



DALVÍKURBYGGÐ

GREINAGERÐ DEILISKIPULAGS SUÐURSVÆÐI DALVÍKUR

NÓVEMBER 2024

COWI

Greinagerð deiliskipulags

Deiliskipulag þetta var unnið skv. ákvæðum 40. og 1.mgr. og 2.mgr. 41.gr.
skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn
Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Dalvíkurbyggð

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____.
Auglýsingin um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðina þann ____
20____.

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
1.1 Afmörkun og breyting íbúðasvæðis	1
2. Forsendur og markmið	2
2.1 Staðhættir	2
2.2 Viðfangsefni og áhersla	2
2.3 Íbúðapróun og búsetukostir	3
3. Tengsl við aðrar áætlanir	4
3.1 Landsskipulagsstefna	4
3.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024	5
3.3 Sóknaráætlun Norðurlands eystra	5
3.4 Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020	6
3.5 Meginmarkmið fyrir svæðið í Aðalskipulagi	6
3.6 Stefna í aðalskipulagi	6
3.7 Deiliskipulag	7
4. Umhverfi	8
5. Skilmálar	11
5.1 Almennir skilmálar fyrir einbýlishús, raðhús og parhús	11
5.1.1 Frágangur lóða	11
5.1.2 Opin svæði	12
5.1.3 Hljóðvist	12
5.1.4 Gönguleiðir	12
5.1.5 Fornleifavernd	12
5.1.6 Aðkoma og umferð	13
5.1.7 Almenningsvæði	13
5.1.8 Áfangaskipting	13
5.2 Sérákvæði	15
5.2.1 Einbýlishús	15
5.2.2 Parhús	17
5.2.3 Raðhús	19
6. Samráð og kynning	21
7. Heimildir	21

1. Inngangur

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 en ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðasvæði á reit 405-Íb á Dalvík. Í gildandi skipulagi fyrir svæðið er afmörkun skipulagssvæðisins reitur 405-Íb í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020. Umhverfis reitinn er svæðið 407-Ó og norður og austan við reitinn er liggur reitur 404-Íþ. Austan við reitinn er reitur 406-V sem liggur til suðurs, sjá mynd 2.



Mynd 1 Til vinstri, mynd úr aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 með síðari breytingum. Til hægri, loftmynd af svæðinu af kortavef Dalvíkurbyggðar, svæðið sýnt skematískt með rauðum hring.

Aðdragandi skipulagsgerðar er að fyrir liggur samþykkt aðalskipulag fyrir svæðið þar sem er gert ráð fyrir uppbyggingu á blandaðri byggð sérþýla í samræmi við uppbyggingaráform sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar sett fram í Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029.

1.1 Afmörkun og breyting íbúðasvæðis

Í breytingu á aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar sem er auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir að reitur 405-Íb stækki. Stækkun reitar 405-Íb er til vesturs að mörkum skipulagssvæðis Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 og norðan við núverandi reit á svæði frá Böggvisbraut að reit 404-Íþ. Reiturrinn stækkar líka til norðurs að núverandi skipulagsmörkum reitar 314-Íb. Reitur 405-Íb stækkað yfir svæði reitar 407-Ó sem minnkar samsvarandi um stækkun reitar 405-Íb úr því að vera 7,9 ha í gildandi aðalskipulagi í að vera 13,2 ha eftir breytingu á aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar.

2. Forsendur og markmið

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett austan við fólkvanginn í austurhlíð Böggvisstaðafjalls. Svæðið er opið svæði sem er nokkuð vel gróið. Landið er frekar flatt en hallar til austurs í átt að íþróttar- og sundlaugarsvæði Dalvíkur. Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norðan, norðaustan og suðvestan áttir.

2.2 Viðfangsefni og áhersla

Í Dalvíkurbyggð er blómleg byggð og framsækið atvinnulíf þar sem Dalvík er meginaðráttarafi verslunar, þjónustu og atvinnulífs. Meginmarkmið tillögu að deiliskipulagi er uppbygging íbúðarhúsnæði suður af núverandi íbúabyggð á Dalvík í samræmi við stefnu Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 um að lögð sé sem áhersla á vöxt til suðurs vegna góðra tengsla við skóla- og íþróttasvæðis.

