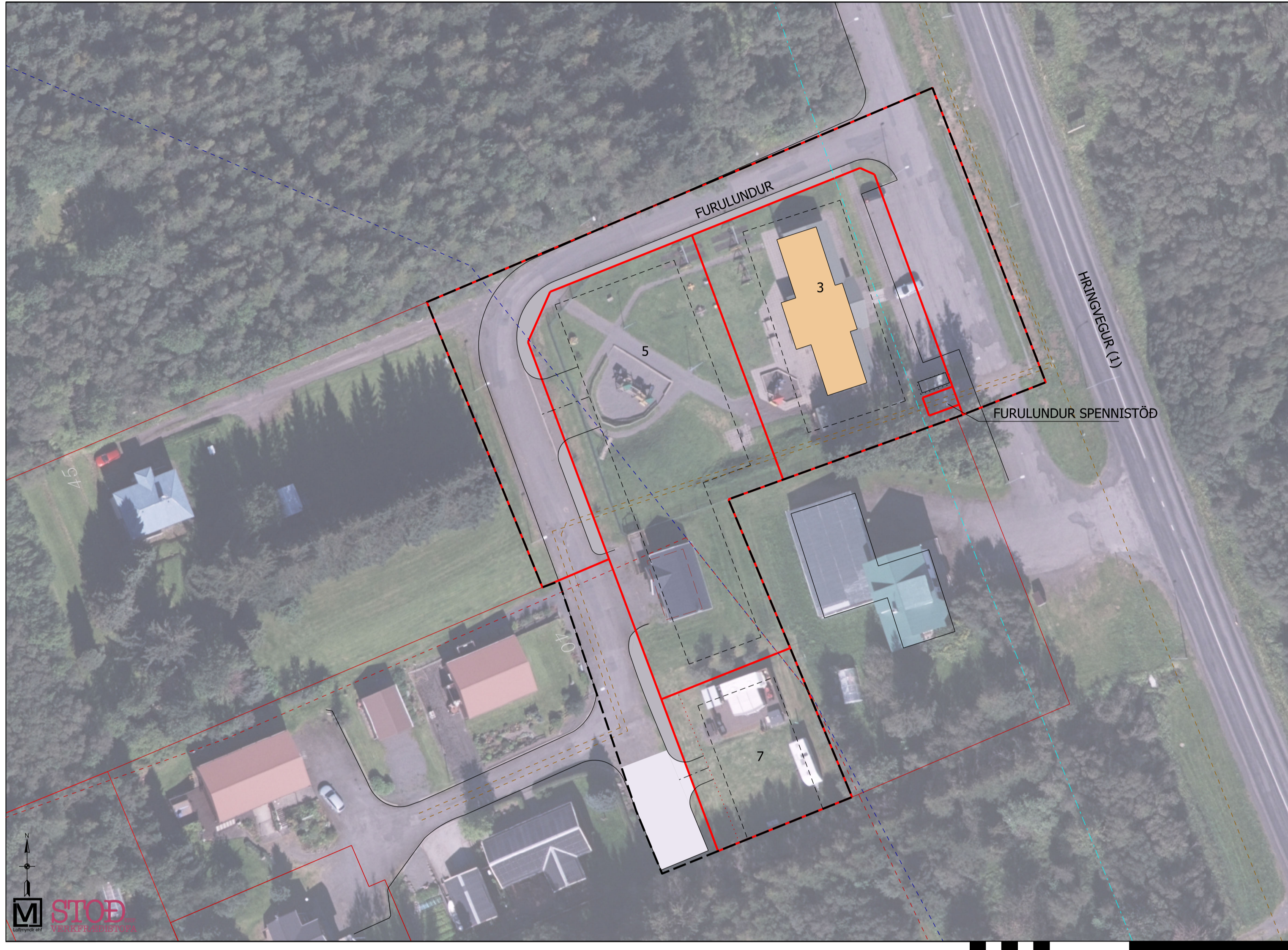
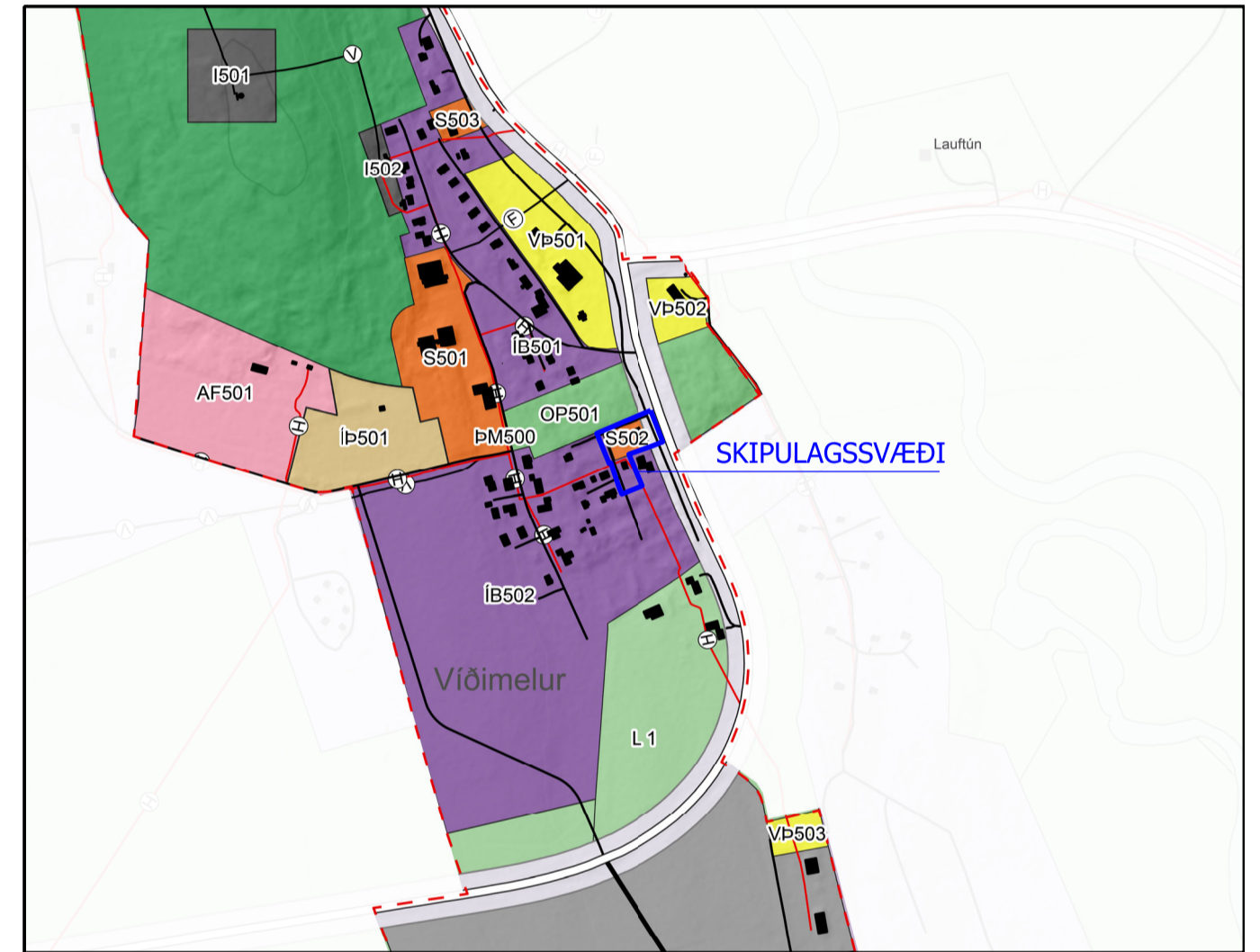


