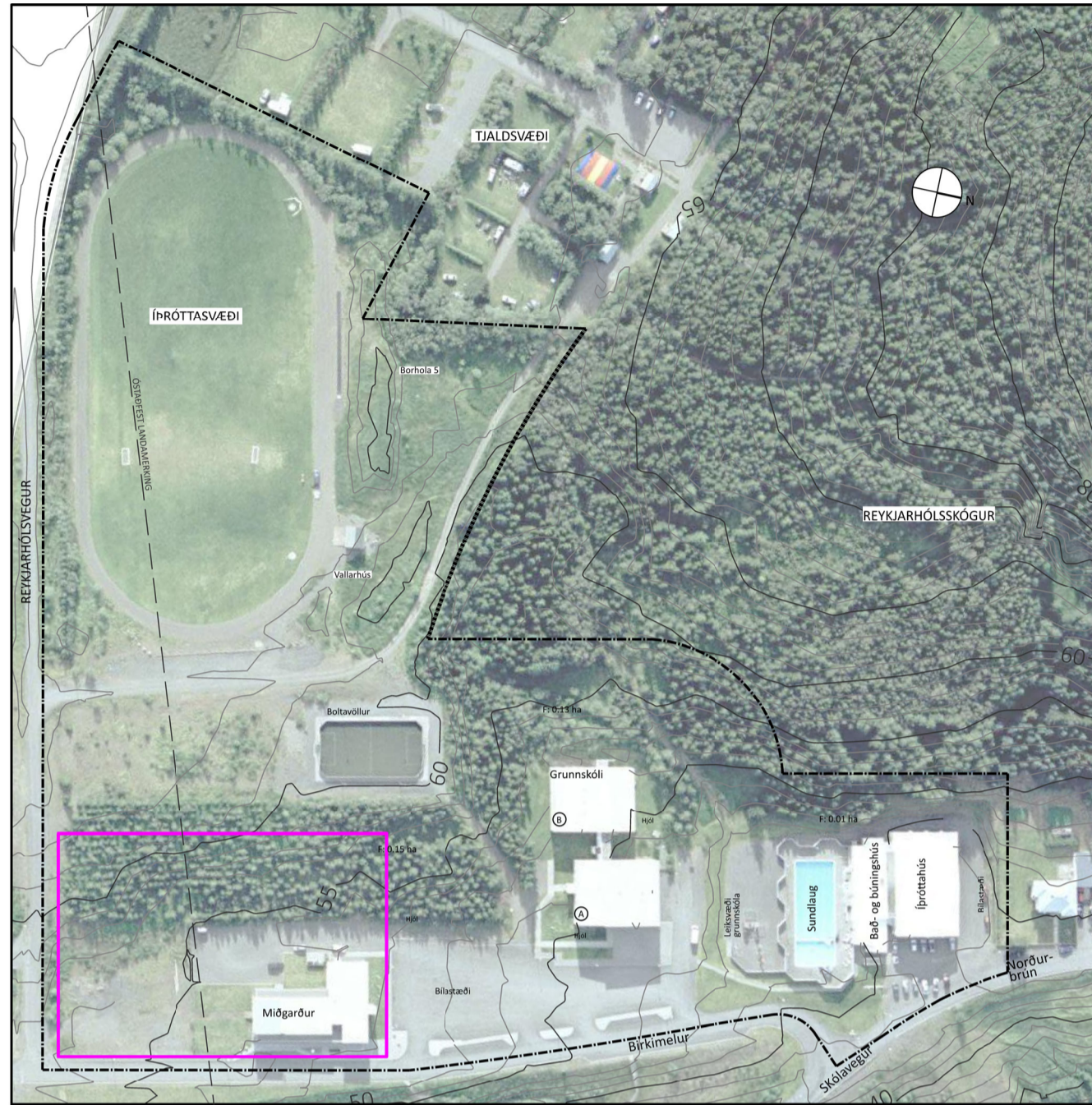


# VARMAHLÍÐ

## GRUNN- OG LEIKSKÓLI, SUNDLAUG ÁSAMT ÍPRÓTTAHÚSI, ÍPRÓTTASVÆÐI OG MENNINGARHÚSIÐ MIÐGARÐUR



LOFTMYND SÝNIR NÚVERANDI STÖÐU MKV 1:2000

GÖTUHEITI OG/EDA NÚMER	LÝSING	Byggingarár	STADGREINIR	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAR-MAGN M <sup>2</sup>	NÝTINGAR-HLUTFALL	BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
BIRKIMELUR 2 (Hluti A OG B)	Grunnskóli	1974	5200-9-99988650	*	2.695	-	-
Ípróttasvæði	Vallarhúsið	2002	5200-9-99984000	*	31	-	-
Sundlaug	Útílaug	1939	5200-9-99988600	*	0	-	-
Bad- og búningshúsið	-	1987	5200-9-99988650	*	704	-	-
Ípróttahúsið	Meningarhúsið	1994	5200-9-99988650	*	778	-	-
Miðgarður	Meningarhúsið	1967	5200-9-99984900	7.500	1.494	0,2	-

SKILMÁLATAFLA SEM SÝNIR NÚVERANDI STÖÐU (\*engin skilgreind lóð)

### DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðir innan marka deiliskipulagsins.

#### Umfang bygginga

- Byggingar skulu vera innan byggingarreita eins og hér segir.
- Leyfilegt er að að byggja viðbyggingar á einni hæð auk kjallara við núverandi grunnskóla.
- Hæðarkóti aðalgólfs leikskóla og tengibyggingar skal vera á sá sami og aðalgólfs grunnskóla.
- Þak leikskóla skal vera hallandi en þak tengibyggingar má vera flatt með lágmarkshalla skv. byggingarreglugerð.
- Hámarkshæð nýbygginga er gefin upp á uppdráttum. Efstu brúnir útvegga mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuðs, loftræsisstærður o.þ.h. fari upp fyrir gefnar hæðir að hámarki um 1,5 metra.
- Til að gefa svigrúm fyrir smærri viðbyggingar og/eda breytingar ná byggingarreitir almennt 4 metra út frá útvegjum núverandi bygginga og mega þær ekki vera hærrí en núverandi byggingar.
- Vestan við sundlaug er byggingarreitir fyrir heitar laugar/potta og byggingu fyrir tæknirými sundlaugarinnar.

