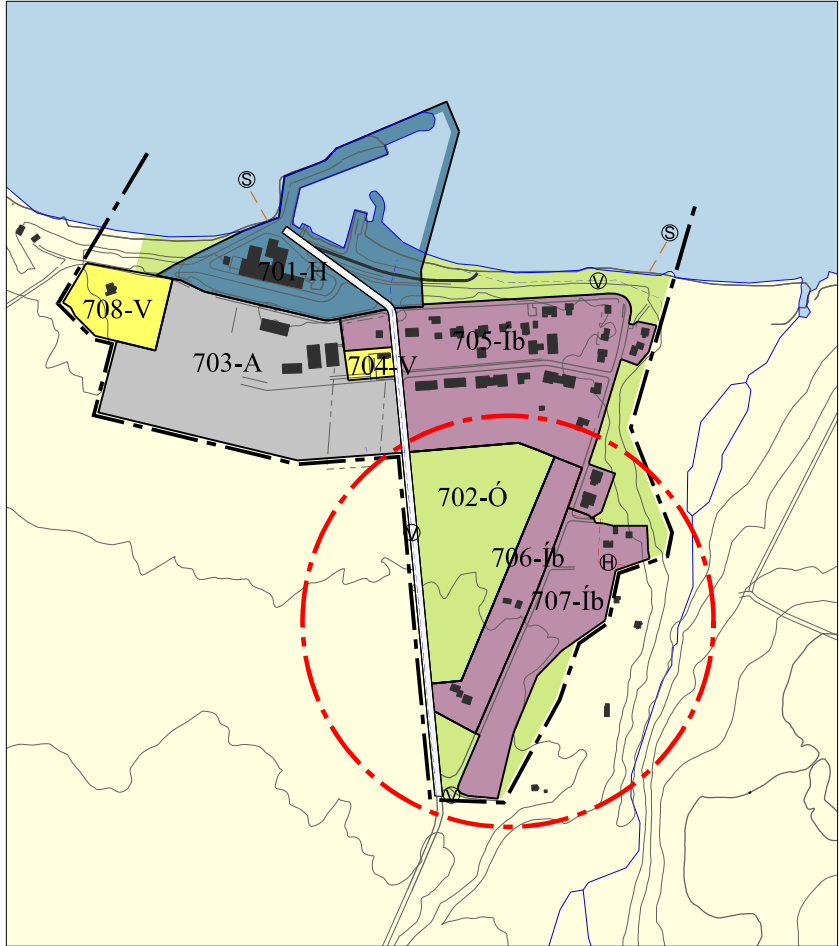
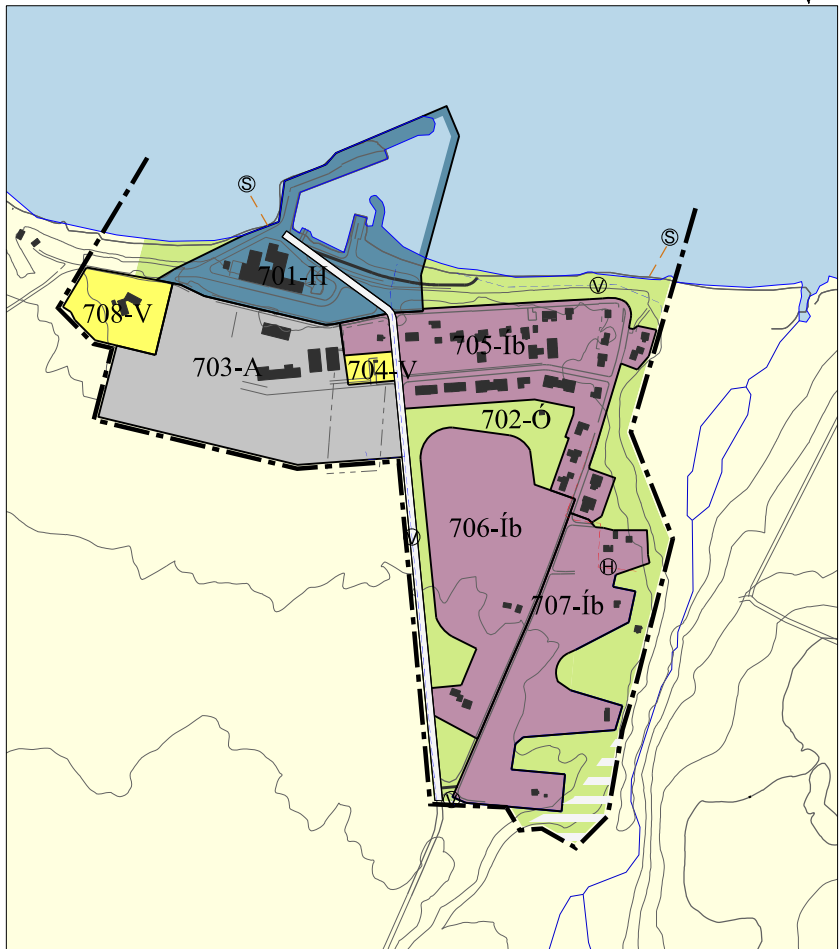


Béttbýlisuppdráttur Árskógssands



Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

Breyting á aðalskipulagi - Íbúðarsvæði á Árskógssandi

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar leggur til að Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 verði breytt með stækkun íbúðarsvæða á Árskógssandi.