FURULUNDUR, VARMAHLÍÐ - ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI OG NÝTT DEILISKIPULAG - SKIPULAGSLÝSING



- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun skipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, víkjandi
 - Byggingarreitir
 - Götur
 - Göngu- og hjólréiðaleið
 - Veghelgunarsvæði
 - Hitaveita, núverandi
 - Vatnsveita, núverandi
 - Fráveita, núverandi
 - Hæðalínur 1 m



AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2025-2040
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR VARMAHLÍÐ - mkv. 1:10.000.

GREINARGERÐ

1. Aðdragandi og afmörkun skipulagssvæðis

1.1 Aðdragandi
Furulundur í Varmahlíð er íbúðarverfi sem liggur í stórum trjálandi sunnan við bæinn. Lengi vel var starfræktur leikskóli á Furulundi 3 en sú starfsemi hefur verið flutt á lóð Varmahlíðarskóla við Birkimel. Á lóð nr. 5 við Furulund er annað hús í eigu sveitarfélagsins sem ekki er í notkun í dag. Fyrir hluta lóðanna á svæðinu hefur hnitsett afmörkun ekki legið fyrir og ekkert deiliskipulag í gildi. Til þess að koma lóðamörkun á hreint, ásamt byggingarreitum og skipulagsskilmálum, er unnið deiliskipulag fyrir nokkrar lóðir við Furulund. Hér fer lýsing skipulagsverkefnis.

