



# SVEINSTÚN



## DEILISKIPULAG GREINARGERÐ

Útg 1.0  
Dags. 25.01.2023



# Samþykktir

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

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn

Skagafjarðar þann \_\_\_\_\_.

---

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

Loftmynd á forsíðu: Loftmyndir ehf.

Fylgigögn:

Skipulagsuppdráttur DS01, útg.1.0 dags. 25.01.2023.

## Efnisyfirlit

1	Forsendur .....	1
1.1	Skipulagssvæðið .....	1
1.2	Lög og reglugerðir .....	1
1.3	Tengsl við aðrar áætlanir .....	2
1.3.1	Landskipulagsstefna .....	2
1.3.2	Aðalskipulag .....	2
1.3.3	Deiliskipulag.....	3
1.3.4	Sauðárkrókslína 1 og 2 .....	3
1.3.5	Aðrar áætlanir .....	3
1.4	Staðhættir .....	3
1.4.1	Takmarkanir á landi.....	3
1.5	Lóðir og byggingar .....	4
1.6	Veitur .....	4
1.6.1	Hitaveita.....	4
1.6.2	Vatnsveita .....	4
1.6.3	Fráveita .....	4
1.6.4	Aðrar veitur .....	4
1.6.5	Minjar.....	5
1.7	Umhverfisáhrif .....	5
1.8	Markmið.....	5
1.9	Kynningar og samráð .....	6
2	Deiliskipulag.....	7
2.1	Skipulagsuppráttur og skipulagsgögn .....	7
2.2	Skipulags- og byggingaskilmálar .....	7
2.2.1	Almennt.....	7
2.2.2	Einbýlishúsalóðir.....	7
2.2.3	Parhúsalóðir.....	8
2.2.4	Raðhúsalóð.....	8
2.2.5	Fjölbýlishúsalóðir .....	8
2.2.6	Frágangur lóða.....	8
2.2.7	Götur, bílastæði utan lóða og gönguleiðir .....	8
2.2.8	Veitur .....	9
2.2.9	Brunavarnir .....	10
3	Umhverfisskýrsla .....	12

---

3.1	Íbúar og heilbrigði manna.....	12
3.2	Landslag .....	12
3.3	Loft og loftslag .....	12
3.4	Efnisleg verðmæti og menningarminjar .....	12
3.5	Næmi áætlunar fyrir hættur á stórslysum eða náttúruhamförum.....	12
3.6	Yfirbragð og ásýnd byggðar .....	13
3.7	Félagslegir þættir .....	13
3.8	Hljóðvist.....	13
3.9	Samantekt og niðurstaða.....	13

# 1 Forsendur

## 1.1 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. DS01 og á mynd 1.1. Svæðið afmarkast af Sæmundarhlíð að vestan, Skagfirðingabraut að norðan og Sauðárkróksbraut (75) að austan. Að sunnan verðu afmarkast svæðið af landamerkjum Sauðárkróks og Áshildarholts skv. uppdrætti nr.S-101 dags. 3. des. 2013 í verki nr.7136-4 frá Stoð ehf. verkfræðistofu. Svæðið er um 8,8 ha að stærð.



Mynd 1.1. Afmörkun skipulagssvæðis. Loftmynd: Loftmyndir ehf.

## 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 jafnfram:

*„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

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.

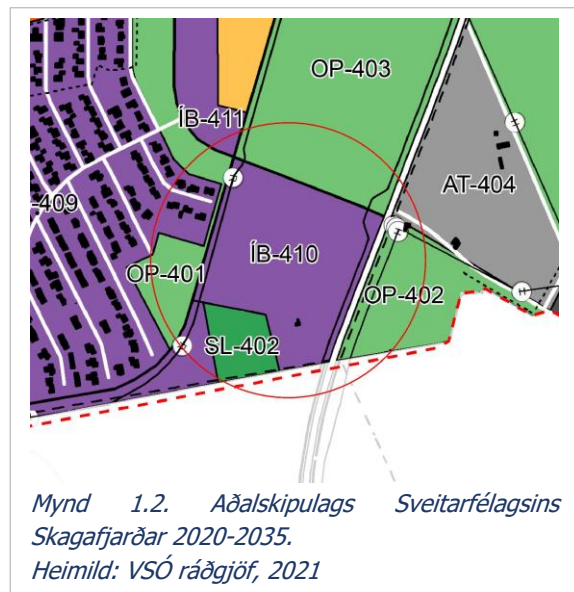
Deiliskipulag Sveinstúns snertir einkum 3. viðfangsefni landskipulagsstefnu 2015-2026 um búsetumynstur og dreifingu byggðar.

#### 1.3.2 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á íbúðarsvæði nr. ÍB-410 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Um markmið íbúðarbyggðar í aðalskipulagi segir: *„Ný íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við núverandi byggð og innviði og þéttbýlið þróað sem samfelld heildstæð byggð.“*

Undir almennum stefnuviðmiðum segir jafnfram:

- *„Nánara fyrirkomulag byggðar er útfært í deiliskipulagi. Í deiliskipulagi er leyfilegt að auka eða minnka nýtingarhlutfall á einstökum lóðum svo framarlega sem heildarbyggingarmagn sé í samræmi við það sem fram kemur í aðalskipulagi.*
- *Rík áhersla er lögð á vandað yfirbragð hverfa og bygginga.*
- *Við deiliskipulagsvinnu skal áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Sauðárkróks og fallega bæjarmynd.*
- *Sauðárkrókur á sér rúmlega 140 ár byggðasögu og þar eru fjölmörg friðuð hús og söguleg byggð sem skilgreind hefur verið sem verndarsvæði í byggð. Áhersla er lögð á að vernda og styrkja miðbæinn, með hæfilegum byggingarheimildum til að koma í veg fyrir stöðnun og til að tryggja jákvæða framþróun miðbæjarins á forsendum hinnar sögulegu byggðar.*



