

SKAGAFJÖRÐUR



NESTÚN
NORÐURHLUTI
DEILISKIPULAG
GREINARGERÐ

Útg. 1.0
Dags. 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 _____

Fylgigögn: Skipulagsuppdráttur DS01, dags. __.__.2021

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	3
1.7	Umhverfisáhrif	3
1.8	Markmið.....	3
1.9	Kynningar, samráð og skipulagsferill.....	3
2	Deiliskipulag.....	4
2.1	Skipulagsuppráttur 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	5
3	Umhverfisskýrsla	6
3.1	Andrúmsloft.....	6
3.2	Landslag	6
3.3	Útsýni	6
3.4	Hljóðvist.....	6
3.5	Náttúru- og menningarminjar.....	6
3.6	Hagrænir og félagslegir þættir	6
3.7	Samantekt og niðurstaða.....	6

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 dælustöð Skagafjarðarveitna. Að vestanverðu afmarkast svæðið af Sæmundarhlíð og og að sunnan af göngustíg á milli Nestúns og Sæmundarhlíðar. Þar liggur afmörkunin að skipulagssvæði fyrir suðurhluta Nestúns. Að austanverðu afmarkast svæðið af lóðamörkum Laugatúns 13-27. Svæðið er 18.989 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, mannvirki, 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

Leiðarljósinn fjögur sem lögð eru til grundvallar í landskipulagsstefnu 2015-2026 voru höfð til hliðsjónar við gerð skipulagstillögunnar. Leiðarljósinn 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 Skagafjarðar 2009-2021 en nær að hluta inn á óbyggt svæði. Í aðalskipulagi 2009-2021 voru skilmálar um nýtingarhlutfall á ÍB-3.9 0,20-0,40 og 5-15 íbúðir á hektara (LENDIS, 2009). Í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 er svæðið á íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-409. Skilmálar fyrir svæðið ÍB-409 í auglýstu aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 eru er heildarfjöldi íbúða 324 og hlutfall íbúða á ha er 9,4. Fjöldi núverandi íbúða er sagður 305 og fjöldi nýrra íbúða 19. Þá segir í umfjöllun að „við núverandi götur í Túnum eru örfáar lóðir óbygðar. Til stendur að leggja nýja götu, Nestún efst í hverfinu meðfram Sæmundarhlíð á

skipulagstímabilinu. Jafnframt stendur til að afmarka lóðir við nýja götu norðan Nestúns.“(VSÓ, 2021). Í tillögu þessari er lagt til að umrædd gata, norðan Nestúns, verði framlenging af Nestúni. Deiliskipulagstillaga norðurhluta Nestúns er í samræmi við aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035.

1.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.3.4 Aðrar áætlanir

Skipulagstillagan hefur ekki tengsl við aðrar áætlanir.

1.4 Aðdragandi skipulagsgerðar

Eftirspurn eftir íbúðar- og parhúsalóðum á Sauðárkróki hefur aukist umtalsvert frá árinu 2010 og uppbygging í syðri hluta Túnahverfis, sunnan Túngötu, er mikil. Samfara þessari þróun hefur lausum byggingarlóðum í íbúðabyggð fækkað hratt og því brýnt að ráðast í gerð deiliskipulags fyrir lóðir af þessari gerð.

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 er 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. Fjallað er um vatnsveitu 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.

Þvert yfir mitt skipulagssvæðið liggur hitaveitulögn sem verður færð.

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.

Þvert yfir mitt skipulagssvæðið liggur vatnsveitulögn sem verður færð.

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

Þvert yfir mitt skipulagssvæðið liggur ljósleiðarastrengur sem verður færður en þegar hefur verið lagður ljósleiðari í Túnahverfið. Til upplýsinga um 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 auglýstu, endurskoðuðu aðalskipulagi 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 áætlna.

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 parhúsalóðum.
- Að skilgreina lóðir og byggingarreiti við norðurhluta Nestúns.
- Að fjalla um byggingarskilmála húsa við norðurhluta Nestúns.

1.9 Kynningar, samráð og skipulagsferill

Meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi sveitarfélagsins og því ekki talin þörf á því að leggja fram 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:

- Október 2021: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar.
- Október/Nóvember 2021: Tillaga að deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsingatími 6 vikur, athugasemdafrestur 6 vikur.

