

Apríl 2026  
Dalvíkurbyggð

# Suðursvæði Dalvíkur

**Greinargerð**  
Deiliskipulag



DALVÍKURBYGGÐ

**COWI**

[Company Address]

[Company Phone]

[Company E-mail]

COWI Ísland ehf.

Urðarhvarf 6

203 Kópavogur

Sími.: 422 3000

[www.cowi.is](#)

Kt. 430572-0169

# Suðursvæði Dalvíkur

**Verknúmer**

620.263

**Skjalanúmer**

7-vnr

**Útgáfa**

1.1

**Útgáfudagur**

1.10.2025

**Lýsing**

Deiliskipulag

**Skrið af**

BV

**Yfirarið af**

HE

**Samþykkt af**

RDB

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 Dalvíkurbyggðar 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

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inngangur</b> .....                       | <b>7</b>  |
| 1.1      | Afmörkun og breyting íbúðarsvæðis.....       | 7         |
| 1.1.1    | Skipulagi frestað í deiliskipulagi.....      | 7         |
| <b>2</b> | <b>Forsendur og markmið</b> .....            | <b>8</b>  |
| 2.1      | Staðhættir.....                              | 8         |
| 2.2      | Viðfangsefni og áhersla.....                 | 8         |
| 2.3      | Íbúápróun og búsetukostir.....               | 9         |
| 2.4      | Samgöngur.....                               | 9         |
| <b>3</b> | <b>Almennir skilmálar</b> .....              | <b>10</b> |
| 3.1      | Bygginaráform.....                           | 10        |
| 3.2      | Byggingarefni.....                           | 10        |
| 3.3      | Frágangur lóða.....                          | 10        |
| 3.4      | Algild hönnun.....                           | 11        |
| 3.5      | Hönnun og uppdættir.....                     | 11        |
| 3.6      | Mæli- og hæðarblöð.....                      | 11        |
| 3.7      | Opin svæði.....                              | 11        |
| 3.8      | Leik- og dvalarsvæði.....                    | 11        |
| 3.9      | Hljóðvist.....                               | 11        |
| 3.10     | Skjólveggir.....                             | 12        |
| 3.11     | Gönguleiðir.....                             | 12        |
| 3.12     | Smáhýsi á lóð.....                           | 12        |
| 3.13     | Fornleifavernd.....                          | 12        |
| 3.14     | Gróður.....                                  | 12        |
| 3.15     | Veitukerfi.....                              | 12        |
| 3.16     | Almenningssvæði.....                         | 12        |
| 3.17     | Áfangaskipting.....                          | 13        |
| 3.18     | Vetrarþjónusta.....                          | 13        |
| 3.19     | Sorpgeymslur.....                            | 13        |
| <b>4</b> | <b>Sérákvæði</b> .....                       | <b>14</b> |
| 4.1      | Sérbýli.....                                 | 14        |
| 4.1.1    | Einbýlishús E.....                           | 14        |
| 4.1.2    | Einbýlishús E2.....                          | 15        |
| 4.1.3    | Parhús P.....                                | 16        |
| 4.1.4    | Raðhús R.....                                | 17        |
| 4.2      | Fjölbýli.....                                | 19        |
| 4.2.1    | Fjölbýlishús á 3 hæðum með 12-16 íbúðum..... | 19        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.3      | Aðrar byggingar .....                          | 20        |
| 4.3.1    | Verslunar- og þjónustuhúsnæði.....             | 20        |
| 4.3.2    | Dreifistöð rafveitu .....                      | 20        |
| <b>5</b> | <b>Tengsl við aðrar áætlanir .....</b>         | <b>21</b> |
| 5.1      | Landsskipulagsstefna .....                     | 21        |
| 5.2      | Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 .....     | 22        |
| 5.3      | Sóknaráætlun Norðurlands eystra .....          | 22        |
| 5.4      | Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020 .....   | 23        |
| 5.5      | Meginmarkmið fyrir svæðið í aðalskipulagi..... | 23        |
| 5.6      | Stefna í aðalskipulagi.....                    | 23        |
| 5.7      | Deiliskipulag.....                             | 24        |
| <b>6</b> | <b>Umhverfi.....</b>                           | <b>25</b> |
| <b>7</b> | <b>Samráð og kynning.....</b>                  | <b>27</b> |
| <b>8</b> | <b>Heimildir .....</b>                         | <b>28</b> |

# 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 norðan og austan við reitinn er liggur reitur 404-Íþ. Austan við reitinn er reitur 406-V sem liggur til suðurs, sjá mynd 1.



