

# Sandvík, Hauganes – deiliskipulag

Greinargerð



Dagsett: 14.01.2026



## **SAMÞYKKTIR**

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar \_\_\_\_\_ 2026.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2026 til og með \_\_\_\_\_ 2026 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2026.

---

Sveitarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppráttur og skýringaruppráttur dagsett 14.01.2026.



## Breytingar og lagfæringar eftir auglýsingu

Breytingar og lagfæringar á greinargerð eftir auglýsingu,

- Kafli 2.6 *Samgöngur*  
Texti um gamla Hauganesveg færður yfir í kafla 4.3 *Samgöngur*.
- Kafli 4.3 *Samgöngur*  
Bætt við ákvæðum um gamla Hauganesveg.
- Kafli 4.5 *Minjar*  
Bætt við kafla um minjar.
- Kafli 4.7 *Veitur*  
Skerpt á ákvæðum um samráð.

Orðinu baðlón skipt út fyrir Fjöruböð í greinargerð

Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu,

- Minjaflákar teiknaðir inn á deiliskipulagsuppdrátt
- Byggingarreitur Bátahúss minnkaður og færður fjær Jóabúð



Efnisyfirlit			
SAMÞYKKTIR.....	2	4.5	Minjar..... 11
1 Inngangur .....	5	4.6	Gróður..... 11
1.1 Almennt .....	5	4.7	Veitur, lagnir og ofanvatn..... 11
1.2 Deiliskipulag og gögn .....	5	4.8	Dreifistöðvar rafmagns .....
1.3 Markmið skipulagsgerðar .....	6	4.9	Byggingar og lóðir .....
2 Forsendur .....	7	5	Sérákvæði:..... 14
2.1 Staðhættir og umhverfi.....	7	5.1	Fjöruböð/hótel..... 16
2.2 Veðurfar .....	7	5.2	Bátahús .....
2.3 Gróðurfar og fuglalíf .....	7	5.3	Frístundahús .....
2.4 Minjar .....	7	5.4	Tjaldsvæði .....
2.5 Jarðvegur .....	7	6	Mat á umhverfisáhrifum .....
2.6 Samgöngur.....	7	7	Skipulagsupprættir .....
2.7 Veitur og lagnir .....	8		
3 Tengsl við aðrar áætlanir.....	9		
3.1 Aðalskipulag.....	9		
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	9		
4 Almennir skilmálar .....	10		
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur .....	10		
4.2 Áfangaskipting .....	10		
4.3 Samgöngur.....	10		
4.4 Dvalar- og útivistarsvæði .....	11		



# 1 Inngangur

## 1.1 Almenn

Í gildi er Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020 samþykkt af bæjarstjórn Dalvíkurbyggðar í ágúst 2009. Unnið er að endurskoðun aðalskipulagsins, m.a. m.t.t. aukningar í ferðapjónustu og breyttri nýtingu á landbúnaðarsvæðum.

Í gildandi aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar er svæðið skilgreint í fjóra flokka, afþreyingar- og ferðamannasvæði (753-AF), hafnarsvæði(751-H), landbúnaðarsvæði(L2) og óbyggt svæði.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á aðalskipulagi þar sem stærð fláka fyrir landnotkunarreitinn 753-AF er breytt auk þess sem nýir flákar fyrir verslun og þjónustu (759-V) og frístundabyggð utan þéttbýlis(833-V) bætast við.

Skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi var auglýst í mars 2025. Samhliða skipulagsvinnunni er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlananna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

## 1.2 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1500, skýringarupprætti í mkv.1:1500 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

### 1.2.1 Hönnun og upprættir

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Nákvæmar upplýsingar koma fram á mæli- og hæðarblöðum.

### 1.2.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir ef einhverjar eru. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga, viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Byggingarreitur sýnir



lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

### 1.2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingarreitir eru rúmir til þess að tryggja svigrúm við hönnun nýbygginga. Byggingar eru alla jafna eins til tveggja hæða.

