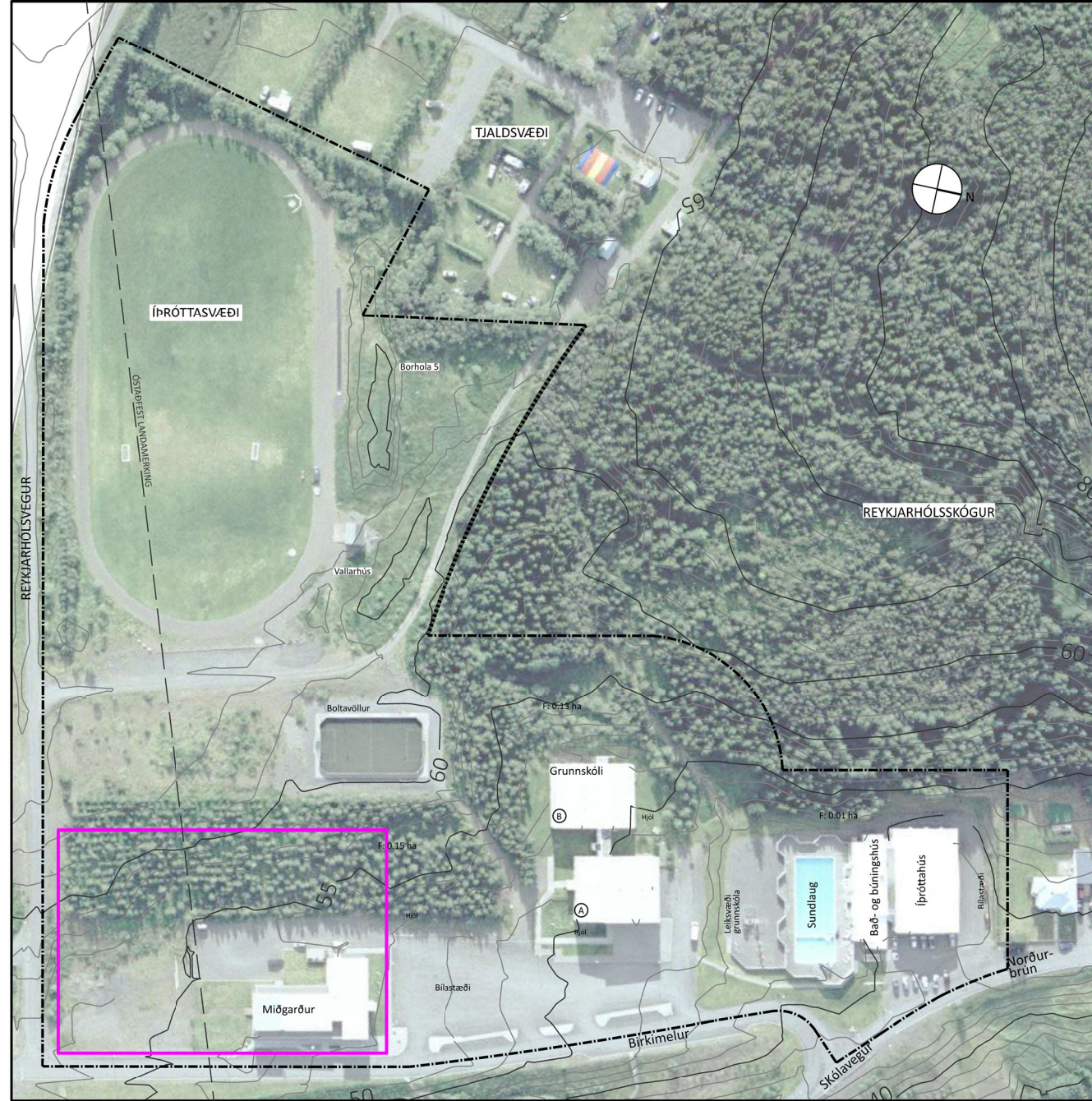


# VARMAHLÍÐ

## GRUNN- OG LEIKSKÓLI, SUNDLAUG ÁSAMT ÍPRÓTTAHÚSI, ÍPRÓTTASVÆÐI OG MENNINGARHÚSIÐ MIÐGARÐUR



LOFTMYND SÝNIR NÚVERANDI STÖÐU MKV 1:2000

GÖTUHEITI OG/EDA NÚMER	LÝSING	Byggingarár	STADGREINIR	LÓDM <sup>2</sup>	BYGGINGAR-MAGN M <sup>2</sup>	NÝTINGAR-HLUTFALL	BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
BIRKIMELUR 2 (Hluti A OG B)	Grunnskóli	1974	5200-9-99988650	*	2.695	-	-
Ípróttasvæði	Vallarhúsið	2002	5200-9-99984000	*	31	-	-
Sundlaug	Útílaug	1939	5200-9-99988600	*	0	-	-
Bad- og búningshúsið	-	1987	5200-9-99988650	*	704	-	-
Ípróttahúsið	-	1994	5200-9-99988650	*	778	-	-
Miðgarður	Meningarhúsið	1967	5200-9-99984900	7.500	1.494	0,2	-

SKILMÁLATAFLA SEM SÝNIR NÚVERANDI STÖÐU (\*engin skilgreind lóð)

### DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðir innan marka deiliskipulagsins.

#### Umfang bygginga

- Byggingar skulu vera innan byggingareitta eins og hér segir.
- Leyfilegt er að byggja viðbyggingar á einni hæð auk kjallara við núverandi grunnskóla.
- Hæðarkóti aðalgólfis leikskóla og tengibyggingar skal vera sá sami og aðalgólfis grunnskóla.
- Þak leikskóla skal vera hallandi en þak tengibyggingar má vera flatt með lágmarkshalla skv. byggingarreglugerð.
- Hámarkshæð nýbygginga er gefin upp á uppdráttum. Efstu brúnir útvegja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhúsi, loftræsisastæður o.þ.h. fari upp fyrir gefnar hæðir að hámarki um 1,5 metra.