**Mynd 1** Vinstra megin mynd úr Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 með síðari breytingum. Hægra megin, loftmynd af svæðinu af kortavef Dalvíkurbyggðar, svæðið afmarkað 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 sem m.a. eru sett fram í Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029.

## 1.1 Afmörkun og breyting íbúðarsvæðis

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. Reiturinn stækkar einnig til norðurs að núverandi skipulagsmörkum reitar 314-Íb. Reitur 405-Íb er stækkaður yfir svæði reitar 407-Ó sem minnkar samsvarandi um stækkun reitar 405-Íb. Íbúasvæði 405-Íb stækkar frá því að vera 7,9 ha í gildandi aðalskipulagi yfir í að vera 10,6 ha eftir breytingu á aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar. Íbúasvæði 405-Íb eru skipulagsmörk deiliskipulags og er um 2,2 ha reitar á suðaustur hluta svæðisins frestað í deiliskipulagi.

### 1.1.1 Skipulagi frestað í deiliskipulagi

Afmarkað er svæði innan íbúðasvæðis 405-Íb sem er frestað í deiliskipulagi það sem ekki liggur fyrir ákvörðun um skráðar minjar á svæðinu. Það svæði er um 2,2 ha af stærð og gert er ráð fyrir að á svæðinu væri möguleiki á uppbyggingu á 20-30 íbúðir verði svæðið nýtt í framtíðinni.

## 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 ípróttá- 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 megin aðráttarafl 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 ípróttasvæði.

Í greinagerð Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 er reit 405-íb lýst sem framtíðarbyggingarsvæði þar sem er gerð ráð fyrir blandaðri íbúabyggð. Ekki er gert ráð fyrir verslun- og þjónustu á svæðinu. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar er svæðið flokkað sem fyrsti áfangi framtíðaruppbyggingar í sveitarfélaginu. Áformuð er uppbygging íbúabyggðar þar sem gert er ráð fyrir sérbýlishúsbýggð, nánari skilgreint sem byggð með blönduðum sérbýlum.

Viðfangsefni skipulagsins er að skilgreina íbúðabyggð á reitnum í samræmi við áherslur Dalvíkurbyggðar og húsnæðisáætlunar og auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins með áherslu á vöxt til suðurs vegna góðra tengsla við núverandi skóla- og ípróttasvæði.

Í Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029 er gert ráð fyrir því að auka framboð á par-, rað-, og tvíbýlishúsum samhliða auknu framboði á einbýlishúsum í sveitarfélaginu. Í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 kemur fram að mögulega yrði áframhaldandi fækkun um 0,5% á ári, 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 skipulagsins eru: mannvirkjagerð, gatnagerð ásamt stofnlagnakerfi, blágrænar ofanvatnslausnir, myndun skjólríkra almenningsvæða og frágangur umhverfis og lóða. Mikilvægt er að tengja svæðið við núverandi gatna- og stígakerfi með áherslu á tengingu fyrir virka ferðamáta við skóla- og ípróttasvæði. Miðað er við að gatnakerfi svæðisins muni tengjast við Böggvisbraut sem er núverandi tengigata við svæðið.

Við hönnun svæðisins er sérstök áhersla á tengingar fyrir virka ferðamáta, sólrík og skjólgóð lítil almenningsvæði, blágrænar ofanvatnslausnir og græna ásýnd hverfisins. Skipulagið tekur sérstaklega á samhengi gróðurþekju til að stuðla að því að skapa aðlaðandi íbúasvæði. Sérstök áhersla er lögð á að skilgreina svæði sem auðvelda vestrarþjónustu hverfisins, sjá skýringaruppdrátt með skipulaginu.

