



## BIRKIMELUR Í VARMAHLÍÐ

Deiliskipulag – Greinargerð - Tillaga

07.07.2021



BIRKIMELUR  
SVEITARFÉLAGIÐ SKAGAFJÖRÐUR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Skagafjarðar

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_  
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA	6
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Almennt	7
4.2	Nýtingarhlutfall	7
4.3	Mæli- og hæðablöð	7
4.4	Bílastæði	7
4.5	Frágangur lóðar	8
4.6	Ofanvatn	8
4.7	Veitur og sorp	8
5	SÉRÁKVÆÐI	9
5.1	Einbýlishús	9
5.2	Raðhús	9
5.3	Parhús	9
6	UMHVERFISÁHRIF	10
6.1	Valkostir	10
6.2	Niðurstaða	11
7	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNIR	12
7.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	12
7.2	Skipulagsferli	12

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	2320-022-V03



## 1 INNGANGUR

Í Sveitarfélaginu Skagafirði hefur eftirspurn eftir íbúðarlóðum í þéttbýli verið fremur lítil undanfarin ár. Breyting er nú á þeirri þróun og er mikil eftirspurn eftir fjölbreyttum byggingarlóðum. Ráðist er í gerð deiliskipulags í Varmahlíð til að mæta þeirri eftirspurn og fjölga íbúðarlóðum. Gert er ráð fyrir einbýlis- par- og raðhúsaloðum fyrir allt að 24 íbúðir.

Deiliskipulag þetta nær til hluta götunnar Birkimels. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er um 2,5 ha að stærð og er óbyggt en er í framhaldi af núverandi byggð við götuna.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og Aðalskipulags Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021. Sveitarstjórn fellur frá gerð skipulagslýsingar skv. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga þar sem meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í gildandi aðalskipulagi.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmynda frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá ásamt kortagrunni sveitarfélagsins. Landupplýsingagögn utan skipulagssvæðisins eru einungis til skýringar og skal ekki taka því sem þar er sýnt, s.s. lóðamörkum, sem staðfestum gögnum. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdrættir í mkv. 1:1.000, dagsettur 07.07.2021.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 07.07.2021.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er syðst í þéttbýlinu í Varmahlíð, í götunni Birkimel sem dregur nafn sitt af melnum sem það liggur austan í. Svæðinu hallar á mót austri og hefur ýmsum trjategundum verið plantað í melinn en birki hefur náð nokkurri útbreiðslu á annars rýru landi. Frá svæðinu er mjög víðsýnt til austurs og suðurs. Aðkoma að svæðinu frá Þjóðvegi 1 er um Skólaveg og Birkimel en einnig er gert ráð fyrir nýrri aðkomu af Norðurlandsvegi í endurskoðuðu aðalskipulagi. Á svæðinu er íbúðabyggð, að mestu leyti frá 9. áratugnum sem samanstendur af lágrestum einbýlishúsum á einni hæð.

Svæðið er ekki á náttúruminjasrá og þar er ekki sérstök vernd náttúruvæðingabæra. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

Stefnt var að íbúafjölgun í Skagafirði fylgdi landsmeðaltali eða yrði meiri og að boðið yrði uppá fjölbreyttar lóðir til íbúðarbyggðar. Sú stefna hefur ekki gengið eftir. Á árunum 2000-2019 fækkaði íbúum á Norðurlandi vestra um 9% meðan íbúum landsins alls fjölgaði um 28%. Áfram er spáð fólksfækkun utan kjarnasvæða en lítilsháttar fjölgun innan kjarnasvæða skv. staðbundinni íbúaspá Íbúðarlánasjóðs<sup>1</sup>.

### 3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði nr. ÍB-5.1. Ofan svæðisins er opið svæði til sérstakra nota en fyrirhugað er að í endurskoðuðu aðalskipulagi verði íbúðarsvæðið stækkað yfir Birkimelinn að frístundasvæðinu vestan í melnum.



**MYND 1.** Hluti gildandi aðalskipulags fyrir þéttbýlið Varmahlíð. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringins.

Á íbúðarsvæðum Varmahlíðar verða byggð einbýlishús, parhús og raðhús. Í töflu í greinargerð á bls. 24 er sett fram stærð íbúðarsvæðisins, nýtingarhlutfall og þéttleiki:

SVÆÐI NR.	STÆRÐ HA	NÝTINGARHLUTFALL	ÍBÚÐIR/HEKTARA
ÍB-5.1	9,75	0,20-0,40	5-15

<sup>1</sup> (VSÓ Ráðgjöf 2019)

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Almennt

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Ákvæði um fjölda hæða, hámarkstærð húsa, nýtingarhlutfall og mænishæð eru í kafla um sérákvæði. Leggja skal lóðahönnun fyrir skipulags- og byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum.

### 4.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatar- mál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall og hámarkshæð bygginga koma fram í sérákvæðum fyrir hverja húsatýpu og á deiliskipulagsupprætti.

### 4.3 Mæli- og hæðablöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur gólfa eru leið- beinandi og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá byggingaryfirvöldum í Sveitarfélaginu Skagafirði. Hámarkshæð húsa, yfir gólfkóta jarðhæðar er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

Þar sem misræmi er milli skipulags og mæliblaða gildir mæliblað.

### 4.4 Bílastæði

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og a.m.k. 5,0 m að lengd. Gert skal ráð fyrir allt að þremur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.