1.2 Skipulagssvæðið
Afmörkun skipulagssvæðis er sýnd á kortinu hér að ofan. Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Furulundar og skógræktarsvæðis að norðan, að austan af ætluðum lóðamörkum Fagrahvolts og Furulundar 4, landamerkjum Furulundar, Brekkuparts og Lundar að sunnan og vestan. Afmörkun gagnvart Lundu, 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 skipulagssupprætti. Þó nokkur landhali 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 skipulagssupprætti. 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 stórrí lóð með einu íbúðarhúsi að norðanverðu. Heildareinkenni svæðisins er lundur á milli hárra trjáa, eins og götuheitið gefur til kynna. Skipulagssvæðið er um 5.633 m² að stærð.

2. Helstu forsendur

2.1 Staðhættir og atvinnulíf
Skagafjörður er rúmlega 40 km langur fjörður fyrir miðju norðurlandi. Samnefndur dalur er um það bil 110 km frá botni fjarðarinn í beinni loftlinu upp á Hofsjökul. Sjálfst héraðið er um það bil 50 km að lengd áður en það skiptist í dali sem ná inn á hálendið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km. Varmahlíð er einn af fimm þéttbýlisstöðum sem skilgreindir eru í aðalskipulagi Skagafjarðar 2025-2040 og sá eini sem stendur við Hringveginn (1). Helstu atvinnuvegir í Varmahlíð eru verslun, þjónusta og ferðaþjónusta. Í dreifbýlinu næst Varmahlíð eru landbúnaður og ferðaþjónusta stærstu atvinnuvegir. Þann 1. janúar 2026 voru íbúar Varmahlíðar 155 talsins og hafði þá fækkað um 5 frá árinu áður en annars hefur íbúafjöldur verið nokkuð samfelld frá árinu 2016 þegar þeir voru 123.¹ Þann 1. janúar 2026 voru íbúar því 32 fleiri en 10 árum áður en frá 2020-2025 varð nokkuð rífleg íbúafjöldun.
Skipulagssvæðið liggur fyrir miðju þéttbýlissvæði Varmahlíðar eins og það er skilgreint í aðalskipulagi, en sunnan við helstu íbúðarbyggðina. Hringvegur (1) liggur meðfram svæðinu, að austanverðu en annars umlykja svæðið stór tré. Aðkoma að svæðinu er um veggtingu við Hringveg, suðaustan við skipulagssvæðið og um götu sem tengist Skólavegi, norðan við svæðið. Lagnir og strenglagnir liggja um svæðið og mun stefnumörkun skipulags kalla á tilfærslu stofnlagna hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu.
2.2 Gagnaöflun og greining forsendna
Forsendu- og gagnaöflun hefur að einhverju leyti farið fram við undirbúningsvinnu og vinnu við skipulagslýsingu. Þá er einnig til talsvert af GPS-mælingum af svæðinu, sérstaklega í tengslum við lóðamörk. Eftir má að hægt verði að vinna skipulagið á fyrirgjagandi gögnum en verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna.
Skilmálar eins og nýtingarhlutfall, eða hámarksbyggingarmagn lóða, hámarksbyggingarhæð o.fl. verða ákvarðaðir þegar helstu stærðir og forsendur liggja fyrir.
2.3 Staða skipulags
Landskipulagstefna 2024-2038
Fyrirhugað deiliskipulag snertir helst markmið B, velsæld samfélags, og C, samkeppnishæft atvinnulíf, í landskipulagstefnu 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 landskipulagstefnu þar um.

Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi Skagafjarðar 2025-2040 nær svæðið inn á íbúðarbyggðarsvæði nr. ÍB-502, samfélagsþjónustusvæðis nr. S-502 og veghelgunarsvæði stofnbrautar Hringvegur (1). Engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðis en skv. aðalskipulagi liggur stofnlögn hitaveitu um svæðið. Áformað er að vinna breytingu á aðalskipulagi þar sem hluti samfélagsþjónustusvæðis mun breytast í miðsvæði og hinn hlutinn sameinast íbúðarsvæði nr. ÍB-502.
Skilmálar fyrir ÍB-502 í aðalskipulagi koma fram í töflu 3.1 í greinargerð.²

Samfélagsþjónustusvæði S-502 er fyrir Furulund, leikskóla. Flutningur starfseminnar kallar því á breytingu á aðalskipulagi.