#### Umhverfi

- Taka skal mið af því að því að skólalóðin er skógi vaxinn. Ekki má fella tré fyrir utan nauðsynlega grysjun og það þurfi til að rýmka fyrir leiktækjum og/eda vegna öryggismála, sjá hér fyrir neðan.
- Nauðsynlegt er að fella skóg sem fer undir byggingar og öryggissvæði þeirra ásamt því að grísa í kringum þær. Felling og grísjun er sem nemur 0,82 ha svæði.
- Sá hluti skógarins sem fer beint undir fyrirhugaðar byggingar og 5 metra svæði út frá þeim er gjórfeldur, á svæði sem er 5 til 10 metra frá byggingunum eru stök tré og runnagróður leyfður og í 10 til 20 metra fjarlægð er hefðbundin grísjun leyfð. Mikilvægt er að varðveita skjól og ámynd eins og hægt er. Slá nánar um skógfellingu í málkýrslu unna af Johan Wilhelm Holst, skógráðingni sem gerð var í desember 2022 og fylgir með sem fylgiskjal.
- Skal þess gætt að aðgengi sé fyrir alla að mannvirkjum og að sérstakt tillit til sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun mannvirkja, lóða, leiksæða og almenningsrýma.

#### Umferð og stígar

- Kvaðir eru um gangandi umferð og gönguleiðir á svæðinu og eru leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti.
- Huga skal að rafhleðslustæðum á bílastæðum.
- Bílastæði lóða innan skipulagsreitsins eru samnýtanleg.
- Gera þarf ráð fyrir skammtimastæðum fyrir 5 hóferðabíla við grunnskólann.
- Göngustígar skulu almennt vera á bilinu 1,4 til 1,8 metrar að breidd.
- Þar sem að gönguleiðir þvera akleidd bifreiða skal yfirborð þeirra vera í sömu hæð og aðliggjandi gönguleið og/eda gangstétt og vera með annað yfirborð en sjálf akleiddin.
- Huga skal vel að aðgengi allra og snjöræða helstu gönguleiðir.
- Gera skal ráð fyrir reiðhjólstæðum á öllum lóðum á svæðinu. Staðsetning á uppdrætti er aðeins til viðmiðunar.
- Fjöldi reiðhjólstæða við skóla og leikskóla skal vera 0,4 á starfsmann og 10 stæði á 100 nemendum.

