

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

FORM ráðgjöf



Deiliskipulag fyrir Dalbæ og nágrenni - Dalvík

SKIPULAGSLÝSING

**Deiliskipulag og breyting á
Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020**

22. apríl 2022

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	2
2	HELSTU FORSENDUR	2
2.1	STAÐHÆTTIR	2
2.2	GILDANDI DEILISKIPULAG	2
2.3	AÐALSKIPULAG DALVÍKURBYGGÐAR 2008-2020.....	2
2.3.1	Meginmarkmið í aðalskipulagi.....	2
2.3.2	Núverandi landnotkun skv. aðalskipulagi.....	2
2.4	MANNFJÖLDI OG HÚSNÆÐISMÁL.....	3
2.5	AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR OG STEFNUSKJÖL	4
2.5.1	Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024.....	4
2.5.2	Landsskipulagsstefna	4
3	VIÐFANGSEFNI	5
3.1	AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS	5
3.2	VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ.....	5
3.3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	6
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
5	SKIPULAGSFERLI	6
5.1	KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ	6
5.2	KYNNING OG AUGLÝSING SKIPULAGSTILLÖGU	7
5.3	SKIL ÁBENDINGA OG ATHUGASEMDA VIÐ LÝSINGU	7

1 YFIRLIT

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum 22. mars 2022 að ráðist verði í vinnu við deiliskipulag svæðis fyrir þjónustustofnanir og nýja íbúðabyggð við Dalbæ, dvalarheimili aldraðra á Dalvík. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins. Áform eru um nýjar íbúðarlóðir norðan Dalbæjar ofan útivistarsvæðisins í Láginni. Ljóst er að breyta þarf afmörkun landnotkunarreita í aðalskipulagi til þess að skapa forsendur fyrir nýrri byggð á svæðinu.

Deiliskipulagið verður unnið af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt á form ráðgjöf ehf.

2 HELSTU FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er inni í miðri Dalvík, að hluta byggt en hluti þess nær inn á efsta/vestasta hluta útivistarsvæðisins í Láginni við Karlsrauðatorg. Ekki er um að ræða sérstök vistkerfi eða jarðmyndanir, sem njóta eiga verndar skv. 10. kafla laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Innan svæðisins er leikskólinn Krílakot og þrjú stök íbúðarhús (Staðarhóll, Melar og Karlsrauðatorg 9) auk Dalbæjar og nýlegrar par- og raðhúsabyggðar við Kirkjuveg. Leikskólinn stendur hátt og er nokkur hæðarmunur niður í Lágina og austur fyrir Dalbæ. Láginn er fallett og fullmótað útivistarsvæði með tjörnum, göngustígum og trjágróðri.

2.2 GILDANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag íbúðarsvæðis við Kirkjuveg sunnan og austan Dalbæjar, sem samþykkt var 2017. Svæðið er að öðru leyti óskipulagt. Í skipulaginu við Kirkjuveg er gert ráð fyrir lágreistri byggð par- og raðhúsa. Deiliskipulagið verður felld úr gildi og innlimað í nýtt deiliskipulag með óbreyttum ákvæðum.

2.3 AÐALSKIPULAG DALVÍKURBYGGÐAR 2008-2020

2.3.1 MEGINMARKMIÐ Í AÐALSKIPULAGI

- Bæjarstjórn leggur áherslu á fjölbreytta búsetukosti, og að þróun byggðar í sveitarfélaginu öllu endurspegli bestu eiginleika hvers staðar.
- Ávallt verði nægt framboð byggingarlóða, bæði fyrir íbúðarhús og hvers kyns atvinnuhúsnæði.
- Gert skal ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu íbúðarbygginga fyrir aldraða, bæði í tengslum við Dalbæ, og í almennri íbúðarbyggð.

