

ÍBÚÐAR-, VERSLUNAR-, OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í MIÐBÆ DALVÍKUR DALVÍKURBYGGÐ

DEILISKIPULAGSTILLAGA GREINARGERÐ UMHVERFISSKÝRSLA



ARKITEKTASTOFAN

form ráðgjöf

FEBRÚAR 2024

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	Tengdar skipulagsáætlanir	6
2.3	Fornleifar	8
3	DEILISKIPULAG	9
3.1	Markmið	9
3.2	Meginatriði	9
3.3	Landnotkun	11
	3.3.1 Umferðarsvæði	11
	3.3.2 Lóðir	11
	3.3.3 Opið, óbyggt svæði.....	11
3.4	Veitur	11
3.5	Skilmálar	12
	3.5.1 Almenn atriði.....	12
	3.5.2 Bílastæði.....	12
	3.5.3 Byggingarmagn	12
	3.5.4 Lóðir og lóðafrágangur.....	13
	3.5.5 Sérákvæði.....	13
	3.5.6 Húskerðir.....	19
	3.5.7 Skilmálatafla.....	19
	3.5.8 Fornleifar	21
3.6	Um ágreining	21
4	UMHVERFISSKÝRSLA	22
5	SAMÞYKKT	24
	4.1 Kynning og afgreiðsla	24
6	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	25
7	UPPDRÁTTUR	26



Deiliskipulagstillaga.

1 YFIRLIT

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum xx. xxmán. 2024 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi íbúða-, verslunar-, og þjónustusvæðis í miðbæ Dalvíkur samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið er auglýst frá _____ 2024 til _____ 2024.

Á fundi sínum 22. mars 2022 samþykkti sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar að unnin verði skipulagslýsing fyrir deiliskipulag svæðisins við Dalbæ og Karlsrauðatorg og það útvíkkað þannig að það taki einnig til lóðar Krílakots og Staðarhóls.

Unnin var skipulagslýsing 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. Breyting á aðalskipulagi er auglýst samhliða deiliskipulaginu.

Deiliskipulagstillagan felur í sér endurskoðun og sameiningu fyrirliggjandi mæliblaða þar sem einungis liggur fyrir staðfest deiliskipulag af íbúðasvæði við Kirkjuveg nr. 1 - 23.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt á arkitektastofunni form ráðgjöf.

Meðfylgjandi deiliskipulaginu er uppdráttur dags. 14. febrúar 2024.

Ágúst Hafsteinsson arkitekt hefur unnið húsakönnun yfir allar byggingar innan skipulagssvæðisins.

Eitt hús innan skipulagssvæðisins fellur undir ákvæði um aldursfriðað hús. Aldursfriðun er miðuð við hús sem byggð eru 1923 eða fyrr. Nokkur hús falla undir ákvæði um hús sem byggð eru 1940 eða fyrr eru umsagnarskild samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 82/2012.

Í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 segir einnig að framkvæmdir við hús og mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr séu umsagnarskyldar.

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

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Innan skipulagssvæðissins eru í dag alls 28 hús, s.s. íbúðarhús, dvalarheimili, menningarhús, veitingastaðir og verslanir.

Skipulagssvæðið afmarkast af Karlsraudatorgi í norðri, Böggvisbraut í vestri, Hafnarbraut í austri og Hólbraut og Sunnutúni í suðri. Stærð skipulagssvæðisins er 10 ha.

