



DALVÍKURBYGGÐ

DEILISKIPULAG LOKASTÍGSREITUR Á DALVÍK SKIPULAGSLÝSING

28. ágúst 2017



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

EFNISYFIRLIT

1	Yfirlit	2
1.1	<i>Viðfangsefni.....</i>	2
1.2	<i>Skipulagssvæðið</i>	3
2	Forsendur	4
2.1	<i>Staðhættir.....</i>	4
2.2	<i>Byggingar.....</i>	4
2.3	<i>Tengsl við aðrar áætlanir</i>	6
	Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020	6
	Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024.....	6
2.4	<i>Fornminjar</i>	6
2.5	<i>Lög og reglugerðir</i>	7
3	Áhrifamat	8
4	Kynning, samráð og skipulagsferli	9
4.1	<i>Umsagnaraðilar.....</i>	9
4.2	<i>Athugasemdir</i>	10
5	Heimildaskrá	11

1 YFIRLIT

Lýsing þessi á við deiliskipulag Lokastígsreits á Dalvík í Dalvíkurbyggð, skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsingu skal vinna við upphaf deiliskipulags þar sem fram koma áherslur sveitarstjórnar, upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Deiliskipulag er, skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Í 5.1.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 eru nefnd markmið með gerð deiliskipulags:

...að við skipulag svæða og hönnun mannvirkja sé tekið mið af lýðheilsu, fagurfræði, hagkvæmni, vistkerfi og þeim arfi sem felst í náttúru, landslagi, sögu og menningu svæðis.

...að aðgengi allra að mannvirkjum sé tryggt og að sérstakt tillit sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun mannvirkja og almenningsrýma.

Með gerð og kynningu lýsingar í upphafi skipulagsvinnu gefst almenningi og umsagnaraðilum kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar, sem að gagni gætu komið við gerð deiliskipulagsins.

1.1 VIÐFANGSEFNI

Stefnt er að byggingu þjónustuíbúða fyrir fatlað fólk á Dalvík. Byggðaráð Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum þann 6. júlí 2017 staðsetningu fyrirhugaðs íbúðarkjarna við Lokastíg 3 og jafnframt að hefja vinnu við deiliskipulag nærliggjandi svæðis. Deiliskipulagið fjallar um svæðið sem heild og verða frekari þéttingarkostir á svæðinu teknir til skoðunar.

Ekki er stefnt að breytingum á núverandi lóðum og byggingum. Skipulagið mun m.a. setja skilmála fyrir nýbyggingu búsetuúrræðis að Lokastíg 3.



Mynd 1: Horft frá Brimnesbraut norðvestur að Lokastíg. Bæjarfjall hulið þoku. (AKG)

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er í Norðurbæ Dalvíkur og hluti af íbúðarbyggð norðan Lágar. Norðan við svæðið er opið land að Brimnesá. Svæðið er 2,75 hektarar og skilgreint sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Svæðið er hluti landnotkunarreits 201-Íb í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020.

Afmörkun miðast við miðlínur aðliggjandi gatna: Böggvisbraut, Ægisgötu, Brimnesbraut og Karlsrauðatorg. Lækjarstígur og Lokastígur eru innan skipulagssvæðisins. Núverandi byggingar eru: Lokastígur 1 og 2-4, Brimnes og Brimnesbraut 1-11, Karlsrauðatorg 26 og Lækjarstígur 1-7.

Skipulagssvæðið er ekki fullbyggt. Við Lokastíg 3 er óbyggt svæði sem settir verða skilmálar fyrir í deiliskipulagi. Aðrar auðar lóðir eru við Böggvisbraut, á milli Lokastígs 4 og Lækjarstígs 7, og opið svæði við mót Karlsrauðatorgs og Böggvisbrautar.



Mynd 2: Skipulagsmörk merkt á loftmynd með gulri brotalínu við miðlínur aðliggjandi gatna.

2 FORSENDUR

Dalvíkurbyggð er sveitarfélag með um 1.831 íbúa samkvæmt nýjustu tölum Hagstofu Íslands.¹ Á Dalvík búa 1.334 manns en bærinn er þungamiðja verslunar, þjónustu og atvinnulífs í sveitarfélaginu.