2.3.2 NÚVERANDI LANDNOTKUN SKV. AÐALSKIPULAGI

Í aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar eru fimm landnotkunarreitir skilgreindir á skipulagssvæðinu. Sjá mynd 3.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
201-Íb	11,6	Íbúðabyggð utan Lágar.	Reiturinn er sem næst fullbyggður.	Óbreytt. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
301-O	0,8	Láginn.	Grænt svæði og manngerðar tjarnir.	Óbreytt.
302-Íb	0,2	Sunnan Karlsrauðatorgs.	Stakt hús.	Óbreytt.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
303-Íb	1,4	Við Dalbæ sunnan Lágár.	Samþykkt deiliskipulag og uppbygging í gangi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
304-S	2,1	Dalbæjar-Krílakotsreitur.	Á reitnum er Dalbær, hjúkrunardeild og heimili aldraðra, og leikskólinn Krílakot.	Áframhaldandi uppbygging skv. deiliskipulagi.

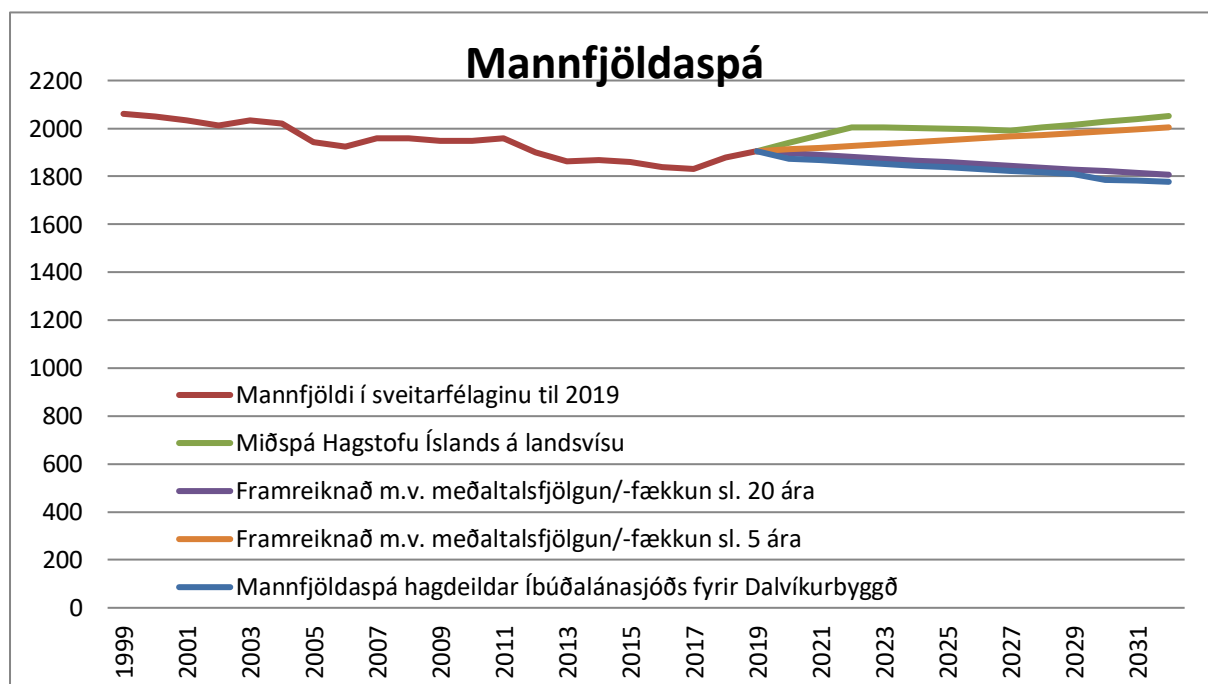
2.4 MANNFJÖLDI OG HÚSNÆÐISMÁL

Í ársbyrjun 2022 bjuggu 1.860 íbúar í Dalvíkurbyggð, þar af 1.360 á Dalvík.

Í skipulagslýsingu fyrir endurskoðun aðalskipulags Dalvíkurbyggðar, sem nú stendur yfir, er miðað við að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði frá 1.800 manns (miðað við áframhaldandi fækkun) upp í um 2.050 íbúa (miðað við að fjölgun fylgi landsmeðaltali). Eða með öðrum orðum um 1.915 +/- 140.