#### Nákvæmar stærðir og hæðir

- Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, byggingarreitir húsa og kvaðir ef einhverjar eru.
- Hæðablöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðatölur á aðalgólum húsa.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM

### GREINARGERÐ

#### MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skipulagsuppdrætti. Það er unnið af VA arkitektum fyrir hönd Sveitarfélagsins Skagafjarðar. Markmið skipulagsins er að setja heildstæða framtíðarsýn fyrir svæðið og skilmála um uppbyggingu. Helstu viðfangsefni eru meðal annars skilgreining á lóðarmörkum og byggingarreitum, stígarerfi og aðkomu.

#### AFMÖRKUN

Skipulagssvæðið liggur í hlíðum Reykjarhóls og hallar til austurs og suðurs. Deiliskipulagssvæðið er um 5,6 ha af stærð og afmarkast til austurs af Birkimel, til suðurs af Reykjarhólsvogi, til vesturs af afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF501) og skógrækt (SL501) og til norðurs af lóð við Norðurbrun. Afmörkunin liggur að ytri lóðarmörkun lóðanna nema við Birkimel þar sem að mörkin liggja í miðri götu sbr. gildandi deiliskipulag af miðbæjarkjarna Varmahlíðar sem staðfest /samþykkt var þann 21.03.1997. Innan svæðisins liggja óstaðfest landamerki Viðmels (landnúmer 221509) og Varmahlíðar (landnúmer 146128). Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035á eftirfarandi landnotkunarreitum: Ípróttasvæði (ÍP501), samfélagsþjónusta (S501) og hluti af skógrækt og landgræðslusvæði á Reykjarhóli (SL501).

#### NÚVERANDI STADA SVÆÐISINS

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Skógurinn á og í hlíðum Reykjarhóls ber nafnið Reykjarhólskógur og er í umsjá Skógræktarinnar. Hann tengist nærliggjandi svæðum og myndar fjölbreytt útvistasvæði með merktum gönguleiðum. Ræktun á Reykjarhólsvöllum hófst 1947 með gróðursetningu á birkiplöntum. Skógræktin fékk umsjón með skógræktuninni árið 1950 og hefur haft umsjón með uppgræðslu á svæðinu síðan. Í skóginum eru merktar gönguleiðir og útsynisskifa á Hólunum þar sem útsýni er mjög gott til allra átta. Áningarstaðir eru í skóginum með bekkjum og borðum. Aðliggjandi tjaldsvæði er ekki í umsjón Skógræktarinnar en er þó samliggjandi skóginum en saman myndar tjaldsvæðið með skóginum skemmtilegan áningar- og dvalarstað fyrir gesti og gangandi. Skógurinn samanstandur af algengum trjátegundum eins og birki, furu, furu, greni, víði og óspum. Skógurinn er misþéttur og mishár og hefur verið nauðsynlegt að grísa hann árlega. Byggingar sem eru staðsettar inn á deiliskipulagssvæðinu eru almenningsundlaug, ípróttahúsið, grunnskóli ásamt tilheyrandi leik- og útsvæðum, boltavöllur, félagsheimili og opið ípróttasvæði sem er notað af Ungmennafélaginu Smára. Byggingar, fyrir utan Menningarhúsið Miðgarður, eru ekki á skilgreindum lóðum. Grunnskólinn er skráður númer 2 við Birkimel og var hann upphaflega hannaður sem heimavistarskóli en er í dag hefðbundinn grunnskóli. Samhlíða deiliskipulaginu verður unnin aðalskipulagsbreyting þar sem fyrirhugað er að landnotkunarreitir S-501 taki yfir hluta af svæði ÍP-501.

