

**ATHAFNA-, VERSLUNAR-,  
ÞJÓNUSTU- OG ÍBÚÐARSVÆÐI  
ÁRSKÓGSSANDI  
DALVÍKURBYGGÐ  
DEILISKIPULAGSTILLAGA**

**GREINARGERÐ  
UMHVERFISSKÝRSLA**

**ARKITEKTASTOFAN *form***

**APRÍL 2010**

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>YFIRLIT</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Skipulagssvæðið</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Staðhættir</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Tengdar skipulagsáætlanir</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Fornleifar</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAGSTILLAGA</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Markmið</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Landnotkun</b> .....	<b>7</b>
	3.2.1 Umferðarsvæði .....	7
	3.2.2 Lóðir .....	7
	3.2.3 Opin, óbyggð svæði.....	8
<b>3.3</b>	<b>Veitur</b> .....	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Skilmálar</b> .....	<b>8</b>
	3.4.1 Almenn atriði.....	8
	3.4.2 Bílastæði.....	9
	3.4.3 Nýtingarlutfall .....	9
	3.4.4 Lóðir og lóðafrágangur.....	9
	3.4.5 Húsgerðir .....	9
	3.4.6 Spennistöð .....	10
	3.4.7 Fornleifar .....	10
<b>3.5</b>	<b>Um ágreining</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSTILLÖGUNNAR</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>SAMÞYKKT OG GILDISTAKA</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>UPPDRÁTTUR</b> .....	<b>15</b>
	<b>Deiliskipulagsuppdráttur</b> .....	<b>15</b>

## 1 YFIRLIT

Deiliskipulagstillaga þessi felur í sér endurskoðun og sameiningu fyrirbyggjandi mæli- blaða, þar sem formlegt deiliskipulag af athafnasvæði, ásamt verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði liggur ekki fyrir innan þeirra marka sem skipulagstillagan nær yfir. Einnig er um að ræða skipulagningu á nýjum lóðum.

Í 4. kafla er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagsáætlunarinnar í svonefndri umhverfisskýrslu sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana (105/2006). Í umhverfisskýrslunni felst nokkur endurtekning á efnisatriðum skipulagsgreinargerðarinnar, en auk þess er gerð þar grein fyrir öðrum atriðum sem verkefnið gefur tilefni til miðað við ákvæði laganna.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt, arkitektastofunni Form ehf.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsupprætti nr. 1 dags. 07.04.2010.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið á Árskógssandi í Dalvíkurbyggð er um 7 ha að stærð og afmarkast að norðan af Ægisgötu og að austan af Hafnargötu, en að vestan og sunnan eru lyngmóar og óræktað land. Á svæðinu í dag eru vörugeymslur, bruggverksmiðja og flutningafyrirtæki. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2008 – 2020 sem athafna-, verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði.

### 2.2 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er staðsett í suðvestur hluta byggðarkjarna Árskógssands. Innan skipulagssvæðisins eru í dag eru fjögur hús með aðkomu frá Ægisgötu. Landið er nánast flatt, hæðarmismunur innan þess er um 2.5m í stefnunni norður/suður og er ágætt byggingarland. Dýpt á burðarhæfan grunn er um 1m.

Svæðið gegnir í dag fjölbreyttu hlutverki. Á svæðinu í dag eru vörugeymslur, bruggverksmiðja, flutningafyrirtæki verslun og íbúðarhús.

Á nýjum hluta skipulagssvæðisins eru í dag lyngmóar og óræktað land.

### 2.3 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka er eftirtalið svæði skilgreint í aðalskipulagi Dalvíkur frá 2008-2020:

**703 A: Athafnasvæði.** Á reitnum er bruggverksmiðja og skemmur. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem er lítil mengun. Áframhaldandi uppbygging skv. deiliskipulagi.