Meginbreytingin felst í stækkun íbúðarsvæðis 706-Íb á kostnað opins svæðis 702-Ó og íbúðarsvæðis 705-Íb. Svæði 707-Íb er stækkað og þéttbýlismörk færð að Þorvaldsdalsá þannig að núverandi íbúðarbyggð verði innan þéttbýlismarka og íbúðarsvæðis.

Í kafla 4.15 Öbyggð svæði eru ekki merkt sérstaklega að frátöldum tveim svæðum, 407-Ó á Dalvík og 702-Ó á Árskógssandi, sem ætluð eru til framtíðarnota fyrir þéttbýli. Þar verður ekki heimilt að ráðstafa landi á þann hátt að hindri nýtingu landsins undir byggð síðar.“ Svæði 702-Ó verður nú tekið að hluta undir íbúðarbyggð og með því gefinn kostur á sérbýlishúsalóðum og lóðum undir rað- og parhús. Þörf/eftirspurn er sveiflukennd og mun svæðið byggjast á lengri tíma en húsnæðisáætlun sveitarfélagsins nær til.

Breytingar á greinargerð

Engin breyting er gerð á megintexta greinargerðar þar sem skipulagsákvæði eru almenn og útfærslu vísað á deiliskipulagsstig. Breytingar eru gerðar á skilmálatöflu í kafla 4.3.3.

Gildandi skipulag:

Kaflí 4.3.3 [Íbúðarsvæði] Árskógssandur

| Nr.    | Stærð | Svæði                                | Lýsing*                                                                      | Skipulagsákvæði                                                         |
|--------|-------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 705-Íb | 6,6   | Árskógssandur: Núverandi íbúðabyggð. | Núverandi byggð er dreifð og margar lóðir öbyggðar við núverandi gatnakerfi. | Uppbygging skv. deiliskipulagi. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð. |
| 706-Íb | 1,2   | Árskógssandur: Norðan Aðalbrautar.   | Tvö stök hús standa á reitnum, annars er reiturinn óskipulagður.             | Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha.                       |
| 707-Íb | 2,7   | Árskógssandur: Sunnan Aðalbrautar.   | Öbyggð land.                                                                 | Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha.                       |

**Breytt skipulag:** Breytingar feitletraðar. Öbyggð svæði 702-Ó og ómerkt öbyggð svæði eru ekki skráð sérstaklega í skilmálatöflu.

| Nr.    | Stærð | Svæði                                | Lýsing/staða*                                                                 | Skipulagsákvæði                                                                           |
|--------|-------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 705-Íb | 5,2   | Árskógssandur: Núverandi íbúðabyggð. | Núverandi byggð er dreifð og nokkrar lóðir öbyggðar við núverandi gatnakerfi. | Uppbygging skv. deiliskipulagi. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð.                   |
| 706-Íb | 4,9   | Árskógssandur: Norðan Aðalbrautar.   | Tvö stök hús standa á reitnum, að öðru leyti öbyggð land.                     | Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha. Lögð skal áhersla á falletta bæjarmynd. |

Sveitarfélagsuppdráttur



Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:50.000

|                                             |                                          |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| LANDNOTKUN                                  | SAMGÖNGUKERFI                            |
| ■ Þéttbýli, þéttbýlismörk                   | — Stofnbraut                             |
| ■ Íbúðarsvæði                               | — Stofnbraut, jarðgöng                   |
| ■ Svæði fyrir þjónustustofnanir             | — Tengivegur / tengibraut                |
| ■ Svæði fyrir þjónustustofnanir             | — Aðrir vegir / safngata                 |
| ■ Verslunar- og þjónustusvæði               | ... Aðal göngu- og hjólastigar           |
| ■ Athafnasvæði                              | ... Megin útivistarstigur                |
| ■ Íbúðarsvæði                               | ... Reiðleið                             |
| ■ Hafnarsvæði                               | STOFNLAGNIR VEITUKERFA                   |
| ■ Landbúnaðarsvæði L1                       | — Rafveita, loftlína                     |
| ■ Landbúnaðarsvæði L2                       | — Rafveita, flutningslína, helgunarsvæði |
| ■ Landbúnaðarsvæði, sérákvæði               | — Rafveita, jarðstrengur                 |
| ■ Frístundabyggð                            | — Hitaveita                              |
| ■ Opín svæði til sérstakra nota             | — Vatnsveita                             |
| ■ Öbyggð svæði                              | — Ljósleiðari                            |
| ■ Blönduð landnotkun                        | — Fráveita, útrás                        |
| ■ Efnistökusvæði                            |                                          |
| ■ Merking landnotkunarreita                 |                                          |
| ■ Landfyllingar                             |                                          |
| TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN                      |                                          |
| ■ Hverfisverndarsvæði                       |                                          |
| ■ Náttúruverndarsvæði: Fólkvangur, friðland |                                          |
| ■ Svæði á Náttúruvinnjaskrá                 |                                          |
| ■ Vatnsverndarsvæði                         |                                          |
| ■ Brunnsvæði                                |                                          |
| ■ Grannsvæði                                |                                          |
| ■ Fjarsvæði                                 |                                          |
| ■ Fornminjar                                |                                          |
| ■ Fornminjar, minjasvæði                    |                                          |
| ■ Fornminjar, Sveitarlangur                 |                                          |
| ■ Lárétt hönnunarhröðun í jarðskjálftum     |                                          |