### 1.2.4 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

### 1.2.5 Byggingaráform

Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

## 1.3 Markmið skipulagsgerðar

Ferðaþjónusta hefur farið hratt vaxandi í sveitarfélaginu síðustu ár. Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er m.a. að koma til móts við aukinn straum ferðamanna um svæðið, bæta ferðamannaaðstöðu á svæðinu og styrkja atvinnutækifæri heimamanna.

Á svæðinu er gert ráð fyrir tjaldsvæði, baðaðstöðu, hóteli og um 30 frístundarhúsum auk útivistar-og dvalarsvæða.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um uppbyggingu á svæðinu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar, útivistar-og dvalarsvæðum og umhverfis innan skipulagssvæðisins



## 2 Forsendur

### 2.1 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið er um 15ha og að mestu leyti óbyggt. Svæðið afmarkast af opnu svæði við Nesgötu til norðvesturs og íbúðabyggð við Aðalgötu til austurs. Innan skipulagssvæðisins er tjaldsvæði Hauganess auk Fjörubaða sem njóta mikilla vinsælda.

### 2.2 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru suðaustan áttir. Svæðið er einnig opið fyrir norðvestan áttum. Norðan- og norðvestanáttin er tíðari að sumarlagi en að vetri og að sama skapi dregur þá úr suðaustlægum áttum. Ástæðan er hafgolan en hennar gætir víðast í Eyjafirði á sólríkum dögum.

### 2.3 Gróðurfar og fuglalíf

Tvær tegundir vistgerða finnast á svæðinu, Starungsmýravist með ríkulegu fuglalífi, algengustu varpfuglar eru lóupræll, spói, þúfutittlingur, hrossagaukur, jaðrakan og stelkur og Snarrótarvist með meðalríku fuglalífi, algengustu varpfuglar eru þúfutittlingur, hrossagaukur, lóupræll og stelkur).

### 2.4 Minjar

Samhliða deiliskipulagsvinnunni var unnin fornleifaskráning fyrir svæðið. *FORNLEIFASKRÁNING Á HAUGANESI Í DALVÍKURBYGGÐ*, Fornleifastofnun Íslands, MÍ: 3485. Í henni kemur m.a. fram að alls voru skráðar þrjár fornleifar innan svæðisins. Minjar eru merktar inn á deiliskipulagsupprátt.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.

### 2.5 Jarðvegur

Skipulagssvæðið er að hluta til á framræstum tünnum sem ekki hafa verið nytjuð undanfarin ár. Annars er svæðið á þegar röskuðu landi innan þéttbýlis.

### 2.6 Samgöngur

Ný aðkoma að skipulagssvæðinu verður um gamla Hauganesveginn. Meðfram skipulagsvæðinu til suðvesturs liggur Ásvegur sem er skilgreindar sem héraðsvegur og er umsjón hans á forræði vegagerðarinnar.



## 2.7 Veitur og lagnir

Innan skipulagssvæðis liggja háspennustrengir, einn sæstrengur ásamt lágspennustrengjum.

Vatns- og hitaveitulagnir liggja að hluta til yfir skipulagssvæðið, þvert á túnin. Hitaveitulögn liggur frá tjaldsvæðinu að Fjöruböðunum og ein fráveitulögn liggur frá tjaldsvæði og tengist fráveitukerfi Hauganess .

Samráð skal haft við veitur Dalvíkurbyggðar og Rarik varðandi veitukerfi og aðra innviði.



### 3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 3.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020 samþykkt af bæjarstjórn Dalvíkurbyggðar í júní 2009.

Samhliða deiliskipulagsvinnu er gerð breyting á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020. Meginmarkmið breytingarinnar er m.a. að koma til móts við aukinn straum ferðamanna um svæðið, bæta ferðamannaáðstöðu á svæðinu og styrkja atvinnutækifæri heimamanna.