Ákvæði: Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum svo og verslunum með fyrirferðarmikinn varning, sem síður á heima í miðbæ eða á verslunar- og þjónustusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir almennum íbúðum á athafnasvæðum, en unnt er að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja s.s. fyrir húsverði.

**705 Íb:** **Íbúðasvæði.** Núverandi byggð er dreifð og margar lóðir óbyggðar við núverandi gatnakerfi. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð.

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 þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, 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.

**704 V: Verslunar- og þjónustusvæði.** Núverandi byggð er eitt verslunahús. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Ákvæði: 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, ráðstefnuetur, 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

## 2.4 FORNLEIFAR

Gerð er nánari grein fyrir þjóðminjum og verndarsvæðum í skýrslum um aðalskráningu fornminja í Dalvíkurbyggð (Fornleifastofnun Íslands 1999-2004) og í áfangaskýrslunni *Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar, takmörkun á landnotkun, apríl 2008*. Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt þjóðminjalögum. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 3.2 í þjóðminjalögum. Fornleifaskráning tekur mið af nákvæmni viðkomandi skipulagsstigs. Frekari skráning fer eftir atvikum fram í tengslum við gerð deiliskipulags eða þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð. Framkvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Fornleifavernd ríkisins um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna.

Hér er um fornleifar að ræða og samkvæmt þjóðminjalögum má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Fornleifavernd ríkisins telur nauðsynlegar (Þjóðminjalög nr107/2001 greinar 12 og 14. <http://www.althingi.is/lagas/131b/2001107.html>).

*Almenn verndarákvæði um minjastaði:*

*Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga. Þess skal gætt við ræktun og framkvæmdir að ekki verði farið nær minjastöðum en 20 m. Haft skal samráð við Fornleifavernd ríkisins vegna lagfæringa og endurbóta á minjastöðum svo og vegna annarra framkvæmda í grennd við þá. Hefðbundnar nytjar eru áfram heimilar svo og viðhald og endurbætur mannvirkja sem fyrir eru. Skógrækt og mannvirkjagerð á og við minjasvæði skal haga þannig að ekki hafi neikvæð áhrif á minjastaði.*

Innan skipulagssvæðisins er garðlag eða upphlaðinn vegur sést enn greinilega frá Hafnar götu sem liggur að Árskógssandi (þéttbýlinu). Garðlagið liggur til suðvesturs í átt að Hinriksmýri. Liggur um móa en hefur verið sléttaður í tún annars staðar. Garðlagið er 4-5 m á breidd en 0,5 m á hæð. Það er um 400 m á lengd. Garðlagið er flatt að ofan og líkist mest upphlöðnum vegi, algrónum. Garðurinn hefur áður legið yfir túnin milli Sólvalla og Viðarholts því greina má hrygg í sléttuðu túninu þar sem hann hefur verið.

Garðakerfið er merkt inn á aðalskipulagsupprátt í samræmi við fyrirbyggjandi fornleifaskráningu til þess að stuðla að kynningu þess og varðveislu.

Það er stefna Dalvíkurbyggðar að byggt verði á umræddu landi innan skipulagssvæðisins. Þar sem fornleifar eru innan lóðamarka á skipulagssvæðinu, verður leitað til Fornleifa-verndar ríkisins um hvort og þá með hvaða skilyrðum þær megi víkja. Æskilegt væri að sem mest af ofanrituðum garði yrði haldið óskertum innan lóða.

### 3 DEILISKIPULAGSTILLAGA

#### 3.1 MARKMIÐ

Markmið með deiliskipulagstillögunni eru í megin atriðum tvíþætt: Annars vegar að koma upp heilstæðri mynd af skipulagssvæðinu, vegna þess að ekki liggur fyrir deiliskipulag af svæðinu, heldur hefur verið stuðst við mæli- og lóðarblöð frá þeim tíma sem svæðið byggðist upp. Og hins vegar að fjölga og auka margbreytileika í lóðaframboði.

Deiliskipulagstillagan mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Alls eru lóðirnar tuttugu og þrjár innan skipulagssvæðisins, þar af eru sextán nýjar lóðir og sjö eru fyrir á svæðinu. Lóðirnar eru ýmist skilgreindar undir *athafnastarfsemi*, *verslunar-* og *þjónustustarfsemi* eða *íbúðarsvæði*, auk þess er ein lóðanna undir *spennistöð*.

Það er mat Dalvíkurbyggðar að deiliskipulagstillaga vegna athafnasvæðis á Árskógssandi í Dalvíkurbyggð falli ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

Jafnframt gefa framkvæmdir samkvæmt skipulagsáætluninni ekki tilefni til sérstakra mótvægisáðgerða.

Ekki er talin ástæða til þess að vakta sérstaklega áhrif áætlunarinnar umfram það sem eftirlit sem lögboðnir eftirlitsaðilar hafa með höndum hvort sem er.

Flatarmál athafnalóðanna er á bilinu 1.200 – 13.300 m<sup>2</sup>. Sett eru ákvæði um nýtingu, byggingar, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

#### 3.2 LANDNOTKUN

##### 3.2.1 Umferðarsvæði

Umferðarkerfið byggðist samkvæmt hefðbundnu gatnakerfi. Hafnargata er tengibraut byggðarinnar við þjóðveginn sem einnig gegnir hlutverki sem safngata skipulagssvæðisins. Öldugata er húsagata og er í skipulagstillögunni framlengd frá Hafnargötu í vestur og í gegnum svæðið þar til hún tengist Ægisgötunni í norðvestri. Meginreglan er sú umferðartengingar lóða eru frá húsagötum. Þó er í þessari tillögu heimilað að lóðir tengist Hafnargötu, vegna þess hve umferðarþungi um hana er lítil.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggja að og frá því og að opnu landi. Miðað er við að gangstétt sé annars vegar við húsagötu. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

##### 3.2.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla ýmist undir skilgreininguna athafnastarfsemi, verslunar- og þjónustustarfsemi eða íbúðarsvæði, auk þess er á einni lóðanna spennistöð.

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfallið 0,3 og 0,4 nema að annað sé tekið fram.

Um athafnalóðirnar gildir auk þess eftirfarandi; í þeim tilfellum þar sem um milliloft eða efri hæð er um að ræða er heimilt að fara með nýtingarhlutfallið uppí 0,4, en sé einungis um einnar hæðar byggingu að ræða er hámarksnýtingarhlutfallið 0,3.

Lóðirnar eru á bilinu 1.200 – 13.300 m<sup>2</sup> að flatarmáli.

Hæðarlega lóða er sýnd í grófum dráttum á skipulagsuppdrætti.

### **3.2.3 Opin, óbyggð svæði**

Vestur- og suðurjaðrar athafnasvæðisins liggja að lyngmóum og óræktuðu landi sem hefur ekki sérstakt varðveislugildi.

Þess ber þó að gæta að lóðarhöfum er skylt að vanda allan frágang og umhirðu á lóðarmörkum sínum að jöðrum svæðisins.

## **3.3 VEITUR**

Innan skipulagssvæðisins er ein lóð undir spennistöð sem er þegar byggð og þjónar rafvæðingu á svæðinu.

## **3.4 SKILMÁLAR**

### **3.4.1 Almenn atriði**

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

Umhverfisráð getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu og hefur úrslitavald um það hvaða aðilar koma til greina við lóðarúthlutun. Allar óskir um frávík og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til Umhverfisráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun Umhverfisráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Umhverfisráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengi á byggingartíma, merkingu lóða, aðstöðu verkafólks, jarðrask og uppgröft, úthlutun og afhendingu. Skilmálarnir skulu liggja fyrir við auglýsingu lóða til úthlutunar. Breyting á úthlutunarskilmálum telst ekki breyting á deiliskipulagi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárenslislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Dalvíkurbyggð leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu. Óski lóðarhafi eftir að vera með fleirri innkeyrslur, skal hann sækja um það sérstaklega og standa jafnframt straum af öllum þeim kostnaði sem af því hlýst.