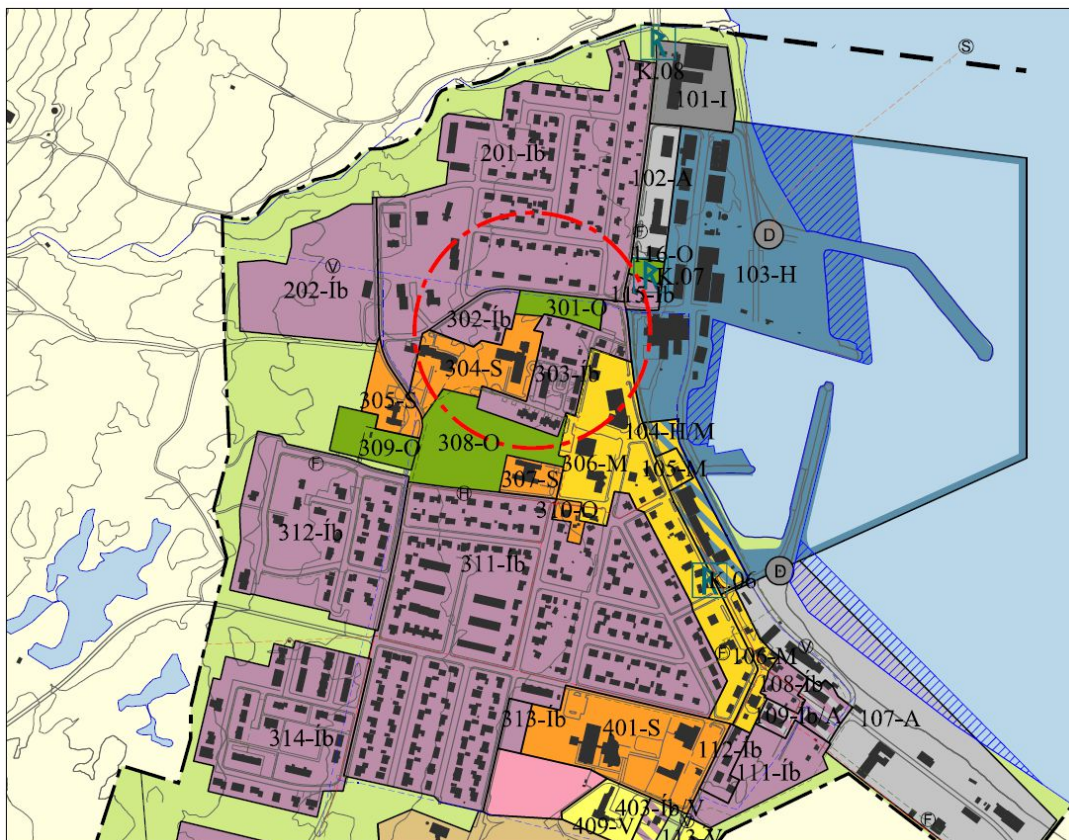
Nokkrir landnotkunarreitir eru innan skipulagssvæðisins:

Reitir 301-O og 308-O eru undir opin svæði til sérstaklegra nota.

Reitir 201-Íb, 302-Íb og 303-Íb eru undir íbúðarhúsnæði.

Reitur 306-M er undir verslunar- og þjónustustofnanir og stjórnsýslu sem þjónar sveitarfélaginu.

Reitir 304-S og 307 M eru undir þjónustustofnanir.



Tillaga að aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhlíða deiliskipulagstillögu.

2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

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

301-O: Opin svæði. Lágín. Grænt svæði og manngerðar tjarnir. Óbreytt. Stærð 0.8 ha.

308-O: Opin svæði. Norðan Hólavegar. Almenn útivistarsvæði með smá gólfvelli fyrir börn. Óbreytt. Stærð 2.1 ha.

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, skruðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, gólfvellir, 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 aðalskipulagsuppdrætti 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 tómsunda- og íþróttaiðkun.

201-Íb: Íbúðasvæði. Íbúðabyggð utan Lágar. Reiturinn er sem næst fullbyggður. Óbreytt. Uppbygging skv. deiliskipulagi, stærð 11.6 ha ath. einungis ein lóð er innan reitsins.

302-Íb: Íbúðasvæði. Sunnan Karlsrauðatorgs. Stakt hús. Óbreytt, stærð 0.1 ha.

303-Íb: Íbúðasvæði. Við Dalbæ sunnan Lágar. Samþykkt deiliskipulag og uppbygging í gangi. Uppbygging skv. deiliskipulagi., stærð 1.4 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 þjónusta 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 lykta, 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.

306-M: Miðbær. Miðbær vestan Hafnarbrautar. Meginhluti miðbæjarins, stofnanir, verslun, þjónusta og íbúðir. Unnið að uppbyggingu skv. deiliskipulagi, stærð 4.6 ha.

Almenn ákvæði: Á miðsvæði/miðbæ er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, sem þjónar sveitarfélaginu öllu og grannsveitarfélögum, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og annarri atvinnustarfsemi, sem ekki hefur truflandi áhrif á umhverfi sitt. Enn fremur er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, bæði venjulegum íbúðarhúsum og íbúðum á efri hæðum bygginga, sem hýsa aðra miðbæjarstarfsemi. Stefnt er að fjölbreyttri blöndu verslunar, þjónustu og íbúðarbyggðar, sem líkleg er til þess að móta eftirsóknarvert og áhugavert bæjarumhverfi.

Miðbær sveitarfélagsins er á Dalvík. Hafnarbraut skiptir svæðinu eftir endilöngu en auk þess er svæðinu austan hennar skipt í þrennt þar sem hluti þess hentar ekki til íbúðar m.a. vegna blandaðrar landnotkunar (hafnarsvæði – miðbær). Miðbænum er þannig skipt í fjóra reiti. Unnið skal að endurbótum á bæjarmynd miðbæjarins með það að markmiði að bæta stöðu hans og eiginleika sem þungamiðju samgangna, verslunar, þjónustu og menningarlífs í sveitarfélaginu. Í deiliskipulagi miðbæjarins skal gera grein fyrir uppbyggingu hans og mótun bæjarmyndar m.a. með nýrri íbúðarbyggð. Nauðsynlegt kann að vera að fjarlægja byggingar, sem eru óviðeigandi í miðbæjarumhverfi og reisa í þeirra stað hús, sem móta ákveðna bæjarmynd með þeim eiginleikum, sem eftirsóknarverðir eru í miðbæ.

