



VSÓ RÁÐGJÖF



**AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS
SKAGAFJARÐAR 2020-2035
BREYTING – VARMAHLÍÐARSKÓLI OG NÁGRENNI**

Mái 2023



22630

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_41/Project2194/Documents/Skipulagslýsing/ASK_Skagafjarðar_breytingar_lýsing_221214.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	24.02.2023	HTT	ÍAK	SGT
02	08.05.2023	HTT		SGT

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Sveitarfélagið Skagafjörður
Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkrókur



Efnisyfirlit

1	<i>Inngangur</i>	1
2	<i>Forsendur</i>	1
2.1	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035	1
2.2	Deiliskipulag	1
3	<i>Viðfangsefni aðalskipulagsbreytinga</i>	2
3.1	Breytingar í greinargerð	2
4	<i>Umhverfismat</i>	4
4.1	Matsskylda	4
4.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4
4.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	4
4.3.1	<i>Einkenni og vægi áhrifa</i>	5
4.3.2	<i>Valkostir</i>	5
4.4	Umhverfisáhrif - niðurstöður	5
5	<i>Kynning og samráð</i>	6
5.1	Samráð	6
5.2	Umsagnaraðilar	6
5.3	Verkferli	6
6	<i>Breyting á þéttbýlisupprætti</i>	7

1 Inngangur

Sveitarfélagið Skagafjörður vinnur að breytingu á *Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035* sem snýr að svæði samfélagsþjónustu S-501 í Varmahlíð þar sem eru Varmahlíðarskóli, Miðgarður og sundlaugin. Á svæðinu er gert ráð fyrir stækkun Varmahlíðarskóla og nýjum leikskóla sem kallar á stækkun svæðisins (S-501) til vesturs. Þá er breytt afmörkun aðliggjandi skógræktarsvæðis, íþróttasvæðis og afþreyingar- og ferðamannasvæðis.

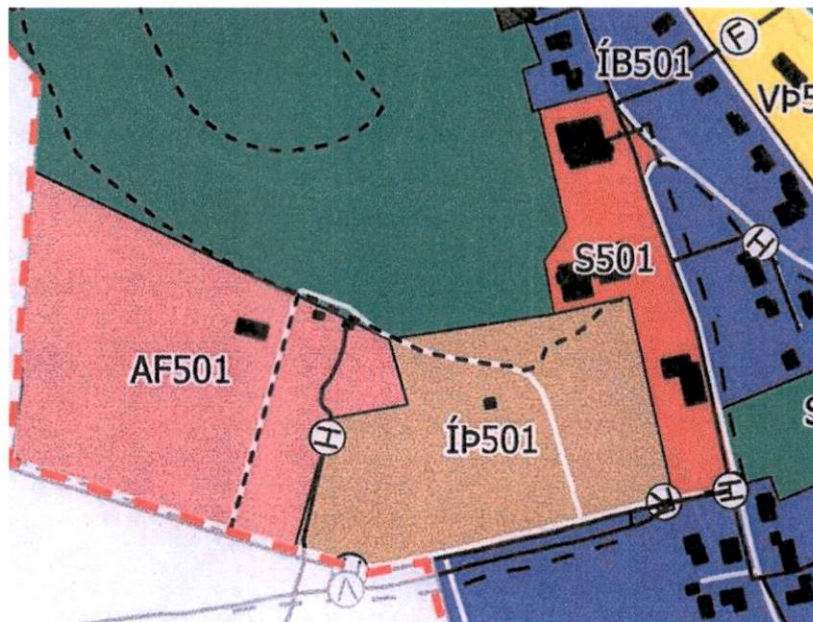
Hér er sett fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi til kynningar sbr. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

2.1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020 – 2035 var staðfest 4. apríl 2022. Fyrirhuguð breyting tekur til eftirtalinna landnotkunarsvæða:

- **Samfélagsþjónusta S-501.** Félagsheimilið Miðgarður, Varmahlíðarskóli, íþróttahús og sundlaug.
- **Íþróttasvæði ÍP-501**
- **Skógræktar- og landgræðslusvæði SL-501.** Reykjarhóll
- **Afþreyingar- og ferðamannasvæði AF-501.** Tjaldsvæði Reykjarhóls.



Mynd 2-1 Svæði samfélagsþjónustu S-501, Varmahlíðarskóli, sundlaugar og Miðgarður á þéttbýlisupprætti Varmahlíðar í Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035

2.2 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag á breytingarsvæðinu. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir skólasvæði Varmahlíðar og nærumhverfi, sem einnig tekur til íþróttasvæðisins, sbr. skipulagslýsingu sem kynnt var haustið 2022.

