

Dalvíkurbyggð  
María Markúsdóttir

Reykjavík, 1. júní 2026

Tilvísun: 202410071 / 3.1

## Efni: Tillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Dalvíkurbyggð

Dalvíkurbyggð hefur, með erindi dags. 25. mars 2026 sent Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun til athugunar tillögu að Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2025-2045 samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 17. mars 2026.

Skipulagsstofnun (nú HMS) gaf um sögn um vinnslutillögu sbr. bréf dags. 11. desember 2025.

Skipulagstillagan er sett fram á sveitafélags uppdraetti í mkv. 1:50.000, dags. 6. mars 2026, þéttbýlisuppdraetti í mkv. 1:10.000 og í greinargerð dags. 6. mars 2026, auk þess fylgir forsendu- og umhverfisskýrsla dags. 6. mars 2026 og fimm skýringaruppdraettir: Vegir í náttúru Íslands, Náttúruvernd, Náttúruvá, Skráðar menningarminjar, Flokkun landbúnaðarlands, (Flokkun Landbúnaðarlands Svarfaðardalur og Flokkun landbúnaðarlands, Árskógsströnd í mkv. 1:25.000), í mkv. 1:100.000, dags. 6. mars 2026

Með erindinu bárust umsagnir frá ýmsum aðilum um vinnslutillögu.

Stafræn gögn bárust ekki með tillögunni.

HMS hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar brugðist hefur verið við eftirfarandi atriðum, en hvoru tveggja er um að ræða almennar ábendingar og ábendingar um einstaka landnotkunarreiti.

Stofnunin telur tilefni til að benda á mikilvægi þess að setja fram skýra stefnu um umfang og yfirbragð byggðar, sbr. einnig markmiðsákvæði Landskipulagsstefnu, B.7, þar sem segir, „skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.“ Slíka stefnu er hægt að setja fram í almennum ákvæðum en ætti jafnframt að setja fram í sérákvæðum fyrir einstaka landnotkunarreiti. Hins vegar, einkum á þeim svæðum þar sem meiri óvissa ríkir um tímasetningu og jafnvel umfang uppbyggingar, gæti verið hentugt að setja fram tiltekið viðmið í þessum efnunum og eftir atvikum getur átt við að setja tiltekin vikmörk um heimilað umfang mannvirkjagerðar.

Að mati stofnunarinnar skortir nokkuð á að í greinargerðinni sé sett fram skýr stefna um umfang og yfirbragð mannvirkjagerðar, þrátt fyrir að fjallað sé um það að hluta til í almennum ákvæðum einhverra landnotkunarreita.

### Ábendingar varðandi einstaka landnotkunarflokkar:

Brugðist hefur verið við fjölmörgum ábendingum sem setta voru fram í umsögn stofnunarinnar um vinnslutillögu. Hér á eftir eru atriði sem enn þarf að bregðast við og lagfæra áður en tillagan er auglýst.

### Afþreyingar og ferðamannasvæði

Setja þarf fram stærð einstakra landnotkunarflokka, en aðeins eru upplýsingar um stærð þriggja af alls átta svæðum. Þessar upplýsingar þurfa einnig að koma fram í eigindatöflum í stafrænum gögnum. Einnig vantar að setja fram upplýsingar um fjölda heimilaðra gistirúma í einhverjum tilvikum, t.d. fyrir AF-630 og AF-753 og AF-931.

### Athafnasvæði

Æskilegt væri að setja fram nánari ákvæði um umfang og yfirbragð fyrirhugaðar uppbyggingar á athafnasvæðum til nánari útfærslu í deiliskipulagi, s.s. um umfang og þéttleika.

Á AT-828 er gert ráð fyrir 16 ha athafnasvæði fyrir landeldi norðan við Hauganes, og hluti þess er 7 ha landfylling með grjótvörn og viðlegukanti fyrir allt að 100 m löng skip (1.200 tonn). Stofnunin ítrekar fyrri ábendingu sem sett var fram í umsögn um vinnslutillögu um að skilgreina þurfi iðnaðarsvæði fyrir landeldið í samræmi við ákvæði 6.2 gr. Skipulagsreglugerðar auk hafnarsvæðis fyrir viðlegukant og starfsemi því tengdu en um er að ræða umfangsmikla fiskeldisstarfsemi ásamt hafnaraðstöðu, en matsátætlun vegna framkvæmdarinnar var í kynningu til 13. maí sl.