Reiknað er með að meðalstærð heimila haldi áfram að minnka. Ef miðað er við efri mörk framreiknings íbúafjölda í Dalvíkurbyggð og að um 2,4 íbúar verði að meðaltali í hverri íbúð verður þörf fyrir um 150 nýjar íbúðir í sveitarfélaginu öllu fram til ársins 2031. Ef hins vegar verður áframhaldandi fólksfækkun sbr. neðri mörk framreikninga verður ekki þörf fyrir fleiri íbúðir þrátt fyrir minnkandi meðalfjölskyldustærð.

Hlutfall aldraðra hækkar á sama hátt og á landsvísu. Stórir árgangar eftirstríðsáranna eru nú að komast á eftirlaunaaldur og hefur það áhrif á húsnæðismarkað, íbúðagerðir og þjónustupörf á næstu árum.



Mynd 1: Mannfjöldaþróun sl. 20 ár og mannfjöldaspá út skipulagstímabilið (Hagstofa Íslands o.fl.), gögn frá 2019.

2.5 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR OG STEFNUSKJÖL

2.5.1 SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 var staðfest 7. október 2013. Breyting á deiliskipulagi innan byggðar á Dalvík snertir ekki ákvæði eða stefnu svæðisskipulagsins.

2.5.2 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu eru markmið og áherslur sem varða almannahagsmuni, byggðapróun og landnotkun á landsvísu. Tveir flokkar stefnunnar eiga við aðalskipulag Dalvíkurbyggðar, þ.e. **skipulag í dreifbýli og búsetumynstur og dreifing byggðar**.

Markmið flokkanna eru eftirfarandi (kaflanúmer eru úr landsskipulagsstefnu):

3 BÚSETUMYNSTUR OG DREIFING BYGGÐAR

Þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna.

3.1 Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun

Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.

3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.3 Gæði hins byggða umhverfis

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Markmið landsskipulagsstefnu verða höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulagsins.

3 VIÐFANGSEFNI

3.1 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS



Mynd 2: Skipulagssvæðið

Skipulagssvæði er 5 ha að stærð og afmarkast af Böggvisbraut í vestri, Karlsrauðatorgi í norðri og austri og af opnu útivistarsvæði í suðri. Innan skipulagssvæðisins eru í dag fjórtán íbúðir í einbýlis-, rað- og parhúsum, Dalbær heimili fyrir aldraða og leikskóli. Láginn, útivistarperla Dalvíkur, er einnig innan skipulagssvæðisins.

3.2 VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar hyggst með gerð lýsingar þessarar kynna fyrirætlanir sínar varðandi skipulagssvæðið sem er að fjölga íbúðum innan skipulagssvæðisins, stækka lóð leikskólans og afmarka lóð utanum Dalbæ og byggingarreit fyrir framtíðarstækkun heimilisins.

Fyrirhugað byggingamagn innan skipulagssvæðisins er:

- 6 - 10 íbúðir í par- og/eða raðhúsum.
- 8 - 12 íbúðir í fjölbýlishúsum með lyftu og bílageymslu.
- Stækkun leikskólalóðar.
- U.þ.b. 8 - 900 m² byggingarheimild fyrir framtíðarstækkun Dalbæjar.

Sveitarstjórn leggur ríka áherslu á eftirtalda þætti í vinnslu skipulagsins:

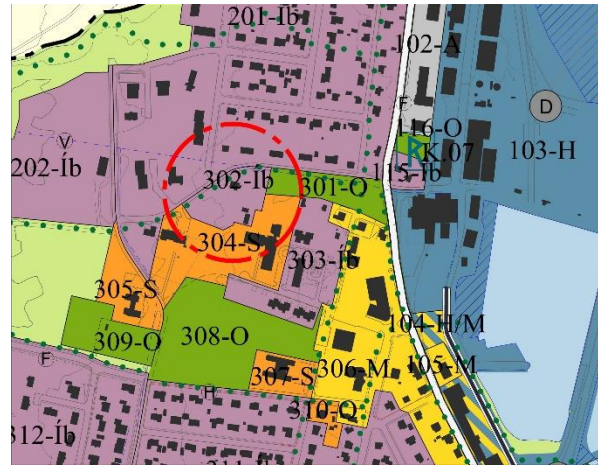
- Að ný byggð falli vel að aðliggjandi byggð og útivistarsvæðinu í Láginni.
- Á íbúðir sem henti vel eldri borgurum hvað varðar umhverfi, aðgengi og notagildi.
- Að umhverfismál verði hvívetna höfð í fyrirrúmi.