#### ÁHRIFAMAT

Deiliskipulagið skilgreinir ekki heimildir til framkvæmda sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfaháttir og er því ekki háð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana skv. ákvæðum laga nr. 111 frá 2021. Í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021 er lagt mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfis- og samfélagsþætti. Umhverfisáhrif eins og áhrif á útsýni, umferðaröryggi, ámynd svæðisins, verðurfar og svipmót núverandi byggðar eru metnar sem jákvæð. Áhrif á Reykjarhólsskóg eru talin vera óveruleg en flatarmál skógar sem þarf að fjarlægja er um 0,8 ha. Mótvegisaðgerðir vegna fellingu skógar eru ekki taldar nauðsynlegar. Grunnskólinn hefur notað nærliggjandi skóg til kennslu námsfaga á borð við náttúrufræði- og umhverfisfræði og mun sú kennsla halda áfram og styrkjast í sessi við að fá skólalóðina skilgreinda. Eingöngu verða tré felled og skógur grísaður á þeim svæðum sem fara beint undir byggingar og sem eru innan nauðsynlegra öryggissvæða.

Hönnun skólalóðarinnar verður aðlöguð að núverandi umhverfi og jákvæð tengi skólans við umhverfið styrkt. Ekki er um nýja starfsemi að ræða á skipulagssvæðinu. Áframhaldandi uppbygging á svæðinu er styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, svipmót byggðarinnar og nærliggjandi umhverfi. Vallir liggur fornleifa- og minjaskráning sem Bygðasafn Skagafröðinga gerði í nóvember árið 2003. Þar er einnig fjallað um deiliskipulagsvæðið og skv. því er engar minjar sem teljast fornleifar skv. lögum. Ef fornminjar finnast á svæðinu er vísað til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þess skal gætt að öll starfsemi á svæðinu uppfylli kröfur um hollustuhætti og hávaða og fylgi viðeigandi lögum og reglugerðum.

Fornleifaskráning fyrir Varmahlíð uppfyllir ekki núgildandi staða Minjastofnunar og er almennt farið fram á uppfærslu skráningar þar sem svo háttar. Í þessu tilfelli eru þó engar þekktar minjar innan skipulagsvæðis og hefur það verið staðfest af minjarverði. Ekki er því ástæða til að gera frekari kröfur varðandi fornleifar. Engin hús eða byggingar eru heldur innan svæðis sem falla undir lög um menningarminjar. Minjastofnun Íslands gerir því ekki athugasemdir við skipulagið

#### VIÐFANGSEFNID

Lagt er til að húsnúmerum verði breytt þannig að ný lóð sundlaugar og ípróttahúss verði númer 2 við Birkimel, grunnskóli ásamt leikskóla verði á lóð númer 4 og Menningarhúsið Miðgarður númer 6. Bílastæði verða áfram samnýtt.

#### BIRKIMELUR 2: Sundlaug og ípróttahúsið

Áform eru um að bæta við heitum laugum/pottum ásamt tæknirými vestan við núverandi sundlaug.

#### BIRKIMELUR 4: Varmahlíðaskóli

Byggingarreitir(merktur D á uppdrætti) er fyrir nýja fyrirhugaða leikskólabyggingu sem mun vera samtengd núverandi grunnskóla (merktur A og B). Afmarkaður byggingarreitir (C á uppdrætti) fyrir mögulega framtíðarstækun grunnskólans. Byggingarreitir (E á uppdrætti) er fyrir mögulega framtíðarstækun leikskólans. Ákveðinn hluti lóðarinnar verður afgirtur sem sérnotareitir leikskólans.