- Til að gefa svigrúm fyrir smærri viðbyggingar og/eda breytingar ná byggingarreitur almennt 4 metra út frá útvegjum núverandi bygginga og mega þær ekki vera hærri en núverandi byggingar.
- Vestan við sundlaug er byggingarreitur fyrir heitar laugar/potta og byggingu fyrir tæknirými sundlaugarinnar.

#### Umhverfi

- Taka skal mið af því að því að skólalóðin er skógi vaxinn. Ekki má fella tré nema að það þurfi nauðsynlega til að rýmka fyrir leiktaekjum og/eda vegna öryggismála.
- Skal þess gætt að aðgengi sé fyrir alla að mannvirkjum og að sérstakt tillit til sé tekið til barfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun mannvirkja, lóða, leiksvæða og almenningsryma.

#### Umfærð og stígar

- Kvaðir eru um gangandi umferð og gönguleiðir á svæðinu og eru leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti.
- Huga skal að rafhléðslustæðum á bílastæðum.
- Bílastæði lóða innan skipulagsreitsins eru samnýtanleg.
- Gera þarf ráð fyrir skammtimastæðum fyrir 5 hóferðabíla við grunnskólann.
- Göngustígar skulu almennt vera á bilinu 1,4 til 1,8 metrar að breidd.
- Þar sem að gönguleiðir þvera akleidd bifreiða skal yfirborð þeirra vera í sömu hæð og aðliggjandi gönguleið og/eda gangstétt og vera með annað yfirborð en sjálf akleiddin.
- Huga skal vel að aðgengi allra og snjóbræða helstu gönguleiðir.
- Gera skal ráð fyrir reihjólustæðum á öllum lóðum á svæðinu. Staðsetning á uppdrætti er aðeins til viðmiðunar.
- Fjöldi reihjólustæða við skóla og leikskóla skal vera 0,4 á starfsmann og 10 stæði á 100 nemendum.