3 Viðfangsefni aðalskipulagsbreytinga

Breytingin felur í sér stækkun svæðis samfélagsþjónustu S-501 til vesturs inn á hluta skógræktar- og landgræðslusvæðis SL-501 og íþróttasvæði ÍÞ-501. Afmörkun afþreyingar- og ferðamannasvæði AF-501 við vesturmörk íþróttasvæðis er einnig breytt lítilsháttar.

Aðeins er um að ræða breytta afmörkun svæða á þéttbýlisuppdrætti og stærð þeirra sbr. viðkomandi töflur. Ekki er lögð til breyting á stefnu um landnotkun svæðanna eða byggingarmagn.

- Breyting á þéttbýlisuppdrætti Varmahlíðar er sett fram aftast í greinargerð.

3.1 Breytingar í greinargerð

Hér er gerð grein fyrir þeim breytingum sem gerðar eru í greinargerð á viðkomandi köflum og töflum sem landnotkunarbreytingar taka til.

5.4 Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)

Sunnan við Reykjarhól er skjólgott tjaldsvæði umlukið trjágróðri. Þar er salernisaðstaða og snyrting, vatn og rafmagn og góð aðstaða fyrir gesti í tjöldum og hjólhýsum. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu þjónustu í tengslum við rekstur tjaldsvæðisins.

Tafla 5.3 Afþreyingar- og ferðamannastaðir (AF) í Varmahlíð

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing
AF-501	Tjaldsvæðið Reykjarhóll	5	Gert er ráð fyrir 250 m ² þjónustuhúsi.

Eftir breytingu:

Tafla 5.3 Afþreyingar- og ferðamannastaðir (AF) í Varmahlíð

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing
AF-501	Tjaldsvæðið Reykjarhóll	5,1	Gert er ráð fyrir 250 m ² þjónustuhúsi.

5.8 Samfélagsþjónusta (S)

Við Varmahlíðarskóla er íþróttahús og sundlaug. Félagsheimilið Miðgarður er skammt sunnan Varmahlíðarskóla. Slökkvi- og björgunarmiðstöð er staðsett við Sauðárkróksbraut. Til að svigrúm sé til að taka á móti íbúafjölgun er gert ráð fyrir að stækkun bygginga fyrir samfélagsþjónustu á skipulagstímabilinu.

Tafla 5.7 Samfélagsþjónusta (S) í Varmahlíð og byggingarmagn (m³)

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi (m ²)	Leyfilegt (m ²)
S-501	Félagsheimilið Miðgarður, Varmahlíðarskóli, íþróttahús og sundlaug	1,9	5.671	12.500
S-502	Furulundur 3, leikskóli	0,4	185	500
S-503	Slökkvistöð, björgunarmiðstöð	0,3	365	1.000
Samtals		2,6	6.221	14.000



Eftir breytingu:

Tafla 5.7 Samfélagsþjónusta (S) í Varmahlíð og byggingarmagn (m³)

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Núverandi (m ²)	Leyfilegt (m ²)
S-501	Félagsheimilið Miðgarður, Varmahlíðarskóli, íþróttahús og sundlaug	3,3	5.671	12.500
S-502	Furulundur 3, leikskóli	0,4	185	500
S-503	Slökkvistöð, björgunarmiðstöð	0,3	365	1.000
Samtals		4.0	6.221	14.000

5.10 Íþróttasvæði (ÍÞ)

Sunnan við Reykjarhól er grasvöllur, hlaupabraut og battavöllur. Þar er ekki önnur aðstaða eða íþróttamannvirki. Á svæðinu er gert ráð fyrir uppbyggingu aðstöðu í tengslum við íþróttastarf.

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing / heimildir
ÍÞ-501	Íþróttasvæði	4	Íþróttasvæði sunnan við Reykjarhól. Grasvöllur, battavöllur og hlaupabraut. Heimilt að byggja upp aðstöðu í tengslum við íþróttastarfsemi.

Eftir breytingu:

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing / heimildir
ÍÞ-501	Íþróttasvæði	2,7	Íþróttasvæði sunnan við Reykjarhól. Grasvöllur, battavöllur og hlaupabraut. Heimilt að byggja upp aðstöðu í tengslum við íþróttastarfsemi.

5.11 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Á Reykjarhól er skógræktarsvæði og útivistarsvæði. Um svæðið liggja gönguleiðir og áningarstaðir s.s. útsýnisskífa og minningarreitir.

Innan skógræktarsvæðisins á Reykjarhól (SL-501) eru heimilar framkvæmdir sem þjóna notkun svæðisins sem skógræktarsvæðis og almenns útivistarsvæðis, s.s. gerð stíga, áningarstaða og leiksvæða.