#### 3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Í gildi er deiliskipulag fyrir þéttbýlið Hauganes, samþykkt 06.07.2022. Það skipulag nær að hluta til yfir skipulagssvæðið þar sem nú er tjaldsvæði og útvistar- og baðaðstaða. Samhliða gerð þessa deiliskipulags er því gerð breyting á skipulagsmörkun gildandi deiliskipulags fyrir þéttbýlið Hauganes. Er það gert til að nýtt deiliskipulag nái utan um alla starfsemi og uppbyggingu sem nú er fyrirhuguð á svæðinu.



Deiliskipulag - mkv. 1:1000

Hluti af upphaflegum deiliskipulagsupprætti fyrir Hauganes



## 4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

### 4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

Áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum göngutengingum við nærliggjandi byggð og náttúru.

Ásýnd og yfirbragð svæðisins skal einkennast af vandaðri lágreistri frístundabyggð, auk hótels og Fjörubaða þar sem vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

### 4.2 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að frístundabyggðin geti byggst upp í áföngum. Frístundahúsin liggja þrjú og þrjú saman sem stýrir áfangaskiptingunni.

### 4.3 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu verður um gamla Hauganesveginn sem í framtíðinni getur einnig þjónað frekari uppbyggingu með nýjum tengingum við veginn. Þannig er umferð í gegnum þéttbýlið Hauganes takmörkuð og veldur sem minnstu raski og ónæði. Þegar kemur að því að hanna gamla Hauganesveg og tengingar frá Ásvegi að skipulagssvæðinu skal hafa samráð við vegagerðina varðandi uppbyggingu, útfærslur gatnamóta, fjarlægð milli vegamóta og göngupveranir.

#### 4.3.1 Stígakerfi

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum á svæðinu. Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða ekki vera meiri en 5%. Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum.



*Dæmi um mismunandi yfirborðsefni á stígum og gróðri meðfram.*



#### 4.3.2 Bílastæði

Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.

#### 4.3.3 Hjólastæði

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum.

#### 4.4 Dvalar- og útivistarsvæði

Á svæðinu er gert ráð fyrir aðlaðandi dvarlar – og eða afþreyingarsvæði milli frístundabyggðar og tjaldsvæðis, norðan við hótelið og fjöruböðin sem tengir þessi svæði vel saman. Aðgengi að fjöru verður óheft og með góðum stígatengingum. Gera skal ráð fyrir aðlaðandi götugögnum auk þess sem huga þarf að skjólmyndum.

#### 4.5 Minjar

Á framkvæmdatíma skal griða minjar af með áberandi hætti til þess að tryggja að þeim verði ekki raskað samhliða framkvæmdum. Styðjast skal við uppmælingar í fornleifaskráningu.

#### 4.6 Gróður

Almennt er hvatt til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndun á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan gesta. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga.

Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðarmörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla um frágang lóða.

#### 4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

Samráð skal haft við sveitarfélagið og viðeigandi veitustofnanir við hönnun og framkvæmdir innviða á svæðinu og vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kemur. Við hönnun þarf að huga að auðveldu aðgengi tengipunkta, meðal annars, með tilliti til viðhalds. Gert er ráð fyrir því að öll uppbygging á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi Hauganess.

Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgangur þeirra er margþættur s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu, draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja



augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild. Markmið blágrænna ofanvatnslausna er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn af þéttu yfirborði.

Gert er ráð fyrir að ofanvatn svæðisins sé meðhöndlað í keðju ofanvatnslausna á yfirborði.

Almennt skal gera ráð fyrir einni tengingu fyrir fráveitu við hverja lóð og skulu skólþ- og ofanvatnskerfi vera aðskilin.

#### 4.8 Dreifistöðvar rafmagns

Heimilt er að staðsetja dreifistöðvar rafmagns innan svæðisins. Samráð skal haft við Rarik um nánari útfærslu dreifistöðva.

#### 4.9 Byggingar og lóðir

Rík áhersla skal vera á gæði, vandaða hönnun, heilstætt yfirbragð og vandað efnisval.

##### 4.9.1 Byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni. Við val á yfirborðsefnum bygginga skal velja efni sem eru vönduð, endingargóð og hafa fágað og hlýlegt yfirbragð s.s. steipt yfirborð, vandaðar málmklæðningar eða timbur.

##### 4.9.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

Við hönnun lóða skal vanda vel til allrar hönnunar, frágangs og landmótunar. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.

##### 4.9.3 Þakform

Þakform er frjálst. Varðandi yfirborðsefni á þökum sjá kafla 4.8.1 *Byggingarefni*

Hámarkshæð bygginga er gefin upp í sérskilmálum.



#### 4.9.4 Lýsing

Auk götu- og veglýsingar skulu stígar, dvalar- og afþreyingarsvæði búnin vandaðri lágstemmdri lýsingu og leitast við að nota lága staura/polla fremur en háa ljósastaura. Samræma skal útlit lampa og staura fyrir svæðið og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litarendurgjöf og hámarks nýtni.



*Dæmi um lágstemmda lýsingu við stíga.*

#### 4.9.5 Sorp

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpgeymslur. Sorpílátum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við

sorpflokkunarreglur og samþykktir Dalvíkurbyggðar. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.



## 5 Sérákvæði:

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 4.

Í sérskilmálum koma fram skilmálar sem eru sértækir fyrir hverja lóð og/eða frávik frá almennum skilmálum. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna.





Skýringarmynd. Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið



## 5.1 Fjöruböð/hótel

Heildarstærð lóðar	20.880 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn	6.950 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall lóðar	0,33
<b>Fjöruböð</b>	
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	900 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	300 m <sup>2</sup>
Hámarksvegghæð	5 m
Hámarkshæð mænis	8 m
<b>Hótel</b>	
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	4.600 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	1.100 m <sup>2</sup>
Hámarkshæð	7 m
Fjöldi bílastæða	90
<b>Þjónustubygging</b>	
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	50 m <sup>2</sup>
Hámarkshæð	5,5 m

Færa má byggingarmagn á milli hótels og Fjörubaða en þó aldrei meira en 500 m<sup>2</sup>.

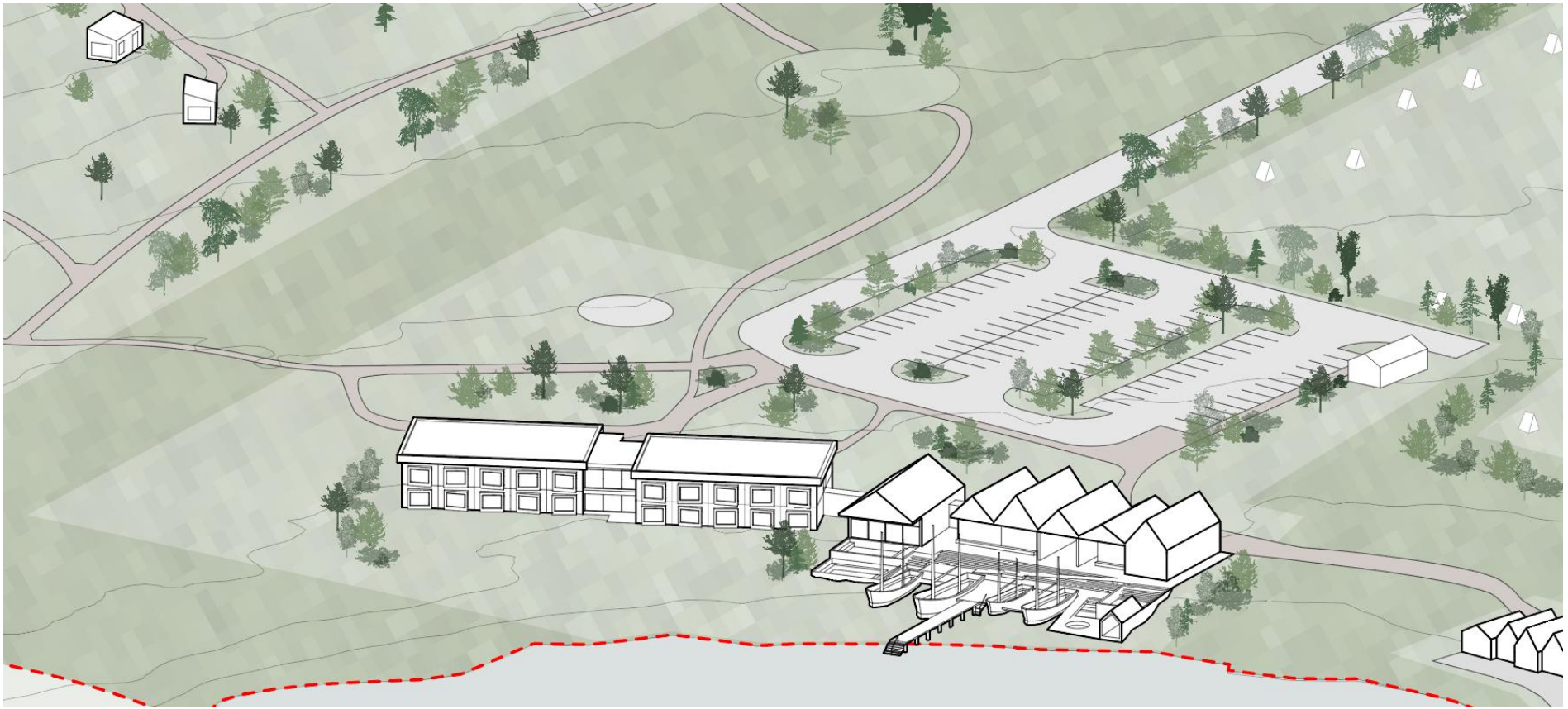
Heimilt er að reisa tveggja hæða hótelsbyggingu með að hámarki 80 herbergjum auk Fjörubaða með móttöku og veitingasölu. Hámarkshæð hótelsbyggingar er 7 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblöðum og hámarkshæð Fjörubaða er 8 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblöðum. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Á lóðinni er einnig gert ráð fyrir þjónustuhúsi við bílastæðin. Hámarks hæð þess er 5,5 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblöðum.