#### Nákvæmar stærðir og hæðir

- Mæliblíð sýna nákvæmar stærðir lóða, byggingarreitti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.
- Hæðablið sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM

### GREINARGERÐ

#### MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skipulagsuppdrætti. Það er unnið af VA arkitektum fyrir hönd Sveitarfélagsins Skagafjarðar. Markmið skipulagsins er að setja heildstæða framtíðarsýn fyrir svæðið og skilmála um uppbyggingu. Helstu viðfangsefni eru meðal annars skilgreining á lóðarmörkum og byggingarreitum, stígakerfi og aðkomu.\*

#### AFMÖRKUN

Skipulagssvæðið liggur í hlíðum Reykjarhóls og hallar til austurs og suðurs. Deiliskipulagssvæðið er um 5,6 ha af stærð og afmarkast til austurs af Birkimel, til suðurs af Reykjarhólsvægi, til vesturs af afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF501) og skógrækt (SL501) og til norðurs af lóð við Norðurbrun. Afmörkunin liggur að ytri lóðarmörkun lóðanna nema við Birkimel þar sem að mörkin liggja í miðri götu sbr. gildandi deiliskipulag af miðbæjarkjarna Varmahlíðar sem staðfest /samþykkt var þann 21.03.1997. Innan svæðisins liggja óstaðfest landamerki Viðmels (landnúmer 221509) og Varmahlíðar (landnúmer 146128). Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 á eftirfarandi landnotkunarreitum: ípróttasvæði (ÍP501), samfélagsþjónusta (SS01) og hluti af skógrækt og landgræðslusvæði á Reykjarhóli (SL501).

#### NÚVERANDI STADA SVÆDISINS

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Skógurinn á og í hlíðum Reykjarhóls ber nafnið Reykjarhólskógur og er í umsjá Skógræktarinnar. Hann tengist nærliggjandi svæðum og myndar fjölbreytt útvistarsvæði með merktum gönguleiðum. Ræktun á Reykjarhólseitnum hófst 1947 með gróðursetningu á birkiplöntum. Skógræktin fékk umsjón með skógræktuninni árið 1950 og hefur haft umsjón með uppgræðslu á svæðinu síðan. Í skóginum eru merktar gönguleiðir og útsýnisskifa á Hólnum þar sem útsýni er mjög gott til allra átta. Áningarstaðir eru í skóginum með bekkjum og borðum. Aðliggjandi tjaldsvæði er ekki í umsjón Skógræktarinnar en er þó samliggjandi skóginum en saman myndar tjaldsvæðið með skóginum skemmtilegan áningar- og dvalarstað fyrir gesti og gangandi. Skógurinn samanstendur af algengum trjategundum eins og birki, furu, greni, víði og óspum. Skógurinn er misþéttur og hefur verið nauðsynlegt að grísa hann árlega.

Byggingar sem eru staðsettar inn á deiliskipulagssvæðinu eru almenningsundlaug, ípróttahúsið, grunnskóli ásamt tilheyrandi leik- og útsvæðum, boltavöllur, félagsheimili og opið ípróttasvæði sem er notað af Ungmennafélaginu Smára. Byggingar, fyrir utan Menningarhúsið Miðgarður, eru ekki á skilgreindum lóðum. Grunnskólann er skráður númer 2 við Birkimel og var hann upphaflega hannaður sem heimavistarskóli en er í dag hefðbundinn grunnskóli. Samhlíða deiliskipulaginu verður unnið aðalskipulagsbreyting þar sem fyrirhugað er að landnotkunar-reitur S-501 taki yfir hluta af svæði ÍP-501.