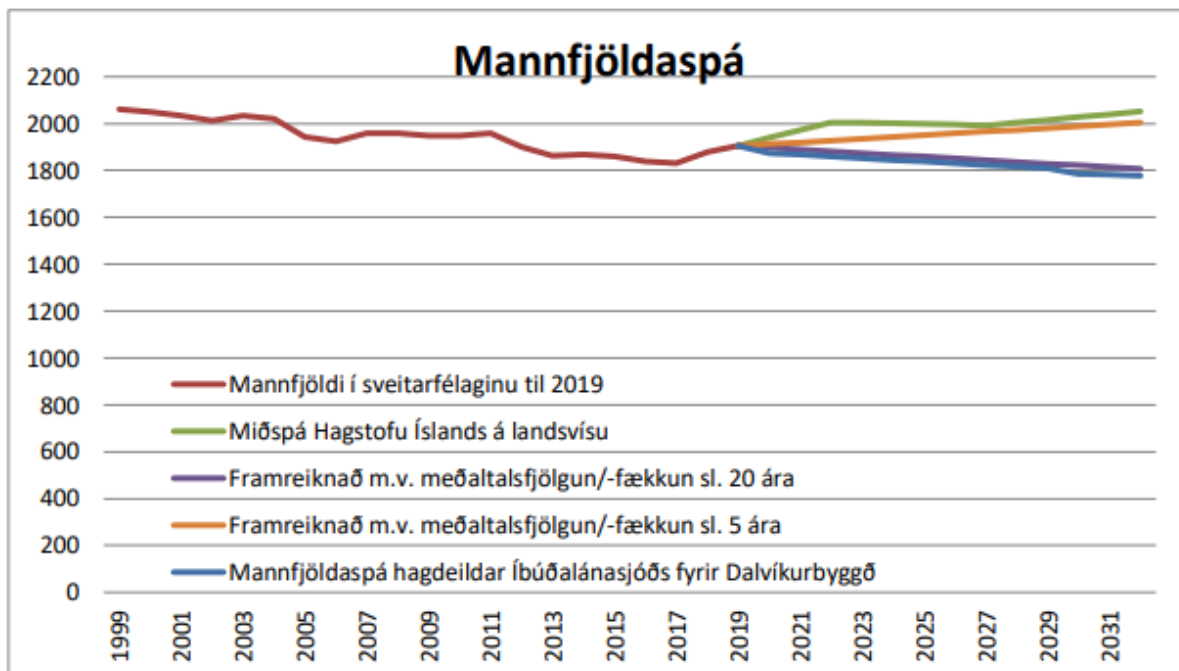
Gert er ráð fyrir því að uppbygging skipulagsvæðisins geti verið áfangaskipt miðað við hagkvæma uppbyggingu og framboð á fjölbreyttum búsetukostum.

Leitast er við að samþætta byggðarmynstur við umhverfi með val á lóðarafmörkun, bindandi byggingarlínu, húsgerðum og landmótun. Hugað er að kolefnisfótspori með mótun vistvænnar byggðar og með samþættingu blágrænna ofanvatnslausna inn í skipulagið. Farvegir ofanvatns eru skilgreindir sérstaklega og liggja að safntjörn.

Markmið deiliskipulagsgerðar er að hanna aðlaðandi íbúðarhúsahverfi með traustum innviðum, skjólgóðum almenningsvæðum og fjölbreyttum húsnæðiskostum.

## 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. Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands<sup>1</sup> gerir ráð fyrir að íbúafjöldi verði í miðgildi um 1.915 +/- 140 íbúar. 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 sérbylum, par- og raðhúsum í sveitarfélaginu.

## 2.4 Samgöngur

Að svæðinu liggur Böggvisbraut sem tengist við Brekkuselsveg, Mímisveg og Hólaveg. Þessir vegir eru aðalvegir sem tengjast inn að Skíðabraut og Hafnarveg. Aðkoma að svæðinu verður um Böggvisbraut. Nýja götur innan skipulagsvæðisins munu tengjast við Böggvisbraut sem verður framlengd til suðurs inn á skipulagssvæðið.

Böggvisbraut og A, B og C, -gata eru 7.0 metra breiðar til þess að auðvelda vetrarþjónustu og stuðla að auknu umferðaröryggi. Í skipulagi hverfisins er gert ráð fyrir nýjum húsagötum sem eru með 30 km hámarkshraða. Böggvisbraut er með 30 km hámarkshraða og verður safngata fyrir hverfið og tengist við núverandi gatnakerfi Dalvíkurbyggðar.