Reit 405-ib er lýst sem framtíðarbyggingarsvæði í greinagerð Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 þar sem er gerð ráð fyrir blandaðri íbúðabyggð. Ekki er gert ráð fyrir verslun- og þjónustu á svæðinu.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar er svæðið er flokkað sem fyrsti áfangi framtíðaruppbyggingar í sveitarfélaginu. Áformuð er uppbygging íbúabyggðar þar sem gert er ráð fyrir sérbýlishúsabyggð, nánari skilgreint sem byggð með blönduðum sérbýlum. Viðfangsefni skipulagsins er að skilgreina íbúðabyggð á reitnum.

Uppbygging svæðisins miðast við að auka samkeppnishæfni svæðisins þar sem áhersla er lögð á vöxt til suðurs vegna góðra tengsla við skóla- og íþróttasvæðis.

Í Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029 er gert ráð fyrir því að auka framboð á par-, rað-, og tvíbýlishús ásamt einbýlishúsum í sveitarfélaginu. Í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 var horft til þess að mögulega yrði áframhaldandi fækkun um 0,5% á ári, en jafnframt sett fram háspá sem fylgir landsmeðaltali eða 1% árlegri fjölgun. Samkvæmt þeirri spá væri íbúðapörf áætluð allt að 120 íbúðir, þar af um 90 á Dalvík, ef íbúðapróun yrði samkvæmt háspánni.

Helstu framkvæmdaþættir eru mannvirkjagerð, gatnagerð ásamt stofnlagnakerfi, blágrænar ofanvatnslausnir, myndun skjólríkra almenningssvæða og frágangur umhverfis og lóða. Mikilvægt er að skapa tengja svæðið við núverandi gatna- og stígakerfi með áherslu á tengingu fyrir virka ferðamáta við skóla- og íþróttasvæði. Gatnakerfi svæðisins tengist inn á tengigötu Böggvisbraut.

Við hönnun svæðisins er sérstök áhersla á tengingar fyrir virka ferðamáta, sólrik og skjólgóð lítil almenningssvæði, blágrænar ofanvatnslausnir og græna ásýnd hverfisins og samhengi gróðurpekju til að stuðla að því að skapa aðlaðandi íbúasvæði. Sérstök áhersla er lögð á að huga að svæðum og auðvelda vetrarþjónustu hverfisins.

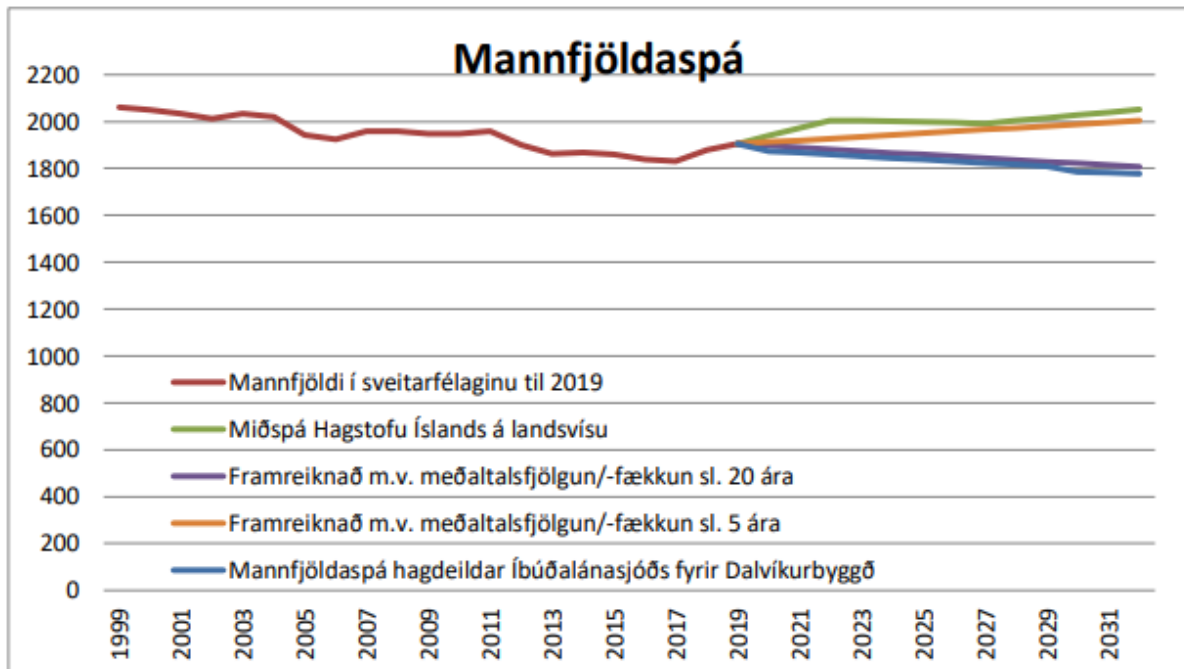
Gert er ráð fyrir því að uppbygging skipulagsvæðisins geti verið áfangaskipt miðað við hagkvæma uppbyggingu og framboð á fjölbreyttum búsetukostum.