#### BIRKIMELUR 6, Menningarhúsið Miðgarður

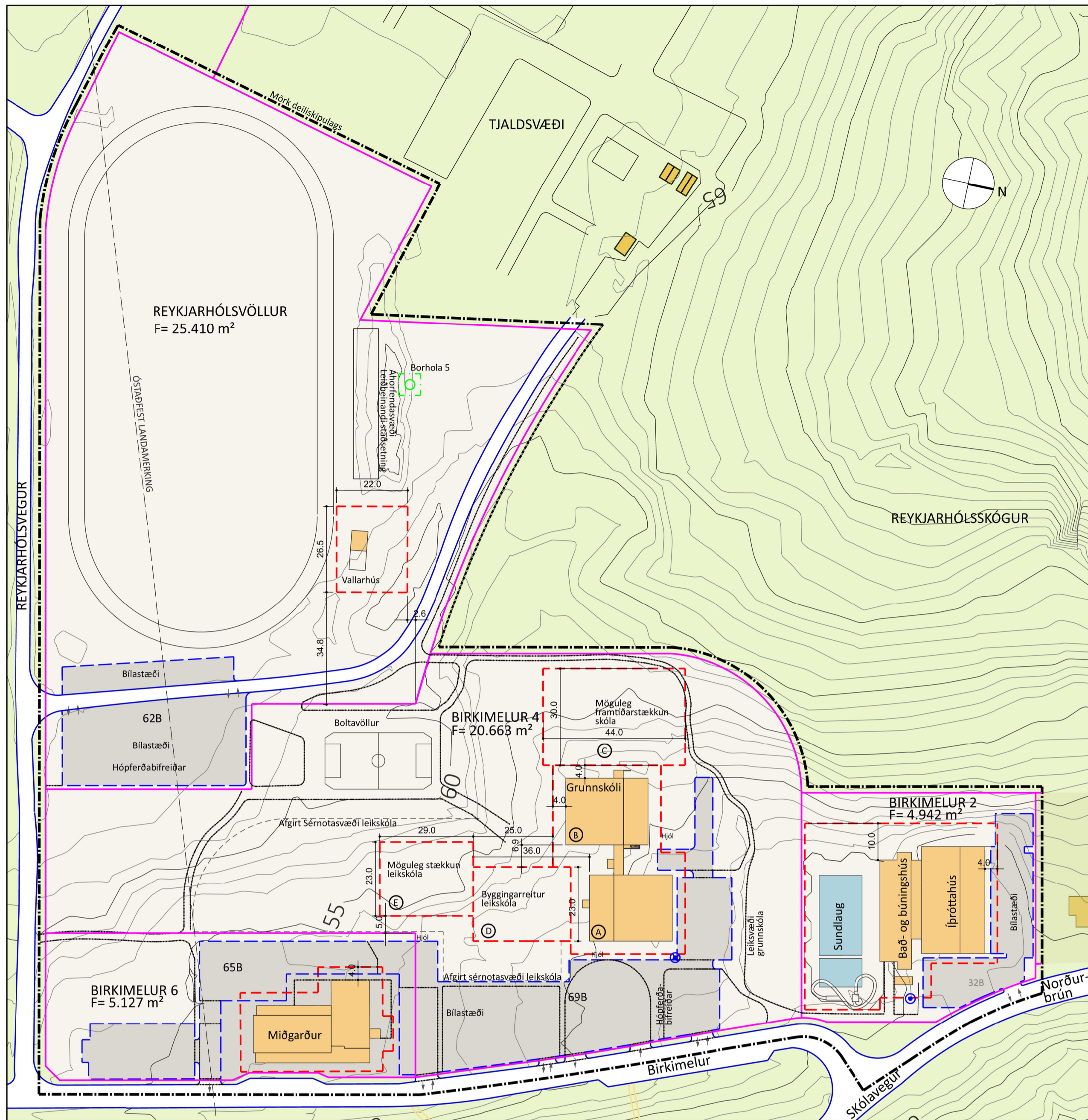
Lóðin er minnkuð úr 7.500 í 5.127 m<sup>2</sup>. Bílastæðum er bætt við sunnan við bygginguna sem eru samtengd bílastæðum lóðar númer 4.