<sup>1</sup> [Mannfjöldaspá - Hagstofa Íslands](#)

## 3 Almennir 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.

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

### 3.1 Bygginaráform

Áður en aðaluppdráttum er skilað til byggingarfulltrúa til afgreiðslu skal hönnuður leggja fram bygginaráform (frumdrög) til skipulagsráðs til afgreiðslu. Í bygginaráformum skal sýna skilmálateikningu, hönnun húss, frágang húss og lóðar og rökstuðning hvernig tillagan uppfyllir skilmála hverfisins.

### 3.2 Byggingarefni

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins eru takmarkað við eftirfarandi yfirborðsefni:

- Timburklæðning
- Steypt yfirborð
- Pússning, múrkerfi, málað og ómálað
- Flísaklæðning
- Rafhúðaðar/polyhúðaðar/rafbrynjaðar baramálsmsklæðningar
- Pönnuklæðningar eða læstar klæðningar
- Steyptar plöur s.s. trefjasemensplötur

Aðrar klæðningar s.s. málmklæðningar þynnri en 2 mm, málaðar baramálsmsklæðningar og plastefni, eru ekki heimilaðar á byggingum innan skipulagssvæðisins.

### 3.3 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 húss eða íbúðaeiningar. Dalvíkurbyggð áskilur sér rétt að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. 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 girðingin er hærrí 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, skal leita samþykkis skipulagsráðs Dalvíkurbyggðar. 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, liggja þarf fyrir skriflegt samþykki milli lóðarhafa. Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina 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 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. 2,0 metrar.

### 3.4 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun húsbýgginga 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.

### 3.5 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).

### 3.6 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.

### 3.7 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 í kringum byggðina fyrir gönguskíðaspor.

### 3.8 Leik- og dvalarsvæði

Á skipulagssvæðinu eru tvö leiksvæði sem eru skilgreind en heimilt er að fjölga þeim, sjá kafla 3.1.5. Við hlíðar fólksvagns Böggvisstaðafjalls er skilgreint leiksvæði sem er ætlað til að tengja saman hverfið og útivist innan hverfis og í fólkvanginum. Heimilt er að reisa skýli með grillaðstöðu og heimilt er að vera með salernisaðstöðu á leiksvæðinu sem uppfylli viðeigandi lög og reglugerði fyrir slíkt mannvirki. Svæðið myndi vera dvalarsvæði sem væri staðsett í mögulegum útivistarhring í kringum hverfið og hugsað fyrir almenna útivist: göngu, hlaup og hjólfreiðar yfir sumartíma og með möguleika á gerð gönguskíðaspors þegar nægjanlegur snjór er á svæðinu. Huga skal að lýsingu á svæðinu og að mynda skjól með staðsetningu gróðurs.

Á hinum tveimur leiksvæðunum er gert ráð fyrir að séu leiktæki sem höfða til fjölbreytts aldurs og stuðla að auknu aðdráttarafli svæðisins.

### 3.9 Hljóðvist

Hönnun og frágangur skal vera í samræmi við reglugerð 724/2008 um hávaða. Hönnuðir skulu 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 sé innan viðmiðunarmarka reglugerða sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

### 3.10 Skjólveggir

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

### 3.11 Gönguleiðir

Skipulag svæðisins miðar við að gönguleiðir séu malbikaðar, steypar eða lagðar öðru hörðu yfirborði og a.m.k. 2.5 m. á breidd. Lýsing skal vera á gönguleiðum og skal ljósvist hverfisins miðast 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 m. á breidd. Hvatt er til þess að við útfærslu að hugað sé að því að vera með gegndræpt yfirborð á gönguleiðum. Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluta af stærra heildarskipulagi stíga á svæðinu og tengja það við aðliggjandi gönguleiðir.

