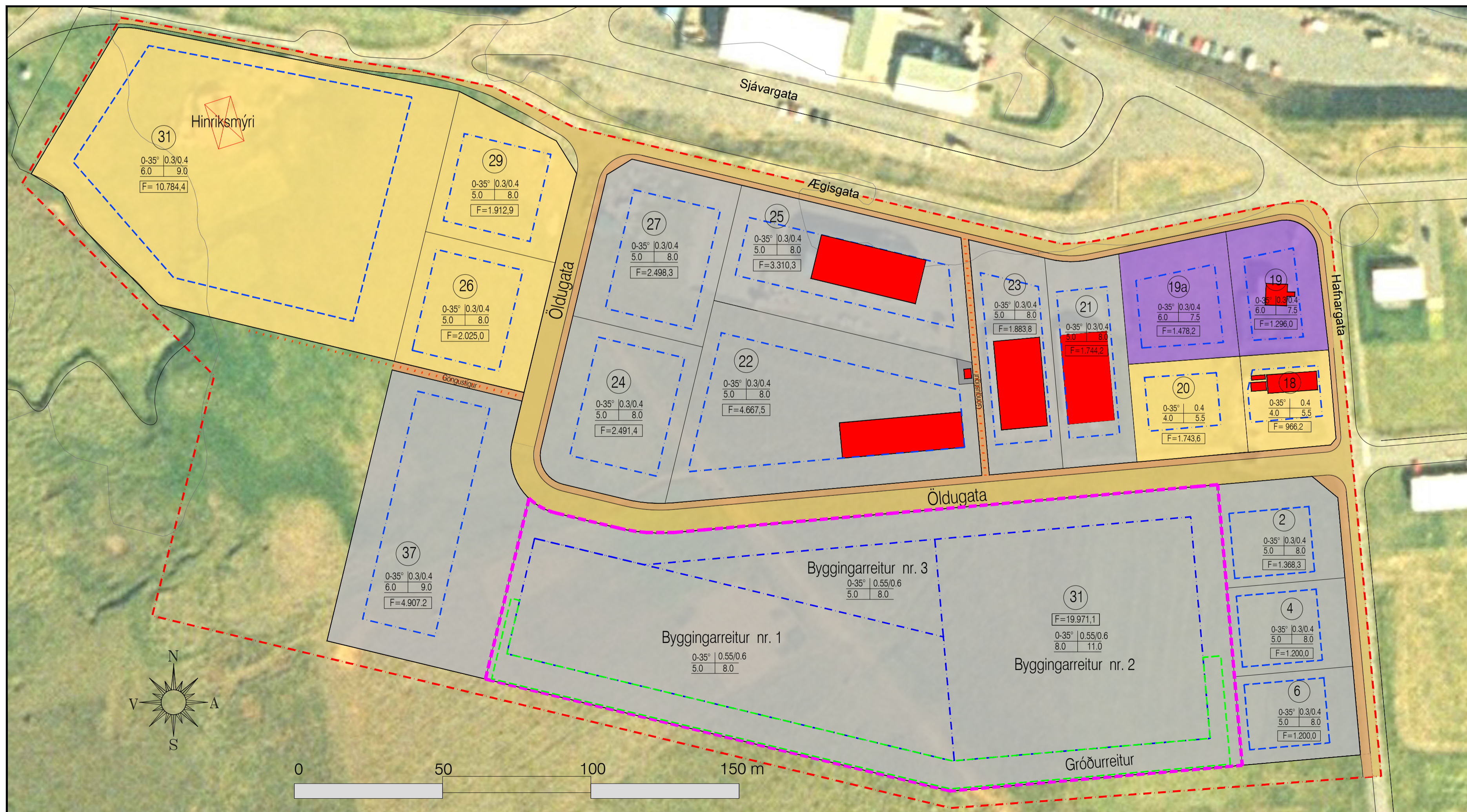


Deiliskipulag gildistekið í B-deild þann 14. nóvember 2016 með síðari breytingum - mkv. 1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:1000