Leitast er við að samþætt byggðarmynstur við umhverfi með val á lóðarafmörkun, bindandi byggingarlínu, húsgerðum og landmótun. Hugað er að kolefnisfótspori byggðar með vali á að móta vistvæna byggð og samþætta blágrænar ofanvatnslausnir inn í skipulagið. Farvegir ofanvatns eru skilgreindir sértaklega og liggja að safntjörn.

Markmið deiliskipulagsgerðar er að hanna aðlaðandi íbúðarhúsahverfis með traustum innviðum, almenningssvæðum og fjölbreyttum sérbýlishúsnæðiskostum.

2.3 Íbúapróun og búsetukostir

Í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 var horft til þess að mögulega yrði áframhaldandi fækkun um 0,5% á ári, en jafnframt sett fram háspá sem fylgir landsmeðaltali eða 1% árlegri fjölgun. Samkvæmt þeirri spá væri íbúðapörf áætluð allt að 120 íbúðir, þar af um 30 utan Dalvíkur, ef íbúapróun yrði samkvæmt háspánni. Áætluð íbúðapörf var metin. u.þ.b. 10 íbúðir á ári fyrir tímabilið 2008 - 2020.



Mynd 2 Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands fyrir Dalvíkurbyggð (Hagstofa Íslands 2019).

Mannfjöldi í ársbyrjun 2023 í Dalvíkurbyggð var 1.906 íbúar. Mannfjöldaspár miða við að íbúafjöldi verið í miðgildi um 1.915 +/- 140 íbúar en íbúa við. Gert er ráð fyrir að hlutfall aldraðra hækki á tímabilinu til ársins 2031 og að meðalstærð íbúðaeininga muni halda áfram þeirri þróun að fara minnkandi í fermetrum. Miðað við íbúapróun og Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029 er þörf á framboði á sérbýlum í sveitarfélaginu.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Fyrir liggur Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029 og gera skal grein fyrir hvaða áhrif og hvernig uppbygging suðursvæðis samræmist þeirra áætlun og öðrum sértækum áætlunum sveitarfélagsins sem gætu orðið fyrir áhrifum.

Rafmagn og fráveitu er gert ráð fyrir að hægt sé að tengja við núverandi fráveitukerfi við Íþróttasvæðið, Skógarhóla eða Böggvisbraut eða leggja nýjar tengingar við svæðið.

Vatnsveituæð og hitaveituæð liggur um mitt svæðið og þarf að huga að aðgengi en við skipulagsgerðina hefur verið tekið tillit til þess að ekki sé verið að grafa á þessum stöðum.

Þörf er á að styrkja innviði líkt og fráveitu fyrir svæðið og huga að tengingu við rafmagn, heitt vatn og vatnsveitu.

3.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna setur fram áherslur í æskilegri þróun byggðar sem ætlað er að sé náð fram í aðalskipulagi sveitarfélaga og útfært nánar í deiliskipulagi. Eftirfarandi þættir landsskipulagsstefnu tengjast á einn eða annan hátt útfærslum við tillögu að deiliskipulagi og er í samræmi við gildandi aðalskipulag Dalvíkurbyggðar og þau markmið og stefnu sem þar er sett fram.

- Skipulag er ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun
- Samfélagsbreytingum sem tengjast breyttri aldurssamsetningu, elstu aldursflokkunum
- Umhverfisbreytingar af völdum loftslagsbreytinga
- Seigla og sveigjanleiki skipulags
- Skipulag byggðar getur stuðlað að samkeppnishæfni
- Styrkja innvið með hagkvæmari uppbyggingu
- Efla slagkraft viðkomandi svæðis
- Varðveita náttúru- og menningargæði
- Tekið sé mið af þekkingu um náttúruvá við ákvarðanir um mannvirkjagerð
- Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni
- Styrkja samkeppnishæfni og þol byggðar
- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða

Skipulag íbúðarsvæðis 405-Íb er í samræmi við markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 og tekur mið af ofangreindum þáttum.

