SKAGAFJÖRÐUR - FURULUNDUR, VARMAHLÍÐ
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á VINNSLUSTIGI

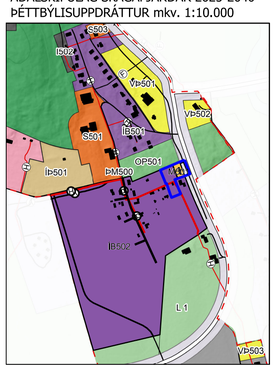
SKÝRINGAR:

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Götur og plön
- Gangstéttar
- Hæðalínur 1m
- Ⓗ Hitaveita núverandi
- Ⓥ Vatnsveita núverandi
- Ⓕ Fráveita núverandi
- Ⓛ Ný lagnaleið, leiðbeinandi staðsetning
- Mænisstefna/afstaða húsa
- Veghelgunarsvæði

SKILMÁLAR:

Stærð lóðar [m²]	Hámarksbyggingarmagn á lóð [m²]
Fjöldi hæða	Hámarkshæð bygginga [m]

AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2025-2040
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR mkv. 1:10.000



1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Furulundar og skógræktarsvæðis að norðan, að austan af ætluðum lóðamörkum Fagrahvolls og Furulundar 4, landamerkjum Furulundar, Brekkuparts og Lundar að sunnan og vestan. Afmörkun gagnvart Lundi, landnr. 146119, er skv. lóðablaði dags. 27.05.2005. Hringvegur (1) liggur austan við svæðið og nær veghelgunarsvæði inn á skipulagssvæðið eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Þó nokkur landhalli er á svæðinu frá suðvestur horni svæðisins, sem er í rúmlega 40 m hæð, til norðausturs í rúmlega 30 m hæð við norðaustur horn svæðisins. 1 m hæðalínur eru sýndar á skipulagsuppdrætti. Að sunnan- og norðanverðu standa há tré sem setja sterkan svip á svæðið. Að vestan er byggt svæði með hefðbundnum íbúðargötu botnlagna að sunnanverðu og stórri lóð með einu íbúðarhúsi að norðanverðu. Heildareinkenni svæðisins er lundur á milli hárra trjáa, eins og götuheitið gefur til kynna.

1.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Fyrirhugað deiliskipulag snertir helst markmið B, velsæld samfélags, og C, samkeppnishæft atvinnulíf, í landsskipulagsstefnu 2024-2038. Einnig verður horft til þess landslags sem myndast af umlykjandi trjám. Hér er um að ræða deiliskipulag í þéttbýli og því farið eftir tilmælum landskipulagsstefnu þar um.

1.3 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Skagafjarðar 2025-2040 er skipulagssvæðið innan samfélagsþjónustusvæði nr. S-502 og það nær inn á íbúðarbyggðar nr. ÍB-502. Samhliða auglýsingu deiliskipulags verður auglýst breyting á aðalskipulagi þar sem hluti samfélagsþjónustusvæðis nr. S-502 breytist í íbúðarbyggð (ÍB) með því að sameinast ÍB-502 og hluti í miðsvæði (M).

Eftir breytingu aðalskipulags verða skipulagsákvæði fyrir ÍB-502 eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Stærð [ha]	Fjöldi íbúða	Fjöldi gistirúma	Lýsing	Sértæk skipulagsákvæði
ÍB-502	Birkimelur - Furulundur	18,6	80		Birkimelur í uppbyggingu.	Gert ráð fyrir að ný íbúðauppbygging verði að mestu í sunnanverðu þéttbýlinu í framhaldi af Birkimel til suðurs og vesturs. Nýjar íbúðir verði í góðum tengslum við núverandi byggð og nálægð þjónustu bæjarins. Svæðið mun byggjast upp í áföngum á skipulagstímabilinu. Í gildi er deiliskipulag fyrir Birkimel samþykkt 9.2.2022.

Ákvæði fyrir miðsvæði verða eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Stærð [ha]	Byggingar-magn [m²]	Fjöldi íbúða	Fjöldi gistirúma	Lýsing	Sértæk skipulagsákvæði
M-501	Furulundur miðsvæði	0,12	300	5	10	Verslun- og þjónusta.	Uppbygging verslunar- og þjónustuhúsnæði og atvinnustarfsemi, þ.m.t. gisting, sem fellur að eðli miðbæjar.