Mynd 1.2. Aðalskipulags Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035.  
Heimild: VSÓ ráðgjöf, 2021

- *Minniháttar atvinnustarfsemi er heimil í íbúðarbyggð sem ætla má að valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að heimagisting samkvæmt skilgreiningu reglugerðar og gististaðir í flokki II með allt að 5 herbergjum og rými fyrir allt að 10 gesti verði heimilir innan íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu.*

Í töflu 4.1 í aðalskipulagi eru eftirfarandi skilmálar settir fyrir skipulagssvæðið:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núverandi íbúðir	Fjöldi íbúða	Íb/ha
ÍB-410	Milli [Sæmundarhlíðar] og Sauðárkróksbrautar	7,9	50	0	50	6,5

Kvæðið er á um að þéttleiki byggðar verði allt að 10 íbúðir á hektara í samræmi við yfirbragð Túnahverfis.

Unnið er að breytingu aðalskipulags þar sem fjölda og þéttleika íbúða á Sveinstúni verður breytt til samræmis við deiliskipulagið.

### 1.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

### 1.3.4 Sauðárkrókslína 1 og 2

Strenglagnir Landsnets, Sauðárkrókslína 1 og 2 liggja meðfram svæðinu að vestan og austanverðu. Fjallað er nánar um þessar strenglagnir í köflum 1.6.4, 2.2.7 og 2.2.8.

### 1.3.5 Aðrar áætlanir

Engin tengsl eru við aðrar áætlanir.

## 1.4 Staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af götum og vegum í allar áttir nema til suðurs. Þar stendur girðing á og við landamerki Sauðárkrókslands og Áshildarholts. Hæsta landhæð er suð-austast þar sem landið er í 16 m hæð og hallar niður til norðurs og norðausturs í tæpa 6 m hæð norðvestast. Svæðið er grasigróið og gamli þjóðvegurinn til Sauðárkróks liggur um það frá suðri til norðurs.

Á árum áður var svæðið kallað Búbbatún en síðar nýtti Sveinn Guðmundsson hrossaræktandi, og svo sonur hans Guðmundur, svæðið sem beitarland fyrir hross. Síðustu áratugi hefur svæðið verið kennt við Svein Guðmundsson.

Staðsetning svæðisins gerir það að því fyrsta sem fólk sér þegar það nálgast Krókinn á leið norður eftir Sauðárkróksbraut. Bæjarmyndin sem mætir fólk á þessari leið hefur löngum þótt til sóma. Því þarf að leggja áherslu á að fyrirhuguð íbúðarbyggð styðji við ásýnd bæjarins.

Engin mannvirki eru á svæðinu fyrir utan lítinn kofa og hrossagerði. Þessi mannvirki verða fjarlægð þegar framkvæmdir við íbúðargötu hefjast.

Svæðið er að mestu leiti grasi gróið holt en suðvestast standa aspir sem settar voru niður til tilraunar á sínum tíma. Hluti trjána mun víkja fyrir uppbyggingu byggðar sem skipulag þetta fjallar um.

### 1.4.1 Takmarkanir á landi

Við uppbyggingu íbúðarhverfis á milli Túngötu og Sæmundarhlíðar, einkum við Eyrartún og Gilstún, reyndist hluti landsins ekki byggingarhæfur og því var fallið frá húsbyggingum sunnan Eyrartúns og að hluta vestan Gilstúns. Þar er í dag opið svæði. Talið var að þessi jarðvegur, sem einkennist af miklu dýpi niður á burðarhæft efni, teygði sig austur fyrir Sæmundarhlíð. Í verkefni Ingvars Páls Ingvarssonar um burðarhæfi byggingarlands á Sauðárkróki var metið burðarhæfi lands sunnan Eyrartúns og áfram suður á Áshildarholtsland.



Hluti verkefnisins náði yfir skipulagssvæðið og voru niðurstöður nýttar í jarðvegsrannsóknir árið 2021 til að kortleggja byggingarhæft svæði í Sveinstúni. Út frá þessum rannsóknum var áætlað burðarhæft, og þar með byggingarhæft svæði á Sveinstúni. Afmörkun svæðis sem er áætlað að óraunhæft sé að nýta undir byggingarland er sýnt á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti og á mynd 1.3 í greinargerð.



Mynd 1.3. Afmörkun byggingarhæfs svæðis (gul lína).  
Heimild: Ingvar Páll Ingvarsson, 2007; Stoð ehf. verkfræðistofa og Skagafjörður, 2021.

Meðfram skipulagssvæðinu að austanverðu liggur Sauðárkróksbraut (75) sem er stofnbraut af tegundinni C8. Veghelgunarsvæði Sauðárkróksbrautar er 30 m frá miðlínu og nær inn á skipulagssvæðið. Skv. vegalögum nr. 80/2007 þarf leyfi veghaldara til að staðsetja mannvirki innan veghelgunarsvæðis. Veghelgunarsvæði er sýnt á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti.