3.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 var staðfest 4. febrúar 2014 og nær til allra sveitarfélaganna við Eyjafjörð. Suðurmörk skipulagssvæðisins eru við mörk svæðisskipulags miðhálandisins en hluti Eyjafjarðarsveitar er innan marka þess. Dalvíkurbyggð er hluti af svæðisskipulagi Eyjafjarðar 2012-2024.

Helstu áherslur og leiðarljós Svæðisskipulags Eyjafjarðar 2012-2024 sem huga þarf að við deiliskipulagsgerð á svæðinu eru:

- Sterkir innviðir
- Sjálfbærar lausnir í samgöngum
- Sjálfbært skipulag þéttbýlis
- Fjölbreyttir búsetukostir
- Traust atvinnulíf
- Hagkvæmt byggðarmynstur
- Góðar og öruggar vegasamgöngur
- Hugað sé að yfirbragði byggðar
- Aðlaga nýja byggð að núverandi byggðarmynstri
- Efla úrgangsmeðhöndlun
- Byggðarþróun hafi jákvæð áhrif á samfélag, atvinnulíf og þjónustukerfi
- Möguleikar til fjölbreyttrar útivistar

Skipulag íbúðarsvæðis 405-Íb er í samræmi við markmið Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 og tekur mið af ofangreindum þáttum.

3.3 Sóknaráætlun Norðurlands eystra

Tilgangur sóknaráætlana samkvæmt SSNE er bæði að ná fram betri nýtingu fjármuna og að færa ákvarðanatöku nær þeim sem þekkja best til aðstæðna á hverjum stað. Sóknaráætlun Norðurlands eystra er unnin í samvinnu við sveitarfélög, ríkisstofnanir, atvinnulíf, menningarlíf, fræðasamfélag, íbúa og aðra haghafa.

Við gerð Sóknaráætlunar Norðurlands eystra 2020-2024 var tekið mið af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og einstök markmið og aðgerðir tengd við tilheyrandi heimsmarkmið.

Framtíðarsýn málaflokka sóknaráætlun Norðurlands eystra sem tengjast skipulagsgerð:

- Sterkir innviðir
- Góðar samgöngur
- Aukin vitund í umhverfismálum
- Lagning fleiri göngu- og hjólastíga
- Styrkja innviði í landshlutanum

- Auka trjárækt og bindingu

Skipulag íbúðarsvæðis 405-Íb er í samræmi við ofangreind markmið sem sett eru fram í Sóknaráætlun Norðurlands eystra.

3.4 Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020

Í greinargerð Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020, kafla 4.3 er fjallað um íbúðarsvæði 405-Íb þar sem fram kemur meginmarkmið fyrir svæðið og áhersla sveitarfélagsins tilgreind.

Samhliða auglýsingu á deiliskipulagi svæðisins er auglýst breyting á gilandi aðalskipulagi svæðisins, reit 405-Íb. Reitir 405-Íb stækka til vesturs að mörkum skipulagssvæðis Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 og til norðurs að núverandi reit á svæði frá Böggvisbraut að reit 404-Íþ. Reiturinn stækka líka til norðurs að núverandi skipulagsmörkum reitar 314-Íb. Reitir 405-Íb stækka úr því að vera 7,9 ha í gildandi aðalskipulagi í að vera 13,2 ha eftir breytingu á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020.

3.5 Meginmarkmið fyrir svæðið í Aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020 þar sem fyrst og fremst er lögð áhersla á fjölbreytta búsetukosti, bæði í sveit og þéttbýli, varðveislu og nýtingu landbúnaðarlands og náttúruvernd. Á Dalvík eru gerðar talsverðar breytingar þar sem öll áform um byggingarsvæði norðan Brimnesár eru felld út en áhersla lögð á vöxt bæjarins til suðurs m.a. vegna góðra tengsla við skóla- og íþróttasvæði.

Í deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæði 405-Íb er gert ráð fyrir fjölbreyttum búsetukostum einbýlis, par- og raðhúsa. Heimildir í skipulagi eru sveigjanlegar varðandi stærð, pöllun húsbygginga og hámarkshæð eftir útfærslu. Skilmálar svæðisins gefa hönnuðum sveigjanleika í útfærslu sem stuðlar að fjölbreyttum húsa- og búsetukostum.

Skipulag íbúðarsvæðis 405-Íb er með sérstaka áherslu á tengingar fyrir virka ferðamáta og tengingar við skóla- og íþróttasvæði.

