



**ÍBÚÐAR-, HAFNAR-,  
VERSLUNAR-, AÐPREYINGAR-  
OG FERÐAMANNASVÆÐI  
HAUGANES  
DALVÍKURBYGGÐ  
DEILISKIPULAGSTILLAGA**

**GREINARGERÐ  
UMHVERFISSKÝRSLA**

**ARKITEKTASTOFAN  
form ráðgjöf  
MARS 2022**

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>YFIRLIT</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Skipulagssvæðið</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Tengdar skipulagsáætlanir</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Fornleifar</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b> .....	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Markmið</b> .....	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Meginatriði</b> .....	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Landnotkun</b> .....	<b>10</b>
3.3.1	Umferðarsvæði .....	10
3.3.2	Lóðir .....	10
3.3.3	Opið, óbyggt svæði.....	10
<b>3.4</b>	<b>Veitur</b> .....	<b>10</b>
<b>3.5</b>	<b>Skilmálar</b> .....	<b>11</b>
3.5.1	Almenn atriði.....	11
3.5.2	Bílastæði.....	11
3.5.3	Byggingarmagn .....	11
3.5.4	Lóðir og lóðafrágangur.....	12
3.5.5	Sérákvæði .....	12
3.5.6	Húsgerðir .....	15
3.5.7	Skólpðælustöð .....	15
3.5.8	Spennistöð .....	15
3.5.9	Skilmálatafla.....	15
3.5.10	Fornleifar .....	20
<b>3.6</b>	<b>Um ágreining</b> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>UMHVERFISSKÝRSLA</b> .....	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>SAMÞYKKT</b> .....	<b>23</b>
4.1	Kynning og afgreiðsla .....	23
<b>6</b>	<b>SAMÞYKKT OG GILDISTAKA</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>UPPDRÁTTUR</b> .....	<b>25</b>

## 1 YFIRLIT

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum 22. mars 2022 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi íbúða-, hafnar-, verslunar- og ferðamannasvæðis í Hauganesi að nýju. Ástæðan er fjöldi innsendra athugasemda við áður auglýstri deiliskipulagstillögu sem sveitarstjórn taldi að ástæða væri að verða við að einhverju leyti og því væri eðlilegt að auglýsa tillöguna með áorðnum breytingum að nýju.

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar hafði áður samþykkt á fundi sínum þann 14. desember 2021 að auglýsa fyrri deiliskipulagstillögu skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagstillagan var þá auglýst frá 20. desember 2021 til 14. febrúar 2022.

Á fundi sínum 15. janúar 2019 samþykkti sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar að ráðast í vinnu við deiliskipulag íbúða- og hafnarsvæðis í Hauganesi.

Árið 2019 vann Ágúst Hafsteinsson arkitekt skipulagslýsingu samkvæmt 40. gr. skipulagslaga 2010/123 þar sem fyrirhuguð vinna við deiliskipulagstillögu var kynnt og að hún skyldi unnin samkvæmt samþykktu aðalskipulagi. Við vinnslu deiliskipulagstillögunnar reyndist nauðsynlegt að gera breytingar á núgildandi aðalskipulagi. Tillaga að breytingum á aðalskipulagi er auglýst samhliða deiliskipulagstillögunni.

Deiliskipulagstillagan felur í sér endurskoðun og sameiningu fyrirbyggjandi mæliblaða þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Meðfylgjandi deiliskipulagstillögunni er uppdráttur dags. 22. mars 2022.

Kristján Eldjárn Hjartarson byggingafræðingur hefur unnið húsakönnun yfir hús á skipulagssvæðinu sem byggð eru árið 1950 og fyrr.

Deiliskipulagstillagan fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Tillagan felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Tillagan er utan verndarsvæða og nær ekki til sérstakra jarðmyndana eða vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Markmið með endurauglýsingu deiliskipulagstillögunnar er að koma til móts við hluta þeirra ábendinga og athugasemda sem bárust.

Innan skipulagssvæðissins eru í dag alls 48 hús, ýmist íbúðarhús, veitingastaður eða hús tengd hafnsækinni starfsemi af ýmsu tagi, auk einnar spennistöðvar og skólþælustöðvar.

Skipulagssvæðið afmarkast af landnotkunarreit aðalskipulags nr. 755-Íb að norðan, 754-O og 752-Íb að vestan, reit 753-AF að sunnan, reit 751-H að sunnan og austan miðað við tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Austurmörk skipulagssvæðisins eru til sjávar. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 21.6 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi og liggur að höfn. Skipulagssvæðið er í eigu Dalvíkurbyggðar.

### 2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka eru eftirtalin svæði skilgreind í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020:

**751-H: Hafnarsvæði.** Hafnarsvæðið á Hauganesi. Hafnsækin starfsemi. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi.

Ákvæði: Hafnarsvæði eru svæði sem heyra undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar. Þar tengist landnotkun fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. útgerð, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum. Almennt er ekki gert ráð fyrir íbúðum á hafnarsvæðum. Þó er í undantekningartilvikum unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja s.s. fyrir húsverði. Hafnarsvæði eru á Dalvík, Árskógssandi og Hauganesi. Ferjusamgöngur eru frá Árskógssandi til Hríseyjar og frá Dalvík til Grímseyjar. Hafnarsvæðin á Hauganesi og Árskógssandi eru fyrst og fremst fiskihafnir og ætlaðar atvinnufyrirtækjum tengdum sjávarútvegi og fiskvinnslu. Fjölbreytt starfsemi er á hafnarsvæðinu á Dalvík bæði tengd sjávarútvegi, vöruflutningum og farþegaskipum. Þar er hluti svæðisins skilgreindur sem blönduð landnotkun, hafnarsvæði og miðbær sbr. kafla 4.5. Á hafnarsvæðum er einnig gert ráð fyrir viðeigandi ferðaþjónustu og aðstöðu fyrir smábáta.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að breyta notkunarskilgreiningunni á einbýlishúsinu Sandvík úr hafnarsvæði yfir í íbúðahúsasvæðið 752-Íb. Hafnarsvæðið er stækkað lítillega til vesturs utanum nýjar verbúðarlóðir.