Í umhverfisskýrslu kemur fram á bls. 114 að á AT-805 verði mögulega um að ræða landeldi þótt ekki komi það fram í greinargerð fyrir landnotkunarreitinn, en þar segir aðeins, „Svæði fyrir plássmikla og lítt mengandi athafnastarfsemi, svo sem gagnaver, vörugeymslur og matvælaíðnað“ en um er að ræða um alls 107 ha svæði. Ef fyrirhugað er að heimila fiskeldi á svæðinu þarf að skoða hvort skilgreina ætti a.m.k. hluta svæðisins sem iðnaðarsvæði með viðeigandi skipulagsákvæðum. Að öðrum kosti þarf að gera það síðar með breytingu á aðalskipulagi.

### Frístundabyggð

Setja þyrfti fram upplýsingar um heimilaðan fjölda lóða á einstökum svæðum. Fram kemur í sérákvæðum að „að jafnaði“ skuli skilgreina lóð undir hvert hús og að æskilegt sé að þær séu á bilinu 0,25-1,0 ha og nýtingahlutfall ekki hærra en 0,03, en við sérstakar aðstæður 0,05, án þess að sett séu fram skýr viðmið um það við hvers konar aðstæður það geti átt við.

Að mati stofnunarinnar þarf að setja fram skýrari ákvæði um umfang og yfirbragð frístundabyggðar, einkum á stærri svæðunum, eins og til dæmis F-633, sem er 91,3 ha. Samræma ætti framsetningu ákvæða varðandi fyrirhugaða uppbyggingu eins og hægt er þar sem ákvæði eru fremur opin og lítið leiðbeinandi fyrir deiliskipulagsgerð á sumum svæðanna, t.a.m. þar sem fram kemur í sérákvæðum, „skógrækt og frístundahúsabyggð. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi.“ Þegar um mjög stór svæði er að ræða gæti jafnvel átt við að setja fram ákvæði um áfangaskiptingu.

Bent er á að lóðir á F-510 ná ekki lágmarksviðmiðum sem sett eru fram um stærðir frístundalóða, en gert er ráð fyrir 12 lóðum á 2,5 ha.

Þá er æskilegt að það sé skýrt hvað sé átt við með „uppbygging samkvæmt deiliskipulagi“, þ.e. hvort í gildi sé deiliskipulag eða hvort útfærslu svæðisins og þar með talið ákvörðun um þéttleika og yfirbragði sé vísað til deiliskipulagsgerðar.

Einnig væri æskilegt að á svæði F-646, komi fram með skýrari hætti hvað stýri því hversu stórar lóðir geti verið, t.d. eru það ákveðin landfræðileg skilyrði sem ráða því. Á svæðinu sem er tæplega 38 ha, er heimilað að hafa um 10 lóðir, þar af 40, undir 0,5 ha og allt að 0,12 ha. Skýra mætti nánar forsendur þessarar stefnu sem viku talsvert frá almennum viðmiðum um stærð frístundalóða. Einnig ætti að kveða nánar á um heimilað nýtingarhlutfall fyrir þessar lóðir sbr. almenn ákvæði.

### Hafnarsvæði

Um er að ræða fjögur svæði, þar sem sett eru fram almenn ákvæði m.a. um góðar tengingar við þjóðveg. Ekki er gerð nánari grein fyrir umfangi og yfirbragði byggðar, svo sem stefnu um nýtingarhlutfall innan svæða. Þá væri æskilegt að gera grein fyrir heimilaðri lengd hafnargarðs þar sem það á við.

Stofnunin bendir á að tilefni getur verið til að taka afstöðu til þess hvort skilgreina ætti hafnarsvæðin með rýmri hætti þannig að landnotkunin verði einnig innan hafnarsvæða en fylgi ekki aðeins núverandi hafnarköntum enda getur sú framsetning leitt til þess að breyta þurfi aðalskipulagi vegna smávægilegra breytinga á hafnarsvæði, t.d. lagfæringar á legu hafnargarðs/kants. Þá er einnig æskilegt að það komi fram í ákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði að slíkar minni háttar breytingar séu heimilar.

### Iðnaðarsvæði

Í ákvæðum fyrir iðnaðarsvæði þarf að setja fram ákvæði um heimilað hámarks umfang og yfirbragð mannvirkjagerðar eða sem nýtingarhlutfall fyrir svæði auk almennra ákvæða. Eðlilegt er að setja fram tiltekið viðmið í þessum efnum og eftir atvikum getur átt við að setja tiltekin vikmörk til viðbótar þar sem við á.