3.6 Stefna í aðalskipulagi

Í Dalvíkurbyggð skulu vera góð búsetuskilyrði fyrir alla. Þar skal vera öflugt, fjölbreytt og framsækið atvinnulíf sem m.a. byggist á sérstöðu svæðisins, sterkum sjávarútvegi og fullvinnslu sjávarafurða, nýsköpun í landbúnaði og menningar- og náttúrutengdri ferðaþjónustu. Umhverfismál, náttúruvernd og tengsl við sögu og söguminjar skulu höfð að leiðarljósi við skipulag og uppbyggingu byggðar og atvinnulífs.

Deiliskipulag fyrir svæðið skal taka mið af meginmarkmiðum fyrir íbúðarsvæði sem sett eru fram í Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020:

- Sveitarstjórn leggur áherslu á fjölbreytta búsetukosti, og að þróun byggðar í sveitarfélaginu öllu endurspegli bestu eiginleika hvers staðar.
- Ávallt verði nægt framboð byggingarlóða, bæði fyrir íbúðarhús og hvers kyns atvinnuhúsnæði.
- Á skipulagstímabilinu verði vöxtur bæjarins fyrst og fremst sunnan núverandi byggðar, auk einstakra annarra svæða.

- Lögð skal rík áhersla á náttúruvernd og tekið tillit til söguminja við nýtingu lands og landgæða.
- Tekið skal mið af sjónarmiðum um sjálfbæra þróun samfélags og byggðar við skipulag og uppbyggingu sveitarfélagsins.
- Sérstök áhersla skal lögð á að gera útivistarsvæði sveitarfélagsins aðgengileg og eftirsótt.
- Lagningu göngustíga og tengja ný svæði við núverandi stígakerfi.
- Stuðlað að aukinni útivist, hollri hreyfingu og vistvænum samgönguháttum.

Skipulag íbúðarsvæðis 405-Íb leggur áherslu á fjölbreytta búsetukosti líkt og kemur fram í kafla 3.5 ásamt ríkri áherslu á umhverfi, gróður, náttúru og sjálfbæra þróun hverfisins. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir tengingu stígakerfis við fólkvangs í Böggvistaðafjalli til að stuðla að aukinni útivist og hreyfingu.

3.7 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir íbúðarsvæði 405-Íb. Hugað skal að því að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika svæðisins og verndun lífsvæðis, plantna og dýra, á svæðinu í samræmi við skuldbindingar í samningum.

Nýtingarhlutfall fyrir einstaka landnotkunarreiti er að finna í sérskilmálum fyrir hverja hústýpu í kafla 6 en er sem hér segir:

Einbýlishús – hámarks nýtingarhlutfall 0,40

Parhús – hámarks nýtingarhlutfall 0,38

Raðhús – hámarks nýtingarhlutfall 0,42

Sumir byggingareitir ná ekki að nýta hámarks nýtingarhlutfall og þá gildir það byggingarmagn sem kemst fyrir innan byggingareitar miðað við hámarkshæð.

Ekki er gert ráð fyrir leik- eða grunnskóla innan deiliskipulagssvæðisins, til staðar er leik- og grunnskóli í sveitarfélaginu sem mun þjónusta svæðið. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði fyrir einstaka lóðir eru í kafla 6.

Að reit íbúðarsvæðis 405-Íb er í gildi eftirfarandi deiliskipulag sem er með aðliggjandi deiliskipulagsmörk:

Íþróttasvæði Dalvíkur – 14459

Deiliskipulag Hóla- og Túnahverfi – 14332

Deiliskipulag Fólkvangs í Böggvistaðafjalli - 16634

4. Umhverfi

Í töflu hér fyrir neðan er sett fram hvernig mat á vægi á áhrifum er metið. Um er að ræða kvarða sem metur áhrif út frá þeim þáttum sem settir eru fram í skýringum fyrir mat á hverjum þætti.

Tafla 1 Vægi áhrifa og skýringar.