**754-O: Opin svæði.** Útivistarsvæði á Hauganesi. Útivistarsvæði og leiksvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að opið svæði verði minnkað.

Ákvæði: Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með ákveðið útivistargildi þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrudgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, golfvellir, sleða- og skíðasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvellir, rallybrautir og skotvellir

svo og garðlönd og trjáræktarsvæði. Útivistarskógar og lystigarðar, sem hafa sérstakt aðdráttarafl fyrir almenning og eru áfangastaðir ferðamanna, eru sýndir á aðalskipulagsupprætti sem opin svæði til sérstakra nota. Kirkjugarðar eru sýndir sérstaklega. Tjarnarkirkja stendur í kirkjugarði, sem þar með er merktur sem stofnanasvæði. Svæði fyrir skjólbelti utan um athafna- og iðnaðarsvæði í sveitinni eru sýnd sem opin svæði til sérstakra nota þótt þau að öllum líkindum ekki hafa almennt útivistargildi. Gert er ráð fyrir landmótun, byggingum og öðrum nauðsynlegum mannvirkjum á sérhæfðum svæðum fyrir tómstunda- og íþróttaiðkun.

**753-Af: Afþreyingar- og ferðamannasvæði.** Afþreyingar- og ferðamannasvæði á Hauganesi. Tjaldsvæði og pottasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að tjald- og pottasvæði verði skilgreind sem afþreyingar- og pottasvæði, stærð 3.1 ha.

Ákvæði: Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

**752-Íb: Íbúðasvæði.** Nokkrar lóðir óbyggðar við núverandi gatnakerfi og við nýjar götur vestan byggðar skv. gildandi skipulagi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Sérákvæði: Hefðbundin einbýlishúsabyggð. Húsagerðir, stærðir og hlutföll taki mið af þeirri byggð sem fyrir er á svæðinu. 6-8 íb/ha.

**753-Íb: Íbúðasvæði.** Óbyggt land, ræktuð tún. Óskipulagt en skilgreint sem iðnaðarsvæði í aðalskipulagi 1991. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Sérákvæði: Einbýlishús. 6-8 íb/ha.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að notkun íbúðasvæðisins 753-Íb verði breytt í óbyggt svæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði og hafnarsvæði.

**755-Íb: Íbúðasvæði.** Óbyggt land, ræktuð tún. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Sérákvæði: Stórar sjávarlóðir. Einbýlishús. 1-1,5 íb/ha.

Almenn ákvæði: Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Opin svæði og leiksvæði í íbúðarhverfum eru ekki sýnd sérstaklega í aðalskipulagi en afmörkun þeirra skal ákveðin í deiliskipulagi.

**756-V: Verslunar og þjónustusvæði.** Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að notkunarskilgreiningu á Aðalgötu 2 verði breytt úr íbúðasvæði yfir í verslunar- og þjónustusvæði, stærð 0.1 ha.

Almenn ákvæði: Á verslunar- og þjónustusvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, sem þjónar viðkomandi hverfi. Þar sem

aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Á svæðum fyrir verslun og þjónustu utan þéttbýlis getur t.d. verið ferðapjónusta, hótél, ráðstefnusetur, umfangsmikil veitingapjónusta og bensínstöðvar. Ákveðið svigrúm er fyrir sérhæfðar byggingar fyrir ferðapjónustu á lögbýlum án þess að afmarka þurfi svæði fyrir verslun og þjónustu á aðalskipulagi. Uppbygging nýrrar starfsemi á þessu sviði í sveitinni umfram 1.000 m<sup>2</sup> heildarflatarmál byggingar krefst breytingar á aðalskipulagi sbr. kafla 4.10.

## 2.3 FORNLEIFAR

Gerð er nánari grein fyrir þjóðminjum og verndarsvæðum í skýrslum um aðalskráningu fornminja í Dalvíkurbyggð (Fornleifastofnun Íslands 1999-2004) og í áfangaskýrslunni *Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar, takmörkun á landnotkun, apríl 2008*. Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skytt er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 16 í lögum um menningarminjar. Fornleifaskráning tekur mið af nákvæmni viðkomandi skipulagsstigs. Frekari skráning fer eftir atvikum fram í tengslum við gerð deiliskipulags eða þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð. Framkvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Minjastofnun Íslands um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna.

Sé um fornleifar að ræða og samkvæmt lögum um menningarminjar má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Minjastofnunar og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Minjastofnun Íslands telur nauðsynlegar. Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber lög um menningarminjar nr. 80/2012).

Þrátt fyrir að í fornleifaskráningu finnist engar fornleifar þá er þó mikilvægt að hafa í huga VI. kafla, grein 24 í lögum um menningarminjar að: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

Minjavörður sér um deiliskráningu á svæðinu sem verður hluti deiliskipulagsgagna.

Hákon Jensson hjá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar vann endurskoðun á fornleifaskráningu innan þéttbýlismarka Hauganess í byrjun árs 2022, verkefnisnúmer Minjastofnunar Íslands: 2752.

Innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningunni að finna sex skráningar í örnefnaskrá og eina í Jarðarbók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns, en engin þeirra er í hættu vegna deiliskipulagstillögunnar.

### 3 DEILISKIPULAG

#### 3.1 MARKMIÐ

Markmið með endurauglýsingu deiliskipulagstillögunnar er að koma til móts við hluta þeirra ábendinga og athugasemda sem bárust.

Markmið með áðurauglýstri deiliskipulagstillögu var endurskoðun og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð með ýmiss konar atvinnuhúsnæði í formi hafnar-, verslunar, afþreyingar- og ferðaþjónustu, einbýlis-, rað- og parhúsum, þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu.