Á lóðum sem liggja að Hafnargötu er heimiluð tenging inn á lóðir þrátt fyrir að um tengibraut/ safngötu sé um að ræða vegna þess hve umferðaralag innan byggðarlagsins er lítið.

### 3.4.2 Bílastæði

Fjöldi bílastæða á hverri lóð er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni á atvinnulóðunum, en sýna skal fram á tvö bílastæði innan hvers lóðar fyrir íbúðarhúsnæði. Umhverfissráð getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Ávallt skal þó sýna fram á að unnt sé að útbúa að lágmarki bílastæði í samræmi við skipulagsákvæði, þ.e.a.s. eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis.

Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru heimilar. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumyndum.

### 3.4.3 Nýtingarhlutfall

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfall á svæðinu 0,3 og 0,4 nema að annað sé tekið fram.

Um athafnalóðirnar gildir auk þess eftirfarandi; í þeim tilfellum þar sem um milliloft eða efri hæð er um að ræða er heimilt að fara með nýtingarhlutfallið uppí 0,4, en sé einungis um einnar hæðar byggingu er hámarksnýtingarhlutfallið 0,3.

### 3.4.4 Lóðir og lóðafrágangur

Samræma skal frágang og hæðarlegu á lóðarmörkum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1.0 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Þetta gildir einnig ef nágrannalóð er óveitt eða óbyggð þegar gengið er frá húslóð.

Á milli lóða nr. 23 og 25 við Ægisgötu og að lóð nr. 22 við Öldugötu er 2.5m breiður göngustígur og á milli lóða nr. 37 og 39 við Öldugötu er 3.0 m breiður göngustígur. Göngustígarnir eru í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar.

Á jöðrum raskaðs lands og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Við öll lóðamörk sem liggja að opnu landi skal koma belti af trjám og runnum sem plantað er óreglulega í landið og lítillega inn á opna landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína. Öll nánari útfærsla á s.s. magni, þéttleika og gróðurtegundum á svæði utan lóðarmarkna skal háð samþykki bæjaryfirvalda. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náið með bæjaryfirvöldum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

Tilgangurinn með trjáræktinni er m.a. að gera umgjörð lóðanna hlýlega og gróna og hverfið fallett gagnvart aðliggjandi götum og opnu landi. Þess skal gætt að gróðurbelti skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnu landi eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.

### 3.4.5 Húsgerðir

Á deiliskipulagsuppdretti eru gefnar upp vegg- og mænishæðir bygginga, hámarksþakhalli og nýtingarhlutfall. Ekki er tilgreindur hámarks hæðafjöldi bygginga, en vísað til lágmarkslofthæðar skv. Byggingarreglugerð.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hvers lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst. Gerð er krafa um að tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir Umhverfissráð áður en húsin eru

fullhönnuð. Umhverfisráð skal óska eftir umsögn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.

### 3.4.6 Spennistöð

Í norðaustur horni lóðar nr. 22 við Öldugötu er lóð fyrir spennistöð í eigu Dalvíkurbyggðar. Á lóðinni er spennistöð af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi. Stærð lóðar undir spennistöð er 39 m<sup>2</sup>.

### 3.4.7 Fornleifar

Innan skipulagssvæðisins er garðlag eða upphlaðinn vegur sést enn greinilega frá Hafnargötu sem liggur að Árskógssandi (þéttbýlinu). Garðlagið liggur til suðvesturs í átt að Hinriksmýri. Liggur um móa en hefur verið sléttaður í tún annars staðar. Garðlagið er 4-5 m á breidd en 0,5 m á hæð. Það er um 400 m á lengd. Garðlagið er flatt að ofan og líkist mest upphlöðnum vegi, algrónum. Garðurinn hefur áður legið yfir túnin milli Sólvalla og Viðarholts því greina má hrygg í sléttuðu túninu þar sem hann hefur verið.