#### ÁHRIFAMAT

Deiliskipulagið skilgreinir ekki heimildir til framkvæmda sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfiháhrif og er því ekki hæð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlaða skv. ákvæðum laga nr. 111 frá 2021. Í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021 er lagt mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfis- og samfélagsþætti. Umhverfiháhrif eins og áhrif á útsýni, umferðaröryggi, ásjnd svæðisins, verðufar og svipmót núverandi byggðar eru metnar sem jákvæð. Áhrif á Reykjarhólskóg eru talin vera óveruleg en flatarmál svæðisins sem þarf að fjarlægja er vel um 0,5 ha. Mótvæðisáðgerðir vegna fellingu skógar eru ekki taldar nauðsynlegar. Grunnskólann hefur notað nærliggjandi skóg til kennslu námsfaga á borð við náttúrufræði- og umhverfisfræði og mun sú kennsla halda áfram og styrkjast í sessi við að fá skilgreinda skólalóð. Ekki eru aform um að fella allan skóg á fyrirhugaðri skólalóð heldur eingöngu þann hluta sem fer beint undir fyrirhugaðar byggingar en það er að hámarki um 0,3 ha. Hönnun skólalóðarinnar verður aðlöguð að núverandi umhverfi og jákvæð tengi skólans við umhverfið styrkt. Ekki er um nýja starfsemi að ræða á skipulagssvæðinu. Áframhaldandi uppbygging á svæðinu er styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, svipmót byggðarinnar og nærliggjandi umhverfi. Fyrir liggur forni-leifa- og minjaskráning sem Bygðasafn Skagafringa gerði í nóvember árið 2003. Þar er einnig fjallað um deiliskipulagssvæðið og skv. því eru engar minjar sem teljast fornleifar skv. lögum. Ef fornminjar finnast á svæðinu er vísað til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Þess skal gætt að öll starfsemi á svæðinu uppfylli kröfur um hollustuhætti og hávaða og fylgi viðeigandi lögum og reglugerðum.

#### VIÐFANGSEFNIÐ

Lagt er til að húsnúmerum verði breytt þannig að ný lóð sundlaugar og ípróttahúss verði númer 2 við Birkimel, grunnskóli ásamt leikskóla verði á lóð númer 4 og Menningarhúsið Miðgarður númer 6. Bílastæði verða áfram samnýtt.

#### BIRKIMELUR 2: Sundlaug og ípróttahúsið

Aform eru um að bæta við heitum laugum/pottum ásamt tæknirými vestan við núverandi sundlaug.

#### BIRKIMELUR 4: Varmahlíðaskóli

Byggingarreitur(merktur D á uppdrætti) er fyrir nýja fyrirhugaða leikskólabyggingu sem mun vera samtengd núverandi grunnskóla (merktur A og B). Afmarkaður byggingarreitur (C á uppdrætti) fyrir mögulega framtíðarstækun grunnskólans. Byggingarreitur (E á uppdrætti) er fyrir mögulega framtíðarstækun leikskólans. Ákveðinn hluti lóðarinnar verður afgirtur sem sérnotareitur leikskólans.