Annað meginmarkmið með deiliskipulagstillögunni er að efla byggð og styrkja atvinnulíf á Hauganesi með því að reyna að fjölga búsetukostum og skilgreindum lóðum. Einnig er ætlunin að efla Hauganes sem ákjósanlegan búsetu- og heimsóknarkost með því að styrkja enn frekar einkenni og staðaranda Hauganess og yfirbragð byggðarinnar.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða deiliskipulagstillögunni er íbúðarsvæði 753-Íb í landi Selár breytt. Íbúðarsvæðið er langt umfram þörf fyrir nýjar íbúðarlóðir á Hauganesi. Auk þess hefur á norðurhluta svæðisins þróast önnur landnotkun, sem nú verður fest í sessi með gerð deiliskipulags og aðalskipulagsbreytingu. Mörkum svæði 753 er því breytt og notkun þess verður afþreyingar- og ferðamannasvæði.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er mörkum hafnarsvæðis 756-H breytt til þess að gefa kost á byggingu verbúða, þ.e. aðstöðu í landi fyrir smábátaútgerð. Annars vegar verður um að ræða litlar verbúðir við Sandvík og hins vegar stærri hús norður af núverandi hafnarsvæði.

Innan skipulagssvæðisins eru alls 48 hús, íbúðarhús, veitingastaður og hús tengd hafnsækinni starfsemi af ýmsu tagi. Auk þess er tjaldsvæði innan marka deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Í tillögunni eru alls áttafú og sex lóðir innan deiliskipulagssvæðisins. Ellefu lóðir eru skilgreindar sem lóðir undir hafnarstarfsemi, sjötíu lóðir undir íbúðarhúsnæði, tvær lóðir á afþreyingar- og ferðamannasvæði og ein lóð á verslunar- og þjónustusvæði. Auk þess er ein lóð innan skipulagssvæðisins undir spennistöð og ein lóð undir skólþælustöð.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarksvegghæð og þakhalla, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

Allar byggingar, atvinnuhús, íbúðarhús, bílgeymslur, sólstofur og aðrar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

#### 3.2 MEGINATRIÐI

Í áðurauglýstri deiliskipulagstillögu dags, 22. nóvember 2021 voru eftirfarandi atriðum breytt frá núverandi fyrirkomulagi í þéttbýlinu. Rétt er að ítreka að þá lá ekki fyrir samþykkt deiliskipulag af svæðinu heldur mæliblöð og/eða lóðarleigusamningar:

1. Fimm nýjar 3600 – 3900 m<sup>2</sup> einbýlishúsaloðir við nýja vistgötu norðan við Hauganesveg.



2. Skipulagðar eru tvær nýja húsagötur vestan við Lyngholt með sextán einbýlishúsalóðum og þremur parhúsalóðum.
3. Skipulagðar eru fjórar einbýlishúsalóðir við Lyngholt.
4. Skipulögð er ein einbýlishúsalóð við Ásholt.
5. Skipulagðar eru fjórar nýjar einbýlishúsalóðir við Ásveg.
6. Núverandi einbýlishúsalóðir við Ásveg 3, 5 og 7 eru lengdar um 15 m til suðurs.
7. Núverandi einbýlishúsalóð við Ásveg 1 er lengd um 7 m til suðurs.
8. Núverandi einbýlishúsalóð við Klapparstíg 11 er lengd um 7 m til suðurs.
9. Fimm nýjar einbýlishúsalóðir við Klapparstíg 4, 6, 8, 9 og 18.
10. Tvær nýjar parhúsalóðir við Nesveg 3-5 og 7-9.
11. Tvær nýjar verbúðarlóðir austan við lóðir nr. 4, 6 og 8 við Aðalgötu.
12. Nýtt rútustæði á milli lóða við Aðalgötu 4 og 6.
13. Ný lóð undir skólpdælustöð norðan við lóð Hafnargötu 4.
14. Ný lóð með byggingarheimild fyrir fjórum verbúðum vestan við Sandvík.
15. Ný verbúðarlóð austan við Jóabúð.
16. Ný lóð fyrir útipotta og búningsklefa við Sandvík.
17. Nýtt tjaldsvæði í suðvestur hluta skipulagssvæðisins með heimild fyrir 500 m<sup>2</sup> þjónustuhúsi, 100 m<sup>2</sup> aðstöðuhúsi og fjórum 70 m<sup>2</sup> gistihúsum.
18. Gamli Hauganesvegurinn (vestur úr Nesvegi) skilgreindur sem reiðhjólástígur.
19. Nýr göngustígur meðfram strandlengjunni til suðvesturs.
20. Nýr akfær göngustígur austan við lóðir nr. 4, 6 og 8 við Aðalgötu og á milli Hafnargötu 2 og 4.
21. Nýr göngustígur á milli Aðalgötu 3 og 5 til vesturs og suður að pottasvæði.
22. Nýr göngustígur innan tjaldsvæðis frá norðri til suðurs, með tengingu við göngustíg á milli Aðalgötu 3 og 5.
23. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt til að notkunarskilgreiningu á Aðalgötu 2 breytt úr íbúðasvæði yfir í verslunar- og þjónustusvæði.
24. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að breyta notkunarskilgreiningunni á einbýlishúsinu Sandvík úr hafnarsvæði yfir í íbúðahúsasvæðið 752-Íb. Hafnarsvæðið er stækkað lítillega til vesturs utanum nýjar verbúðarlóðir og nemur stækkunin sambærilegu svæði og því sem fellur út vegna Sandvíkurlóðarinnar.
25. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að opið svæði verði minnkað.
26. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að nýtt tjald- og pottasvæði 753-AF verði skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði, stærð 3.1 ha.