304-S: Stofnanir. Dalbæjar-Krílakotsreitur. Á reitnum er Dalbær, hjúkrunardeild og heimili aldraðra, og leikskólinn Krílakot. Áframhaldandi uppbyggingu skv. deiliskipulagi, stærð 2.1 ha.

307-S: Stofnanir. Heilsugæslureitur. Fullnýttur. Óbreytt, stærð 2.1 ha.

Almenn ákvæði: Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal fyrst og fremst gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, s.s. menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum, menningarstofnunum, félagslegum stofnunum, trúarstofnunum, umferðarmiðstöðvum og öðrum þjónustustofnunum ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. Flest stofnanasvæði eru á Dalvík. Utan þéttbýlis eru kirkjustaðirnir Upsir, Tjörn, Urðir, Vellir og Stærri-Árskógur, félagsheimilið Rimar að Húsabakka og í Árskógi eru grunnskóli, leikskóli og félagsheimili. Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir þjónustustofnanir utan þéttbýlis.

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 80/2012.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skylt 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 vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

Minjavörður/Minjastofnun metur þörfina á fornleifaskráningu við gerð skipulaga.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með auglýstri deiliskipulagstillögu er endurskoðun núverandi deiliskipulags við Kirkjuveg og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð íbúða-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis innan skipulagssvæðisins.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða deiliskipulaginu eru íbúðarsvæði 302-Íb og 303-Íb stækkuð á kostnað aðliggjandi svæða 301-O og 304-S. Miðbæjarsvæði 306-M er stækkað til norðurs á kostnað reits 301-O sem er opið svæði til sérstakra nota.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins.

Fyrir eru alls tuttugu og átta lóðir innan deiliskipulagssvæðisins. Nítján lóðir eru skilgreindar sem lóðir undir íbúðarhús, ein lóð er undir spennistöð, auk þess eru innan svæðisins verslunar- og skrifstofuhús, safn, gistihús, leikskóli, dvalarheimili, heilsugæslustöð, menningarhús og ráðhús Dalvíkurbyggðar.

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

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



Tölvugerð mynd - séð frá vestri yfir skipulagssvæðið.

3.2 MEGINATRIÐI

Eftirfarandi atriðum er breytt frá gildandi deiliskipulagi við Kirkjuveg sem gildistekið var 2017 og frá núverandi fyrirkomulagi innan skipulagssvæðisins. Rétt er að ítreka að ekki

liggur fyrir samþykkt deiliskipulag af öllu svæðinu heldur mæliblöd og/ eða löðarleigusamningar:

1. Byggingarreitur er dregin utanum allar núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins.
2. Skilgreint er hámarksbyggingarmagn, hámarksþakhalli, auk hámarksvegg- og mænishæða innan allra löða innan skipulagssvæðisins.
3. Leikskólalöð við Karlsrauðatorg 23 er stækkuð um 1.209,5 m² til suðausturs. Byggingarheimild er 2.500 m² á tveimur hæðum.
4. Skilgreind er 8.000 m² löð utan um dvalarheimilið við Kirkjuveg. Byggingarheimild er 4.000 m² á tveimur hæðum.
5. Skipulögð er ný 845.7 m² löð við Kirkjuveg 25 – 27 fyrir parhús. Byggingarheimild er 270 m² á einni hæð. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hvorri parhúsaíbúð.
6. Skipulögð er ný 1.960.5 m² löð við A-götu fyrir fjögurra íbúða raðhús. Byggingarheimild er 1.000 m² á tveimur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri parhúsaíbúð.
7. Löð Karlsrauðatorgs 19 er skilgreind/afmörkuð.
8. Löð einbýlishússins Melar er skilgreind og fær númerið 9 við A-götu.
9. Skipulögð er ný 1.433.1 m² löð við Karlsrauðatorg 17 fyrir fjórtán íbúða fjölbýlishús. Byggingarheimild er 1.250 m² á tveimur til þremur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.
10. Skipulögð er ný 1.220.5 m² löð við Karlsrauðatorg 2 fyrir allt að þrjú einbýlishús innan sama byggingarreits. Um er að ræða söfnunarsvæði fyrir gömul hús. Byggingarheimild er 500 m².
11. Karlsrauðatorg 5 eru tvær löðir, L151598 og L151599, alls 407.9 m² löð við fyrir einbýlishús og atvinnustarfsemi. Byggingarheimild er 250 m² á einni hæð.
12. Skipulögð er ný 443.7 m² löð við Karlsrauðatorg 3 fyrir einbýlishús. Um er að ræða söfnunarsvæði fyrir gamalt hús. Byggingarheimild er 250 m².
13. Hafnarbraut er hliðrað til vesturs við frystihús Samherja.
14. Löðin Kambhóll er minnuð um **ath. frekar**.
15. Löð Hafnarbrautar **ath. með númer** er skert um 156 m² á suðuraustur hluta löðar vegna hliðrunar á innkeyrslu inná Goðabraut frá Hafnarbraut. Byggingarheimild innan löðar er 7.500 m² á þremur hæðum. Heimilt að rífa eldri hús á norðvestur hluta löðar.
16. Gatnamótum Goðabrautar og Hafnarbrautar er hliðrað til norðurs um 10 m.
17. Á horni Goðabrautar og Hafnarbrautar er skipulögð ný löð, Goðabraut 1 sem skilgreind er undir verslunar- og þjónustustarfsemi. Byggingarheimild er 1.250 m² á tveimur hæðum.
18. Goðabraut er þrengd að hluta vestan við nýja löð við Goðabraut 1 og komið fyrir hraðalækkandi aðgerðum, s.s. hækkun á götuyfirborði.
19. Löð Goðabrautar 3 er minnkuð um 188.9 m² til norðurs og stækkuð um 49.6 m² til suðvesturs. Byggingarheimild er 1.250 m² á tveimur hæðum.