#### BIRKIMELUR 6: Menningarhúsið Miðgarður

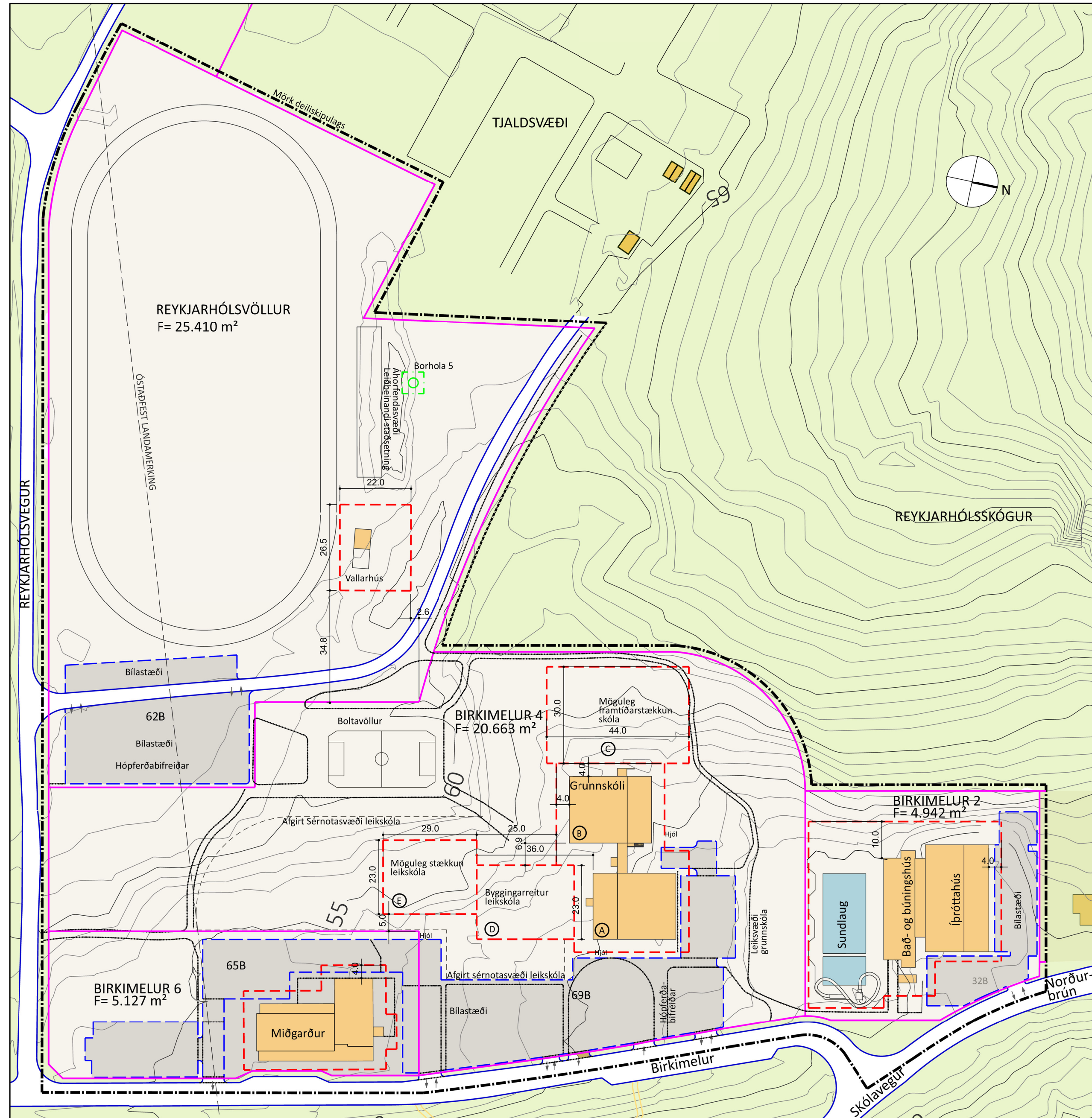
Lóðin er minnkuð úr 7.500 í 5.127 m<sup>2</sup>. Bílastæðum er bætt við sunnan við bygginguna sem eru samtengd bílastæðum lóðar númer 4.