Tafla 5.8 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing
SL-501	Reykjarhóll	39,6	Á Reykjarhóll er skóglendi og um það liggja gönguleiðir. Innan þess er að finna minningarreit og útsýnisstað með skífu. Huga að varnarlínunum, brunahólfum og aðgengi að vatni.
SL-502	Norðan við Furulund	1,5	Skógrækt. Huga að varnarlínunum og aðgengi að vatni.
SL-503	Norðan við Hof	1,8	Skógrækt. Huga að varnarlínunum og aðgengi að vatni.
Samtals		42,9	



Eftir breytingu:

Tafla 5.8 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Nr.	Staður	Stærð [ha]	Lýsing
SL-501	Reykjarhóll	39,3	Á Reykjarhóll er skóglendi og um það liggja gönguleiðir. Innan þess er að finna minningarreit og útsýnisstað með skífu. Huga að varnarlinum, brunahólfum og aðgengi að vatni.
SL-502	Norðan við Furulund	1,5	Skógrækt. Huga að varnarlinum og aðgengi að vatni.
SL-503	Norðan við Hof	1,8	Skógrækt. Huga að varnarlinum og aðgengi að vatni.
Samtals		42,6	

4 Umhverfismat

4.1 Matsskylda

Breyting á Aðalskipulagi Skagafjarðar fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010. Umhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöfum aðalskipulags. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagi.

4.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Horft er til megin markmiða Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035. Önnur stefnumörkun sem helst eru til hliðsjónar eru:

- *Tillaga að deiliskipulagi grunn- og leikskóla, sundlaug ásamt íþróttahúsi, íþróttasvæði og menningarhúsið Miðgarður*, dags 11. ágúst 2022. Deiliskipulags í vinnslu, drög kynnt haust 2022.
- Landskipulagsstefna - Leiðarljós: Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun. Að skipulag byggðar og landnotkun styðji við samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.
- Heimsmarkmið SP, sbr. markmið 11 um sjálfbærar borgir og samfélög og markmið 4 um menntun fyrir alla.

4.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún vikir frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Til hliðsjónar verður umhverfisskýrsla Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035.

Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í stækkun svæðis samfélagsþjónustu sem gefur meiri sveigjanleika til uppbyggingar skóla og annarra samfélagsþjónustu, en gengur á aðliggjandi skógræktarsvæðið. Umhverfisþættir sem teknir eru til mats eru lífríki (gróður), félagslegt umhverfi og heilsa.

Við mat á áhrifum á umhverfisþættina er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá töflu 4.1.



Tafla 4.1 Yfirlit yfir umhverfispætti og helstu áhrifapætti.

Umhverfispáttur	Undirpáttur	Matsspurningar Hefur áætlun áhrif á:	Viðmið
Náttúrufar	Lífriki (gróður og dýr)	Mikilvæg búsvæði? Mikilvæg gróðursvæði? Sjaldgæfar vistgerðir?	Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035 Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.
Samfélag	Félagslegt umhverfi	Samfélagsþjónustu?	Aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035, markmið um samfélagsþjónustu. Heimsmarkmið SP, sbr. markmið 4 um menntun fyrir alla.
Heilsa- og öryggi	Heilsa	Hljóðvist? Aðstöðu til heilsuþættandi lífsmáta, hreyfingu, útivist?	Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða Heimsmarkmið SP, sbr. markmið 3 heilsa og vellíðan.

4.3.1 Einkenni og vægi áhrifa

Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

Mjög neikvæð (-)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Ef áhrif á umhverfispátt eru metin mjög neikvæð er brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Einnig mun matsvinnan nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

4.3.2 Valkostir

Umhverfismatið skoðar áhrif breytingartillögu og til samanburðar áhrif framfylgdar óbreyttrar stefnu aðalskipulags.

4.4 Umhverfisáhrif - niðurstöður

Niðurstöður fyrir umhverfispætti og samanburður áhrifa breytingartillögu og gildandi aðalskipulags, þ.e. núllkosts.

Umhverfispáttur	Valkostur 0 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035	Breytingartillaga – S-501 stækkað Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035
Náttúrufar		
Lífriki (gróður og dýr)	SL-501 með skóglendi og gönguleiðum.	Stækkun S-501 tekur um 0,5 ha af skógræktarsvæði Reykjarhóls sem minnkar úr 39,6 í 39 ha. Skerðing trjágróðurs eru óveruleg. Sjaldgæfar vistgerðir og tegundir eru ekki í hættu. Áhrif breytingar eru óveruleg.
Samfélag		
Samfélagsþjónusta	Stefna um svæði S-501 gerir ráð fyrir stækkun bygginga fyrir samfélagsþjónustu á skipulagstímabilinu til að mæta þörfum eftir því sem íbúum fjölga.	Stækkun svæðis S-501 felur í sér aukna þróunarmöguleika til útfærslu og uppbyggingar samfélagsþjónustu.