2.1 STADHÆTTIR

Sérstaða byggðar á Dalvík er meðal annars nálægðin við náttúruna og víðsýni til allra átta. Landið rís til vesturs og er hæðarmunur innan skipulagssvæðis um 6 metrar. Fjöllin standa hátt í bakgrunni og er stutt milli fjalls og fjöru. Brimnesá rennur skammt norðan svæðisins en yfir ána liggur brú frá Böggvisbraut og þaðan er vegur að Upsum. Vestur frá skipulagssvæðinu liggja gönguleiðir inn Böggvisstaðadal.

Helsta verslun og þjónusta er í göngufjarlægð frá svæðinu. Heilsugæsla er í einungis 350 metra fjarlægð, ráðhús, menningarhús og matvöruverslun eru um 400 m frá. Skóli og íþróttamiðstöð eru í um 8-900 m fjarlægð.



Mynd 3: Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið í Norðurbæ Dalvíkur. Gular byggingar eru innan skipulagsmarka.

2.2 BYGGINGAR

Elstu byggingar innan skipulagssvæðis eru íbúðar- og útihús á Brimnesi, byggð árið 1921. Fjallað er um Brimnes í húsaskráningu frá árinu 2012 þar sem skráð voru öll hús í byggðalaginu byggð fyrir 1950.² Í húsaskráningu er lagt til að vernda eigi Brimnes sem einstök húsaröð í götumyndinni. Í deiliskipulaginu munu ákvæði um hverfisvernd verða sett um húsin á Brimnesi.

¹ Hagstofa Íslands, 2017.

² Dalvíkurbyggð, 2012.

Eftirtaldar byggingar eru innan skipulagssvæðis. Upplýsingar eru byggðar á byggingarteikningum og fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Ekki er talin þörf á að vinna frekari húsaskráningu samhliða deiliskipulagi þar sem aðeins er um að ræða nútímabyggingar. Hins vegar verður gert grein fyrir núverandi byggingum í deiliskipulaginu. Innan skipulagssvæðis, sem er 2,75 hektarar að stærð, eru 43 íbúðir og er þéttleiki því u.þ.b. 15 íb/ha.

Heimilisfang	Húsgerð	Byggingarár	Hönnuður	Íbúðir	Stærð	Fj. herb.	Lóð
<i>Brimnes</i>	Einbýli, 2 hæðir	1921	Stefán Jónsson og Jón Stefánsson	1	170 og 129,3 m ²	?	2400 m ²
<i>Brimnesbraut 1-11</i>	Raðhús, 1 hæð	1981	Húsnæðismálastofnun Ríkisins, Björgvin R. Hjálmarsson	6	82,1 og 106,2 m ²	3-4	386,5 - 535 m ²
<i>Karlsrauðatorg 26</i>	Fjölbýli, 3 hæðir	1984	Teiknistofa Hauks Haraldssonar sf, Haukur Haraldsson	8	68,6 - 115 m ²	2-4	3307 m ²
<i>Lokastígur 1</i>	Fjölbýli, 3 hæðir	1988	Stíkan sf, Ásmundur Harðarson	10	61,5 - 78 m ²	2-3	1920,6 m ²
<i>Lokastígur 2</i>	Fjölbýli, 3 hæðir	1988	Stíkan sf, Ásmundur Harðarson	10	61,5 - 78 m ²	2-3	1917,1 m ²
<i>Lokastígur 4</i>	Fjölbýli, 2 hæðir	1997	Teiknistofan Torgið, Þorsteinn Friðbjólfsson	4	61,3 m ²	2	956,6 m ²
<i>Lækjarstígur 1-7</i>	Raðhús, 1 hæð	1982	Tréverk hf, Þorsteinn Friðbjólfsson	4	110,5 - 122,5 m ²	4	703,8 - 894,5 m ²