Sauðárkrókslína 1 liggur innan skipulagssvæðis að vestanverður og Sauðárkrókslína 2 liggur meðfram svæðinu að austanverðu. Línurnar eru niðurgrafnir strengir og eru sýndar á skipulagsuppdrætti ásamt 10 m breiðu helgunarsvæði.

## 1.5 Lóðir og byggingar

Engar lóðir eru skráðar á skipulagssvæðinu. Eina byggingin

sem þar stendur er gamall kofi sem verður fjarlægður þegar framkvæmdir hefjast.

## 1.6 Veitur

Lagnleiðir hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu eru sýndar á skipulagsuppdrætti. Varðandi legu rafstrengja og fjarskiptastrengja er vísað á kortasjár viðkomandi veitufyrirtækis.

### 1.6.1 Hitaveita

Skagafjarðaveitur þjónusta sveitarfélagið með hitaveitu og vatnsveitu (kafli 1.6.2).

Heitt vatn er sótt inn í Borgarmýrar, rétt norðan við Áshildarholtsvatn. Þaðan liggja stofnlagnir inn á Sauðárkrók. Stofnlögn hitaveitu liggur þvert yfir skipulagssvæðið að norðanverðu.

### 1.6.2 Vatnsveita

Engar vatnsveitulagnir liggja inn á skipulagssvæðið svo vitað sé.

### 1.6.3 Fráveita

Fráveitubrunnar, sem tengjast núverandi bæjarkerfi, eru við norðvesturhorn skipulagssvæðis. Þá eru nokkrir niðurfalssvelgir og ofanvatnslagnir nyrst á svæðinu.

### 1.6.4 Aðrar veitur

Strenglögn ljósleiðara liggur með fram göngustíg, nyrst á svæðinu.

Þá liggja strenglagnirnar Sauðárkrókslína 1 og Sauðárkrókslína 2 vestast og austast á svæðinu eins og fyrr segir. Helgunarsvæði þessara strenglagna er sýnt á skipulagsuppdrætti og fjallað er nánar um kvaðir helgunarsvæðis í kafla 2.2.8. Fyrir legu fjarskipta- og rafstrengja er vísað á tilheyrandi veitufyrirtæki.

Ekki er vitað um aðrar lagnir á svæðinu.

### 1.6.5 Minjar

Gamli þjóðvegurinn liggur yfir svæðið frá suðurmörkum skipulagssvæðis til norðvesturs. Viðhald er minniháttar og í dag er um að ræða gamlan malarslóða. Stærstur hluti vegarins þarf að víkja fyrir uppbyggingu sem skipulagið gerir ráð fyrir. Syðst á skipulagssvæðinu er vegarkafli þó utan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis og gerir skipulagið ráð fyrir því að á þeim kafla verði vegurinn merktur til minnis um gömlu leiðina að Sauðárkróki.

Ekki er vitað um aðrar minjar á svæðinu. Óskað verður eftir umsögn Minjastofnunar Íslands á auglýsingatíma skipulagstillögunnar.

## 1.7 Umhverfisáhrif

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 og falla ekki undir 1. Viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hluti af skipulagsvinnunni og er til umfjöllunar í kafla 3. Umhverfisþættir sem metin verða áhrif á eru meðal annars þættir sem taldir eru upp í 4.gr. laga nr. 111/2021:

- Íbúar og heilbrigði manna,
- Landslag,
- Loft og loftslag,
- Efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- Næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum eða náttúruhamförum,
- Yfirbragð og ásýnd byggðar,
- Félagslegir þættir
- Hljóðvist.

Fallið er frá mati áhrifa á nokkra umhverfisþætti sem taldir eru upp í skipulagslýsingu þar sem þeir eiga ekki við. Þessir þættir eru:

- Líffræðileg fjölbreytni,
- Víðerni, jarðmyndanir, jarðveg og vatn.

Lagt verður mat á ofantalda umhverfisþætti í samanburði við núllkost, sem er uppbygging í sveitarfélaginu án deiliskipulagsins. Metið verður hvort áhrif deiliskipulagsins verða jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óljós.

## 1.8 Markmið

Hér að ofan er fjallað um forsendur deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð á Sveinstúni. Út frá forsendum þessum eru helstu markmið deiliskipulagstillögunnar:

- Að skapa forsendur fyrir sveitarfélagið til að svara aukinni eftirspurn eftir byggingarlóðum í íbúðarbyggð.
- Að fjalla um legu götu og lóða á Sveinstúni.
- Að fjalla um lóðargerðir og byggingarreiti í nýrri íbúðarbyggð.
- Að setja fram skilmála sem styðja við bæjarmyndina í nágrenni við svæðið en eru jafnframt í takt við nútíma kröfur.

## 1.9 Kynningar og samráð

Skipulagslýsing var auglýst í frá 19. janúar 2022 með athugasemdafresti til og með 10. febrúar 2022 og þar með gafst hagaðilum og öðrum tækifæri til að leggja inn umsagnir og koma hugmyndum á framfæri í upphafi skipulagsvinnunnar. Alls bárust 4 umsagnir við lýsingunni, frá Skipulagsstofnun, Landsneti, Vegagerðinni og Veðurstofu Íslands. Umsagnir voru hafðar til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagstillögunnar.