### 3.12 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að vera með smáhýsi á lóð í samræmi við 2.3.5. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Heimilt er að hafa smáhýsi allt að 15 m<sup>2</sup> og með hámarks þakhæð 2,5 m frá yfirborði jarðvegs á lóðum sérbýlishúsa og mega þau vera utan byggingarreita. Heimilt er að hafa eitt smáhýsi fyrir hverja íbúð en innan hvernar lóðar parhúsa og raðhúsa skulu öll smáhýsi vera eins. Sé smáhýsi staðsett innan við 3,0 m frá lóðarmörkum við aðliggjandi lóð þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Smáhýsi skv. þessari grein eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu. Smáhýsi eru óheimil á lóðum fjölbýlishúsa annarra en parhúsa og raðhúsa.

### 3.13 Fornleifavernd

Þekkar fornleifar á svæðinu eru að hluta til felldar inn í deiliskipulagið. Ef það finnast fornleifar sem áður voru ókunnar skal tilkynna fundinn til Minjastofnun Íslands eins fljótt og unnt er. Sama skylda gildir á landeigendum og ábúanda er þeir verða varir 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.

### 3.14 Gróður

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

### 3.15 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Gert er ráð fyrir að fjarskiptalagnir séu lagðar í götur og gangstéttar. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

### 3.16 Almenningssvæði

Í skipulaginu er gert ráð fyrir nokkrum almenningssvæðum s.s. útsýnissvæði og svæðum fyrir leiksvæði og útvist.

### 3.17 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** Möguleg áfangaskipting uppbyggingar.

Skýringaruppdráttur sem sýnir mögulega áfangaskiptingu uppbyggingar fylgir með skipulagstillögunni fyrir svæðið. Við áfangaskiptingu er miðað við að bjóða upp á fjölbreytta íbúðakosti í hverjum áfanga. Áfangaskipting tekur mið af núverandi innviðum og stígakerfi og að uppbygging svæðisins sé hagræn og hugi að gæðum náttúru og hins byggða umhverfis.

### 3.18 Vetrarþjónusta

Snjósöfnunarsvæði eru skilgreind við suður enda í götu B-götu og austur enda í götum A og C. Jafnframt er gert ráð fyrir snjósöfnunarsvæði suð-austan við enda Böggvisbrautar.

### 3.19 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 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 metra og skal vera greiður aðgangur að henni fyrir tæmingu. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi ljúka samhliða byggingu húss á viðkomandi lóð.

## 4 Sérákvæði

### 4.1 Sérbýli

#### 4.1.1 Einbýlishús E

##### 4.1.1.1 Húsgerð

Einbýlishús á einni hæð eða á pöllum frá götu séð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

##### 4.1.1.2 Hönnun húsa 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 mynda 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.

##### 4.1.1.3 Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skýringarupprætti. 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.

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

##### 4.1.1.4 Grunnflötur húsa

Einbýlishús E

*Hámarks nýtingarhlutfall* 0,40

*Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta* 4.8 metrar

*Lágmarks byggingarmagn* 150 m<sup>2</sup>

Heimilt er að palla húsið í hæð, ef húsið er á pöllum er hámarkshæð húss 6.5 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.

##### 4.1.1.5 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 skýringarupprætti 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 á pöllum, þá er mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð 6.5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 4.1.1.6 BÍlageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. 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 á hæð eða í sömu hæð og húsbýgging en skal ekki vera hærri en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð. Nema að ef húsið er á pöllum þá er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.5 metrar frá aðkomuhæð. Hæð stakstæðrar bílageymslu skal vera á bilinu 4.3 til 4.8 metrar frá aðkomuhæð.

#### 4.1.1.7 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 á pöllum þá er hámarkshæð húss á lóð 6.5 metrar.

### 4.1.2 Einbýlishús E2

#### 4.1.2.1 Húsgerð

Einbýlishús á tveimur hæðum frá götu séð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

#### 4.1.2.2 Hönnun húsa 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 mynda 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.

#### 4.1.2.3 Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skýringarupprætti. 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 megi ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

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

#### 4.1.2.4 Grunnflötur húsa

Einbýlishús E2

|   |                    |
|---|--------------------|
| <i>Hámarks nýtingarhlutfall</i>             | 0,40               |
| <i>Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta</i> | 7.5 metrar         |
| <i>Lágmarks byggingarmagn</i>               | 150 m <sup>2</sup> |

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.