20. Byggingarheimild innan lóðarinnar Goðabraut 2 sem hýsir Berg menningarhús, er 2.500 m² á tveimur hæðum.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Skipulagssvæðið er umlukið götum á alla vegu. Hólavegur að sunnan, Böggvisbraut að vestan og Karlsrauðatorg að norðan eru allt húsagötur og að austan er Hafnarbraut sem er skilgreind sem þjóðvegur í þéttbýli. Innan skipulagssvæðisins er ein húsagata, Kirkjuvegur, auk tveggja tenginga frá Karlsrauðatorgi annars vegar að nýju raðhúsi og Melum og hins vegar ný tenging að nýju fjölbýlishúsi og Dalbæ.

Hámarkshraði á húsagötum er 30 km/klst. og 15 km/klst. í vistgötuhluta austan við ráðhús.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggi að og frá því og að opnu landi. Miðað er við að gangstétt sé annars vegar við húsagötur. Útfærsla nýrra gatna verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

Skipulagður er nýr göngustígur í stefnunni austur/vestur og liggur Karlsrauðatorgi nr. xx og austur að Karlsrauðatorgi 5. Einnig er skipulagður nýr göngustígur frá Melum sem tengist stígakerfi opna svæðisins í suðvesturhluta skipulagssvæðisins.

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 íbúðar-, verslunar- og þjónustustofnanna-svæði, auk þess er á einni lóðanna spennistöð (*ath. frekar vegna flutnings á spennistöð yfir götuna*).

3.3.3 Opið, óbyggt svæði

Innan skipulagssvæðisins eru tvö opin svæði til sérstakra nota. Annars vegar Láginn sem er grænt svæði með manngerðum tjörnum og hins vegar opið svæði norðan Hólavegar sem er almennt útivistarsvæði.

3.4 VEITUR

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

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.

Skipulagsráð 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 skipulagsráðs. 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 skipulagsráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka, sjá einnig reglur um lóðaveitingar í Dalvíkurbyggð. Skipulagsráð 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 frárennislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Dalvíkurbyggð leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu. 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 m² eða stærri skal hafa tvö bílastæði, en eitt bíla stæði fyrir íbúðir undir 90 m². Á svæði undir verslunar-, affreyningar- og þjónustuhúsnæði skal vera eitt bílastæði fyrir 50 m² húsnæðis. 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 og núverandi lóðum er gefið upp hámarksbyggingarmagn innan hverrar 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 svæði skal koma fyrir trjám og runnum sem plantað er óreglulega í landið og lítilega inn á opna landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína. Öll nánari útfærsla á s.s. magni, þéttleika og gróðurtegundum á svæði utan lóðarmarka skal háð samþykki sveitarfélagsins. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náði með skipulagsyfirvöldum 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 opnum svæðum. Þess skal gætt að gróður skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnum svæðum eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.



Tölvugerð mynd - séð frá austri yfir skipulagssvæðið.

3.5.5 Sérákvæði

Færsla á gatnamótum frá Hafnarbraut inná Goðabraut

Gatnamótunum frá Hafnarbraut inná Goðabraut er hliðrað til suðrus um 10 m til þess að fá aukið rými fyrir nýja þjónustulóð sunnan við gatnamótin. Einungis verður heimilt að aka inn á lóð/bílastæði Kaupfélagslóðarinnar frá gatnamótunum. Útakstur frá bílastæðum/lóð er út á Hafnarbraut og Kirkjuveg vestan við núverandi byggingar.