1.4 Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um íbúðarsvæði í a-lið 6.2. gr.:

„Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."

Um miðsvæði segir í a-lið 6.2. gr.:

„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis." Deiliskipulagið er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar og skipulagslaga nr. 123/2010.

1.5 Deiliskipulag og núverandi staða

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Innan skipulagssvæðis eru þrjár lóðir, nr. 3, 5 og 7 við Furulund. Á lóð nr. 3 er 185,10 m² leikskóli, byggður árið 1998. Starfsemi leikskólans fluttist í nýtt húsnæði við Varmahlíðarskóla, sem er í um 2 mín akstursfjarlægð frá skipulagssvæðinu. Í umsögn HMS við skipulagslýsingu kom m.a. fram að skýra þyrfti hvert íbúar leiti í þjónustu, s.s. leikskóla, þar sem leikskóli var áður á svæðinu. Ætla má að íbúar leiti nú til leikskóla í nýbyggingu við Varmahlíðarskóla. Skráð stærð Furulundar 3 er 2.100 m².

Á lóð nr. 5 við Furulund stendur 49,50 m² einbýlishús, byggt árið 1992, sem hefur staðið autt og ónotað um árabil. Stærð lóðarinnar er óskráð.

Engin bygging er skráð á Furulund 7. Skráð stærð lóðarinnar er 442 m².

1.6 Veitur

Um svæðið liggja stofnlagnir fyrir hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu. Lega þessara lagna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Á svæðinu er dreifistöð RARIK og liggur háspennustrengur að henni. Frá henni liggur strengur í rafmagnskassa við norðvesturhorn skipulagssvæðis, þaðan liggja heimtaugar í hús á skipulagssvæðinu. Varðandi fjarskiptalagnir er vísað í kortasjá tilheyrandi fyrirtækis.

Skagafjarðarveitur þjónusta svæðið með neysluvatn og hitaveitu. Fráveita er í umsjá Þjónustumiðstöðvar Skagafjarðar.

1.7 Brunavarnir

Brunavarnir Skagafjarðar sjá um brunavarnir á svæðinu. Enginn brunahani er innan skipulagssvæðis og næsti brunahani við svæðið er við Birkimel 3, í um 130 m fjarlægð en nokkuð hár trjágarður liggur á milli. Fjallað er um brunavarnir í kafla 2.5.

1.8 Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning Byggðasafns Skagfirðinga, vegna aðalskipulags í Varmahlíð, fyrir Reykjarhól, Barð, Brún og Laugarbrekku, Hof og Reykjarhólssel í Brekkulandi, unnin af Katrínu Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2003. Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðis en Minjastofnun Íslands er skráður umsagnaraðili.

Fara skal eftir ákvæðum 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar ef áður ókunnar fornminjar finnast við framkvæmd.

1.9 Náttúruvá

Engin náttúruvá nær inn á svæðið. Veðurstofa Íslands skilaði inn umsögn, dags. 02.06.2026, við skipulagslýsingu án athugasemda.

1.10 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í breytingu á aðalskipulagi Skagafjarðar 2025-2024 sem auglýst er samhliða deiliskipulagstillögu. Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að jákvæðum 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 laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög 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 Umhverfisskýrsla*. Umhverfisþættir sem metnir verða eru skuggavarp og útsýni, félagslegir- og efnahagslegir þættir, og svipmót byggðar.

1.11 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

1.12 Markmið, umsagnaraðilar og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

- Skilgreina lóðamörk og byggingarreiti.
- Setja skipulags- og byggingarskilmála í samræmi við stefnu sveitarfélagsins.

Umsagnaraðilar eru:

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Veðurstofa Íslands
- Skagafjarðarveitur
- Brunavarnir Skagafjarðar
- RARIK
- Mila

þá eru íbúar hvattir til að leggja inn umsögn á vef skipulagsgáttar.

Skipulagslýsing var auglýst frá 29.04.2026-21.05.2026 og alls bárust 6 umsagnir sem hafðar voru til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagsins.

Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi verður kynnt skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 þar um. Auglýsing birtist í blöðum og á vef sveitarfélagsins. Skipulagsgögn verða aðgengileg á vef sveitarfélagsins, www.skagafjordur.is og á vef Skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is, **málsnúmer í skipulagsgátt er 483/2026**. Með því gefst umsagnaraðilum og öðrum, sem telja sig eiga hagsmuni að gæta, kostur á að yfirfara tillöguna og leggja fram ábendingar um deiliskipulagstillöguna. Leggja skal fram umsagnir á vef skipulagsgáttar með því að smella á málið og velja „Bæta við umsögn". Að öðrum kosti er möguleiki að senda ábendingar í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á VINNSLUSTIGI

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppdráttur

Skipulagsuppdráttur nr. DS-01 sýnir lóðamörk, aðkomu að lóðum og byggingarreiti ásamt helstu byggingarskilmálum.

2.2 Almennt

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið. Gert er ráð fyrir fjórum lóðum innan skipulagssvæðis. Byggingar eru skáðar á tvær þeirra.

Þakgerðir innan skipulagssvæðis eru valfrjálsar. Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og lokið innan 3 ára eftir að nýbyggingar verða teknar í notkun. Áður en framkvæmdir hefjast skal leita upplýsinga um lagnir og strenglagnir hjá tilheyrandi veitufyrirtækjum.

2.3 Aðkoma, bílastæði og gönguleiðir

Aðkoma að lóðunum er sýnd á skipulagsuppdrætti. Við Furulund 3 eru bílastæði austast á lóðinni en aðkoma að lóðum 5 og 7 er að vestanverðu. Gangstétt liggur meðfram götu að norðan og vestanverðu. Á Furulundi 3 er kvöð um gönguleið innan lóðar. Þar er einnig kvöð um bílastæði fyrir Furulund spennistöð.

2.4 Lóðir og byggingarreitir

Á skipulagssvæðinu eru sýndar 5 lóðir, 2 íbúðarlóðir, verslunar- og þjónustulóð, ein lóð fyrir spennistöð, og óútvísað land sveitarfélags. Skilmálar um stærð lóða, hámarksbyggingarmagn, hæðarfjölda og hámarks hæð bygginga eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Með hámarks hæð bygginga er átt við hæð frá gólfi jarðhæðar upp í efsta mæni eða brún á þaki. Heimilt er að reisa smáhýsi, sbr. f-lið, 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012, utan byggingarreita og telst það ekki sem hluti af hámarksbyggingarmagni lóðar. Sorptunnur skulu vera aðgengilegar fyrir tæmingaraðila.

Afmörkun lóða er unnin skv. mælingum bygginga og annarra mannvirkja á lóðamörkum ásamt fyrirliggjandi hönnunargögnum. Breytingar á lóðastærð Furulundar 3 kemur til vegna þess að hluti hennar sameinast Furulundi 5 og þá verður 15 m² lóð undir spennistöð stofnuð út úr þeirri lóð. Furulundur 5 stækkar inn á lóð Furulundar 3. Furulundur 7 stækkar m.a. vegna samþykktar byggðaráðs Sveitarfélagsins Skagafjarðar, dags. 28.4.2016, um stækkun lóðar um 2 m til norðurs.

2.4.1 Furulundur 3

Kaupvangstorg 3 verður 1.223 m² verslunar- og þjónustulóð. Lóðin minnkar um 877 m². Innan lóðar er einn 528 m² byggingarreitur og innan hans stendur núverandi hús. Hámarks byggingarmagn verður 300 m² sem gefur ónotað byggingarmagn 114,9 m². Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús. Gæta skal að samræmi við núverandi byggingu við hönnun viðbyggingar. Hámarks byggingarhæð er 5 m og hámarks fjöldi hæða er 1 hæð. Á lóðinni er kvöð um gönguleið, austan byggingarreits og kvöð um 1 bílastæði fyrir Furulund spennistöð. Þess skal gætt að hljóðvist frá starfsemi innan lóðar valdi ekki ónæði eða óþægindurm fyrir íbúa seint á kvöldin eða að nætulagi.