#### 4.1.2.5 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 skýringaruppdrætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 7.5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 4.1.2.6 Bilageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bilageymslu á hverri lóð og a.m.k. 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 bilageymslu 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 bilageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bilageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð stakstæðrar bilageymslu skal vera á bilinu 4.3 til 4.8 metrar frá aðkomuhæð. Sé bilageymsla innbyggð skal húsið vera í samræmi við hámarkshæðar húss.

#### 4.1.2.7 Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 7.5 metrar.

### 4.1.3 Parhús P

#### 4.1.3.1 Húsgerð

Parhús á einni hæð eða á pöllum frá götu séð án kjallara með innbyggðri bilageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti.

#### 4.1.3.2 Hönnun húsa 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 mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu 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.

#### 4.1.3.3 Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skýringaruppdrætti. 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 bilageymsla gangi allt að 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

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

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

#### 4.1.3.4 Grunnflötur húsa

##### Parhús P

|   |                    |
|---|--------------------|
| <i>Hámarks nýtingarhlutfall</i>             | 0,38               |
| <i>Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta</i> | 4.8 metrar         |
| <i>Lágmarks byggingarmagn</i>               | 120 m <sup>2</sup> |

Heimilt er að palla húsið í hæð, ef húsið er á pöllum er hámarkshæð húss 6.5 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 götummynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

#### **4.1.3.5 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 skýringaruppdrætti 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 á pöllum, þá er mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð 6.5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### **4.1.3.6 Bílageymslur og fjöldi bílastæða**

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. 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 á pöllum þá er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.5 metrar frá aðkomuhæð. Hæð stakstæðrar bílageymslu skal vera á bilinu 4.3 til 4.8 metrar frá aðkomuhæð.

#### **4.1.3.7 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 á pöllum þá er hámarkshæð húss á lóð 6.5 metrar.

### **4.1.4 Raðhús R**

#### **4.1.4.1 Húsgerð**

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

#### **4.1.4.2 Hönnun húsa 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 mynda 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.

#### **4.1.4.3 Byggingareitur**

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skýringaruppdrætti. 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.

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

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 skipulagsupprætti. Hámarksfjöldi eininga er tiltekinn á skipulagsupprætti, sbr. R-3 tilgreinir að skipta má byggingareitnum upp í 3 einingar, R-4 tilgreinir að skipta má byggingareitnum upp í 4 einingar.

#### 4.1.4.4 Grunnflötur húsa

##### Raðhús R

|   |                    |
|---|--------------------|
| <i>Hámarks nýtingarhlutfall</i>             | 0,42               |
| <i>Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta</i> | 4.8 metrar         |
| <i>Lágmarks byggingarmagn</i>               | 100 m <sup>2</sup> |

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.

#### 4.1.4.5 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 skýringarupprætti 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 mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 4.1.4.6 Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. 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 á hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð á lóð sem er 4.8 metrar.

#### 4.1.4.7 Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar.

## 4.2 Fjölbýli

### 4.2.1 Fjölbýlishús á 3 hæðum með 12-16 íbúðum.

#### 4.2.1.1 Húsgerð

Fjölbýlishús á þremur hæðum án kjallara eða innbyggðri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti.

#### 4.2.1.2 Hönnun húsa 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 mynda 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.

#### 4.2.1.3 Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skýringaruppdrætti. 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 svalir gangi allt að 1 meter út fyrir byggingareit í átt til suðurs og vesturs.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu af 80% vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götmynd og línu byggingareits sem er vestast á lóðinni af 80% vegalengd þeirrar línu.

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

#### 4.2.1.4 Grunnflötur húsa

##### Fjölbýlishús á 3 hæðum

|   |   |
|---|---|
| <i>Hámarks nýtingarhlutfall</i>             | <i>0,28</i>                                 |
| <i>Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta</i> | <i>12 metrar</i>                            |
| <i>Lágmarks byggingarmagn</i>               | <i>12 íbúðir hver íbúð 75 m<sup>2</sup></i> |

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta. Hús skal snerta bindandi byggingarlínu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götmynd. Hámarksfjöldi íbúða er 16 íbúðir.