3.3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Fyrir liggja frumdrög að breytingu á aðalskipulagi svæðisins. Við gerð skipulagstillögunnar verður gerð tillaga um endurskoðuð skipulagsákvæði landnotkunarreitanna. Meginatriði áformaðrar aðalskipulagsbreytingar er stækkun íbúðarsvæðis 302-Íb á kostnað stofnanasvæðis 304-S og opins svæðis 301-O.



Mynd 3: Gildandi aðalskipulag.



Mynd 4: Drög að breyttu aðalskipulagi.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags fellur undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Við vinnslu skipulagsáætlana verður unnin umhverfismatsskýrsla þar sem gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum breytinganna á umhverfið eftir því sem við á.

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. 1. viðauka laga um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021.

5 SKIPULAGSFERLI

Farið verður með breytingu á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Stefnt er að því að auglýsa breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag Dalbæjarreits samtímis.

5.1 KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ

Í skipulagslýsingu, sem gerð er skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, koma fram áherslur sveitarstjórnar við skipulagsgerðina, upplýsingar um helstu forsendur og fyrirliggjandi stefnu. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir fyrirhuguðu skipulagsferli og kynningu og samráði við íbúa sveitarfélagsins og aðra hagsmunaaðila. Lýsingin verður auglýst í staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili sveitarfélagsins eða með öðrum fullnægjandi hætti. Hún mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og verða aðgengileg á heimasíðu þess www.dalvikurbyggd.is.

Með framlagningu og kynningu lýsingar er óskað eftir því að umsagnaraðilar og almenningur leggi fram sjónarmið og ábendingar í upphafi verks, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Lýsing þessi er kynnt almenningi í samræmi við 30. gr. skipulagslaga. Leitað verður samráðs og umsagna hjá eftirtöldum stofnunum/fyrirtækjum:

- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun Íslands.
- Veitustofnanir Dalvíkurbyggðar.
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.
- Rarik.

5.2 KYNNING OG AUGLÝSING SKIPULAGSTILLÖGU

Gengið verður frá skipulagstillögum með hliðsjón af ábendingum og athugasemdum, sem kunna að berast á kynningartíma skipulagslýsingar. Tillögurnar skulu kynntar íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt sbr. 30. gr. skipulagslaga.

Eftir að umhverfisráð og sveitarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar til auglýsingar verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinni og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar ef ástæða þykir til verða tillögurnar auglýstar. Stefnt er að auglýsingu í júní 2022. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu gengur umhverfisráð frá skipulagstillögunum til bæjarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst þegar breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Stefnt er að gildistöku í ágúst 2022.

5.3 SKIL ÁBENDINGA OG ATHUGASEMDA VIÐ LÝSINGU

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef Dalvíkurbyggðar <http://www.dalvikurbyggd.is/> og verður aðgengileg í Ráðhúsi Dalvíkurbyggðar.

Óskað er eftir ábendingum, tillögum og sjónarmiðum um fyrirhugaða skipulagsvinnu á Dalvík, deiliskipulag og aðalskipulagsbreytingu, eins og henni er lýst í skipulagslýsingu þessari.

Þeir sem vilja leggja verkefninu lið skulu koma efni sínu skriflega til framkvæmdasviðs Dalvíkurbyggðar, Ráðhúsinu, 620 Dalvík, eða á netfangið helgairis@dalvikurbyggd.is merkt **Dalbær og nágrenni - skipulag**. Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang í innsendum gögnum.

Tímafrestur fyrir ábendingar og athugasemdir er tilgreindur í auglýsingu og á vefsíðu Dalvíkurbyggðar.