Þrenging á Goðabraut

Á 30 m löngum kafla vestan við nýja lóð við Goðabraut 1 og austan við ráðhús er aksturshluti Goðabrautar mjókkaður niður í 5 m, auk þess er komið fyrir hraðalækkandi aðgerðum, s.s. hækkun á götuyfirborði og viðeigandi merkingum. Hámarkshraði um þrenginguna er 15 km.

Sognstún 2

Á lóðinni er í dag tveggja hæða einbýlishús. Húsið er byggt 1932 og er 184,7 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 5,5 m og hámarks mænishæð er 7,5 m.

Sognstún 4

Á lóðinni er í dag tveggja hæða einbýlishús. Húsið er byggt 1938 og viðbygging 2015 m² Heildarflatarmál er 279,6.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 5,0 m og hámarks mænishæð er 6,5 m.

Hafnarbraut 2a

Á lóðinni er í dag tveggja hæða parhús. Húsið er byggt 1934 og er 150,6 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 250,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 5,5 m og hámarks mænishæð er 7,0 m.

Hafnarbraut 2b

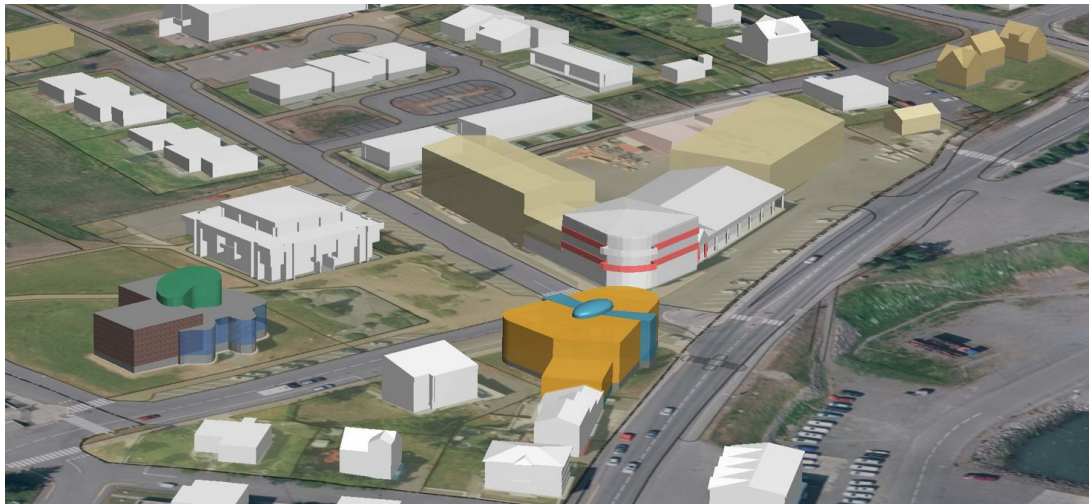
Á lóðinni er í dag tveggja hæða parhús. Húsið er byggt 1924 og viðbygging 1950. Heildarbyggingarmagn er 181,6 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 250,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 5,5 m og hámarks mænishæð er 7,0 m.

Hafnarbraut 4

Á lóðinni er í dag tveggja hæða gistihús. Húsið er byggt 1932 og er heildarbyggingarmagn 250,2 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er valmaþak. Hámarks vegg hæð er 6,0 m og hámarks mænishæð er 7,5 m.



Tölvugerð mynd - séð til norðvesturs eftir Hafnarbraut yfir hluta skipulagssvæðis.

Goðabraut 1

Goðabraut er ný miðbæjarlóð á horni Goða- og Hafnarbrautar.

Hámarksbyggingarmagn er 1.250,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 8,0 m og hámarks mænishæð er 11,0 m. Kvöð er á byggingunni að

norðurútvægur hennar sé bogafarmaður. Rík áhersla er lögð á að bygging á lóðinni falli vel að aðliggjandi byggð.

Goðabraut 2

Á lóðinni er í dag menningarhús og bókasafn sveitarfélagsins. Núverandi bygging er byggð 2008 og birt heildarflatarmál er 864.0 m².

Hámarksbyggingarmagn er 2.500,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 11,0 m og hámarks mænishæð er 12,5 m.

Dregin er byggingarreitur innan lóðarinnar sem gefur möguleika á stækkun til vesturs.

Goðabraut 3

Á lóðinni er í dag tveggja hæða íbúðar-, veitingahús. Núverandi bygging er byggð 1959 og birt heildarflatarmál er 311.0 m².

Hámarksbyggingarmagn er 1250,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 8,0 m og hámarks mænishæð er 11,0 m.