#### ÍPRÓTTASVÆÐI: Lagt er til að nefna ípróttasvæðið Reykjarhólsvöll.

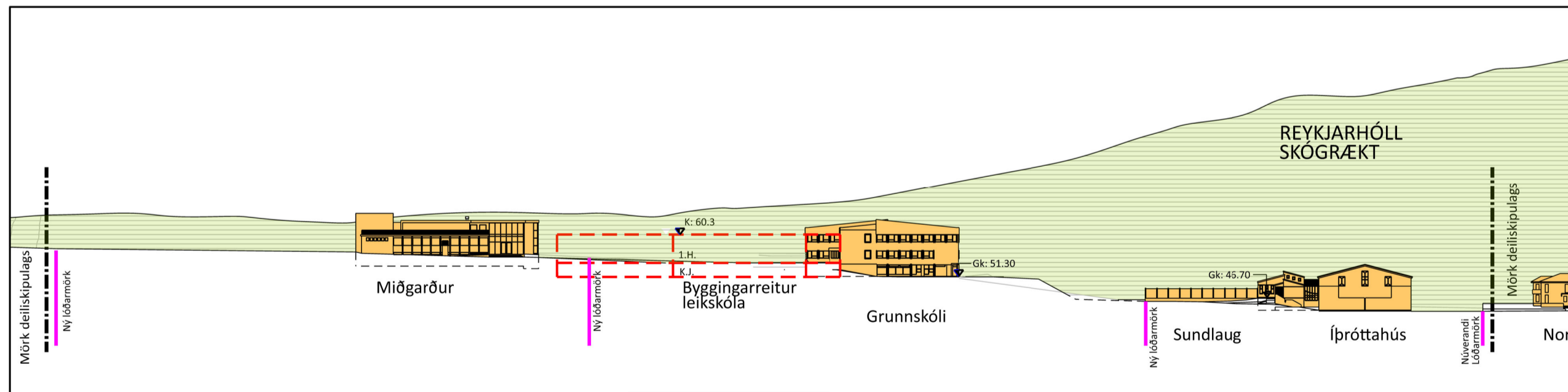
Gerður er byggingarreitir fyrir vallar- og aðstöðuhúsi. Bílastæði fyrir ípróttahúsið og áhorfendur er afmarkað austan við ípróttasvæðið Reykjarhólsvallar. Einnig er til leiðbeiningar afmarkað svæði fyrir áhorfendur þar sem verður möguleiki á að nýta landhalla sem fyrir er og koma fyrir setaðstöðu t.d. í formi steyptra setstalla og eða bekkja. Övirk borhola er á lóðinni sem taka verður tillit til.

GÖTUHEITI OG/EDA NÚMER	BYGGINGAR	STADGREINIR	LÓÐ M <sup>2</sup>	LEYFILEGT BYGGINGAR-MAGN M <sup>2</sup>	NÝTINGAR-HLUTFALL	BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
BIRKIMELUR 2	Bad- og búningshúsið	5200-9-99988600	4.942	2.000	0,2	32
	Ípróttahúsið					
	Sundlaug					
BIRKIMELUR 4 (Hluti A, B og C)	Grunnskóli	5200-9-99988650	20.663	3.900	0,2	69
BIRKIMELUR 4 (Hluti D)	Leikskóli					
BIRKIMELUR 6	Meningarhúsið Miðgarður	5200-9-99984900	5.127	1.494	0,3	65
REYKJARHÓLSVÖLLUR	Vallar- og aðstöðuhúsið	5200-9-99984000	25.410	500	0,02	63
SAMTALS			56.142	9.094		229

TILLAGA AÐ NÝRRI SKILMÁLATÖFLU



DEILISKIPULAGSTILLAGA (Ísnet93 kortagrunnur frá Sveitarfélaginu í Skagafirði) MKV 1:1000