Vegna fjölmargra ábendinga og athugasemda við deiliskipulagstillögu sem auglýst var frá 20. desember 2021 til og 14. febrúar 2022, ákvað sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar á fundi sínum dags. 22. mars 2022 að auglýsa deiliskipulagstillöguna að nýju með eftirtöldum breytingum á deiliskipulagsupprætti:

1. Stækkanir einbýlishúsalóðanna nr. 1, 3, 5 og 7 við Ásveg eru felldar út.
2. Verbúðarlóð fyrir fjórar stakstæðar verbúðir vestan við íbúðarhúsið Sandvík og Jóabúð er felld út.
3. Ný verbúðarlóð með fjórum 30 m<sup>2</sup> samtengdum verbúðareiningum og alls 120 m<sup>2</sup> byggingarheimild vestan við Jóabúð.
4. Byggingarheimild á verbúðarlóð austan Jóabúðar minnkuð úr 50 m<sup>2</sup> í 35 m<sup>2</sup>.
5. Nyrðri verbúðarlóðin austan við Aðalgötu er felld út og syðri lóðin minnkuð um 91 m<sup>2</sup>.
6. Lóð fyrir skólpdælustöð er stækkuð um 427.9 m<sup>2</sup>.
7. Göngustígur sunnan við Hafnargötu 3 er hliðrað til suðurs um 1 m.

8. Byggingarheimild á nýrri einbýlishúsalóð við Klapparstíg 18 er breytt úr tveggja hæða húsi yfir í einnar hæðar hús.
9. Byggingarheimild á nýrri raðhúsalóð við Aðalgötu 17-23 breytt þannig að byggingarreitir minnki og íbúðum fækki úr fjórum í þrjár.
10. Byggingarheimildum á nýjum lóðum að Klapparstíg 8 og 9 er breytt úr einbýlishúsum í raðhús.
11. Gangstígum á opnu svæði er breytt þannig að einungis eru sýndar innkomur göngustíganna inná opna svæðið. Nánari útfærsla innan svæðisins verði í höndum Framkvæmdasviðs Dalvíkurbyggðar.
12. Bætt er inn lóðarnúmerum á nýjar og núverandi verbúðarlóðir við Hafnargötu.
13. Bætt er inn lóðarnúmerum á íbúðarlóðirnar Sandvík og Móland.
14. Tvær nýjar íbúðagötur ofan og vestan Lyngholts fá nöfnin A-holt og B-holt.
15. Einstefnugata frá hafnarsvæði og norður eftir, austan Aðalgötu, fær nafnið C-gata.
16. Ný vistgata norðan Hauganesvegjar fær nafnið D-gata.

### 3.3 LANDNOTKUN

#### 3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er frá Hauganesvegi. Innan skipulagssvæðisins eru nú sjö húsagötur og ein ný vistgata og frá þeim liggja heimreiðar að bílastæðum og húsum.

Hámarkshraði á húsagötum er 30 km/klst. og 15 km/klst. í vistgötu.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggja að og frá því og að opnu landi. Miðað er við að gangstétt sé annars vegar við húsagötur. Miðað er við að aksturs- og göngusvæði á vistgötu séu ekki aðgreind. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

Akstur um göngustíga er eingöngu heimill fyrir forgangsakstur og þjónustu. Allur annar akstur um göngustíga er bannaður.

#### 3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreiningarnar hafnar-, íbúðar-, verslunar- og þjónustusvæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði, auk þess er á einni lóðanna spennistöð og á annarri skólþælustöð.

#### 3.3.3 Opið, óbyggt svæði

Innan skipulagssvæðisins eru eitt opið óbyggt svæði með byggingarlóðum í kring og nýtist vel til leikja.

### 3.4 VEITUR

Lagnir veitukerfa (fráveita, rafveita, hitaveita og vatnsveita) auk fjarskiptakerfa eru undir götum og stígum. Lagnir eru ekki sýndar á skipulagsuppdrætti.

Innan skipulagssvæðisins er ein lóð undir spennistöð sem er þegar byggð og þjónar rafvæðingu á svæðinu. Einnig er ein lóð undir fráveitustöð.

## 3.5 SKILMÁLAR

### 3.5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og almennum byggingaskilmálum fyrir lóðir sem Dalvíkurbyggð úthlutar.

Umhverfisráð getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu og hefur úrslitavald um það hvaða aðilar koma til greina við lóðarúthlutun. Allar óskir um frávík og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til Umhverfisráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun Umhverfisráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka, sjá einnig reglur um lóðaveitingar í Dalvíkurbyggð. Umhverfisráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengni á byggingartíma, merkingu lóða, aðstöðu verkafólks, jarðrask og uppgröft, úthlutun og afhendingu. Skilmálarnir skulu liggja fyrir við auglýsingu lóða til úthlutunar. Breyting á úthlutunarskilmálum telst ekki breyting á deiliskipulagi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru. Í almennum byggingarskilmálum Dalvíkurbyggðar er tekið á heimilum frávíkum frá uppgefnum hæðarkótum. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárennslislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Dalvíkurbyggð leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu/vistgötu. Aðkoma að verbúðarlóðum vestan, sunnan og austan við íbúðarhúsið Sandvík er um akfæra göngustíga. Óski lóðarhafi eftir að vera með fleirri innkeyrslur, skal hann sækja um það sérstaklega og standa jafnframt straum af öllum þeim kostnaði sem af því hlýst.

### 3.5.2 Bílastæði

Hver íbúð 90 m<sup>2</sup> eða stærri skal hafa tvö bílastæði, en eitt bíla stæði fyrir íbúðir undir 90 m<sup>2</sup>. Á hafnarsvæði skal vera eitt bílastæði fyrir 50 m<sup>2</sup> húsnaðis. Bílastæði skal leysa innan lóða, nema að annað sé tekið fram. Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru heimilar. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumynd.

### 3.5.3 Byggingarmagn

Á nýjum lóðum er gefið upp hámarksbyggingarmagn innan hvernar lóðar á deiliskipulagsupprætti.