Vægi áhrifa	Skýringar
Verulega jákvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði. - Breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmd er oftast varanleg. - Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Talsvert jákvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og forminja. - Áhrifin geta verið jákvæð fyrir svæðið og/eða geta verið jákvæð fyrir fjölda fólks. - Áhrifin gera verið varanleg. - Áhrifin geta verið staðbundin, svæðisbundin og/eða á landsvísu. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Nokkuð jákvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru minni háttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. - Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin - Áhrifin eru oftast staðbundin eða svæðisbundin. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Óveruleg	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru lítil og taka til lítils afmarkaðs svæðis. - Vernðargildi umhverfispátta er óverulegt. - Áhrif á fólk eru óveruleg. - Áhrif staðbundin og yfirleitt afturkræf. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Nokkuð neikvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru minni háttar með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. - Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. - Áhrifin eru oftast staðbundin eða svæðisbundin. - Áhrif geta að einhverju leyti verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Talsvert neikvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og forminja. - Áhrifin geta verið neikvæð fyrir svæðið og/eða geta valdið fjölda fólks ónæði eða óþægindum. - Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf. - Áhrifin geta verið staðbundin, svæðisbundin og/eða á landsvísu. - Áhrifin geta verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Verulega neikvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og forminja, og/eða rýra hag mikils fjölda fólks. - Breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræf. - Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin. - Áhrifin eru í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óvissa	- Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, meðal annars vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. - Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknnum eða markvissri vöktun.
Engin áhrif	Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru engin á skilgreindu áhrifasvæði.

Í töflu hér að neðan eru tekin saman helstu umhverfisáhrif, vægi þeirra og viðmið.

Tafla 2. Mat á umhverfispáttum.

Umhverfispáttur	Vægi þáttar	Skýringar	Viðmið
Samfélag	Talsvert jákvæð	Skipulagstillagan er talvert jákvæð fyrir samfélagið þar sem þörf er fyrir nýjar íbúðarhúsnæðislóðir og í tillögunni er gert ráð fyrir fjölbreyttum búsetukostum með áherslu á umhverfi, blágrænar ofanvatnslausnir og virka ferðamáta. Bættar tengingar við núverandi stígakerfi og tengingar við íþrótt og skólasvæði eru álitin jákvæð áhrif.	Skipulagslög nr. 123/2010 og Skipulagsreglugerð 90/2013. Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020. Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029.
Fornleifar	Engin áhrif/óvissa	Óveruleg áhrif á skráðar minjar.	Lög um menningarminjar 80/2012. Skráðar friðlýstar fornleifar á svæðinu. Náttúrufræðistofnun Íslands.
Ásýnd	Óveruleg/Óvissa	Ásýnd svæðisins mun breytast verulega, þar nýjar byggingar og innviði munu verða þar sem er gras- eða túnsvæði í dag.	Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar sem framtíðar íbúðarsvæði.
Fugla og dýralíf	Óveruleg	Svæðið er ekki þekkt varpsvæði eða skilgreint sem svæði þar sem mikið er um fuglalíf.	Upplýsingar frá Náttúrufræðistofnun Íslands. Náttúruverndaráætlun. Skipulagsáætlanir Dalvíkurbyggðar.
Gróður og gróðurþekja	Óveruleg/Nokkuð neikvæð	Núverandi gróður og gróðurþekja á svæðinu mun verða fyrir áhrifum af uppbyggingu á svæðinu. Gróðurfur á skipulagssvæðinu er hins vegar ekki með hátt verndargildi. Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og getur haft jákvæð áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika innan svæðisins. □	Upplýsingar frá Náttúrufræðistofnun Íslands.
Vatn og lækir	Óveruleg	Óveruleg áhrif á vatn og lækir. Skipulag svæðisins gerir ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum og gegndræpum yfirborðum og leiða vatn í næsta viðtaka. Viðtakar eru græn svæði og safntjörn vatns.	Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn. Reglugerð 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Reglugerð 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð um fráveitu í Dalvíkurbyggð nr. 402/2001.

Hagrænir þættir	Talsvert jákvæð	Uppbygging svæðisins er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf á svæðinu. Meitið er að hagkvæm uppbygging svæðisins í samræmi við framsetta skipulagsáætlun áfangaskiptingar uppbyggingar svæðisins verði hagkvæm fyrir sveitarfélagið.	
-----------------	-----------------	---	--

5. Skilmálar

Skipulagsskilmálar skiptast í almenna skilmála og sérákvæði fyrir hverja húsgerð. Gerður er greinamunur á milli sérbýlishúsa og fjöleignarhúsa þar sem í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljast m.a. raðhús og parhús til fjöleignarhúsa.