- Desember 2021: Athugasemdafresti lýkur.
- Desember 2021: Úrvinnsla athugasemda, deiliskipulag samþykkt hjá sveitarfélagi og svör send aðilum sem gerðu athugasemdir.
- Janúar 2021: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn

Meðfylgjandi greinargerð þessari er skipulagsuppdráttur nr. DS-01 í verki 562918, dags. 11.10.2021. Uppdrátturinn sýnir afmörkun lóða, byggingarreiti, lagnasvæði, helstu byggingarskilmála og fleira. Skipulagsuppdrátturinn 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 september 2020 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, nógildandi 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 skipulagsuppdrætti. Valmaþök 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

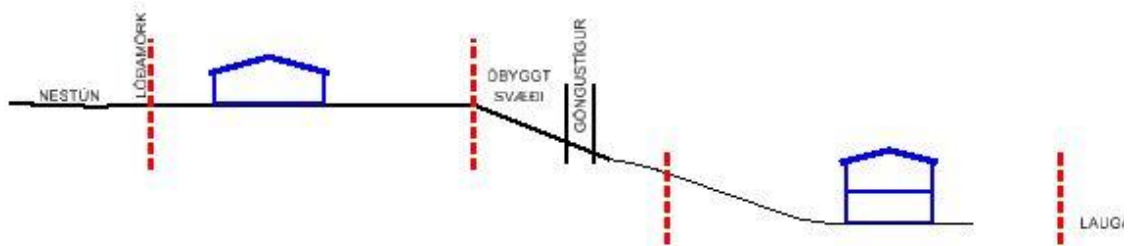
Nestún tengist Túngötu, um það bil 88 m frá vegamótum Túngötu og Sæmundarhlíðar. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir u.þ.b. 247 m, bogadreginni viðbót við götuna í skipulagi suðurhluta Nestúns. Breidd götu er 7 m. Innkeyrslustútar inn á lóðir skulu vera 16,2-17 m breiðir. 2 m breið gangstétt er vestan götu. Þá er gert ráð fyrir 2,5 m breiðum göngustíg austan við lóðirnar og tengir hann saman göngustíg syðst á skipulagssvæðinu við annan sem er norðan við það. Þá er gert ráð fyrir 2,5 m breiðum bílastæðum vestan við og samhliða götu.

2.2.2 Lóðir og byggingarreitir

Á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti eru sýndar 5 parhúsaloðir, allar austan við götu og 1 byggingarreitur á hverri lóð. Fjarlægð byggingarreita frá norður- og suðurlóðamörkum er 4 m og því alltaf 8 m á milli byggingarreita. Lóðanúmer og hnitsetning koma fram á skipulagsuppdrætti. 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 skipulagsuppdrætti. 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.

Lóðirnar eru 1150,8 m² að stærð og byggingarreitir eru 605 m² að stærð. Mænisstefna/afstaða húsa er sýnd á skipulagsuppdrætti en hún skal fylgja legu götunnar. Innan byggingarreita er áformað að reisa parhús á einni hæð auk bílgeymslu með hámarksbyggingarhæð 6 m frá gólfplötu í mæni. Hámarksnýtingarhlutfall lóða er 0,35 sem gefur möguleika á byggingarmagni allt að 402,78 m². Byggingarefni skulu vera steypa eða timbur.



Mynd 1. Nestún norðurhluti, þversnið húsa

Á lóðunum er gert ráð fyrir 6 bílastæðum, 3 fyrir hverja íbúð.

2.2.2.1 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 hærrí en 3 m. Lóðir skulu frágengnar innan 2 ára eftir að hús er orðið íbúðarhæft.

2.2.3 Veitur

Tvö lagnasvæði eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Lagnasvæði fyrir götulögn hitaveitu, vatnsveitu, rafmagns- og fjarskiptastrengi liggur vestan við götu. Svæðið er 2 m að breidd. Heimilt er að færa lagnasvæði að hluta eða öllu leyti undir gangstétt í framkvæmd. Þveranir skulu ákveðnar af viðkomandi veitufyrirtæki. Lagnasvæði fyrir götulagna frárennslis regnvatns og skolps liggur á milli götu lóða. Lagnir tengjast í fráveitubrunna Nestúni, sunnan við skipulagssvæðið. Úr þeim liggja lagnir sem tengjast í fráveitulagnir við Túngötu. Staðsetning og fjöldi brunahana skal ákveðin í samráði við Skagafjarðarveitur og Brunavarnir Skagafjarðar. 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 6 bílastæði. Ef 6 bílar verða á öllum lóðum verða þeir 30 talsins. Gangstétt liggur meðfram götu að vestanverðu og gönguleið austan við lóðirnar. Þessar gönguleiðir tengjast við göngustíg og sunnar við Túngötu að sunnan og göngustíg að norðanverðu. Með því er gefinn möguleiki á nýta fleiri en einn ferðamáta. Um það bil 27% 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 Raftahlíð. 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 parhúsalóðum á Sauðárkróki. Eftirspurn eftir parhúsalóðum 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 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
	Íbúðarþróun	+	0
	Félagslegt umhverfi	+	0
	Byggð og efnisleg verðmæti	+	0