### 3.5.4 Lóðir og lóðafrágangur

Samræma skal frágang og hæðarlegu á lóðarmörkum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1.0 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Þetta gildir einnig ef nágrannalóð er óveitt eða óbyggð þegar gengið er frá húslóð.

Við öll lóðamörk sem liggja að opnu landi skal koma belti af trjám og runnum sem plantað er óreglulega í landið og lítillega inn á opna landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína. Öll nánari útfærsla á s.s. magni, þéttleika og gróðurtegundum á svæði utan lóðarmarkna skal háð samþykki bæjaryfirvalda. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náið með skipulagsyfirlöðum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

Tilgangurinn með trjáræktinni er m.a. að gera umgjörð lóðanna hlýlega og gróna og hverfið fallett gagnvart aðliggjandi götum og opnu landi. Þess skal gætt að gróðurbelti skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnu landi eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.

### 3.5.5 Sérákvæði

#### Verslunar- og þjónustulóð

##### Aðalgata 2

Notkunarskilgreiningu á lóð við Aðalgötu 2 er í tillögu að aðalskipulagi breytt úr íbúðarlóð yfir í lóð fyrir verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er 400 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 5.5 m og hámarks mænishæð er 7.0 m.

#### Nýjar verbúðarlóðir

##### Hafnargata 10

Austan við Jóabúð er lítil lóð undir verbúð á einni hæð. Hámarks byggingarmagn er 35 m<sup>2</sup>. Þakform tvíhalla með mænisstefnu í u.þ.b. austur/vestur (mænisstefna taka mið af Jóabúð). Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.5 m.

Verbúðin skal taka mið af útliti húsa í kring og klædd bárustáli. Litaval er frjálst.

Aðkoma að lóðinni er um akfæran göngustíg norðan og sunnan við lóðina. Rík áhersla er á að engin óþarfa umferð sé um göngustíginn og mun Dalvíkurbyggð setja frekari ákvæði þar um.

##### Hafnargata 14 - 20

Vestan við Jóabúð lóð undir verbúðir á einni hæð. Skilyrt er að verbúðunum sé skipt uppí fjórar 30 m<sup>2</sup> einingar að hámarki 120 m<sup>2</sup> heildarbyggingarmagn innan lóðar. Þakform tvíhalla með mænisstefnu í u.þ.b. norður/suður. Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.5 m.

Rík áhersla er lögð á að við hönnun verbúðanna að þær verði góð byggingarlist og taki mið af útliti húsanna í kring. Utanhússklæðning skal vera bárustál. Litaval er frjálst.

Aðkoma að lóðinni er um akfæran göngustíg norðan við lóðina. Rík áhersla er á að engin óþarfa umferð sé um göngustíginn og mun Dalvíkurbyggð setja frekari ákvæði þar um.

##### C-gata 3

Um er að ræða lóð fyrir einnar hæðar verbúð. Hámarksbyggingarmagn er 250 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.0 m.

Dalvíkurbyggð leggur ríka áhersla á að lóðarhafi vandi alla hönnun og útfærslu á húsi sínu þannig að það skyggi sem minnst á íbúðabyggðina vestan við og skerði útsýni þeirra til austurs sem minnst. Vakin er athygli á að lóðarhafa er heimilt að byggja hús sitt inní landið.

Austan við lóðina er ný húsagata með einstefnu til norðurs.

## **Ný affreyningar- og ferðamannasvæði**

### **Hafnargata 9**

Niður við Sandvíkurfjöru er lóð sem ætluð er fyrir búningaklefa, snyrtingar og heita potta. Þar sem lóðin liggur að sjó hvílir sú kvöð á lóðarhafa að honum er með öllu óheimilt skerða eða takmarka umferð almennings að sjónum/ströndinni með neinum hætti. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

Hámarksbyggingarmagn er 150 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 4.0 m.

### **Nesvegur 11**

Í suðurhluta skipulagssvæðisins er lóð sem skilgreind er undir tjaldsvæði. Innan tjaldsvæðisins eru tveir byggingareitir fyrir þjónustuhús og einn byggingarreitur fyrir smáhýsi. Á austurjaðri tjaldsvæðisins sem snýr að íbúðahúsum er afmarkað svæði þar sem er kvöð um að lóðarhafi rækti upp þéttan skóg sem myndi skýr skil á milli tjaldsvæðis og íbúðabyggðar. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

Hámarksbyggingarmagn þjónustuhúss á einni hæð er 500 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.5 m og hámarks mænishæð er 6.0 m.

Hámarksbyggingarmagn aðstöðuhúss á einni hæð fyrir snyrtingar ofl.þ.h. er 100 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.2 m og hámarks mænishæð er 5.2 m.

Hámarksheildarbyggingarmagn á fjórum smáhýsi á einni hæð er 300 m<sup>2</sup>. Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.0 m.

Kvöð er um tvo almenna göngustíga í gegnum tjaldsvæðið samkvæmt deiliskipulagsupprætti.

## **Nýjar einbýlishúsalóðir**

### **Klapparstígur 4, 6 og 18**

Um er að ræða þrjár lóðir fyrir einnar hæðar einbýlishús. Hámarksbyggingarmagn innan hverrar lóðar er 220 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.2 m og hámarks mænishæð er 5.5 m. Ath. heimilt er að hafa kjallara undir húsunum eins og landhalli leyfir. Gólfkotar verða gefnir upp á mæliblöðum.

### **Ásvegur 9, 11, 13 og 15**

Um er að ræða fjórar lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð. Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 300 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.2 m.

### **Ásholt 7**

Um er að ræða eina lóð fyrir einbýlishús á einni hæð. Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 300 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.2 m.

**Lyngholt 4, 6, 7 og 8**

Um er að ræða fjórar lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð. Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 300 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.2 m.

**A-holt 1 - 7**

Um er að ræða sjö lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð. Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 300 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.2 m.