#### ÍPRÓTTASVÆÐI: Lagt er til að nefna ípróttasvæðið Reykjarhólsvöll.

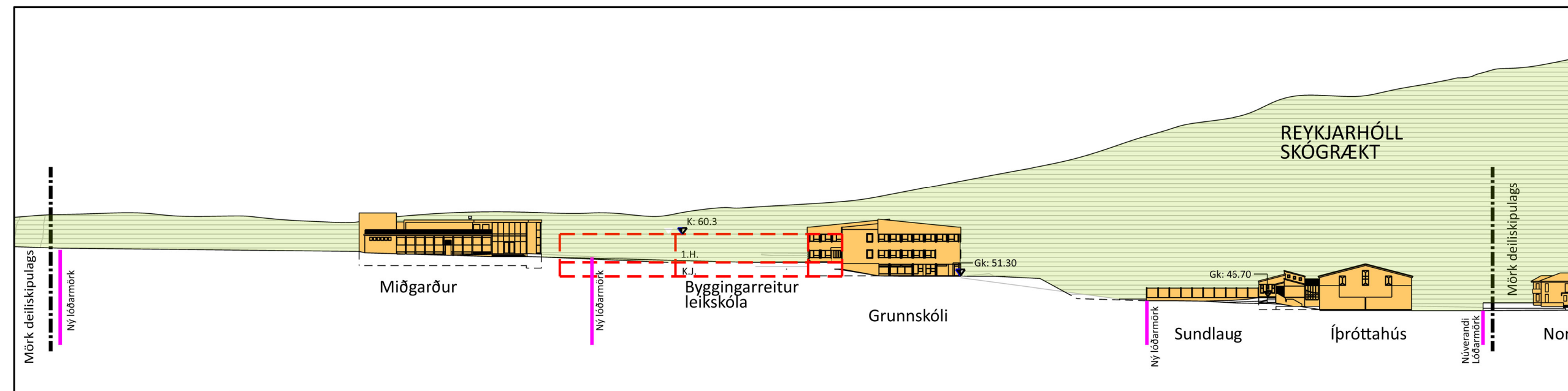
Gerður er byggingarreitur fyrir valla- og aðstöðu. Bílastæði fyrir ípróttaiðkendu og áhorfendur er afmarkað austan við ípróttasvæðið Reykjarhólsvallar. Einnig er til leiðbeiningar afmarkað svæði fyrir áhorfendur þar sem verður möguleiki á að nýta landhalla sem fyrir er og koma fyrir setaðstöðu t.d. í formi steyptra setstalla og eða bekkja. Övirk borhola er á lóðinni sem taka verður tillit til.

GÖTUHEITI OG/EDA NÚMER	BYGGINGAR	STADGREINIR	LÓDM <sup>2</sup>	LEYFLEGT BYGGINGAR-MAGN M <sup>2</sup>	NÝTINGAR-HLUTFALL	BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
BIRKIMELUR 2	Bad- og búningshúsið Ípróttahúsið Sundlaug	5200-9-99988600	4.942	2.000	0,2	32
BIRKIMELUR 4 (Hluti A, B og C)	Grunnskóli			3.900		
BIRKIMELUR 4 (Hluti D)	Leikskóli	5200-9-99988650	20.663	1.200	0,2	69
BIRKIMELUR 6	Meningarhúsið Miðgarður	5200-9-99984900	5.127	1.494	0,3	65
REYKJARHÓLSVÖLLUR	Vallar- og aðstöðuhúsið	5200-9-99984000	25.410	500	0,02	63
SAMTALS			56.142	9.094		229

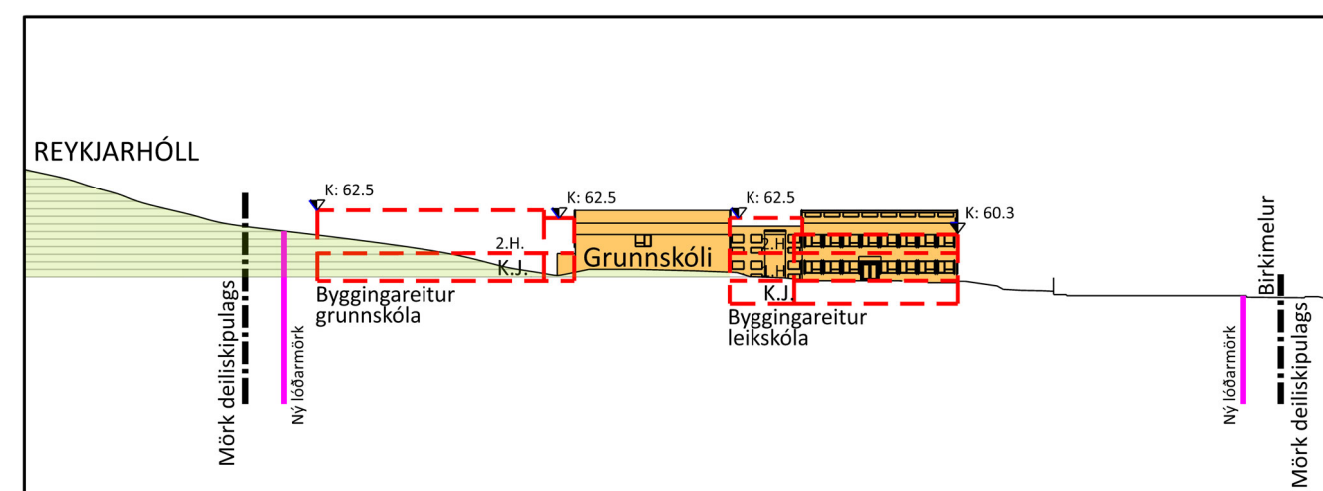
TILLAGA AÐ NÝRRI SKILMÁLATÖFLU



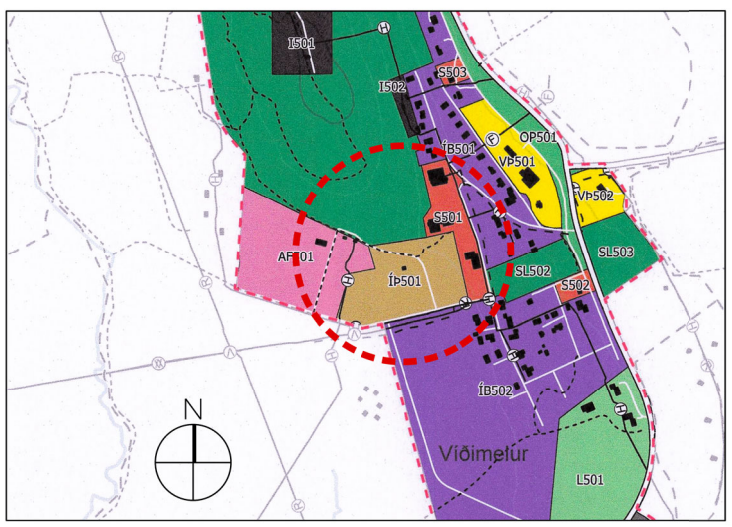
DEILISKIPULAGSTILLAGA (Ísnet93 kortagrunnur frá Sveitarfélaginu í Skagafirði) MKV 1:1000



GÖTUMYND - HORFT TIL AUSTURS MKV 1:1000



ÚTLIT - HORFT TIL NORÐURS MKV 1:1000



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS SKAGAFJARÐAR 2020 - 2035

### SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆDIS
- LÓÐARMÖRK
- AKVEGUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR
- AFMÖRKUN BÍLASTÆDA
- MEGIN GÖNGULEIÐIR
- F: ... m<sup>2</sup> HEILDARSTÆÐ LÓÐAR
- BX BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- INN- OG/EDA ÚTKEYRSLA LÓÐA
- AFGIRT SERNOTASVÆÐI LEIKSKÓLA

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í sveitarsjórn þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

athugasemdarfesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**DEILISKIPULAG Varmahlíð**

VERKAUPLI: Sveitarfélagið Skagafjörður  
KENNITALA VERKAUPLA: 550698-2349

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

EFNI: SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ÍPRÓTTASVÆÐI

MÆLIKVAFI: 1: 1000

FRUMSTÆÐ BLAÐS: A1

TEIKNAD: KMK VERKNR:

YFIRFARID: RÖB TEKN. NR.: 001

DAGSETNING ÚTGAFU: 11.08.2022 ENDURSK.: 2020

**VAARKITEKTAR**

laugavegi 26  
101 Reykjavík  
tlf. 450400-3510  
sími: 530 8990

vaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 140566-5949

Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tölkningu má ekki sýna með neinum hætti, að hluta til eða í heild á skriflega leyfis höfundar.