Bílastæði innan lóðar er sýnd á uppdrætti en getur tekið breytingum við hönnun húsa. Nákvæm staðsetning aðkomu, bílastæða og fjöldi þeirra skal koma fram á aðaluppdráttum þegar hönnun húsa liggur fyrir.

#### 4.5 Frágangur lóðar

Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

#### 4.6 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

#### 4.7 Veitur og sorp

Lóðir munu tengjast veitukerfum sveitarfélagsins. Vatnsveita og fráveita geta annað viðbótarbyggð og er gert ráð fyrir að lagnir um skipulagssvæðið muni anna væntanlegri fjölgun notenda. Rafveita mun einnig geta annað áætlaðri fjölgun notenda og hitaveita einnig.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir tveimur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.



## 5 SÉRÁKVÆÐI

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa móti sólu. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga.

Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Þakskegg skulu að jafnaði ekki ná lengra en 20 cm út fyrir ystu brún veggjar. Heimilt er að byggja skorsteina/reykrör allt að 1,2 m upp úr þökum húsanna.

Yfirbragð húsanna á að mynda sameiginlega heildarmynd í hverfinu. Ekki er heimilt að reisa girðingar að opnu svæðunum nær lóðarmörkum en 1,5 m. Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

Heimilt er að reisa eitt smáhýsi á lóð, eða sérafnotahluta lóða, utan byggingarreits allt að 15 m<sup>2</sup> í samræmi við byggingareglugerð. Sækja skal um leyfi til byggingafulltrúa sveitarfélagsins.

### 5.1 Einbýlishús

Gert er ráð fyrir 10 einbýlishúsalóðum með aðkomu frá Birkimel. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt einbýlishús með eða án bílskúrs og getur hann verið stakstæður eða sambyggður. Hámarkshæð húsa á einni hæð er 5,0 m en á tveimur hæðum 8 m. Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á uppdrætti. Þakform og byggingarefni er frjálst.

### 5.2 Raðhús

Gert er ráð fyrir tveimur raðhúsalóðum með aðkomu frá Birkimel. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt raðhús, hvort með 4 íbúðum, með eða án sambyggðra bílskúra. Hámarkshæð húsa er 5,0 m. Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á uppdrætti. Þakform og byggingarefni er frjálst.

### 5.3 Parhús

Gert er ráð fyrir þremur parhúsalóðum með aðkomu frá Birkimel. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt parhús, með eða án sambyggðra bílskúra. Húsin geta verið á 1-2 hæðum, vegna landhalla, með aðkomu að efri hæð. Hámarkshæð húsa er 5,0 m m.v efri hæð. Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á uppdrætti. Þakform og byggingarefni er frjálst.

## 6 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Birkimels fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar eru metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir, náttúruminjasvæði	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr.
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður / votlendi? Hefur stefnan áhrif á fuglalíf og farleiðir fugla? Hefur stefnan áhrif á búsvæði fugla og fiska?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 56. og 61. gr. Stefna í aðalskipulagi Vistgerðarkortlagning NÍ Lög um verndun, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum nr. 64/1994. 2. og 6. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðisins? Hefur stefnan áhrif á náttúrulegt landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 1. og 2. mgr. 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Stuðlar stefnan að styrkingu byggðar? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026

### 6.1 Valkostir

Einungis er metinn valinn kostur sem er nýtt deiliskipulag.

VALKOSTIR	VALINN KOSTUR – NÝTT DEILISKIPULAG
Jarðmyndanir, náttúruminjasvæði og hverfisverndarsvæði	Óveruleg áhrif – á svæðinu eru ekki jarðmyndanir, náttúruminjasvæði eða hverfisverndað svæði.
Gróður og dýralíf	Óveruleg áhrif – Svæðið er rýrt af gróðri en náttúruleg dreifing birkis á sér stað. Svæðið er ekki talið mikilvægt fyrir fugla.
Ásýnd og landslag	Óveruleg áhrif –svæðið er framhald af þéttbýli Varmahlíðar og myndar því heild þéttbýlis.
Samfélag	Jákvæð áhrif – skipulagið gerir ráð fyrir fjölbreytta íbúðagerð og gerir fólki kleift að setjast að í Varmahlíð en engar lausar byggingarlóðir eru þar tilbúnar. Þéttbýlið er góð viðbót í búsetumöguleika sveitarfélagsins sem einkennist að mestu af dreifbýlisbyggð.

<b>VALKOSTIR</b>	<b>VALINN KOSTUR – NÝTT DEILISKIPULAG</b>
<b>Heilsa og öryggi</b>	Óveruleg áhrif – skipulagið hefur góða vegtengingu og góðar gönguleiðir að því sem auka samgöngumöguleika.

Jákvæð áhrif  Neikvæð áhrif  Óveruleg áhrif  Óviss áhrif 

## 6.2 Niðurstaða

Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og meiri byggð fylgir aukin umferð.

Staðsetning svæðisins er talin hagstæð þar sem það er í framhaldi af núverandi byggð. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu með mismunandi húsagerðum til að mæta auknum kröfum varðandi uppbyggingu og stækkun þéttbýlisins.

Uppbygging í Birkimels er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminum.

Skipulag þetta er ekki talið hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

## 7 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNIR

Deiliskipulagið er unni skv. skipulagslögum nr. 123/2010

### 7.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands Vestra
- Minjastofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

### 7.2 Skipulagsferli

Skipulagið verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst haustið 2021 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í lok árs.