**B-holt 1 - 6**

Um er að ræða sex lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð. Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 300 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3.0 m og hámarks mænishæð er 5.2 m.

**D-gata 2, 4, 6, 8 og 10**

Um er að ræða 3.500 – 3.900 m<sup>2</sup> íbúðalóðir við vistgötu meðfram sjávarbakkanum norðan við þorpið. Hámarksbyggingarmagn innan hverrar lóðar er 600 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 4.0 m og hámarks mænishæð er 6.5 m. Húsin skulu vera að hámarki á einni hæð, en heimilt er að vera með kjallara. Hámarksvegg hæðir miðast við gólf aðalhæðar og samkvæmt mæliblöðum. Heimilt er að vera með allt að tvö hús auk bílgeymslu innan hverrar lóðar.

**Nýjar parhúsalóðir****Nesvegur 3-5 og 7-9**

Um er að ræða tvær lóðir fyrir einnar hæðar parhús. Hámarksbyggingarmagn innan hvorrar lóðar er 350 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3.2 m og hámarks mænishæð er 5.5 m.

**Nýjar raðhúsalóðir****Klapparstígur 9a-9b og 8-12**

Um er að ræða tvær lóðir fyrir þriggja íbúða raðhús á tveimur hæðum. Hámarksheildarbyggingarmagn innan hvorrar lóðar er 600 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 6.0 m og hámarks mænishæð er 8.5 m.

*Rétt er að benda á að sökum þess hve landhalli er mikill innan lóðanna (3 – 4 m) eru vegg hæðir miðaðar við syðstu íbúðina innan hvorrar lóðar. Lögð er rík áhersla á að vandað verði við alla aðlögun húsa að landinu. Gólfkótar eru gefnir upp á mæliblöðum.*

**Aðalgata 17-21**

Um er að ræða eina lóð fyrir þriggja íbúða raðhús á einni hæð. Hámarksheildarbyggingarmagn innan lóðar er 525 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3.2 m og hámarks mænishæð er 5.5 m.

### 3.5.6 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksveggghæðir og þakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgerð. Lóðir eru skilgreindar á eftirfarandi hátt:

E1 er einbýlishús á einni hæð.

E2 er einbýlishús á tveimur hæðum.

R1 er raðhús á einni hæð.

P1 er parhús á einni hæð.

V1 er verbúð á einni hæð. Útlit og útfærsla á verbúðum skal taka mið að aðliggjandi húsum.

AF1 er þjónustuhúsnæði á einni hæð á afþreyingar- og ferðamannasvæði.

S1 er smáhýsi á einni hæð á afþreyingar- og ferðamannasvæði .

Stefna bygginga innan byggingarreits er frjáls, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hvernar lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti.

**Gerð er krafa um að í öllum tilfellum þegar sótt er um framkvæmaleyfi að tillöguteikningar séu lagðar inn til kynningar fyrir Umhverfissráð áður en húsin eru fullhönnuð. Umhverfissráð skal óska eftir umsögn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.**

### 3.5.7 Skólþælustöð

Norðan við Hafnargötu 4 er lóð fyrir skólþælustöð í eigu Dalvíkurbyggðar. Á lóðinni er skólþælustöð af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

### 3.5.8 Spennistöð

Við Klapparstíg er lóð fyrir spennistöð í eigu Dalvíkurbyggðar. Á lóðinni er spennistöð af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

### 3.5.9 Skilmálatafla

Í töflunni hér að neðan eru listaðar upp stærðir og stærðarbreytingar lóða, heimilað byggingarmagn ásamt upplýsingum um núverandi mannvirki í deiliskipulagstillögunni:

<b>Götuheiti</b>	<b>Lóðastærð skv. lóðasamningi</b>	<b>Lóðastærð skv. skipulagi</b>	<b>Breytingar á lóðarstærð í m<sup>2</sup></b>	<b>Hámarksbyggingarmagn í m<sup>2</sup></b>
Lyngholt 1 - einbýlishúsalóð	837,0	892,0	+55,0	197,5
Lyngholt 2 - einbýlishúsalóð	840,0	840,0	0,0	195,4
Lyngholt 3 - einbýlishúsalóð	868,0	930,0	+62	204,7
Lyngholt 4 - ný einbýlishúsalóð		835,4		300,0
Lyngholt 5 - einbýlishúsalóð	930,0	988,4	+58,4	203,0
Lyngholt 6 - ný einbýlishúsalóð		907,5		300,0
Lyngholt 7 - einbýlishúsalóð		1017,9		300,0
Lyngholt 8 - einbýlishúsalóð		844,4		300,0
Ásholt 1 - einbýlishúsalóð	702,0	845,6	+143,6	180,7
Ásholt 2-4 – 4 íb. raðhúsalóð	1350,0	1298,7	-51,3	319,4
Ásholt 3 - einbýlishúsalóð	702	880,1	+178,1	275,2
Ásholt 5 – einbýlishúslóð	702	754,3	+52,3	166,2
Ásholt 6 – einbýlishúsalóð	676,0	683,8	+7,8	235,8
Ásholt 7 – ný einbýlishúsalóð		844,4		300,0
Ásholt 8 – einbýlishúsalóð	676,0	685,3	+9,3	131,8
Ásvegur 1 – einbýlishúsalóð	750,0	750	0,0	120,8
Ásvegur 3 – einbýlishúsalóð	840,0	840,0		254,6
Ásvegur 5 – einbýlishúsalóð	840,0	840,0	0,0	185,2
Ásvegur 7 – einbýlishúsalóð	810,0	810,0	0,0	262,8
Ásvegur 9 – ný einbýlishúsalóð		1.475,0		300,0
Ásvegur 11 – ný einbýlishúsalóð		1.473,8		300,0
Ásvegur 13 – ný einbýlishúsalóð		1.473,8		300,0
Ásvegur 15 – ný einbýlishúsalóð		1.473,8		300,0
Klapparstígur – spennistöðvarlóð	79,5	79,5	0,0	28,0
Klapparstígur 1 - 7 – 4 íb. raðh.	1800,0	2028,6	228,6	