5.1 Almennir skilmálar fyrir einbýlishús, raðhús og parhús

Í skilmálum koma fram skilmálar um hámarks byggingarmagn, þakform, frágangur lóða, landhalla og fleira. Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli og hæðarblaða

5.1.1 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Lóð skal vera fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er allt að 1,8 metrar á hæð, ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri. Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða ef næst samkomulag milli aðliggjandi lóðarhafa. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni eru í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

5.1.2 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Farið skal samkvæmt kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

5.1.3 Hönnun og uppdrættir

Um svæðið gilda skilmálar þessir, mæliblöð, byggingareglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar viðeigandi reglugerðir. Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágangs þeirra á svæðinu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval þeirra.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð (112/2012).

5.1.4 Mæli- og hæðarblöð

Hæðarblað sýnir kóta og hæðir. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, sjá heimild um byggingareit einbýlis og parhúsa í kafla 5.2.

5.1.5 Opin svæði

Opin svæði innan deiliskipulagsins eru ætluð til frístundaiðju, útivistar og eru á einhverjum tíma nýtt sem söfnunarsvæði fyrir ofanvatn og snjó. Heimilt er að nýta svæðin fyrir dvalar- og leiksvæði. Gert er ráð fyrir að á opnu svæði sé hægt að búa til hring kringum byggðina fyrir gönguskíði.

5.1.6 Hljóðvist

Ekki er gert ráð fyrir vandamál með hljóðvist í fyrirhuguðu hverfi. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

5.1.7 Skjólveggir

Heimilt er að vera með skjólveggi á lóð og skulu þeir vera í samræmi við 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

5.1.8 Gönguleiðir

Skipulag svæðisins miðar við að gönguleiðir séu með malbiki, steypar eða öðru hörðu yfirborði og a.m.k. 2.5 metra breiddar. Lýsing skal vera á gönguleiðum en huga skal að ljósvist hverfisins með því að vera með lýsingu sem miðast skal við öryggi gangandi en um leið skal takmarka ljósmengun eins og kostur er að hverju sinni. Stígar innan hverfis milli gatna skulu vera a.m.k. 1 meter á breidd. Hvatt er til þess að við útfærslu að hugað sé að því að vera með gegndræp yfirborð á gönguleiðum. Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluta af stærra heildarskipulagi stíga á svæðinu og tengja það við aðliggjandi gönguleiðir.

5.1.9 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að vera með smáhýsi á lóð í samræmi við 2.3.5. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Smáhýsi er háð samþykkt byggingarfulltrúa og skulu vera staðsett innan byggingareits lóðar.

5.1.10 Fornleifavernd

Á svæðinu eru þekktar fornleifar sem eru að hluta til varðveittar í skipulaginu. Ef það finnst fornleifar sem áður voru ókunnar skal tilkynna fundinn til Fornleifastofnun Íslands (Minjastofnun) eins fljótt og unnt er. Sama skylda gildir á landeigendum og ábúanda er þeir verða var við ókunnar fornleifar. Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir framkvæmdum stendur stöðva framkvæmd þar til ákvörðun Fornleifastofnunar Íslands um hvort megi halda áfram framkvæmdum liggur fyrir og þá með hvaða skilmálum.

5.1.11 Aðkoma og umferð

Böggvisbraut og B-gata eru að lágmarki 6.0 metra breiðar og A og C-gata eru að lágmarki 5.0 metra breiðar. Aðkoma inn í hverfið verður um Böggvisbraut sem tengist við nýjar götur innan skipulagssvæðisins. Í skipulagi hverfisins er gert ráð fyrir nýjum húsagötum sem eru með 30 km hámarks hraða. Böggvisbraut verður safngata fyrir hverfið og tengist við núverandi gatnakerfi Dalvíkurbyggðar.

5.1.12 Gróður

Gert er ráð fyrir gróðursvæðum/beðsvæðum við gönguleiðir meðfram götum hverfisins þar sem koma skal fyrir götutrjá og gróðri sem eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum hverfisins.

5.1.13 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

5.1.14 Almenningsvæði

Í skipulaginu er gert ráð fyrir nokkrum almenningsvæðum s.s. útsýnissvæði og svæðum fyrir leiksvæði og útivist.

5.1.15 Áfangaskipting

Deiliskipulagstillagan miðar við að svæðið geti byggst upp í áföngum. Tekið er tillit til hagkvæmni uppbyggingar og framboði á fjölbreyttum íbúðakostum við áfangaskiptingu. Hér fyrir neðan er að finna tillögu að áfangaskiptingu uppbyggingar deiliskipulagsins.