### Íbúðarbyggð

Í tillögnum er ekki að finna skýr viðmið um þéttleika á einstökum reitum, en þó er vísað til samræmis við aðliggjandi byggð. Æskilegt er að í almennum ákvæðum verði sett fram stefna um umfang og yfirbragð íbúðarbyggðar svo sem stefnu varðandi þéttleika byggðar (íb/ha), hæðir húsa og tegund húsnæðis o.fl. eftir því sem við á. Í almennum ákvæðum kemur fram að, „þéttleiki og húsagerðir taki mið af núverandi byggð“, en nokkuð óljóst er hvað við er átt og það getur átt við að setja fram skýrari stefnu í aðalskipulagi um mótun byggðar til nánari útfærslu í deiliskipulagi, sem þá er tilgreint nánar í sérákvæðum fyrir hvern reit.

Skoða þarf umfjöllun í töflu þar sem t.d. fyrir reit ÍB302 kemur fram í lýsingu að gert sé ráð fyrir stækkun reits og íbúðarbyggð fyrir 60 ára og eldri. Þetta ætti að koma fram í sérákvæðum og setja nánari stefnu um fjölda íbúða, þéttleika, íbúðargerð og fleira sem við getur átt til nánari útfærslu í deiliskipulagi.

### Íþróttasvæði

Setja þarf fram stefnu um umfang og yfirbragð mannvirkjagerðar, einnig þar sem þegar eru byggð mannvirki, en þá að það komi skýrt fram í ákvæðum hvort heimilt er að stækka eða bæta við t.d. íþróttamannvirki og þá hversu mikið, sé það tilfellið. Sé fyrirhuguð

viðbótaruppbygging á einstökum reitum, t.d. þjónustuhús við golfvöll, er mikilvægt að setja viðeigandi ákvæði varðandi það ásamt viðmiðum um umfang slíkrar uppbyggingar.

Í töflu er lýsing á núverandi stöðu svæða sett fram í þeim dálki en bent er á að í þeim tilfellum þegar stefnt er að óbreyttri nýtingu svæða ættu þær upplýsingar að vera settar fram sem sérákvæði fyrir reitinn til að endurspeгла þá stefnu, t.a.m. reitir 607 fyrir sundlaug og 612 fyrir golfvöll.

### Landbúnaðarland

Frá því að vinnslutillaga var kynnt, hefur bæst við eitt svæði eða L-6, Búgarðabyggð við Hauganes, alls 26, 5 ha. Þar kemur fram að gert sé ráð fyrir smábýlum í þyrpingu, minniháttar skepnuhald og matvælaræktun. HMS bendir á að setja þarf skýrari stefnu fyrir þessa tegund byggðapróunar svo sem varðandi fjölda lóða, stærð þeirra og annað sem gefur til kynna umfang byggðarinnar og yfirbragð, sem um leið hefur áhrif á mat á umhverfisáhrifum og þörf fyrir samfélagslega innviði. Auk þess þarf að skoða hvort skerpa þurfi á ákvæðum varðandi heimildir fyrir minniháttar atvinnustarfsemi innan reitsins sbr. almenn ákvæði fyrir landbúnaðarsvæði.

Stofnunin bendir á að skoða þarf hvort ekki eigi betur við að skilgreina „búgarðabyggð“ sem íbúðarbyggð í dreifbýli með rúmum heimildum, þar sem þá er einnig tryggð þjónusta og uppbygging innviða fyrir íbúa. Þetta þarf að meta m.t.t. þéttleika og eðli byggðar sem hér er lýst sem smábýlum í þyrpingum.

Landbúnaður flokkaður í flokk 1-4, eftir gæðum lands. Æskilegt væri að það kæmi fram í ákvæðum fyrir hvern landnotkunarreit, en þessar upplýsingar eru þó sett fram í lýsingu fyrir hvert svæði.

Á lögbýlum skv. skilgreiningu jarðarlaga (nr. 81/2004) er átt við „sérhverja jörð sem hefur þann húsakost og það landrými eða aðstöðu að unnt sé að stunda þar landbúnað og var skráð í jarðaskrá [ráðuneytisins] 1. desember 2003. Lögbýli teljast vera jarðir sem hljóta síðar viðurkenningu [ráðuneytisins].“ Skýrt þarf að vera hvort heimildir fyrir uppbyggingu húsakosts á landbúnaðarlandi sé einungis bundin þessum skilyrðum jarðalaga eða hvort að vísað sé til landbúnaðarjarða með almennari hætti, til dæmis jarða sem eru í ábúð en ekki er stundaður hefðbundinn landbúnaður.

Samkvæmt almennum ákvæðum aðalskipulagsins er á landbúnaðarlandi heimilt að reisa allt að þrjú íbúðarhús til viðbótar við þau sem þegar eru, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Mikilvægt er fyrir framfylgd stefnunnar að skýra nánar hvaða skilyrða er hér vísað til. Æskilegt er að setja fram skýrari viðmið um heimilaðan heildarfjölda íbúðarhúsa á jörð og jafnframt að skoða hvort tilefni er til að setja t.d. takmarkanir á uppskiptinu jarða eða viðmið um stærð jarða/skila þar sem þessi ákvæði um þrjú íbúðarhús eigi við.