| Nr.    | Stærð | Svæði                              | Lýsing/staða*                           | Skipulagsákvæði                                                                          |
|--------|-------|------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 707-Íb | 4,1   | Árskógssandur: Sunnan Aðalbrautar. | Fjögur íbúðarhús, að öðru leyti öbyggð. | Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha. Lögð skal áhersla á falletta bæjarmynd |

\* Lýsing: Nauðsynlegar/gagnlegar upplýsingar um staðhætti eða skipulagslega stöðu við gerð skipulags eða breytingar og fela ekki í sér skipulagsákvæði.

Breytingar á þéttbýlisuppdrætti Árskógssands

706-Íb er stækkað á kostnað öbyggðs svæðis 702-Ó sbr. ákvæði í kafla 4.15. Svæði 702-Íb er minnkað til samræmis. Svæði 707-Íb er stækkað þannig að það nái yfir núverandi íbúðarhús, sem nú eru utan þéttbýlismarka. Hluti lóða þeirra húsa verður opið land (ekki íbúðarsvæði). Sínd er tenging Aðalbrautar við Hafnarbraut syðst á svæðinu. Hverfisverndarsvæði 807-Hv nær in á syðsta hluta þéttbýlisuppdráttar.

Breytingar á sveitarfélagsuppdrætti

Breyting er gerð á þéttbýlismörkum á kostnað opins svæðis 806-O. Mörk þéttbýlis verða við bakka Þorvaldsdalsár. Breytingin er óveruleg, til samræmis við núverandi landnotkun, fellur vel að staðhættum og hefur ekki áhrif á útivistargildi svæðisins. Mörk hverfisverndarsvæðis eru óbreytt.

Umhverfismatsskýrsla

Í deiliskipulagstillögu er gerð grein fyrir líklegum áhrifum breytingarinnar á umhverfi og samfélag.

a) Yfirlit

Sjá inngang.

b) Líkleg umhverfisáhrif

Stækkun íbúðarbyggðar á Árskógssandi hefur hvorki áhrif á vistkerfi, sem njóta sérstakrar verndar, né menningarminjar. Um er að ræða raskað land á jaðri þéttbýlis. Áhrif á vatnafar, gróðurfar og dýralíf eru óveruleg. Stækkun íbúðarbyggðar er á opnu svæði, sem tekið var frá í aðalskipulagi undir framtíðarbyggð.

Breytingar, sem fela í sér bættu nýtingu þjónustukerfa, hafa jákvæð áhrif á rekstur sveitarfélagsins.

Uppbygging getur haft jákvæð áhrif á atvinnulíf á svæðinu. Breytingin hefur óveruleg áhrif á bílaumferð.

Uppbygging hefur áhrif á ásjúnd svæðisins og bæjarmynd Árskógssands. Áhrifin eru háð útfærslu og skal stefnt að falletta bæjarmynd nýrrar íbúðarbyggðar með útfærslu deiliskipulags.

c) Raunhæfir valkostir

Lögð er áhersla á fjölbreytta búsetukosti í Dalvíkurbyggð með uppbyggingarmöguleikum á Dalvík, Hauganesi og Árskógssandi. Um er að ræða langtíma markmið og talið mikilvægt að hafa alla kosti opna í stað þess að beina allri uppbyggingu á einn stað á hverjum tíma.

Líðir d) – f) sbr. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eiga ekki við.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar þann \_\_\_\_\_

sveitarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

AÐALSKIPULAG DALVÍKURBYGGÐAR  
2008-2020  
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR



Framkvæmdasvið  
Dalvíkurbyggðar

BREYTING  
Íbúðarsvæði á Árskógssandi



TEIKNA

TEIKNISTOFA ARKITEKTA

Mælikvarði A3: 1:10.000 Verk: 25-847

Dags.: 4.4.2025/5.1.2026

KAUPANGI V/MYRVEG  
600 AKUREYRI  
SÍMI 461 5508  
NETFANG: arn@teikna.is