2.4.2 Furulundur 5

Furulundur 5 verður 1.728 m² íbúðarhúsalóð. Innan lóðarinnar er einn 989 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa parhús og/eða raðhús á einni hæð. Hámarks fjöldi íbúðarbygginga innan lóðar er 2. Hámarks byggingarmagn er 600 m² og hámarks hæð bygginga er 5 m. Færa þarf stofnlagnir hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu sem liggja innan lóðar. Þó er heimilt að leggja hitaveitu- og vatnsveitustofna innan lóðar, eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti ef hentar.

2.4.3 Furulundur 7

Furulundur 7 verður 560 m² íbúðarhúsalóð og innan hennar er einn 280,6 m² byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús á einni hæð. Hámarks byggingarmagn er 200 m², hámarks byggingarhæð er 5 m og hámarks fjöldi hæða er 1 hæð.

2.4.4 Furulundur spennistöð

Furulundur spennistöð verður 15 m² lóð undir dreifistöð rafmagns. Innan lóðar er einn 15 m² byggingarreitur fyrir spennistöð. Hámarks byggingarhæð er 5 m, hámarks fjöldi hæða er 1 hæð og hámarks byggingarmagn er 10 m². Lóðinni fylgir réttur fyrir 1 bílastæði á Furulundi 3 og réttur til að leggja lagnir að og frá byggingu innan lóðar.

2.5 Veitur og brunavarnir

Lagnir fyrir hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu, rafmagn og fjarskipti hafa þegar verið lagðar í hús á svæðinu. Stofnlagnir fyrir hita- og vatnsveitu liggja innan skipulagssvæðisins og eru sýndar á skipulagsuppdrætti. Færa þarf stofnlagnir sem liggja innan Furulundar 5. Heimilt er að leggja stofnlagnir innan lóða eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti ef þarf. Kanna þarf hvort koma þurfi brunahana fyrir á svæðinu. Ekki er ákveðin sérstök staðsetning fyrir nýja brunahana í skipulaginu en heimilt að koma fyrir brunahönum í samráði við Brunavarnir Skagafjarðar og Skagafjarðarveitur. Við val á staðsetningu skal þess gætt að þeir skerði ekki aðgengi eða innkeyrslur að lóðum.

3 Umhverfisskýrsla

Tillaga þessi að deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Umhverfisþættir sem metnir verða eru landslag og ásýnd byggðar, félags- og efnahagsleg áhrif, heilsa og öryggi og minjar. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa, jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óveruleg eða óljós.

3.1 Landslag og ásýnd byggðar

Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum sem munu breyta ásýnd svæðisins verulega. Skipulagið heimilar uppbyggingu sem er í samræmi við notkun á svæðinu og í samræmi við breytingu á aðalskipulagi sem er auglýst samhliða deiliskipulagi þessu. Áhrif á landslag og ásýnd byggðar eru metin óveruleg.

3.2 Félags- og efnahagsleg áhrif

Uppbygging sem skipulagið setur grundvöll fyrir styður starfsemi og búsetu í Varmahlíð með auknum heimildum til uppbyggingar par- og/eða raðhúsa sem talsverð eftirspurn hefur verið eftir í sveitarfélaginu Einnig eru heimildir fyrir starfsemi veitinga- og þjónustustarfsemi innan Furulundar 3. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.3 Heilsa og öryggi

Fjallað er um brunavarnir í skipulaginu og heimild gefin fyrir uppsetningu brunahana á svæðinu. Einnig er fjallað um gönguleiðir og staðsetningu þeirra.

Áhrif stefnumörkunar deiliskipulagsins á heilsu og öryggi eru metin jákvæð.

3.4 Minjar

Engar skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Settur er skilmáli um að fara skuli eftir ákvæðum laga um menningarminjar ef áður óþekktar minjar koma í ljós á framkvæmdatíma. Áhrif skipulags á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg.

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

þann _____ 20____ og

í sveitarstjórn þann _____ 20____

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með

athugasemdarfresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var
birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

_____
Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

FURULUNDUR HJÁ VARMAHLÍÐ, ÍBÚÐARBYGGÐ OG MIÐSVÆÐI
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á VINNSLUSTIGI

STOÐ VERKFRÆÐISTOFA	Dags. 01.10.2026	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ			Verknr. 56295501
	Útgáfa 1.0	Teiknað BMÁ	Kvarðr 1:500	Blaðast. A1	Uppdráttur nr. DS01

Skrá: 56295501DSK Furulundur DS01.dgn