



# SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

*Hauganes - Sandvík*

*Breyting á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar og nýtt deiliskipulag*



07.03.2025



## EFNISYFIRLIT

INNGANGUR _____	3
FORSENDUR _____	4
TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR _____	6
UMHVERFISMAT _____	7
KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ _____	8



## INNGANGUR

Hér er sett fram sameiginleg skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 og gerð nýs deiliskipulags sbr. 30.gr og 40.gr skipulagslaga nr. 123/2010.

### Skipulagslýsing

Tilgangurinn með gerð lýsingarinnar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt skipulagslögum skal sveitarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Með skipulagslýsingu þessari er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

## Viðfangsefni og markmið

### Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint í fjóra flokka, afþreyingar- og ferðamannasvæði (753-AF), hafnarsvæði(751-H), landbúnaðarsvæði(L2) og óbyggt svæði. Svæðið fellur að hluta til innan þess svæðið sem er á sveitafélagsupprætti og að hluta til innan þéttbýlisuppráttar Hauganes. Gerð verður breyting á báðum uppráttum.

Í dag er á svæðinu tjaldsvæði, útivistar- og baðaðstaða. Breyting er gerð á afmörkun 753-AF þar sem hluti af því svæði er breytt í verslunar- og þjónustusvæði, þar sem gert er ráð fyrir nýju hóteli (40 herbergja) vestan við Fjöruböðin. Breyting er gerð á afmörkun L2 þar sem hluta af því svæði er breytt í frístundabyggð. Gert er ráð fyrir um 30 frístundarhúsum.

### Nýtt deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir byggðina á Hauganesi og nær það að hluta til yfir skipulagssvæðið þar sem nú er tjaldsvæði og útivistar- og baðaðstöðuna. Samhliða gerð nýs deiliskipulags verður mörkum á gildandi deiliskipulagi breytt þannig að nýtt deiliskipulag nái utan um alla starfsemi og uppbyggingu sem nú er fyrirhuguð á svæðinu.

Í nýju deiliskipulagi verður m.a. mótuð stefna um uppbyggingu á svæðinu sem sett verður fram í deiliskipulagi. Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er m.a. að skilgreina markmið um uppbyggingu á



svæðinu, útivistar- og dvalarsvæða, ásamt öðrum þeim ákvæðum og skilmálum sem ástæða þykir til.

## FORSENDUR

### Umhverfi og staðhættir

Haustið 2023 efndi Dalvíkurbyggð til hugmyndaleitar þar sem kallað var eftir tillögum að uppbyggingu og þróun á svæðinu.



Mynd 1 Tillaga að uppbyggingu og þróun svæðisins samkvæmt hugmyndaleit haustið 2023  
Heimild: <https://fjorubodin.is/framtidaraform/>

Vorið 2024 skrifuðu Dalvíkurbyggð og forsvarsmenn Fjörubaðanna undir viljayfirlýsingu um uppbyggingu á ferðapjónustu á Hauganesi og veturinn 2025 var skrifað undir samning um uppbyggingu á svæðinu.

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. Ferðapjónusta hefur farið hratt vaxandi í sveitarfélaginu síðustu ár. Markmið með breytingunni er m.a. að koma til móts við aukinn straum ferðamanna um svæðið, bæta ferðamannaáðstöðu á svæðinu og styrkja atvinnutækifæri heimamanna.

Breyting þessi kemur að mestu til framkvæmdar á svæðinu vestan við tjaldsvæðið og á svæðinu við Fjöruböðin.



Mynd 2 Afmörkun skipulagssvæðisins sýnd með brotalínu.  
Heimild: [www.map.is/dalvik](http://www.map.is/dalvik)



## Veitur og lagnir

Vatns- og hitaveitulagnir liggja að hluta til yfir skipulagssvæðið, þvert á túnin. Hitaveitulögn liggur frá tjaldsvæðinu að Fjöruböðunum, engin fráveita liggur um svæðið. Við mótun skipulagsins verður haft samráð við hlutaðeigandi aðili varðandi veitur og aðra innviði.



Mynd 3 Vatns og hitaveitulagnir táknaðar bláar og rauðar. Afmörkun skipulagssvæðisins sýnd með brotalínu. Heimild [www.map.is/dalvik](http://www.map.is/dalvik)

## Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru suðaustan áttir. Svæðið er einnig opið fyrir norðvestan áttum.