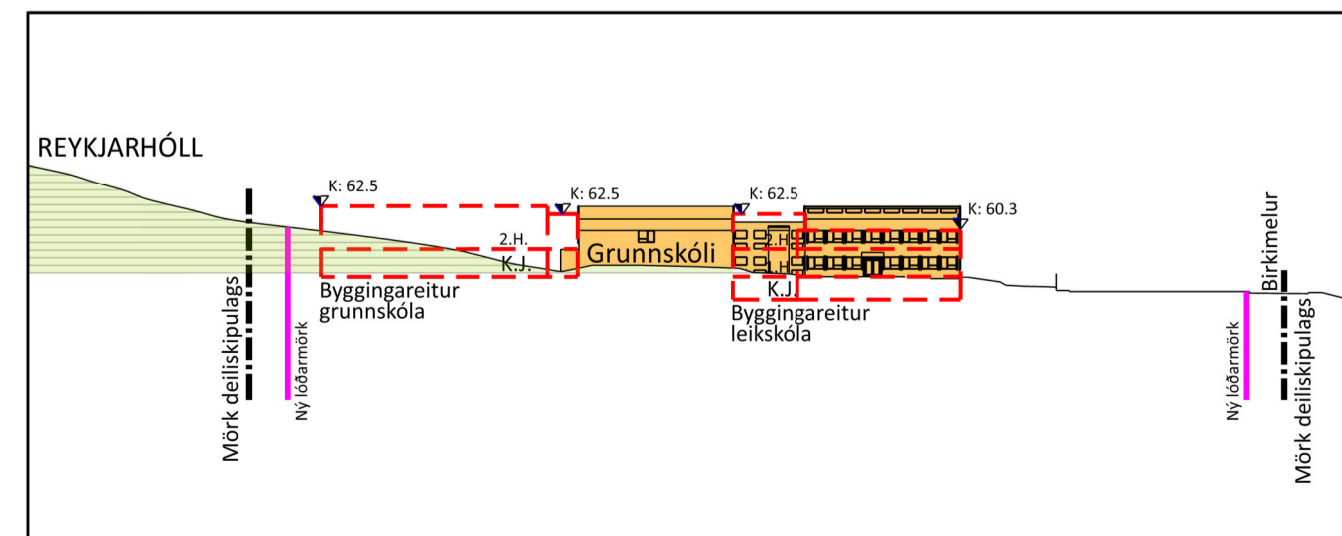
GÖTUMYND - HORFT TIL AUSTURS MKV 1:1000

#### FYLGISKÍL:

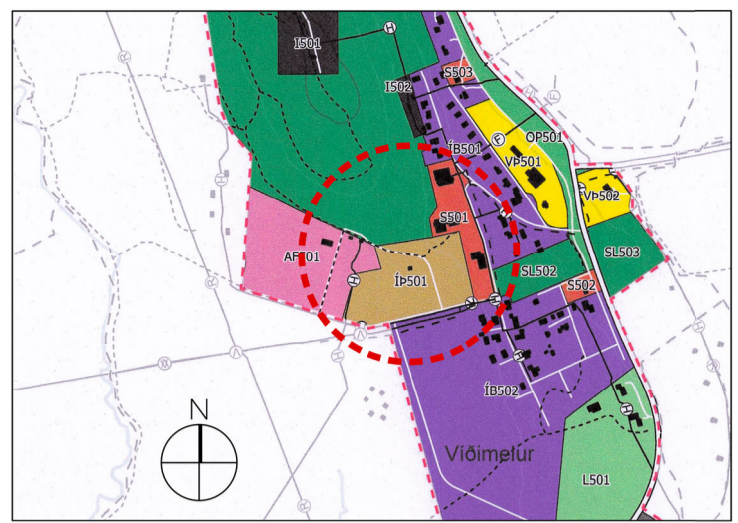
Skýringarmyndir Teikning nr. 002 Dags. 03.01.2023

#### Minnisbláð

Mat á skógi við Varmahlíðarskóla og nærumhverfi Unnið af Johan Wilhelm Holst, skógráðingni Desember 2022



ÚTLIT - HORFT TIL NORÐURS MKV 1:1000



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS SKAGAFJARÐAR 2020 - 2035

#### SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- AKVEGUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR
- AFMÖRKUN BÍLASTÆDA
- MEGIN GÖNGULEIÐIR
- F: ... m<sup>2</sup> HEILDARSTÆR LÓÐAR
- BX BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- ↑ ↓ INN- OG/EDA ÚTKEYSLA LÓÐA
- AFGIRT SÉRNOTASVÆÐI LEIKSKÓLA
- Núverandi brunahani
- Nýr brunahani

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

athugasemdarfesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Sveitarstjóri Skagafjarðar

**DEILISKIPULAG Varmahlíð**  
VERKKAUPI: Sveitarfélagið Skagafjörður  
KENNITALA VERKKAUPA: 550698-2349

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

EFNI:	SAMFELAGSPJONUSTU- OG ÍPRÓTTASVÆÐI
MÆLIKVÆÐI:	1: 1000
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A1
TEIKNAD:	KMK
VERKNR:	
YFIRFARID:	RÖB
TEIKN NR.:	001
DAGSETNING ÚTGAFU:	03.01.2023
ENDURSK.:	2020

**VAARKITEKTAR**  
laugavegi 26  
101 reykjavík  
tlf. 450400-3510  
sími: 530 8990  
vaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 140566-5949

Teikning þessi er gefin út af undirritaðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Teikningu má ekki sýna með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.