#### 4.2.1.5 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 skýringaruppdrætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 12 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 4.2.1.6 Fjöldi bílastæða

Gert er ráð fyrir 20 bílastæðum innan lóðar og skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Bílastæði eru austan við og sunnan við byggingarreit. Akstursleið inn á bílastæðin er fyrir miðju bílastæðanna innan lóðar milli bílastæða á báðum svæðum.

#### 4.2.1.7 Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 12 metrar.

### 4.3 Aðrar byggingar

#### 4.3.1 Verslunar- og þjónustuhúsnæði

Við B-götu 1 er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði þar sem er heimilt er fyrir 450 m<sup>2</sup> byggingu á einni hæð á 1476 m<sup>2</sup> lóð. Hámarkshæð er 4.8 metrar með þakvirki. Þakvirki er frjálst og skal þakvirki vera innan hámarkshæðar. Útfæra skal fjölda bílastæða í samræmi við notkun húsnæðisins og skulu öll bílastæði vera innan lóðar. Öll starfsemi skal vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir um starfsemi í íbúðahverfi. Huga skal að hljóðvist og ekki skal vera ónæði fyrir hverfið af starfsemi á lóðinni. Möguleiki er að breyta landnotkun lóðarinnar í samfélagsþjónustu ef þörf þykir til að mæta samfélagslegum þörfum. Íbúar hverfisins skulu vera upplýstir um starfsemi lóðarinnar og mögulega framtíðarnotkun.

#### 4.3.2 Dreifistöð rafveitu

Afmörkuð er lóð fyrir dreifistöð rafveitu sem er 30 m<sup>2</sup> af stærð. Heimilt er að byggja dreifistöð fyrir rafveitu á einni hæð að hámarki 14,9 m<sup>2</sup> að grunnfleti að með hámarkshæð 2.2 metrar yfir gólfkóta.

## 5 Tengsl við aðrar áætlanir

Uppbygging íbúðarhúsnæðis á suðursvæði Dalvíkur er í samræmi við Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029 um að auka framboð á sérbýlishúsum og styrkja núverandi byggð á Dalvík. Uppbygging suðursvæðis samræmist jafnframt þeim áherslum um að fjölga búsetukostum og skapa tækifæri fyrir hreyfanleika í búsetu innan Dalvíkur.

Skoða þarf fráveitumál fyrir hið skipulagða svæði en mögulega er hægt að tengjast núverandi fráveitukerfi við íþróttasvæðið, Skógarhóla eða Böggvisbraut. Mögulega þarf að leggja nýjar tengingar að svæðinu. Sama á við um rafmagn til svæðisins, mögulega er hægt að tengjast inn á aðliggjandi kerfi en það þarf að skoða betur.

Vatnsveituæð og hitaveituæð liggja um mitt svæðið og þarf að huga að aðgengi að lögnunum en við skipulagsgerðina hefur verið leitast við að taka tillit til fyrirbyggjandi lagna.

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

### 5.1 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 eru 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.

## 5.2 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 úrgangsméðhöndlun
- 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.

## 5.3 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.

## 5.4 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 stækkar til vesturs að mörkum skipulagssvæðis Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 og til norðurs að núverandi reit á svæði frá Böggvisbraut að reit 404-Íþ. Reiturinn stækkar líka til norðurs að núverandi skipulagsmörkum reitar 314-Íb. Reitir 405-Íb stækkar úr því að vera 7,9 ha í gildandi aðalskipulagi í að vera 13,2 ha eftir breytingu á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020.

## 5.5 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 húsbýgginga 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.

## 5.6 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.

Lagning göngustíga og tengja ný svæði við núverandi stígakerfi.

Stuðlað að aukinni útivist, hollri hreyfingu og vistvænum samgönguháttum.

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

## 5.7 Deiliskipulag

Ekki er deiliskipulag 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 3.

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

*Íþróttasvæði Dalvíkur – 14459*

*Deiliskipulag Hóla- og Túnahverfi – 14332*

*Deiliskipulag Fólkvagns í Böggvistaðafjalli - 16634*

## 6 Umhverfi

Í töflu 1 hér fyrir neðan er sett fram skilgreining á þeim vægishugtökum sem stuðst er við þegar umhverfisáhrif skipulagsins eru metin. Um er að ræða kvarða sem metur áhrif út frá þeim þáttum sem settir eru fram í skýringum fyrir mat á hverjum þætti. Í töflu 2 hér að neðan eru tekin saman helstu umhverfisáhrif, vægi þeirra og viðmið.