Ráðhús

Á lóðinni er í dag þriggja hæða skrifstofubygging auk kjallara sem hýsir ráðhús Dalvíkurbyggðar, bankaútibú, bókasafn og almennar skrifstofur. Núverandi bygging er byggð 1978 og er 1.604.3 m² að heildarflatarmál.

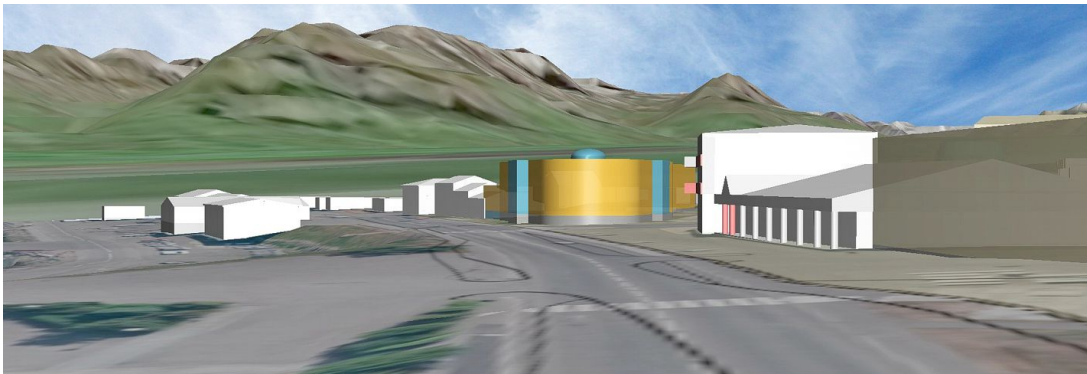
Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 2.000,0 m² á þremur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 10,0 m og hámarks mænishæð er 11,0 m.

Dregin er byggingarreitur innan lóðarinnar sem gefur möguleika á stækkun til austurs og vesturs.

Hólavegur 6

Á lóðinni er í dag einnar hæðar bygging sem hýsir heilsugæslustöð Dalvíkurbyggðar. Núverandi bygging er byggð á árunum 1976. Heildarflatarmál núverandi byggingarinnar er 730,1 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 1.250,0 m² á á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg- og mænishæð er 9,0 m.



Tölvugerð mynd - Hafnarbraut – Kaupfélagslóð til hægri og ný lóð við Goðabraut fyrir miðri mynd.

Kaupfélagslóð

Á lóðinni eru í dag þrjú hús, stærsta húsið er verslunar- og skrifstofuhús á einni hæð til þremur hæðum. Hin tvö húsin eru gömul vöruhús, byggð 1946 og 1955, eru á einni hæð og í slæmu ásíðkomulagi. Húsin innan lóðarinnar eru byggð á árunum 1946 – 1984.

Heildarflatarmál bygginga innan lóðarinnar er **XX** m². Heimilt er að rífa vörugeymslurnar tvær sem staðsettar eru nyrst á lóðinni.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 7.500,0 m² á þremur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 11,0 m og hámarks mænishæð er 14,0 m.

Kirkjuvegur 1-2

Á lóðinni er í dag einnar hæðar parhús sem byggt er 2017 og er 142,2 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 200,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 3-5

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 2017 og er 211,9 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 270,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 6-7

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 2017 og er 171,4 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 9-12

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 1993 og er 300,4 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 13-15

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 2007 og er 384,8 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 420,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 17-19

Á lóðinni er í dag einnar hæðar parhús sem byggt er 2008 og er 299,2 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 21-23

Á lóðinni er í dag einnar hæðar parhús sem byggt er 2008 og er 299,2 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 25-27

Skipulögð er ný 845,7 m² lóð við enda Kirkjuvegar fyrir eitt parhús. Byggingarheimild er 270,0 m² á einni hæð. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.

Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 6,0 m og mænishæð er 7,5 m.

Dalbær

Á lóðinni er í dag tveggja hæða bygging sem hýsir elliheimili Dalvíkurbyggðar. Núverandi bygging er byggð 1978 og viðbygging 1994. Heildarflatarmál núverandi bygginga er 2.683,9 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 4.000,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg- og mænishæð er 9,0 m.

Karlsrauðatorg 1

Lóðin er óbyggð. Heildarflatarmál lóðar er 1.084,3 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 500,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 5,0 m og mænishæð er 7,0 m. Lóðin er hugsuð undir eldri hús sem flutt eru inná lóðina.

Karlsrauðatorg 3

Lóðin er óbyggð. Heildarflatarmál lóðar er 401,8 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 100,0 m² á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 3,0 m og mænishæð er 5,0 m.

Karlsrauðatorg 5

Á lóðinni er í dag einnar hæðar hús sem skilgreint sem iðnað- og íbúðarhús. Núverandi hús er byggt 1936 og er 131,8 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 250,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,2 m og hámarks mænishæð er 5,5 m.

Kambhóll 7

Á lóðinni er í dag tveggja hæða hús auk rishæðar sem skilgreint er sem íbúðarhús. Húsið hefur undanfarin ár verið nýtt sem safnahús. Húsið er byggt á árunum 1930 til 1934 og er 280,1 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 6,0 m og hámarks mænishæð er 8,5 m.

Karlsrauðatorg 9

Á lóðinni er í dag tveggja hæða íbúðarhús. Húsið er byggt á árunum 1919 og er 77,5 m² að heildarflatarmáli. Húsið er aldursfriðað.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 250,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 5,0 m og hámarks mænishæð er 7,0 m.

Kambhóll

Á lóðinni er í dag einnar hæðar íbúðarhús. Húsið er byggt á árunum 1943 og er **XX** m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 100,0 m² á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 4,0 m og hámarks mænishæð er 5,5 m.

Karlsrauðatorg 11

Á lóðinni er í dag tveggja hæða íbúðarhús sem byggt er 1928 og er **XX** m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 250,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 5,4 m og hámarks mænishæð er 7,5 m.



Tölvugerð mynd – horft eftir Karlsrauðatorgi til vesturs.

Karlsrauðatorg 17

Skipulögð er ný 1.433.1 m² lóð við Karlsrauðatorg 17 fyrir eitt fjórtán íbúða fjölbýlishús. Byggingarheimild er 1.250 m² á tveimur til þremur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.

Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 7,0 m og mænishæð er 9,0 m.



Tölvugerð mynd – horft eftir Karlsrauðatorgi til austurs, Karlsrauðatorg 19 er lengst til hægri á myndinni.

Karlsrauðatorg 19

Á lóðinni er í dag tveggja hæða, tveggja íbúðarhús sem byggt er 1962 og er 192,5 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er einhalla. Hámarks vegg hæð er 5,4 m og hámarks mænishæð er 7,5 m.

Raðhús við A götu

Skipulögð er ný 1.960.5 m² lóð við nýja götu fyrir eitt fjögurra íbúða raðhús. Byggingarheimild er 1.000 m² á tveimur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.

Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 6,0 m og mænishæð er 7,5 m.

Karlsrauðatorg 23

Á lóðinni er í dag einnar hæðar bygging sem hýsir leikskóla Dalvíkurbyggðar. Núverandi bygging er byggð 1977 og viðbygging 2016. Heildarflatarmál núverandi bygginga er 936,1 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 2.500,0 m² á þremur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 7,0 m og mænishæð er 11,0 m.

Karlsrauðatorg 23 - Staðarhóll

Á lóðinni er í dag einnar hæðar einbýlishús sem byggt er 1944 og er 151,5 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 4,0 m og hámarks mænishæð er 5,5 m.

3.5.6 Húsgæðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksvegg hæðir og hámarksþakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgæð. 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.

V/1 er verslunarhúsnæði á einni hæð.

Þ/1 er þjónustuhúsnæði á einni hæð.

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 landhæðum, landslagi og aðliggjandi byggð og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti eða í greinargerð.

3.5.7 Skilmálatafla

Í töflunni á næstu síðu eru listaðar upp stærðir og stærðarbreytingar lóða, heimilað byggingarmagn ásamt upplýsingum um núverandi mannvirki í deiliskipulaginu:

Götuheiti	lóðastærð skv. lóðasamningi	Lóðastærð skv. skipulagi	Breytingar á lóðarstærð í m ²	Hámarksbyggingarmagn í m ²
Sognstún 2 - einbýlishús	620,0	619,0	-1,0	300,0
Sognstún 4 - einbýlishús	687,0	720,4	33,4	250,0
Hafnarbraut 4 -- gistihús	382,0	499,0	117,0	400,0
Hafnarbraut 2a – parhús	240,0	300,0	60,0	250,0
Hafnarbraut 2b – parhús	478,8	478,8	0	250,0
Goðabraut 1 – ný verslunar- og þjónustulóð		826,8		1.250,0
Goðabraut 2 – menningarhús	4199,0	4208,7	9,7	2500,0
Goðabraut 3 – íbúðar-, veitingahús	1230,0	1090,7	-139,3	1250,0
Hólabraut 6 - heilsugæsla	4784,0	4784,0		1250,0
Ráðhús	4603,2	4603,2		2000,0
Hafnarbraut – verslunar- og skrifstofuhús	15000,0	7546,8	-7453,2	7500,0
Kirkjuvegur 1 - 2 parhús	504,6	503,1	-1,5	240,0
Kirkjuvegur 3 - 5 raðhús	733,9	732,5	-1,5	370,0
Kirkjuvegur 7 - 8 parhús	721,6	725,9	4,3	250,0
Kirkjuvegur 9 - 12 fjölbýlishús	938,8	822,4	-116,4	450,0
Kirkjuvegur 13 - 15 raðhús	974,4	974,8	0,4	420,0
Kirkjuvegur 17 - 19 parhús	1079,5	1080,0	0,5	450,0
Kirkjuvegur 21 - 23 parhús	1080,0	1080,0		450,0
Kirkjuvegur 25 - 27 ný parhúsaloð		845,7		270,0
Dalbær - dvalarheimili	8308,0	8000,0	308,0	4000,0
Karlsrauðatorg 1 – ný einbýlish.lóð		1084,3		500,0
Karlsrauðatorg 3 – ný einbýlish.lóð		401,8		100,0
Karlsrauðatorg 5 – einbýlishús	605,7	407,9	-197,8	250,0
Karlsrauðatorg 7 – safnahús	578,0	563,9	-14,1	350,0