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru íbúðarbyggð (ÍB) skilgreind sem „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.“
Í reglugerðinni eru svæði samfélagsþjónustu (S) skilgreint sem „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignarhafi veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“
Áformað er að hluti samfélagsþjónustusvæðis S-502 verði breytt í miðsvæði (M). Í skipulagsreglugerð er miðsvæði skilgreint sem „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarvervi, svo sem verstanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gæðistús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“³
Tillaga að deiliskipulagi verður unnin á grundvelli þessara ákvæða skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.
Minjavernd
Fyrir liggur fornleifaskráning Byggðasafns Skagafjarðinga, vegna aðalskipulags í Varmahlíð, fyrir Reykjarhól, Barð, Brún og Laugarbrekku, Hof og Reykjarhólsei í Brekkulandi, unnin af Katrínu Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2003.⁴ Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðis eða í nágrenni þess í samráði við brunavarnir Skagafjarðar og Skagafjarðarveitur sem eru meðal umsagnaræðila.
2.4 Tengsl við aðrar áætlanir
EKKI eru tengsl við aðrar áætlanir og engar þekktar náttúruvörð ná inn á skipulagssvæðið.
2.5 Brunavarnir
Enginn brunahani er innan skipulagssvæðis, og næsti brunahani er staðsettur við Birkimel, í um 150 m fjarlægð frá svæðinu. Lagt er til að komið verði fyrir brunahana, innan skipulagssvæðis eða í nágrenni þess í samráði við brunavarnir Skagafjarðar og Skagafjarðarveitur sem eru meðal umsagnaræðila.
3. Umhverfisáhrif
Deiliskipulagstillagan hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfið.
Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlaða. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

4. Viðfangsefni, markmið, samráð og skipulagsferill

4.1 Viðfangsefni
Helsta viðfangsefni fyrirhugaðs deiliskipulags verður að leggja fram stefnumörkun um landnotkun á skipulagssvæðinu þar sem fyrir liggur að landnotkun sláustu áratuga muni breytast. Lóðamörk og byggingarreitir verða skilgreindir ásamt því að settir verða skipulags- og byggingarskilmálar. Samhliða deiliskipulagi verður unnin breyting á aðalskipulagi þar sem samfélagsvæði breytist í íbúðarbyggð annars vegar og miðsvæði hins vegar.

4.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

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

4.3 Kynningar og samráð
Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd Skagafjarðar og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki verður hún send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Skipulagslýsingin verður aðgengileg á vef skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is, auglýst í blöðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma. Lýsingin verður einnig aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is. Með því er umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar, á upphafsstigi skipulagsvinnunnar, sem gagnast gætu skipulagsgerðinni. Ábendingar og umsagnir skal leggja inn á málið á www.skipulagsgatt.is. Málsnúmer kemur fram í auglýsingu skipulagslýsingar. Þeir sem ekki eiga kost á því að skila umsögnum á skipulagsgáttina skulu skila þeim skriflega í Ráðhús Skagafjarðar eða í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is. Frestur til að skila inn athugasemdum kemur fram í auglýsingu.
Tillaga að deiliskipulagi verður síðan auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Samráðs- og umsagnaraðilar verða:

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðisefntilrit Norðurlands vestra
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Skagafjarðarveitur
- Rank
- Milla

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

4.4 Tíma og verkáætlun

- Apríl 2026: Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Maí 2026: Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar, auglýst á vef sveitarfélagsins og skipulagsgáttar og í blöðum, umsagnartími 3 vikur.
- Júní 2026: Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út.
- Júní 2026: Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar.
- Júlí 2026: Tillaga á vinnslustigi kynnt fyrir hagsmunaaðilum og íbúum með auglýsingu í 2-3 vikur.
- Ágúst/Sept 2026: Tillaga óverulegri breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Sept 2026: Tillaga óverulegri breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi auglýst og höfð til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar, heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is og á vef skipulagsgáttar www.skipulagsgatt.is. Auglýsingatími 6 vikur.
- Október/November 2026: Athugasemdafrestur lýkur. Yfirferð og úrvinnsla athugasemda.
- Nóvember 2026: Óveruleg breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Nóvember/Desember 2026: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðna.

Heimildaskrá

1. Hagstofa Íslands (2026).
2. Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035 – VSÓ Ráðgjöf (2022).
3. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
4. Katrín Gunnarsdóttir og Sigríður Sigurðardóttir (2003). *Fornleifas- og minjaskráning fyrir aðalskipulag í Varmahlíð – Reykjarhól, Barð, Brún og Laugarbrekka, Hof og Reykjarhólsei í Brekkulandi*. Byggðasafn Skagafjarðinga: https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1150.pdf.



STOÐ VERKFRÆÐISTOFA <small>ADALGÖTU 21, 550 SAUÐÁRKRÓUR Sími: 408 0060 Tölvupóstur: sto@stod.is</small>		FURULUNDUR VARMAHLÍÐ		
		Dags: 14.04.2026	Skilpulaslýsing	Útgáfu: 1.0
Verkt.: 56293200	Hannad/Teknað.: BMA	Kvæði: 1:1000	Blaðst.: A1	Úppdráttur: nr. SLO1

Skýrð: 5629551020K Furulundur SLO1.dgn