Skipulagstillagan verður lögð fyrir skipulagsnefnd og tekin fyrir í sveitarstjórn Skagafjarðar. Að fengnu samþykki hennar verður hún auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst í blöðum og haft til sýnis í ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 17-21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma skv. vef sveitarfélagsins auk þess sem það verður aðgengilegt á vef sveitarfélagsins, [www.skagafjordur.is](http://www.skagafjordur.is). Með þessu er umsagnar- og samráðsaðilum gefinn kostur á að koma fram ábendingum við skipulagið.

Umsagnar- og samráðsaðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Landsnet
- RARIK
- Míla



Mynd 1.4. Sveinstún í apríl 2022. Í bakgrunni sést í Drangey, hægra megin við Tindastól.  
Mynd : Stoð ehf. verkfræðistofa

## 2 Deiliskipulag

### 2.1 Skipulagsuppdráttur og skipulagsgögn

Meðfylgjandi greinargerð þessari er skipulagsuppdráttur nr. DS-01 í verki 562919, dags. 25.01.2023. Uppdrátturinn sýnir afmörkun lóða, byggingarreiti, götulínu, helstu byggingarskilmála og fleira. Skipulagsuppdrátturinn er í kvarðanum 1:1.000 á A1 blaði.

Skipulagsgögn eru kortagrunnur og mæligögn frá STOÐ ehf. verkfræðistofu. Kortagrunnar voru unnir í Bentley MicroStation og Bentley OpenCities Map í Ísnet 93 hnitakerfi.

### 2.2 Skipulags- og byggingaskilmálar

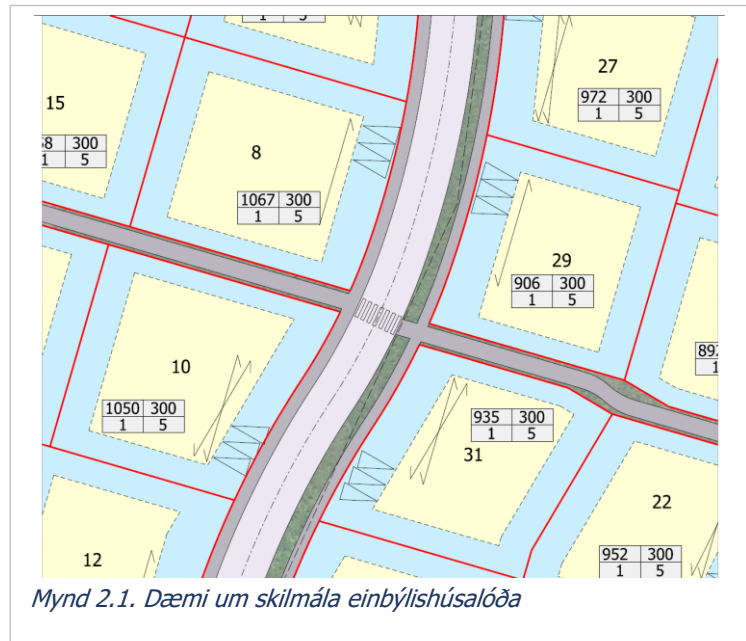
#### 2.2.1 Almennt

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 reist innan byggingarreita en heimilt er að garðskúrar séu utan byggingarreits. Hámarksstærð garðskúra er 15 m<sup>2</sup> 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. Skýli fyrir ruslatunnur skulu standa götumegin við hús og mega standa utan byggingarreits. Þessi mannvirki teljast ekki sem hluti af hámarksbyggingarmagni. Þakgerðir eru valfrjálssar en afstaða húsa er sýnd á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að víkja frá afstöðulínu fyrir aðra húshluta en þá sem snúa að götu. Fylgja skal afstöðulínu fyrir húshliðar sem snúa að Sæmundarhlíð, Skagfirðingabraut, Sauðárkróksbraut og götum innan skipulagssvæðisins.

Aðrir skilmálar sem sýndir eru á skipulagsuppdrætti eru t.d. hámarkshæð húsa, hámarksbyggingarmagn lóða og hæðafjöldi.

Framkvæmdir í tengslum við skipulagið kalla óhjákvæmilega á jarðrask og breytingu á ásýnd lands eins og það er fyrir framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að frágangur lóða og mannvirkja sé snyrtilegur og að ásýnd að Sauðárkróksbraut sé bænum til sóma sem sú bæjarmynd sem tekur á móti fólki.



Mynd 2.1. Dæmi um skilmála einbýlishúsalóða

#### 2.2.2 Einbýlishúsalóðir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndar 24 einbýlishúsalóðir. Hámarksbyggingarmagn á einbýlishúsalóð er 300 m<sup>2</sup> á einni, hámarks byggingarhæð er 5 m frá gólfi í mæni. Lóðirnar eru misstórar og er stærð hvernar lóðar sýnd á skipulagsuppdrætti og í töflu 2.1 hér að neðan. Afstaða húsa að götu er sýnd á skipulagsuppdrætti með stefnulínum. Á lóðum sem sýna tvær stefnulínur (sjá mynd 2.1) er valkvætt hvorri línunni húslína að götu fylgir eða hvort hún fylgi báðum línunum. Á hverri einbýlishúsalóð er heimilt að reisa einbýlishús, ásamt bílskúr og gert er ráð fyrir 3 bílastæðum. Fjarlægð á milli byggingarreits og lóðamarka á milli lóða er 4-5 m, 6m fyrir lóðamörk sem snúa að götu og 3 m ef um endalóðir er að ræða eða lóðamörk að göngustíg.