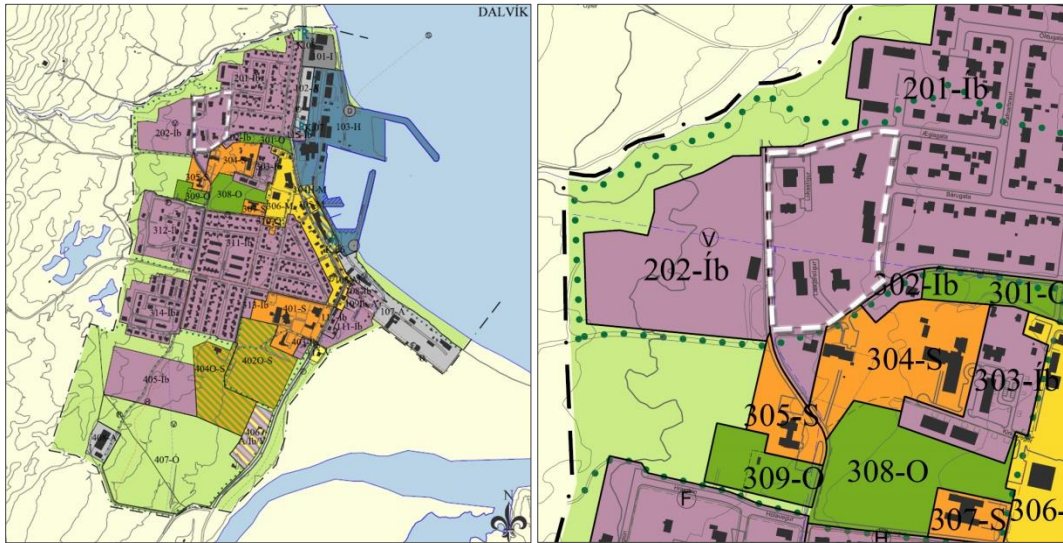
Tafla 1: Upplýsingar um byggingar innan skipulagssvæðis.



Mynd 4: Byggingar og umhverfi á skipulagssvæði. (AKG)

2.3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020



Mynd 5: Deiliskipulagssvæði afmarkað með hvítri brotalínu á þéttbýlisupprætti aðalskipulags.

Fram kemur í aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 að með nýbyggingum og endurnýjun bygginga í eldri hverfum skuli leitast við að bæta bæjarmynd og umhverfi. Gert er ráð fyrir blöndun húsagerða og íbúðagerða í nýjum íbúðarhverfum og miðast þéttleiki byggðar við það, almennt á bilinu 10-15 íb/ha. Stefnt er að því að þéttleiki byggðar á reitinum verði aukinn með samþykkt nýs deiliskipulags. Ekki þarf að breyta ákvæðum aðalskipulags þess vegna.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
201-Íb	11,6	Íbúðabyggð utan Lágur.	Reiturinn er sem næst fullbyggður.	Óbreytt. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Tafla 2: Skipulagsákvæði aðalskipulags um landnotkunarreit 201-Íb.

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Ákvæði svæðisskipulags eiga ekki við deiliskipulagið en þó er viðeigandi að stikla á byggðarstefnunni. Stefna Svæðisskipulags Eyjafjarðar um byggðapróun er að ný íbúðarbyggð tengist beint þeirri byggð sem fyrir er, íbúar njóti nálægðar við verslun og þjónustu, skóla og heilsugæslu.

2.4 FORNMINJAR

Einn skráður minjastaður er merktur innan skipulagsmarka á hnitsettum gögnum Fornleifastofnun Íslands og þrír aðrir rétt utan við skipulagsmörk, samkvæmt fornleifaskráningu.³

Minjastaður Ey-103:001, bæjarhóll og bústaður með skráð hættumat vegna framkvæmda, er merktur þar sem nú stendur þriggja hæða fjölbýlishús við Lokastíg 2 og innan skipulagsmarka. Samkvæmt staðháttalýsingu er augljóst að átt er við hól norðan Ægisgötu og þar með utan skipulagssvæðisins.

Minjastaðurinn mun vera gamla bæjarstæði Brimnesbæjarins samkvæmt Fornleifaskráningu í Eyjafirði XII³ þar sem skráð er eftirfarandi:

Ey-103:001 Vestan við nústandandi Brimnesbæ er blokk við Ægisgötu og beint norður af henni er hóll vestan við raðhús við Brimnesbraut. Vestanvert á hólum mun gamli Brimnesbærinn hafa staðið. Mikil rækt er í hólum, en annar hóll er vestan við. Norðan við hólinn er lítill grasbali og svo grasbakki, nokkuð hár, niður

³ Adolf Friðriksson og fleiri, 1999.

að Brimnesá. Stór garður var framan við þennan bæ og var öskuhaugurinn norðaustan við hann. Vatn var sótt í bæjarlækinn sem rann vestan við húsið.