Mynd 3. Mögulega áfangaskipting uppbyggingar.

5.1.16 Snjómokstur

Snjósöfnunarsvæði eru skilgreind við enda hvers botns í götu B-götu og enda A og C-götu og á svæði sem liggur suð-austan við enda Böggvisbrautar.

5.1.17 Sorpgeymslur

Frágangur og útfærsla á sorpgeymslum skal vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymsla fyrir a.m.k. þrjú sorpílát skal vera við hvert hús og skal stærð hennar miðast við að rýma sorpílátin. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 metrum og skal vera greiður aðgangur að hanni fyrir tæmingu. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi ljúka samhliða byggingu húss á viðkomandi lóð.

5.1.18 Hljóðvist

Hönnun og frágangur skal vera í samræmi við reglugerð 724/2008 um hávaða. Hönnuður skal leita leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Viðmið um hljóðstig eru settar fyrir hverfið m.v. gefna forsendur þegar hverfið er fullbyggt. Þau viðmið eru að hljóðvist á lóð innan sé innan viðmiðunarmarka reglugerða sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

5.2 Sérákvæði

5.2.1 Einbýlishús

1. Húsgerð

Einbýlishús á einni hæð eða pallað frá götu séð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningu.

2. Hönnun hús og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að myndi skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

3. Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsuppdraetti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla má ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar. Lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

4. Grunnflötur húsa

Einbýlishús E1

Hámarks nýtingarhlutfall	0,40
Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta	4.8 metrar

Heimilt er að palla húsið í hæð, ef húsið er pallað er hámarkshæð húss 6.3 m yfir kóta aðkomuhæðar.

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu bindandi byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

5. Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar nema ef húsið er pallað er mesta hæð húss talin frá

aðkomuhæð 6.3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulöggð, hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð nema að ef húsið er pallað þá er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar frá aðkomuhæð.

7. Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar frá aðkomukóta nema ef húsið er pallað þá er hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar.

5.2.2 Parhús

1. Húsgerð

Parhús á einni hæð eða pallað frá götu séð án kjallara með innbyggðri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsuppdætti og skilmálateikningu.

2. Hönnun hús og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að myndi skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

3. Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsuppdætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla gangi allt að 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar. Lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götmynd.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

4. Grunnflötur húsa

Parhús

Hámarks nýtingarhlutfall	0,38
Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta	4.8 metrar

Heimilt er að palla húsið í hæð, ef húsið er pallað er hámarkshæð húss 6.3 m yfir kóta aðkomuhæðar. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götmynd.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

5. Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar nema ef húsið er pallað er mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð 6.3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð, hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð nema að ef húsið er pallað þá er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar frá aðkomuhæð.

7. Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar frá aðkomukóta nema ef húsið er pallað þá er hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar.

5.2.3 Raðhús

1. Húsgerð

Raðhús á einni hæð frá götu séð án kjallara með innbyggðri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningu.

2. Hönnun hús og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að myndi skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

3. Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsuppdraetti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla gangi allt að 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar. Lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götmynd.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Skipting milli lóða eða raðhúsa eininga er leiðbeinandi og heimilt er að skipta upp lóðum og einingum á annan hátt en sýnt er á skipulagsuppdraetti. Hámarksfjöldi eininga er tiltekinn á skipulagsuppdraetti, sbr. R-3 tilgreinir að skipta má byggingareitnum upp í 3 einingar, R-4 tilgreinir að skipta má byggingareitnum upp í 4 einingar.

4. Grunnflötur húsa

Raðhús

Hámarks nýtingarhlutfall

0,42

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

4.8 metrar

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götmynd.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

5. Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss

talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð, hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð á lóð sem er 4.8 metrar.

6. Samráð og kynning

Unnin var skipulagslýsingin fyrir verkefnið sem send var til Skipulagsstofnunar til umsagnar og umsagnaraðila. Kynningartími lýsingar var frá 30.01.2024 til 13.02.2024.

Á umsagnartíma bárust umsagnir frá Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Rarik, Vegagerðinni, og Skipulagsstofnun.

7. Heimildir

Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2022.

Alþingi, Lagasafn, <https://www.althingi.is/lagasafn>.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Náttúrufræðistofnun Íslands. Sérstök vernd náttúrufyrirbæra. <https://serstokvernd.ni.is/> Skoðað 30.10.2024.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.ni.is/> Skoðað 30.10.2024.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti

Reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2015-2026. September 2016.
https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf