



**LAUGARHLÍÐ
ÍBÚÐA- OG
ÞJÓNUSTUSVÆÐI
SVARFAÐARDAL
DALVÍKURBYGGÐ

SKIPULAGSLÝSING**

1.0 VIÐFANGSEFNI.....	3
1.1 INNGANGUR.....	3
1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR	4
1.3 FORNLEIFAR OG MINJAVERND.....	5
1.4 FORSENDUR OG SAMHENGIR VIÐ ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI.....	5
2.0 SKIPULAGSFERLI	6
2.1 KYNNING OG SAMRÁÐ	6
2.2 TÍMAÁÆTLUN	6
2.3 DEILISKIPULAGSGÖGN.....	7



Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu

1.0 VIÐFANGSEFNI

1.1 INNGANGUR

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar hefur á fundi sínum 17. október 2017 samþykkt fyrirætlanir um að ráðast í stækkun á skipulagi íbúðabyggðar í landi Laugahlíðar ofan við Svarfaðardalsveg á mótis við Húsabakkaskóla.

20. apríl 1990 var samþykkt deiliskipulag fyrir frístundabyggð á Laugahlíðarvæðinu. Árið 1998 vann Finnur Birgisson arkitekt deiliskipulagstillögu að íbúðarbyggð á Laugahlíðar-svæðinu. Byggt var eftir skipulagstillögunni, en hún hlaut ekki gildistöku í B-deild. Þau hús sem nú eru á svæðinu voru byggð í þeirri trú að gildandi deiliskipulag lægi fyrir á svæðinu.

Markmið sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar með gerð þessarar skipulagslýsingar er að kynna fyrirhugaða vinnu við að ljúka við upphaflega deiliskipulagið og stækkun þess samkvæmt samþykktu aðalskipulagi.

Skipulagslýsingin er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Innan skipulagssvæðissins eru átta íbúðarhús, eitt frístundahús og ein yfirbyggð sundlaug.

Skipulagssvæðið er vestan við Svarfaðardalsveg á mótis við Húsabakkaskóla í landi jarðarinnar Laugahlíðar sem er í eigu Dalvíkurbyggðar. Heildarstærð skipulagssvæðissins er 16,3 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi, þ.e.a.s. gömul tún. Landhalli frá vestri til austurs er um 35 – 37 m.



Séð til austurs yfir skipulagssvæðið

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR

Skipulagstillagan mun verða unnin samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2010 – 2022.

Skipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð og svæði fyrir þjónustustofnanir samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi segir m.a. um íbúðarbyggð og svæði fyrir þjónustustofnanir:

608-ÍB: Íbúðarbyggð í landi Tjarnar, stærð 2,3 ha.

Ein lóð byggð, annars óbyggt land. Land í einkaeign. Ákvæði: Þéttleiki 4 – 5 íb/ha. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð.

609-ÍB: Núverandi íbúðarbyggð í Laugahlíð, stærð 4,8 ha.

Sex lóðir byggðar af tíu skv. deiliskipulagi. Ákvæði: Uppbygging skv. deiliskipulagi.

610-ÍB: Stækkun íbúðarbyggðar í Laugahlíð, stærð 8,9 ha.

Innan reitsins er eitt íbúðarhús og eitt frístundahús, annars er reiturinn óskipulagður. Ákvæði: Þéttleiki 4 – 5 íb/ha. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð. Aðliggjandi svæði fyrir frístundahús fellt út.

4.3. SVÆÐI FYRIR ÍBÚÐARBYGGÐ

„Laugahlíð er íbúðarbyggð í sveit, sem nýtur nálægðar við opið land. Gert er ráð fyrir möguleika á stækkun íbúðarþyrpingarinnar. Fallið er frá eldri áformum um frístundabyggð þar sem talið er óæskilegt að hafa slíka byggð í návígi við íbúðarbyggð. Ný byggingarsvæði eru bæði norðan og sunnan núverandi byggðar. Þéttleiki byggðar verður mun minni en á Dalvík. Nánari ákvæði um byggðina, þéttleika hennar og eiginleika skulu sett í deiliskipulagi.“

Ákvæði: Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðar–fyrir–tækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Opin svæði og leiksvæði í íbúðarhverfum eru ekki sýnd sérstaklega í aðalskipulagi en afmörkun þeirra skal ákveðin í deiliskipulagi.

137-F: Sundskáli Svarfdæla, stærð 0,3 ha.
Sundlaug. Ákvæði: óbreytt.

4.4. SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR

„Á verslunar- og þjónustusvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, sem þjónar viðkomandi hverfi. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Á svæðum fyrir verslun og þjónustu utan þéttbýlis getur t.d. verið ferðaþjónusta, hótél, ráðstefnuasetur, umfangsmikil veitingaþjónusta og bensínstöðvar. Ákveðið svigrúm er fyrir sérhæfðar byggingar fyrir ferðaþjónustu á lögbýlum án þess að afmarka þurfi svæði fyrir verslun og þjónustu á aðalskipulagi. Uppbygging nýrrar starfsemi á þessu sviði í sveitinni umfram 1.000 m² heildarflatarmál byggingar krefst breytingar á aðalskipulagi sbr. kafla 4.10.“

1.3 FORNLEIFAR OG MINJAVERNND

Innan skipulagssvæðisins eru skráðar fjórar fornminjar. Fornminjarnar eru við húsið Tjarnargarðshorn.

Ef ákveðið verður að byggja við Tjarnargarðshorn eða breyta húsinu á einhvern þann hátt, sem hefur jarðrask í för með sér, þá þarf að leita umsagnar Fornleifaverndar ríkisins áður en í þær framkvæmdir er ráðist. Þær rannsóknir þarf framkvæmdaaðili að kosta (samanber Þjóðminjalög frá 2013).

1.4 FORSENDUR OG SAMHENGÍ VIÐ ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI

Eins og áður hefur komið fram þá liggur fyrir skipulag af hluta svæðisins sem ekki hefur fengið fullnaðarafgreiðslu.

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð nýs deiliskipulags fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana sbr. 1. mgr. 3.gr. laga nr. 105/2006.

Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi, þ.e.a.s. gömul tún og eru því fyrirhugaðar framkvæmdir ekki líklegar til þess að valda umtalsverðum umhverfisáhrifum.

Viðfangsefni deiliskipulagsins hafa óveruleg áhrif á náttúrufar eða vistkerfi.

2.0 SKIPULAGSFERLI

2.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

Í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður skipulagslýsing þessi send Skipulagsstofnun til umsagnar og hún kynnt almenningi á vef sveitarfélagsins, www.dalvikurbyggd.is. Skipulagslýsingin verður aðgengileg í anddyri ráðhúss Dalvíkurbyggðar, 640 Dalvík. Kynningin verður einnig auglýst í auglýsingablaði sem borið er út á hvert heimili í sveitarfélaginu. Kynningartíminn er frá og með 1. nóvember 2018 til og með 14. nóvember 2018. Á kynningartímanum verði gefinn kostur á að koma með ábendingar eða athugasemdir við skipulagslýsinguna. Athugasemdir skulu vera skriflegar og skal þeim skilað á skrifstofu Dalvíkurbyggðar, Ráðhúsi, 620 Dalvík eða í tölvupósti til byggingarfulltrúa, borkur@dalvikurbyggd.is.

Haldinn verður kynningarfundur á skipulagslýsingunni 31. október 2018.

Leitað verður eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum á skipulagsferlinu:

Skipulagsstofnun.

Minjastofnun Íslands.

Vegagerðin.

RARIK.

Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Umhverfisstofnun.

Veitustofnanir Dalvíkurbyggðar.

2.2 TÍMAÁÆTLUN

Tímaáætlun deiliskipulagstillögu er sem hér segir:

<i>Október 2018</i>	<i>Gerð skipulagslýsingar.</i>
<i>Nóvember 2018</i>	<i>Auglýsing skipulagslýsingar.</i>
<i>Nóvember 2018</i>	<i>Húsakönnun á skipulagssvæðinu.</i>
<i>Nóvember 2018</i>	<i>Gagnaöflun, deiliskipulagsvinna, umfjöllun og frágangur.</i>
<i>Desember 2018</i>	<i>Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa deiliskipulagstillögu.</i>
<i>Desember 2018</i>	<i>Auglýsing skipulagstillögu.</i>
<i>Janúar 2019</i>	<i>Athugasemdafrestur íbúa og afgreiðsla athugasemda teknar fyrir hjá sveitarstjórn.</i>
<i>Febrúar 2019</i>	<i>Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun og þeim aðilum sem gerðu athugasemdir send umsögn sveitarstjórnar. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi, mun hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn.</i> <i>Sveitarstjórn mun þá taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Deiliskipulag tekur gildi þegar aug-</i>

lýsing sveitarstjórnar um samþykkt þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

2.3 DEILISKIPULAGSGÖGN

Eftirfarandi gögn munu verða unnin vegna deiliskipulags íbúðabyggðar og svæðis fyrir þjónustustofnanir í landi Laugahlíðar:

- *Skipulagslýsing þessi.*
- *Húsakönnun.*
- *Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum.*
- *Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 á blaðstærð A2.*