Götuheiti	Lóðastærð skv. lóðasamningi	Lóðastærð skv. skipulagi	Breytingar á lóðarstærð í m²	Hámarksbyggingarmagn í m²
Kambur – einbýlishús	655,4	316,1	-339,3	100,0
Karlsrauðatorg 9 – einbýlishús	353,0	353,4	0,4	250,0
Karlsrauðatorg 11 – einbýlishús	966,0	966,0		250,0
Karlsrauðatorg 15 Melar – einb.hús	560,0	748,8	188,8	300,0
Karlsrauðatorg 17 – ný fjölbýlish.lóð		1433,1		1250,0
Karlsrauðatorg 19 – fjölbýlishús	625,0	946,8	321,8	300,0
Karlsrauðatorg 21a-d – ný raðh.lóð		1960,5		1000,0
Karlsrauðatorg 23 – leikskóli	5215,9	6425,3	1209,4	2500,0
Karlsrauðatorg 25 Staðarhóll – einbýlishús	1640,3	1655,7	15,4	300,0
Spennistöð	Ath.			

3.5.8 Fornleifar

Engar skráðar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

3.6 UM ÁGREINING

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

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagstillagstillaga miðsvæðis Dalvíkur fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Deiliskipulagið 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 deiliskipulaginu er endurskoðun núverandi deiliskipulags Kirkjuveggar og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð með ýmiss konar húsnæði í formi verslunar, þjónustu, einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúss. Samhliða deiliskipulagstilögunni er auglýst breyting á aðalskipulagi hluta svæðisins.

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 ræktað/raskað land og er því ekki um nein landfræðileg né gróðurfarsleg verðmæti að ræða sem vert er að vernda. Deiliskipulagstillagan 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 deiliskipulagsins hafi neikvæð áhrif á sitt nánasta umhverfi er ekki talin þörf á útlistun valkosta. Skipulagið hefur ekki í för með sér aukna áhættu vegna slysa eða náttúruhamfara. Deiliskipulagstillagan og aðalskipulagsbreytingin byggjast á að miklu leyti þeirri starfsemi, sem fyrir er á svæðinu.

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 starfsleyfisfiskýld 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 hugsanlega minjastaði. Vöktun vegna reksturs nýrra fyrirtækja og framkvæmda verður ákveðin í áhrifamati viðkomandi framkvæmdar eða rekstrar eftir því sem við á.

Skipulagsráð 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 umhverfismatskýrslu.

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 fyrirbyggjandi áætlanir.

5 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla

Kynning og afgreiðsla á deiliskipulagi

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum _____ 2024 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi versluna-, þjónustu- og íbúðasvæðis á miðsvæði Dalvíkur sbr. 41. gr. laga nr. 123/2010.

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti dagsettum 14. febrúar 2024.

Skipulagslýsing var kynnt á almennum kynningarfundum xxmán 202x þar sem allar meginforsendur voru kynntar (*ath. með dagsetningar*).

Kynningarfundur á deiliskipulagstillögu var haldinn _____ 2024.

Deiliskipulagið var auglýst í Lögbirtingablaðinu, staðarblaði, á heimasíðu Dalvíkurbyggðar, www.dalvikurbyggd.is, og á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með athugasemdafresti frá og með _____ 2024 til og með _____ 2024 auk þess sem deiliskipulagið var til sýnis í Ráðhúsinu á Dalvík. Deiliskipulagstillaga var einnig send umsagnaraðilum. Athugasemdum skal skilað inn með rafrænum hætti inná skipulagsgátt Skipulagsstofnunar eða á netfangið dalvikurbygg@dalvikurbyggd.is.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagið var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2024.

Athugasemdafrestur var til _____ 2024.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagssráði Dalvíkurbyggðar _____ 2024 og í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2024.

sveitarstjórinn á Dalvíkurbyggð

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur 14. febrúar 2024 og húsakönnun.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess
í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2024.

7 UPPDRÁTTUR