**Tafla 1** Vægishugtök. Byggt að stærstum hluta á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (Skipulagsstofnun, 2005).

| Vægi áhrifa      | Skýringar  |
|------------------|--|
| Verulega jákvæð  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði.</li> <li>Breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmd er oftast varanleg.</li> <li>Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin.</li> <li>Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.</li> </ul>  |
| Talsvert jákvæð  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja.</li> <li>Áhrifin geta verið jákvæð fyrir svæðið og/eða geta verið jákvæð fyrir fjölda fólks.</li> <li>Áhrifin gera verið varanleg.</li> <li>Áhrifin geta verið staðbundin, svæðisbundin og/eða á landsvísu.</li> <li>Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.</li> </ul>   |
| Nokkuð jákvæð    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt eru minni háttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum.</li> <li>Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin.</li> <li>Áhrifin eru oftast staðbundin eða svæðisbundin.</li> <li>Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.</li> </ul>  |
| Óveruleg         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt eru lítil og taka til lítills afmarkaðs svæðis.</li> <li>Verndargildi umhverfisþátta er óverulegt.</li> <li>Áhrif á fólk eru óveruleg.</li> <li>Áhrif staðbundin og yfirleitt afturkræf.</li> <li>Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.</li> </ul>   |
| Nokkuð neikvæð   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt eru minni háttar með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum.</li> <li>Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf.</li> <li>Áhrifin eru oftast staðbundin eða svæðisbundin.</li> <li>Áhrif geta að einhverju leyti verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.</li> </ul>   |
| Talsvert neikvæð | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja.</li> <li>Áhrifin geta verið neikvæð fyrir svæðið og/eða geta valdið fjölda fólks ónæði eða óþægindum.</li> <li>Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf.</li> <li>Áhrifin geta verið staðbundin, svæðisbundin og/eða á landsvísu.</li> <li>Áhrifin geta verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.</li> </ul> |
| Verulega neikvæð | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja, og/eða rýra hag mikils fjölda fólks.</li> <li>Breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræf.</li> <li>Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin.</li> <li>Áhrifin eru í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.</li> </ul>                                   |
| Óvissa           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, meðal annars vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu.</li> <li>Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun.</li> </ul>  |
| Engin áhrif      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt eru engin á skilgreindu áhrifsvæði.</li> </ul>  |

| Umhverfisþáttur       | 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. Uppbygging svæðisins er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf á svæðinu. | Skipulagslög nr. 123/2010 og Skipulagsreglugerð 90/2013. Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020. Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029.   |
| Fornleifar            | Óveruleg                | Tvær skráðar minjar innan svæðisins, steinhleðsla/tóft og mógrafir sem eru horfnar. Verði vart við áður óþekktar fornleifar við framkvæmdir verða þær stöðvaðar og haft samband við Minjastofnun Íslands.  | Lög um menningarminjar 80/2012. Skráðar friðlýstar fornleifar á svæðinu.   |
| Landslag og ásýnd     | Óveruleg                | Ásýnd og landslag svæðisins mun breytast verulega, þar sem nýjar byggingar og innviðir munu verða þar sem er gras- eða túnsvæði í dag. Svæðið er þó framhald á núverandi byggð Dalvíkur. Ekki eru áhugaverðir viðkomustaðir skv. vefsíða Ferðamálastofu. <sup>2</sup>  | 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. Gróðurfar 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.   |
| Vatnafar              | Óveruleg                | Óveruleg áhrif á vatn og læki. Skipulag svæðisins gerir ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum, gegndræpum yfirborðum og að 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. |
| Jarðfræði             | Óveruleg                | Berggrunnur svæðisins er blágrýti. Ekki er um að ræða jarðmyndanir sem njóta verndar samkvæmt lögum nr. 60/2013 um náttúruvernd.   | Jarðfræðikort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd.  |

Tafla 2 Mat á umhverfisþáttum

<sup>2</sup> Landupplýsingar Ferðamálastofu

## 7 Samráð og kynning

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

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

## 8 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 náttúruyfyrirbæra. <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. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun.

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](https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf)