núverandi landi er lítið. Áhrif á andrúmsloft, útsýni, hljóðvist og náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg þar sem deiliskipulagstillagan fjallar um íbúðargötu á svæði sem hefur verið skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi í áratugi. Fjöldi lóða sem bætist við er lítill hluti af heildarfjölda lóða í Túnahverfinu. Þá eru áhrif á hagræna og félagslega þætti metin jákvæð þar sem skipulagstillagan opnar möguleika fyrir fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.

Samantekt um áhrifin eru í töflu 1 hér að neðan.

Tafla 1. Samtækt áhrifa á umhverfisþætti

Umhverfisþættir		Nestún skv. deiliskipulagi	Núllkostur
Andrúmsloft	Staðbundin loftgæði	0	0
Landslag	Ásýnd lands	+	0
Útsýni	Útsýni fyrir íbúa í grennd við skipulagssvæðið	0	0
Hljóðvist		0	0
Náttúru- og menningarminjar	Fornleifar	0	0
Hagrænir og félagslegir þættir	Efnahagur og atvinnulíf	+	0
	Íbúðapróun	+	0
	Félagslegt umhverfi	+	0
	Byggð og efnisleg verðmæti	+	0