### 2.2.3 Parhúsalóðir

Gert er ráð fyrir 11 parhúsalóðum í deiliskipulaginu og hámarksbyggingarmagn parhúsalóða er 400 m<sup>2</sup>. Innan byggingarreita er heimilt að reisa parhús á 1 hæð með bílgeymslum fyrir hvora íbúð, hámarks byggingarhæð 5 m. Stærð lóða er breytileg og kemur fram á skipulagsuppdraetti. Fjöldi bílastæða á parhúsalóðum er 6 bílastæði á lóð, 3 fyrir hvora íbúð. Fjarlægð á milli byggingarreita og lóðamarka að götu er 6 m, 5 m á baklóð, 4 m á milli lóða og 3 m að lóðamörkum endalóða.

### 2.2.4 Raðhúsalóð

Ein raðhúsalóð er sýnd á skipulagsuppdraetti, lóð nr.2. Lóðin er 2626 m<sup>2</sup> að stærð og hámarksbyggingarmagn er 1000 m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi hæða er 1 hæð og hámarksbyggingarhæð er 5 m. Innan lóðar er heimilt að reisa raðhús með 5-7 íbúðum. Bílastæði sem eru sýnd á skipulagsuppdraetti eru til skýringar og heimilt að staðsetja þau á annan hátt við hönnun. Fjarlægð á milli byggingarreits og lóðamarka miðast við 6 m að austan- og vestanverðu og 3 m að norðan og sunnanverðu. Bílgeymslur eru leyfilegar. Þegar fjöldi íbúða liggur fyrir skulu staðföng aðgreind með bókstöfum.

### 2.2.5 Fjölbýlishúsalóðir

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir fjölbýlishús við Sveinstún, lóðir nr. 23 og 37. Sveinstún 23 er 2199 m<sup>2</sup> að stærð og stærð byggingarreits er 1473 m<sup>2</sup>. Sveinstún 37 er 1869 m<sup>2</sup> og byggingarreitir á lóðinni er 1195 m<sup>2</sup>. Hámarksbyggingarmagn lóðanna er 1600 m<sup>2</sup> á tveimur hæðum. Grunnflötur bygginga skal þó ekki vera stærri en helmingur lóðarstærðar. Hámarksfjöldi íbúðabygginga á lóð er 3. Hámarksbyggingarhæð er 8 m. Við skipulag þessara lóða var horft til mögulegrar skerðingar annarra lóða á njóta birtu sólar. Húsin munu að einhverju leyti skerða sólarbirtu fyrri part dags fyrir nærliggjandi einbýlishús og seinni part dags fyrir næstu raðhús austan við. Þó ættu allar lóðir að geta notið kvöldsólar þegar hennar gætir. Heimilt er að hafa aðkomu inn á lóðir að austan-, sunnan- og/eða vestanverðu. Við hönnun skal gera grein fyrir staðsetningu bílastæða og bílastæðafjölda. Fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð hverju sinni. Ekki er gert ráð fyrir bílskúrum á fjölbýlishúsalóðum en þó er heimilt að reisa þá ef þeir rúmast innan hámarks byggingarmagns. Afstaða húsa skal fylgja götulínum eða byggingarreitslínum. Ekki er bindandi að hús standi á byggingarreitslínum.

### 2.2.6 Frágangur lóða

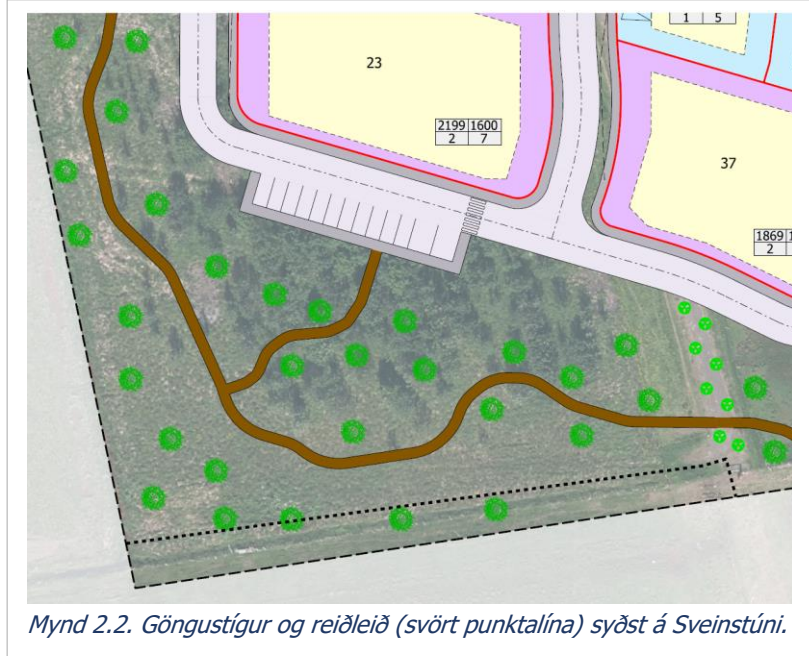
Lóðarhöfum er heimilt að afmarka lóðir með girðingum, limgerði eða sambærilegu þannig afmörkun sé greinileg. Limgerði og runnar á lóðamörkum meðfram gangstéttum skulu ekki ná útfyrir lóðamörk. Óheimilt er að gróðursetja aspartré innan lóða en aðrar trjátegundir sem eru algengar á íslenskum íbúðarhúsalóðum eru heimilar. Tré innan lóða skulu ekki vera hærri en 3 m. Lóðir skulu frágengnar innan 2 ára eftir að hús er orðið íbúðarhæft.