Rétt utan skipulagsmarka eru skráðir þrír aðrir minjastaðir: Ey-103:018 tóft í grasi grónum hvammi, Ey-103:002 og Ey-103:003 heimild um útihús.

2.5 LÖG OG REGLUGERÐIR

Við vinnslu deiliskipulagsins og mat á áhrifum skipulagsáætlunarinnar verður eftir því sem við á litið til viðeigandi laga, áætlana og samþykta.

3 ÁHRIFAMAT

Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal við gerð skipulagsáætlana:

...gera grein fyrir áhrifum áætlunar, og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á.

Metin verða líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á einstaka þætti áætlunarinnar.

Í deiliskipulaginu verða ekki skilgreindar heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Deiliskipulagið fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

4 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsingin verður auglýst með dreifibréfi/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. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig í upphafi verks gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

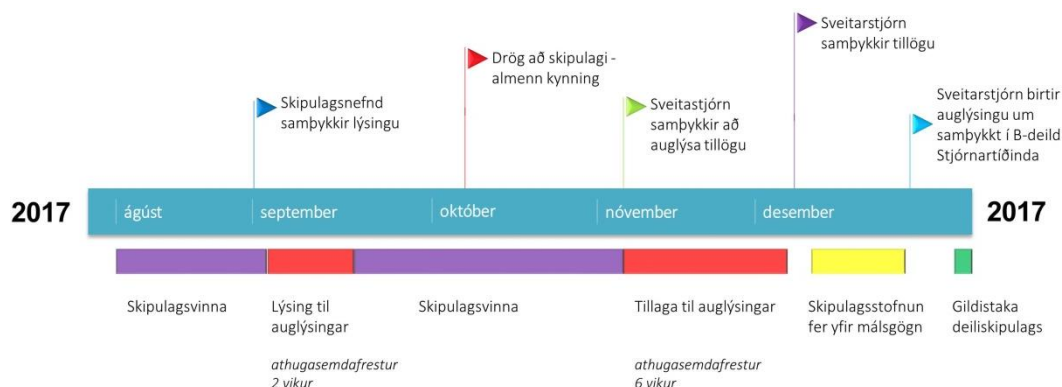
Í framhaldi verður unnin deiliskipulagstillaga sem kynnt verður á íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt. Fullunnin skipulagstillaga verður síðan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

Að athugasemdafresti loknum mun skipulagsnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulagsnefnd gerir tillögu til sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins. Skipulagsstofnun mun fá senda samþykktu tillögu til yfirferðar. Að því loknu mun sveitarstjórn birta auglýsingu um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal afgreiðsla sveitarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulags verður í samræmi við 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

- Lýsing auglýst í september. A.m.k. tveggja vikna athugasemdafrestur.
- Drög að deiliskipulagi kynnt í október 2017 með opnu húsi eða almennum fundi.
- Deiliskipulagstillaga auglýst í nóvember 2017. 6 vikna athugasemdafrestur.
- Stefnt að gildistöku skipulagsins í árslok 2017.



Mynd 6: Drög að tímalínu skipulagsvinnu.

4.1 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veitustofnanir
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra

4.2 ATHUGASEMDIR

Athugasemdir og ábendingar vegna lýsingar þessarar skulu sendar á skrifstofu Dalvíkurbyggðar, Ráðhúsinu, 621 Dalvík eða með tölvupósti til sviðsstjóra umhverfis- og tæknisviðs á netfangið borkur@dalvikurbyggd.is. Tímafrestur kemur fram í auglýsingu.

5 HEIMILDASKRÁ

Adolf Friðriksson, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Hildur Gestsdóttir, Margrét Stefánsdóttir og Orri Vésteinsson. (1999). *Fornleifaskráning í Eyjafirði XII: Fornleifar á Upsaströnd, Dalvíkurlandi og vestanverðum Svarfaðardal inn að Klaufabrekku*. Fornleifastofnun Íslands.

Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020.

Dalvíkurbyggð. (2012). *Húsaskráning í Dalvíkurbyggð: 1. áfangi*. Dalvík: Byggðasafnið Hvoll.

Hagstofa Íslands. (2017). *Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum 1998-2017*. Sótt af <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024.

Myndir (AKG) © Anna Kristín Guðmundsdóttir