Á lóðinni er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum fyrir hótels, Fjöruböð og gesti tjaldsvæðis. Að auki er heimilt að reisa þyrlopall á lóðinni. Kvöð er um aðgengi almennings um lóð að sjó.

Gólfkótar ákvarðast við gerð mæli- og hæðablaða í samráði við Vegagerðina og við ákvörðun þeirra skal taka tillit til spár um hækkun sjávar.

Þakform er frjálst fyrir utan Fjöruböð sem skal vera mænisþak, sjá nánar í kafla 4.8.3 *Þakform*.





Skýringarmynd. Sýnir mögulegt útlit og umfang hótels og Fjörubaðanna.



## 5.2 Bátahús

Heildarstærð lóðar	1.614 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall lóðar	0,25

<b>Bátahús</b>	
Hámarks byggingarmagn A+B rými	400 m <sup>2</sup>
Hámarkshæð	5,5 m

Heimilt er að byggja bátahús þar sem gert er ráð fyrir þjónustu er viðkemur sjósporti og öðrum vatnaíþróttum. Einnig er heimilt að setja upp sölubása innan byggingarreits.

Hámarkshæð byggingar er 5,5 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblöðum. Gólfkótar ákvarðast við gerð mæli-og hæðablaða í samráði við Vegagerðina og við ákvörðun þeirra skal taka tillit til spár um hækkun sjávar.

Þakform er frjálst, sjá nánar í kafla 4.8.3 *Þakform*

Austan við bátahúsið er gert ráð fyrir smábátabryggju. Bryggjan mun nýtast fyrir hafsækna starfsemi og starfsemi tengdri ferðaþjónustu.

Kvöð er um aðgengi almennings um lóð að sjó.