### 2.2.7 Götur, bílastæði utan lóða og gönguleiðir

Planlega götu, gangstétta og annarra gönguleiða, staðsetning göngupverana og bílastæði utan lóða eru sýnd á skipulagsuppdraetti. Breidd götukassa er 13 m. Þar af er 7 m breið gata, 2 m breið gangstétt vestan og norðan meðfram götum. Austan og sunnan við götur er 2,3 m breitt svæði sem verður að hluta til notað fyrir bílastæði og 1,7 m breið gangstétt, samtals 4 m frá götu í lóðamörk. Heimilt er að breyta þessum málsetningum í götuhönnun, en gera þarf ráð fyrir gangstéttum og rými fyrir bílastæðum meðfram götu. Áhersla er lögð á að draga úr umferðarhraða og að gönguleiðir geri fólki auðvelt að ferðast um svæðið. Gangstéttar liggja meðfram lóðamörkum að götu. Vestan við göturnar sem snúa í norður-suður eru gangstéttar

2 m breiðar. Austan við þessar götur og norðan við lóðir nr. 2, 11, 4, 25,16 og 39 eru þær 1,7 m breiðar og heimilt að leggja bifreiðum á svæðinu milli götu og gangstéttar sem er 2,3 m breitt, þó ekki fyrir innkeyrslum að lóðum. Lýsandi staðsetning bílastæða á þessu svæði er sýnd á skipulagsupprætti. Þá eru 9 almenningsbílastæði austan við lóð nr. 9 og 13 bílastæði sunnan við lóð nr. 23, þar af tvö sérmerkt stæði.

Tenging Sveinstúns fyrir gangandi og hjólandi umferð við aðra byggð í Túnahverfi kallar á gönguverun yfir Sæmundarhlíð. Um þennan kafla Sæmundarhlíðar er mikil umferð og oft á tíðum heldur hröð. Þá er gert ráð fyrir leiktækjum vestan Sæmundarhlíðar sem mun leiða af sér að börn muni sækja yfir Sæmundarhlíðina. Því er gert ráð fyrir undirgöngum fyrir gangandi og hjólandi umferð undir Sæmundarhlíð og er lýsandi staðsetning þeirra sýnd á skipulagsupprætti. Við



Mynd 2.2. Göngustígur og reiðleið (svört punktalína) syðst á Sveinstúni.

hönnun er heimilt að hliðra göngunum. Samráð skal haft við Landsnet vegna jarðstrengs Sauðárkrókslínu 1 vegna hugsanlegrar tilfærslu á strengnum. Við tilfærslu á streng færast helgunarsvæði samhliða.

Lýsandi staðsetning gönguleiðar um vestan, sunnan og austan við svæðið er sýnd á skipulagsupprætti. Tilfærsla á gönguleið við framkvæmd er heimil en skal þó tengjast gönguleiðum vestast og nyrst á Sveinstúni. Meðfram lóðum nr.39-49 að austanverðu er gert ráð fyrir um það bil 1 m hárrí mön til að draga úr hljóði frá umferð Sauðárkróksbrautar (75) á íbúa. Þá hefur hámarkshraði verið tekinn niður á þessum kafla sem dregur enn úr umferðarhávaða. Einnig er heimilt að koma fyrir mön vestan við parhúsalóðina Sveinstún 2. Gönguleiðin nyrst á svæðinu hefur verið til staðar síðustu áratugi.

Syðst á svæðinu er reiðleið sem er sýnd á skipulagsupprætti.

### 2.2.8 Veitur

Tillaga að lagnaleiðum er sýnd á skipulagsupprætti. Endanleg lega lagna skal útfærð í götuhönnun. Heimilt er að víkja frá tillögu lagnaleiða á skipulagsupprætti en lagnir skulu vera undir götukassa eða göngustígum, að frátöldum stökum heimæðum og heimtaugum.

Sauðárkrókslína 1 liggur meðfram mörkum skipulagssvæðis að vestanverðu og Sauðárkrókslína 2 liggur meðfram mörkum skipulagssvæðis að austanverðu. 10 m breitt helgunar- eða öryggissvæði þessara strenglagna er sýnt á skipulagsupprætti, 5 m frá strenglögnum til hvorrar áttar. Innan þessa svæðis eru byggingarframkvæmdi óheimilar. Gönguleið austan íbúðarhúsasvæðis liggur innan öryggissvæðis að hluta ásamt mönum til að draga úr hljóðvíst frá umferð, sbr. umfjöllun í kafla 2.2.7. Leitast skal eftir því að manir verði sem minnst yfir skurðsvæði Sauðárkrókslínu 1 og 2. Götutenging við Sæmundarhlíð og gönguleið þvera öryggissvæði Sauðárkrókslínu 1. Eins og fram kemur í umfjöllun kafla 2.2.7

um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi umferð undir Sæmundarhlíð skal haft samráð við Landsnet við hönnun undirganga vegna Sauðárkrókslínu 1.

### **2.2.9 Brunavarnir**

Staðsetningar og fjöldi brunahana skal ákveðið í samráði við Brunavarnir Skagafjarðar og Skagafjarðarveitur. Brunahanar skulu ekki vera við innkeyrslustúta á lóðir og óheimilt er að leggja bílum þannig að þeir skerði aðkomu viðbragðsaðila að brunahönum.