- Skýringar**
- Skipulagsmörk
  - Afmörkun breytinga á deiliskipulagi
  - Kvöð um lagnir
  - Göngustígur/ gangstétt
  - Lóðarmörk, lóðir undir athafnastarfsemi
  - Lóðarmörk, lóðir undir verslun og þjónustu
  - Lóðarmörk, lóðir undir íbúðarhúsnæði
  - Lóðarmörk, veitur
  - Gangstígur/gata
  - Byggingarreitur
  - Gróðurreitir
  - Lóðarlínur
  - Lóðarlínur sem falla út
  - Núverandi byggingar
  - Heimilt að fjarlægja hús
- Pakkalli | Hámarks n. hútafall/  
 0-35° | 0,3/0,4 | Hámarks n. hútafall með milliloftum eða efri hæð  
 6,0 | 9,0 | Mesta mænishæð  
 F= | Flataarmál lóðar í fermetrum  
 ① | Lóðarnúmer

**Breyting á skipulagsupprætti**

**Gildandi ákvæði:**  
 Öldugata 31  
 Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.41 og hámarks- nýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu með millilofti eða efri hæð er 0.5. Hámarksvegghæð er 8.0 m og hámarks mænishæð er 11.0 m.

Öldugata 33  
 Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.3 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu með millilofti eða efri hæð er 0.4. Hámarksvegghæð er 6.0 m og hámarks mænishæð er 9.0 m.

Öldugata 35  
 Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu er 0.3 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingu með millilofti eða efri hæð er 0.4. Hámarksvegghæð er 6.0 m og hámarks mænishæð er 9.0 m.

**Breytt ákvæði á sameinaðri lóð:**  
 Lóðirnar 31, 33 og 35 við Öldugötu eru sameinaðar í eina lóð, sem verður Öldugata 31 eftir sameininguna.

Hámarksnýtingarhlutfall sameinaðar lóðar fyrir einnar hæðar byggingar verður 0.55 og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingar með millilofti eða efri hæð verður 0.6. Í fermetrum verður hámarksnýtingarhlutfall sameinaðar lóðar fyrir einnar hæðar byggingar 10.984 m² og hámarksnýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar byggingar með millilofti eða efri hæð verður í fermetrum 11.983 m².

**Aðrir skilmálar:**  
 Með því að sameina þessar þrjár lóðir og byggingareiti þeirra má búast við að byggingar innan lóðarinnar geti orðið nokkuð stærri en fyrirbyggjandi byggingar á svæðinu. Í framlagðri deiliskipulagsstillingu er lagt til að byggingarreitir innan sameinaðrar lóðar verði þrjár. Innan sameinaðar lóðar verður byggingarreitur 1 með 8.0 m hámarksvegghæð og 11.0 m mænishæð. Innan byggingareita 2 og 3 verða hámarksvegghæðir 5.0 m og hámarks mænishæð 8.0 m. Pakkform er frjálst.

Byggingarreitur nr. 1  
 Hámarksvegghæð bygginga er 5.0 m og hámarks mænishæð 8.0 m. Innan byggingar-reitsins eru sérákvæði um uppbot á útveggjum. Á ytra yfirborði langhlíða byggingarinnar skulu vera uppbot á a.m.k. 1/3 hluta veggflatar og sama fyrirkomulag skal vera á a.m.k. annarri skammhlíðinni. Á u.þ.b. helmingi lang- og skammhlíða veggflatar skal einnig vera lárétt uppbot. Uppbotið skal vera í formi elnis- og litatráviks og einnig í veggleti. Til þess að byggingin standi minna uppúr jörðu skal hafa jarðvegsfyllingu a.m.k. helmingi lang- og skammhlíða veggflata á móti norðri og vestri. Þökuleggja skal uppfyllingunni og jafna vel útrá byggingunni.