### 5.3 Frístundahús

Heildarstærð lóðar	65.620 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall lóðar	0,04

Frístundahús	
Hámarks byggingarmagn A+B rými	2.500 m <sup>2</sup>
Hámarksstærð húsa	150 m <sup>2</sup>
Hámarkshæð	5,5 m
Fjöldi frístundahúsa	30

Heimilt er að byggja einnar hæðar frístundahús með svefnlofti. Uppröðun frístundahúsa á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Við niðurröðun þeirra skal m.a. taka tillit til næðis og útsýnis. Húsin skulu raðast í þyrpingum, 3-4 saman, sambærilegt og uppröðun þeirra á deiliskipulagsupprætti. Nákvæm staðsetning frístundahúsa er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti, við niðurröðun þeirra skal m.a. taka tillit til staðsetningu núverandi veitulagna eftir þörfum.

Gert er ráð fyrir að hámarki 2 bílastæðum fyrir hvert hús og skulu þau raðast saman við hverja þyrpingu. Bílastæðin skulu aldrei vera fleiri en 5 saman nema að komi til uppbrots, annaðhvort með stíg eða gróðri.

Hámarkshæð bygginga er 5,5 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblöðum.

Þakform er frjálst, sjá nánar í kafla 4.8.3 *Þakform*.





Skýringarmynd. Sýnir mögulega uppröðun og umfang frístundahúsa



## 5.4 Tjaldsvæði

Heildarstærð lóðar	21.691 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn	900 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall lóðar	0,04
<b>Aðstöðuhús</b>	
Hámarks byggingarmagn A+B rými	100 m <sup>2</sup>
Hámarkshæð	5,5 m
<b>Þjónustubygging</b>	
Hámarks byggingarmagn A+B rými	500 m <sup>2</sup>
Hámarkshæð	5,5 m
<b>Smáhýsi</b>	
Hámarks byggingarmagn A+B rými	300 m <sup>2</sup>
Fjöldi smáhýsa	6
Hámarkshæð	5,5 m

Nyrst á svæðinu er tjaldsvæði. Á tjaldsvæðinu er ein bygging sem nýtist í dag sem aðstöðuhús. Tjaldsvæðið er hugsað bæði fyrir tjöld, ferðavagna og húsbíla. Svæðinu er skipt upp í flatir og á þeim verður aðgengi að rafmagni. Ekki eru skilgreind bílastæði við flatirnar.

Gert er ráð fyrir nýrri þjónustubyggingu fyrir tjaldsvæðið. Einnig er heimilt að byggja allt að sex smáhýsi á einni hæð með svefnlofti vestast á reitnum. Samanlagt hámarksbyggingarmagns smáhýsanna á lóðinni er 300 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð bygginga er 5,5 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblöðum.

Þakform er frjálst, sjá nánar í kafla 4.8.3 *Þakform*.

Tjaldflatir skulu falla vel að landi og umgirtar trjágróðri þannig að farartæki, tjöld og annar viðlegubúnaður verði sem minnst sýnilegur innan heildasvæðisins.



## 6 Mat á umhverfisáhrifum

Gera má ráð fyrir að uppbygging geti haft áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti,

- Landslag
- Náttúrufar og dýralíf
- Ásýnd
- Samfélag, loftslag

Svæðið er að mestu leyti óbyggt og á þegar röskuðu landi innan þéttbýlis og að hluta til á framræstum túnum sem ekki hafa verið nytjuð undanfarin ár. Áhrif á landslag er því talin óveruleg. Uppbyggingin mun hafa takmörkuð áhrif á náttúrufar og dýralíf umfram þá notkun sem er á svæðinu í dag. Uppbygging á svæðinu mun óhjákvæmilega breyta ásýnd þess en skilmálar um vandaða byggingarlist sem fellur vel að umhverfinu veða þar upp á móti.

Uppbygging er metin jákvæð með tilliti til samfélagslegar áhrifa vegna uppbyggingar ferðaþjónustu á svæðinu og styrkingu á atvinnutækifærum heimamanna. Fjölgun ferðamanna á landsvísu eykur kolefnislosun en breytt dreifing þeirra um landið má telja hlutlausa í því tilliti.

Áhrif uppbyggingarinnar eru talsverð en með hliðsjón af samfélagslegu mikilvægi telst hún hafa jákvæð heildaráhrif.