Tafla 2.1. Skilmálar

Gata	Nr	Lóðargerð	Stærð lóðar [m <sup>2</sup> ]	Stærð byggingar- reits [m <sup>2</sup> ]	Hámarks nýtingar- hlutfall	Hámarks byggingar- magn [m <sup>2</sup> ]	Fjöldi hæða	Byggingar- hæð [m]	Hámarks- fjöldi íbúða
Sveinstún	1	Parhús	950	450	0,42	400	1	5	2
Sveinstún	2	Raðhús	2626	1511	0,38	1000	1	5	6
Sveinstún	3	Parhús	950	450	0,42	400	1	5	2
Sveinstún	4	Einbýli	998	514	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	5	Parhús	950	450	0,42	400	1	5	2
Sveinstún	6	Einbýli	988	477	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	7	Parhús	984	468	0,41	400	1	5	2
Sveinstún	8	Einbýli	1067	563,5	0,28	300	1	5	1
Sveinstún	9	Parhús	950	450	0,42	400	1	5	2
Sveinstún	10	Einbýli	1050	551	0,29	300	1	5	1
Sveinstún	11	Einbýli	998	514	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	12	Einbýli	997	458	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	13	Einbýli	1011	498	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	14	Einbýli	996	471	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	15	Einbýli	958	480	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	16	Einbýli	985	500	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	17	Einbýli	977	481	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	18	Einbýli	893	404	0,34	300	1	5	1
Sveinstún	19	Einbýli	982	454	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	20	Einbýli	892	436	0,34	300	1	5	1
Sveinstún	21	Einbýli	980	468	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	22	Einbýli	952	462	0,32	300	1	5	1
Sveinstún	23	Fjölbýli	2199	1473	0,73	1600	2	8	16
Sveinstún	24	Einbýli	977	462	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	25	Einbýli	955	482	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	26	Einbýli	1093	542	0,27	300	1	5	1
Sveinstún	27	Einbýli	972	471	0,31	300	1	5	1
Sveinstún	29	Einbýli	906	437	0,33	300	1	5	1
Sveinstún	31	Einbýli	935	451	0,32	300	1	5	1
Sveinstún	33	Einbýli	1013	506	0,30	300	1	5	1
Sveinstún	35	Einbýli	1153	581	0,26	300	1	5	1
Sveinstún	37	Fjölbýli	1869	1195	0,86	1600	2	8	16
Sveinstún	39	Parhús	1280	652	0,31	400	1	5	2
Sveinstún	41	Parhús	1140	570	0,35	400	1	5	2
Sveinstún	43	Parhús	1195	570	0,33	400	1	5	2
Sveinstún	45	Parhús	1268	659	0,32	400	1	5	2
Sveinstún	47	Parhús	1158	578	0,35	400	1	5	2
Sveinstún	49	Parhús	1136	586	0,35	400	1	5	2
<b>Samtals</b>			<b>42.383</b>	<b>21.725,5</b>		<b>15800</b>			<b>84</b>



### 3 Umhverfisskýrsla

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar er lagt mat á líkleg áhrif fyrirhugaðra framkvæmda og á umhverfið. Umhverfispættir sem lagt verður mat á eru íbúar og heilbrigði manna, landslag, loft og loftslag, efnisleg verðmæti og menningarminjar, næmi áætlunar fyrir hættur á stórslysum eða náttúruhamförum, yfirbragð og ásýnd byggðar, félagslegir þættir og hljóðvist. 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 Íbúar og heilbrigði manna

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 84 íbúðum á 38 lóðum á óbyggðu svæði sem hefur verið nýtt til hrossabeitar undanfarna áratugi. Við gildistöku skapast forsendur fyrir sveitarfélagið til að bjóða upp á fjölbreyttar lóðir og lóðagerðir en lausar íbúðarhúsalóðir til nýbygginga hafa verið af skornum skammti síðustu ár. Þá eru skipulagðar gönguleiðir um svæðið, bæði fyrir íbúa þess og aðra íbúa sveitarfélagsins, með öruggri tengingu vestur fyrir Sæmundarhlíð. Áhrif skipulagsins á íbúa og heilbrigði manna eru metin jákvæð.

#### 3.2 Landslag

Eins og komið hefur fram hefur svæðið verið nýtt til hrossabeitar ásamt því sem tilraunareitur fyrir gróðursetningu aspartrjáa hefur verið syðst á svæðinu. Landslag svæðisins mun því breytast töluvert með fyrirhugaðri íbúðabyggð en verður í samræmi við nánasta umhverfi. Á svæði sem telst óbyggingarhæft er gert ráð fyrir gönguleið og útvistarsvæði sem verður viðhaldið. Áhrif á landslag eru metin jákvæð.

#### 3.3 Loft og loftslag

Á framkvæmdatíma munu verða einhver, staðbundin áhrif á andrúmsloft vegna útblásturs frá vinnuvélum, eins og þekkist á framkvæmdasvæðum. Til lengri tíma munu þessi áhrif fjara út. Skipulagið gerir ráð fyrir að hluti trjáa, syðst á svæðinu verði fjarlægð en heimilt er að gróðursetja tré sunnan og vestan við íbúðabyggðina. Áhrif fyrirhugaðrar landnotkunar á loft og loftslag, til lengri tíma, eru metin óveruleg.