Ítrekuð er fyrri ábending um að setja þurfi fram leyfilegan hámarksfjölda gistirúma á landbúnaðarjörðum, sem er þá viðmið um það hvenær umfang gistireksturs nái þeim mörkum að gera þurfi breytingar á landnotkun í aðalskipulagi.

### Miðsvæði

Setja þarf fram sérákvæði fyrir M-306 í miðbæ Dalvíkur, en aðeins er sett fram stærð svæðis.

### Opið svæði

Setja þarf fram sérákvæði fyrir Op-711 og OP-761, OP-308, OP-302, og OP-754.

### Samfélagsþjónusta

Setja þarf fram viðmið um magn og umfang mannvirkjagerðar, þrátt fyrir að í flestum tilvikum séu þar þegar risin mannvirk og á það til dæmis við um S-304, Dalbær og Krílakot. Eins og ákvæðin eru nú sett fram er í raun engin stefna um hámarks byggingarmagn á lóðinni.

Almennt þyrfti að setja fram skýrari stefnu um umfang og yfirbragð mannvirkjagerða fyrir einstaka reiti. Skýrt þarf að vera hvort sérákvæðin séu sett fram með stækkun eða hvort gerð verður breyting síðar meir vegna stækkunar, en í ákvæðum kemur t.d. fram fyrir S-307 og S-411 að gert verði ráð fyrir stækkun síðar án þess að það sé tilgreint nánar.

### Skógræktar og landgræðslusvæði

Útfæra þarf sérákvæði fyrir hvert svæði/landnotkunarreit, eða vísa þar til almennra ákvæða, eftir atvikun. Bent er á að skoða hvort tilefni sé til að nefna tegundir og fleira í sérákvæðum sem og tegund og eðli skógræktar (yndisskógur, nytjaskógur o.s.frv.)

### Hitaveita/rafveita.

Í almennum ákvæðum kemur fram að „Leyfilegt er að ráðast í vatnsöflun og borholur á öllum svæðum svo fremur að engin verndarákvæði eða takmarkanir á landnotkun gilda.“ Stofnunin bendir á að það gæti verið tilefni til að setja í sérákvæðum viðmið eða hámark varðandi fjölda borhola á einstökum svæðum og þá einnig ákvæði um frágang o.fl.

Sé gert ráð fyrir stækkun eða viðbótarframkvæmdum á skipulagstímabilinu þarf að geta þess í skipulagsákvæðum, það á bæði við um lagnir og aðra mannvirkjagerð.

### Verslun og þjónusta

Skilgreina þarf heimilaðan fjölda gistirúma fyrir nokkur svæði, þ.m.t. fyrir VP-759, Sandvík, þar sem gert er ráð fyrir hóteli, gistipjónustu, heilsulind og baðastöðu, þar sem einnig væri æskilegt að tilgreina áætlaðan fjölda daggesta.

### Almennar ábendingar

Skoða mætti hvort ekki sé tilefni til að setja fram heimildir fyrir stök mannvirki í sérstökum kafla um stakar framkvæmdir þar sem einnig er hægt að tilgreina heimildir s.s. fyrir smávirkjanir, rannsóknarborholur- og möstur o.fl. eftir því sem við á.

Framsetning hæðarlína á uppdrætti verður þess valdandi að erfitt er að lesa úr öðrum upplýsingum m.a. greina landnotkunarnúmer einstakra landnotkunarflokka. Endurskoða þarf bæði þéttleika og breidd lína.

Uppfæra þarf tölur um íbúapróun í sveitafélaginu þar sem fram komi nýrri tölur en nú eru settar fram.

### Vegir í náttúru Íslands

Minnt er á að áður en aðalskipulagið verður samþykkt í sveitarstjórn og sent HMS til staðfestingar þarf að senda Vegagerðinni stafræna skrá yfir vegi í náttúru Íslands til lokarýni. Vegaskrá er samþykkt samhliða aðalskipulagi á nefndarfundum.

HMS gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar tekið hefur verið tillit til ofangreindra athugasemda og ábendinga. Að öðrum kosti ber sveitarstjórn að birta athugasemdir HMS með tillögunni á auglýsingatíma. Í auglýsingu skipulagstillögunnar skal þá koma fram að tillagan liggja frammi ásamt athugasemdum HMS við hana.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að afgangi erindið.

Sigríður Björk Jónsdóttir