## Minjaskráning

Samkvæmt endurskoðun fornleifaskráningar innan þéttbýliskjarna og framkvæmdasvæða Dalvíkurbyggðar eru engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

Komi í ljós fornminjar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.



## TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða m.a. í eftirfarandi stefnum.

### Landskipulagsstefna 2024-2038

Í Landskipulagsstefnu 2024-2038 eru markmið lögð til grundvallar. Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af þeim markmiðum og áherslum eftir því sem við á. Markmiðin eru:

Markmið um vernd umhverfis og náttúru

- Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi (A7)

Markmið um velsæld samfélags

- Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi (B7)

Markmið um samkeppnishæft atvinnulíf

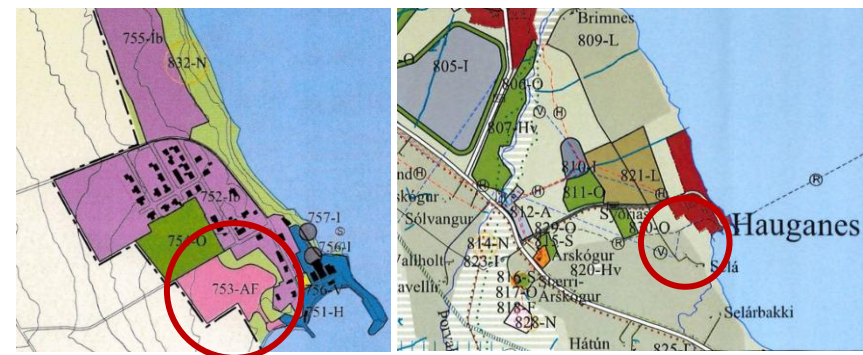
- Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á (C7)

## Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020

Í gildi er aðalskipulag fyrir Dalvíkurbyggð 2008-2020. Endurskoðun á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar er hafin.

Í júlí 2022 var gerð breyting á aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar sem m.a. nær til hluta skipulagssvæðisins. Þar var landnotkun breytt í afþreyingar og ferðamannasvæði.

NR.	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
753-AF	2,3	Hauganes: Suðvestan byggðar að sjó.	Á svæðinu er tjaldsvæði og útivistaraðstaða.	Tjaldsvæði, útivistaraðstaða og ferðaþjónusta. Uppbygging og notkun skilgreind í deiliskipulagi.



Mynd 4 Hluti af þéttbýlis- og sveitafélagsuppdrætti Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2018, m.s.br. Heimild [www.map.is/skipulag](http://www.map.is/skipulag)



## Deiliskipulagsáætlanir

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hauganes sem nær yfir hluta svæðisins, samþykkt 06.07.2022, m.s.br. Það deiliskipulag nær yfir allt þéttbýlið Hauganes.

## UMHVERFISMAT

Fjallað verður um umhverfisáhrif breytingarinnar á umhverfið í tillögu að aðalskipulagsbreytingu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Gerð verður grein fyrir umhverfismati skipulagsins í greinargerð skipulagsbreytingarinnar í samræmi við umfang og tilefni.

Lagt verður mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfisþættina;

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

Áhrif verða borin saman við núllkost og tilgreint verður hvort og þá hvaða mótvægisáðgerðir koma til greina.



## KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

### Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir að hún hefur verið samþykkt af bæjarstjórn. Skipulagslýsing verður auglýst og umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að koma sjónamiðum sínum á framfæri skv. lögformlegu auglýsingaferli. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á heimasíðu Dalvíkurbyggðar <https://www.dalvikurbyggd.is/> og á Skipulagsgátt <https://skipulagsgatt.is/>

### Skilgreindir samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Veitur Dalvíkurbyggðar
- Rarik

### Drög að skipulagsferli

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

#### Vetur 2025

Skipulagslýsing auglýst.

#### Vor/sumar 2025

Skipulagstillögur unnar og samráð við umsagnar- og hagsmunaaðila.

#### Haust 2025

Skipulagstillögur auglýstar og kynningarfundur. Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.

#### Vetur 2025

Samþykktarferli og gildistaka.