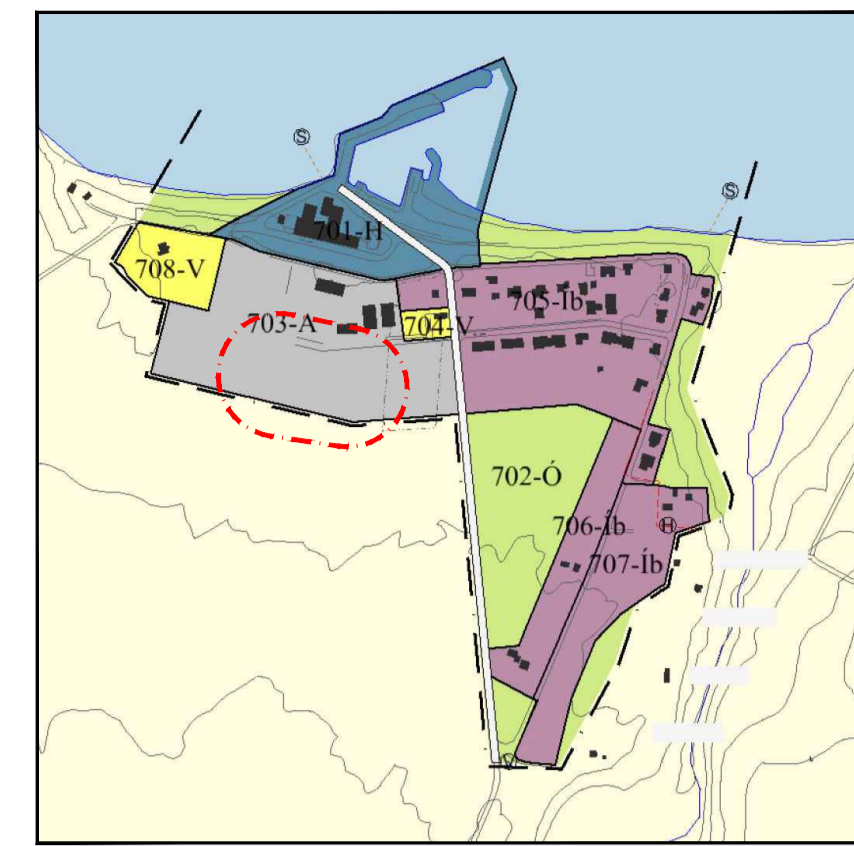
Kvöð er um þéttan sigrænan gróður samkvæmt afmörkun inná upprætti. Gróðurinn skal ekki vera í einni samfellu, heldur nokkrum „gróðurklösum“. Ekki skal planta gróðri í beinum línum.

Byggingarreitur nr. 2  
 Hámarksvegghæð bygginga er 8.0 m og hámarks mænishæð er 11.0. Innan byggingar-reitsins eru sérákvæði um þéttan sigrænan gróður samkvæmt afmörkun inná upprætti. Gróðurinn skal ekki vera í einni samfellu, heldur nokkrum „gróðurklösum“. Ekki skal planta gróðri í beinum línum.

Byggingarreitur nr. 3  
 Hámarksvegghæð bygginga er 5.0 m og hámarks mænishæð 8.0 m. Ekki eru nein sérákvæði um ytra yfirborð bygginga innan byggingar-reits nr. 3 aðrar en að byggingar séu góð byggingarlist og falli vel að umhverfi sínu.

Gerð er krata um að tillöguáskráningu skuli lagðar inn til kynningar fyrir skipulagsráð áður en byggingarnar eru fullhannaðar. Skipulagsráð skal óska eftir umsógn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitlegu gæði sem rannhæft sé að fara fram á.

Að öðru leyti gildir áfram gildandi deiliskipulag ásamt greinargerð sem tók gildi í B-deild þann 14. nóvember 2016 með síðari breytingum.



Aðalskipulag Dalvíkur 2008 - 2020 - mkv. 1:10.000

**Stutt skýring á breytingu á deiliskipulagi**

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar leggur til að lóðirnar nr. 31, 33 og 35 við Öldugötu verði sameinaðar í eina lóð ásamt ýmsum öðrum breytingum, sem verður Öldugata 31 eftir sameininguna.

Aðalskipulag  
 Deiliskipulagsbreytingin kallar ekki á breytingar á aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar.

Að öðru leyti gildir áfram gildandi deiliskipulag ásamt greinargerð sem tók gildi með birtingu í B-deild þann 14. nóvember 2016 með síðari breytingum.

Þessi deiliskipulagsbreyting sem auglýst var skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br., frá \_\_\_\_\_ 2023. Athugasemdafestur var til \_\_\_\_\_ 2024.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsráði Dalvíkurbyggðar þann \_\_\_\_\_ 2024 og í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar \_\_\_\_\_ 2024.

Sveitarstjóri Dalvíkurbyggðar \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2024.

**BREYTING Á ATVINNU- OG ÍBÚÐARSVÆÐI ÁRSKÓGSSANDI DALVÍKURBYGGÐ VEGNA ÖLDUGÖTU 31, 33 OG 35**

aðalhönnuður og hönnunarstjóri: Ágúst Hafsteinnsson arkitekt

verk:

kvæði: 1:1000

efni: Tillaga að deiliskipulagsbreytingu.

dags: 28.05.2024 a: b: c: d: e: blað: 1



form ráðgjöf ehf. kt: 611206-0460 Kaupvangi v/Mýrarvegi 600 Akureyri gsm: 891 7970 - agust@formradgjof.is arkitekt FÁI