Umhverfisþáttur	Valkostur 0 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035	Breytingartillaga – S-501 stækkað Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035
Heilsa- og öryggi		
Heilsa	Íþróttasvæði Íþ-501 og skógræktarsvæði Reykjarhóls SL-501 bjóða tækifæri til íþróttaiðkunar og heilsuþætandi lífsmáta og útivist.	Breytingin hefur engin áhrif á möguleika til íþróttaiðkunar og útivistar, sem áfram verða miklir á breytingarsvæðinu. Grisjun skógarins næst byggðinni hefur þýðingu sem brunavarnaraðgerð og dregur úr hættu af völdum skógarelda.

5 Kynning og samráð

5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Kynnt verður vinnslutillaga og eftir yfirferð Skipulagsstofnunar er breytingartillaga fullgerð, síðan auglýst og send umsagnaraðilum.

Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) tillaga á vinnslustigi og drög að umhverfisskýrslu, (3) tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfisskýrsla verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins skagafjordur.is

5.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila um auglýsta breytingartillögu ásamt umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Skógræktin
- Skagafjarðarveitur
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Umhverfisstofnun
- Ferðamálastofa

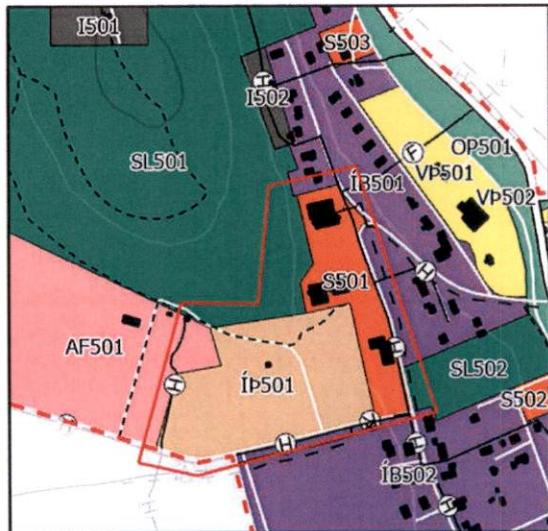
5.3 Verkferli

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

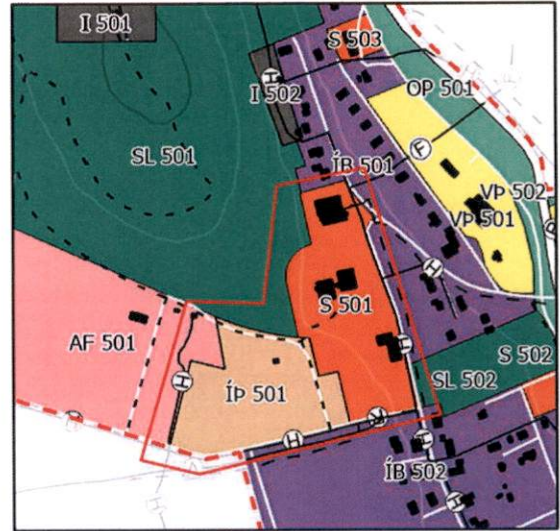
1. Lýsing skipulagsverkefnis var í kynningu til 8. mars 2023
2. Breytingartillaga á vinnslustigi, kynning og yfirferð Skipulagsstofnunar: Mars 2023
3. Breytingartillaga til auglýsingar: Júní-júlí 2023
4. Samþykkt aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka: Ágúst/september 2023



6 Breyting á þéttbýlisuppdrætti



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:10 000 staðf. 04.04.2022



Breyting í mkv. 1:10 000 dags. 27.02.2023

Skýringar

- Þéttbýlismörk
- Hús
- Fráveita
- Hitaveita
- Neyslulvatn
- Rafllína
- Rafstrengur
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Aðrir vegir/götur
- Gönguleið
- Reiðleið
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Iónaðarsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Mörk skipulagsbreytinga

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn

Þann 31.07. 2023

Jóhanna Kolbrún Þorvaldóttir



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

Þann 7. SEPTEMBER 2023



**Breyting á Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035
Þéttbýlisuppráttur Varmahlíð
Samfélagsþjónusta, íþróttasvæði, afþreyingar-
og ferðamannasvæði og skógrækt og landgræðslusvæði**

Breyting á svæði í kringum Varmahlíðarskóla samfélagsþjónusta S 501, skógræktar og landgræðslusvæði SL 501, afþreyingar- og ferðamannasvæði AF 501 og íþróttasvæði ÍP 501

Hnitakerfi: [ISN93] Blaðstærð: A4

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22630_A_T_THU_01

Skipulag: ÍAK Yfirfarið: HTT