#### 3.4 Efnisleg verðmæti og menningarminjar

Lítið er um efnisleg verðmæti eru á svæðinu í dag. Einu mannvirkin á svæðinu, fyrir framkvæmdir, eru útihús, girðingar og gamli þjóðvegurinn sem í dag er gamall malarslóði. Efnisleg verðmæti munu því aukast til muna þegar ný íbúðarbyggð mun rísa. Gamli þjóðvegurinn mun að mestu leyti verða fjarlægður en syðst á svæðinu, sunnan íbúðabyggðar, er heimilt að reisa minnisvarða um veginn eða festa staðsetningu hans með öðrum hætti, t.d. með gróðursetningu trjáa. Með því verður staðsetning gamla vegarins aðgengileg fyrir komandi kynslóðir. Áhrif á efnisleg verðmæti eru metin jákvæð og áhrif á menningarminjar eru metin jákvæð.

#### 3.5 Næmi áætlunar fyrir hættur á stórslysum eða náttúruhamförum

Skipulagssvæðið er utan þekktra hættusvæða og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið munu ekki hafa umtalsverð áhrif á aukningu stórslysa eða náttúruhamfara. Vitað var um óbyggingarhæfan jarðveg sem náði inn á skipulagssvæðið og vinna við kortlagningu hans fór fram árið 2021. Fyrirhuguð íbúðabyggð liggur utan þess svæðið sem áætlað niðurstöður jarðvegsrannsóknna gáfu til kynna að væri ekki byggingarhæft. Þá nær svæðið upp í 15 m hæð næst áætluðu flóðasvæði, sem er þó í töluverðri fjarlægð. Svæðið er því ekki talið í hættu vegna flóða. Næmi deiliskipulags fyrir hættur á stórslysum eða náttúruhamförum eru metin óveruleg eða óljós.

### 3.6 Yfirbragð og ásýnd byggðar

Ásýnd byggðar í Túnahverfi, þegar komið er á Sauðárkrók frá Varmahlíð, hefur löngum þótt til sóma. Fyrirhuguð íbúðabyggð í Sveinstúni mun verða sú bæjarmynd sem tekur á móti fólki þegar það kemur á Krókinn eftir þessari leið. Settir eru skilmálar um að yfirbragð og ásýnd byggðar skuli vera snyrtileg og sérstök áhersla lögð á byggð sem snýr að Sauðárkróksbraut (75), Skagfirðingabraut og Sæmundarhlíð. Áhrif á yfirbragð og ásýnd byggðar eru metin óveruleg.

### 3.7 Félagslegir þættir

Með deiliskipulaginu skapast aðstæður fyrir fjölgun íbúa í Skagafirði. Skipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttum lóðagerðum þar sem hægt verður að byggja einbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Þá opnast fleiri möguleikar til útvistar með skipulögðum gönguleiðum. Áhrif á félagslega þætti eru metin jákvæð.

### 3.8 Hljóðvist

Hljóðvist mun aukast á framkvæmdatíma vegna vinnuvéla en að framkvæmdum loknum verða hljóð eins og þekkt í íbúðahverfum. Skipulagssvæðið stendur austan við núverandi íbúðarbyggð og mun hljóðvist því samræmast því sem verið hefur.

Meðfram parhúsalóðum að austanverðu er gert ráð fyrir um það bil 1 m hárra mön til að draga úr áhrifum umferðarhávaða af Sauðárkróksbraut á lóðirnar sem liggja næst henni. Áhrif á hljóðvist til lengri tíma eru metin óveruleg.

### 3.9 Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að deiliskipulagstillagan muni hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfið. Áhrif á loft og loftslag, næmi fyrir hættu á stórslysum eða náttúruhamförum, yfirbragð og ásýnd byggðar og hljóðvist eru metin óveruleg þar sem deiliskipulagstillagan fjallar um svipaða uppbyggingu á skipulagssvæðinu og verið hefur í næsta nágrenni vestan við. Gert er ráð fyrir hávaðatakmarkandi aðgerðum vegna hljóðvistar af Sauðárkróksbraut. Áhrif á menningarminjar eru metin jákvæð þar sem staðsetning gamla þjóðvegarins verður fest í skipulagi. Þó munu áhrif á menningarminjar mögulega skýrast betur með umsögn Minjastofnunar. Þá eru áhrif á íbúa, efnisleg verðmæti og félagslega þætti metin jákvæð þar sem skipulagstillagan opnar möguleika fyrir fjölgun íbúa í sveitarfélaginu og uppbyggingu fasteigna. Áhrif á heilbrigði manna eru jafnframt metin jákvæð þar sem skipulagið skapar forsendur til að nýta svæðið til útvistar. Þá eru áhrif á ásýnd lands metin jákvæð þar sem skilmálar eru settir um snyrtilegan frágang lóða og húsa á landi sem í dag er nýtt til hrossabeitar.

Samantekt um áhrifin eru í töflu 1 á næstu síðu.

Tafla 3.1. Samtekt áhrifa á umhverfispætti

Umhverfispættir		Sveinstún skv. deiliskipulagi	Núllkostur
Íbúar og heilbrigði manna	Íbúar	+	-
	Heilbrigði manna	+	0
Landslag	Ásýnd lands	+	0
Loft og loftslag	Andrúmsloft	0	0
	Loftgæði	0	0
Efnisleg verðmæti og menningarminjar	Efnisleg verðmæti	+	0
	Menningarminjar	+	0
Næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum eða náttúruhamförum		0/?	0/?
Yfirbragð og ásýnd byggðar		0	0
Félagslegir þættir		+	0
Hljóðvist		0	0