<b>Götuheiti</b>	<b>Lóðastærð skv. lóðasamningi</b>	<b>Lóðastærð skv. skipulagi</b>	<b>Breytingar á lóðarstærð í m<sup>2</sup></b>	<b>Hámarksbyggingarmagn í m<sup>2</sup></b>
Klapparstígur 2 – einbýlishúsalóð	500,0	815,7	+315,7	198,3
Klapparstígur 4 – ný einbýlish.lóð		924,6		220,0
Klapparstígur 6 – ný einbýlish.lóð		779,4		200,0
Klapparstígur 8 - 12 – ný raðh.lóð		1.365,0		600,0
Klapparstígur 9a-9c – ný raðhúsalóð		1.148,2		600,0
Klapparstígur 11 – einbýlish.lóð	750,0	750,0		114,5
Klapparstígur 13 – einbýlish.lóð	635,0	652,3	+17,3	147,6
Klapparstígur 14 – einbýlish.lóð	500,0	1.769,8	+1.269,8	209,7
Klapparstígur 15 – einbýlish.lóð	634,5	686,5	+52,0	147,4
Klapparstígur 16 – einbýlish.lóð	750,0	1.291,3	+541,3	110,5
Klapparstígur 17 – einbýlish.lóð	635,0	655,5	+20,5	203,5
Klapparstígur 18 – ný einb.h.lóð		1.040,3		300,0
Klapparstígur 19 – einbýlish.lóð	635,0	823,2	+188,2	178,7
Nesvegur 1 - einbýlishúsalóð	500,0	760,7	+260,7	223,8
Nesvegur 2 - einbýlishúsalóð	500,0	697,2	+197,2	179,6
Nesvegur 4 - 6 – parhúsalóð	803,2	806,3	+3,1	380,5
Nesvegur 3 - 5 – ný parhúsalóð		872,2		350,0
Nesvegur 7 - 9 – ný parhúsalóð		872,2		350,0
Nesvegur 11 – nýtt tjaldsvæði, þjónustuh. aðstöðuhús, smáhýsi		28.287,2		900,0
Aðalgata 1a - Móland – einb.h.lóð	700,0	1.791,6	+1.091,6	94,5
Aðalgata 1 - einbýlishúsalóð	500,0	790,0	+290,0	222,6
Aðalgata 2 - veitingasalur	822,8	822,8		400,0
Aðalgata 3 - tvíbýlishúsalóð	500,0	783,8	+283,8	163,9

<b>Gata</b>	<b>lóðastærð skv. lóðasamningi</b>	<b>Lóðastærð skv. skipulagi</b>	<b>Breytingar á lóðarstærð í m<sup>2</sup></b>	<b>Hámarksbyggingarmagn í m<sup>2</sup></b>
Aðalgata 4 - einbýlishúsalóð	468,0	468,0	0,0	188,3
Aðalgata 5 - einbýlishúsalóð	758,8	758,8	0,0	143,9
Aðalgata 6 - einbýlishúsalóð	920,3	920,3	0,0	155,0
Aðalgata 7 - einbýlishúsalóð	800,0	1.778,3	+978,3	382,9
Aðalgata 8 - parhúsalóð	1.044,2	1.044,2	0,0	230,2
Aðalgata 10 - geymsluhúsnæði	1.201,8	1.201,8	0,0	186,1
Aðalgata 11 - einbýlishúsalóð	1.075,0	1.040,1	-34,9	110,2
Aðalgata 15 - einbýlishúsalóð	954,0	1.128,8	174,8	302,3
Aðalgata 17-23 – raðh.lóð 4 íb.		1.354,7		440,0
A-holt 1 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
A-holt 2 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
A-holt 3 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
A-holt 4 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
A-holt 5 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
A-holt 6 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
A-holt 7 – ný einbýlishúsalóð		1.159,3		300,0
A-holt 8 - 10 – ný parhúsalóð		1.018,9		400,0
B-holt 1 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
B-holt 2 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
B-holt 3 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
B-holt 4 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
B-holt 5 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
B-holt 6 – ný einbýlishúsalóð		990,0		300,0
B-holt 7 - 9 – ný parhúsalóð		1.502,2		450,0
B-holt 8 - 10 – ný parhúsalóð		1.701,4		450,0
C-gata 1 – lóð undir skolpdælustöð		511,6		

<b>Gata</b>	<b>Lóðastærð skv. lóðasamning</b>	<b>Lóðastærð skv. skipulagi</b>	<b>Breytingar á lóðastærð í m<sup>2</sup></b>	<b>Hámarksbyggingarmagn í m<sup>2</sup></b>
C-gata 3 – verbúðarlóð		950,0		250,0
D-gata 2 – ný einbýlishúsalóð		3.819,2		600,0
D-gata 4 – ný einbýlishúsalóð		3.744,0		600,0
D-gata 6 – ný einbýlishúsalóð		3.572,2		600,0
D-gata 8 – ný einbýlishúsalóð		3.900,0		600,0
D-gata 10 – ný einbýlishúsalóð		3.900,0		600,0
Hafnargata 1 - hafnarstarfsemi	16,2	16,2	0,0	16,2
Hafnargata 2 - hafnarstarfsemi	882,1	749,5	-132,6	416,9
Hafnargata 3 - hafnarstarfsemi	99,8	99,8	0,0	97,9
Hafnargata 4 - hafnarstarfsemi	730,0	1.045,0	+315,0	1083,2
Hafnargata 5 verbúð		90,0		90,0
Hafnargata 6 - hafnarstarfsemi	638,0	638,0	0,0	278,4
Hafnargata 6a - hafnarstarfsemi		838,2		800,0
Hafnargata 7 - verbúð		75,0		75,0
Hafnargata 8 - Sandvík – einb.h.lóð	571,6	571,6	0,0	108,4
Hafnargata 9 – aðstöðuh. f. potta		430,0		150,0
Hafnargata 10 – ný verbúð		83,7		35,0
Hafnargata 12 - Jóabúð – hafnarst.	130,0	135,3	+5,3	27,3

### **3.5.10 Fornleifar**

Hákon Jensson hjá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar vann endurskoðun á fornleifaskráningu innan þéttbýlismarka Hauganess í byrjun árs 2022, verkefnisnúmer Minjastofnunar Íslands: 2752.

Innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningunni að finna sex skráningar í örnefnaskrá og eina í Jarðarbók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns, en engin þeirra er í hættu vegna deiliskipulagstillögunnar.

### **3.6 UM ÁGREINING**

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til sveitarstjórnar til úrskurðar.

#### 4 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagstillaga vegna Hauganess fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Tillagan felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Tillagan er utan verndarsvæða og nær ekki til sérstakra jarðmyndana eða vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

*a) yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð.*

Markmið með deiliskipulagstillögunni er endurskoðun og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð með ýmiss konar atvinnuhúsnæði í formi hafnar-, verslunar, afþreyingar- og ferðaþjónustu, einbýlis-, rað- og parhúsum, þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu á landsvæði sem er í beinu áframhaldi af sams konar byggð. Samhliða deiliskipulagstillögunni er auglýst breyting á aðalskipulagi Hauganess.

*b) lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum*

Það land sem fyrirhuguð byggð innan skipulagssvæðisins mun rísa á er í dag lyngmóar og óræktað land og er því ekki um nein landfræðileg né gróðurfarsleg verðmæti að ræða sem vert er að vernda. Tillagan hefur því óveruleg áhrif á land og landslag, jarðveg, vatn, loft og loftslag.

*c) lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta.*

Þar sem ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulagstillögunnar hafi neikvæð áhrif á sitt nánasta umhverfi er ekki talin þörf á útlistun valkosta. Skipulagstillagan hefur ekki í för með sér aukna áhættu vegna slysa eða náttúruhamfara. Deiliskipulagstillagan og aðalskipulagsbreytingin byggist annars vegar á þeirri starfsemi, sem hefur þróast á svæðinu undanfarin ár og hins vegar á því að kostur verði gefinn á betri aðstöðu fyrir útgerð smábáta en nú er. Nálægð við strönd og höfn skiptir máli í báðum tilvikum og því ekki um aðra raunhæfa skipulagskosti að ræða nema uppbyggingu verði beint á aðra staði.

*d) lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á.*

Ekki er talin þörf á sérstökum viðbúnaði, mótvægisáðgerðum eða vöktun vegna framfylgdar deiliskipulagsins. Lögboðnir eftirlitsaðilar fylgjast með ákveðnum þáttum umhverfisins. Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra fylgist með þeirri starfsemi, sem er starfsleyfis skyld og starfsemi, sem haft getur neikvæð áhrif á umhverfi sitt t.d. með lykt eða annarri mengun. Hafa ber samráð við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda sem haft geta áhrif á skráða minjastaði. Vöktun vegna reksturs nýrra fyrirtækja og framkvæmda verður ákveðin í áhrifamati viðkomandi framkvæmdar eða rekstrar eftir því sem við á.

Umhverfisráð Dalvíkurbyggðar fylgist með þeim þáttum, sem áhrif hafa á þróun samfélagsins s.s. um íbúapróun, þróun byggðar og þróun og samsetningu atvinnulífs.

Sveitarstjórn tekur mið af markmiðum um umhverfismál og bæjarumhverfi í deiliskipulagi og umhverfisstefnu við framfylgd skipulagsmála svo og við mat og afgreiðslu framkvæmdaáforma og skipulagsbreytinga.

*e) samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið.*

Á ekki við í svo umfangslitlu verkefni.

*f) nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.*

Engar.

Sveitarstjórn telur með hliðsjón af ofangreindum atriðum að deiliskipulagstillagan hafi óveruleg umhverfisáhrif. Um er að ræða byggð þar sem áhrif uppbyggingar eru fyrirséð og þekkt og í meginatriðum í samræmi við fyrirliggjandi áætlanir.

## 5 SAMÞYKKT

### 4.1 Kynning og afgreiðsla

#### *Kynning og afgreiðsla á deiliskipulagstillögu*

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum 22. mars 2022 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Hauganess í Dalvíkurbyggð sbr. 41. gr. laga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti dagsettum 22. mars 2022.

Skipulagslýsing var unnin og kynnt þar sem allar meginforsendur voru kynntar.

Kynningarfundur um auglýsta deiliskipulagstillögu verður haldinn á auglýsingatíma.

Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu, staðarblaði og á heimasíðu Dalvíkurbyggðar, [www.dalvikurbyggd.is](http://www.dalvikurbyggd.is), með athugasemdafresti frá og með 22. apríl 2022 til og með 13. júní 2022 auk þess sem tillagan var til sýnis í Ráðhúsinu á Dalvík. Deiliskipulagstillagan var einnig send umsagnaraðilum. Athugasemdum skal skilað inn á bæjarskrifstofur Dalvíkurbyggðar í Ráðhúsinu á Dalvík eða á netfangið [helgairis@dalvikurbyggd.is](mailto:helgairis@dalvikurbyggd.is).

#### *Athugasemdir og afgreiðsla þeirra*

## 6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagstillaga var auglýst almenningi til sýnis þann 22. apríl 2022.

Athugasemdafrestur var til 13. júní 2022.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar \_\_\_\_\_ 2022 og sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar \_\_\_\_\_ 2022.

---

sveitarstjórinn á Dalvík

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur 22. mars 2022 og húsakönnun.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess  
í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2022.



## **7 UPPDRÁTTUR**