Garðakerfið er merkt inn á aðalskipulagsupphrátt í samræmi við fyrirbyggjandi fornleifa-skráningu til þess að stuðla að kynningu þess og varðveislu.

Það er stefna Dalvíkurbyggðar að byggt verði á umræddu landi innan skipulagssvæðisins. Þar sem fornleifar eru innan lóðamarka á skipulagssvæðinu, verður leitað til Fornleifa-verndar ríkisins um hvort og þá með hvaða skilyrðum þær megi víkja. Æskilegt væri að sem mest af ofanrituðum garði yrði haldið óskertum innan lóða.

## 3.5 UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til bæjarráðs til úrskurðar.

## 4 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Athafnalóðir innan skipulagstillögunnar á Árskógssandi í Dalvíkurbyggð eru um 6.4 ha að stærð og eru staðsettar í suðvesturhluta byggðarinnar og afmarkast að norðan af Ægisgötu og austan af Hafnargötu, en að vestan og sunnan eru opin tún. Á svæðinu í dag er bruggverksmiðja, vörugeymslur og fyrirtæki í vöruflutningum. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2005 – 2018 er sem athafnasvæði.

Markmið með deiliskipulagstillögunni eru í megin atriðum tvíþætt. Annars vegar að koma upp heilstæðri mynd af athafnasvæðinu, vegna þess að ekki liggur fyrir deiliskipulag af svæðinu og hins vegar að fjölga og auka margbreytileika í lóðaframboði. Deiliskipulagstillagan mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Átján lóðir eru í skipulagstillögunni skilgreindar undir *athafnastarfsemi*.

Það er mat Dalvíkurbyggðar að deiliskipulagstillaga athafnasvæðis á Árskógssandi í Dalvíkurbyggð falli ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

Markmið með lögum um umhverfismat áætlana er, svo vísað sé í 1. greinar laga um umhverfismat áætlana frá 14. júní 2006:

*”Markmið laga þessara er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlanagerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.,,*

Eftirfarandi útlitun er samkvæmt 6. gr. greinar laga um umhverfismat áætlana frá 14. júní 2006 þar sem listaðir eru upp þeir valkostir sem valið var á milli og hvaða kosti og galla þeir höfðu í för með sér:

- a. *yfirlit yfir efni og helstu stefnumið viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,*

Markmið með deiliskipulaginu er að hanna lóðir undir athafnastarfsemi á landi sem er nokkuð flatt og er í beinu áframhaldi af sams konar byggð.

Skipulagið er í samræmi við aðalskipulag 2008 - 2020.

- b. *lýsing á þeim þáttum í umhverfinu sem skipta máli varðandi efni og landfræðilegt umfang áætlunarinnar og umfjöllun um líklega þróun þess án framfylgdar viðkomandi áætlunar,*

Það land sem fyrirhuguð byggð mun rísa á er í dag lyngmóar og óræktað land og er því ekki um nein landfræðileg né gróðurfarsleg verðmæti að ræða sem vert er að vernda, utan garðlags sem er víða að finna innan sveitarfélagsins.

- c. *lýsing á þeim umhverfiþáttum sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,*

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulagstillögu athafnasvæðisins hafi neikvæð áhrif á sitt nánasta umhverfi.

- d. *lýsing á umhverfsvandamálum sem varða áætlunina, sérstaklega sem varða svæði sem hafa sérstakt náttúruverndargildi,*

Þar sem þau landsvæði sem varða deiliskipulagsáætlunina hafa ekki nein sérstök náttúruverndargildi er ekki ástæða til neinna aðgerða. Einnig er rétt að geta þess að í skilgreiningu á athafnasvæðum segir:

”Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum svo og verslunum með fyrirferðarmikinn varning, sem síður á heima í miðbæ eða á verslunar- og þjónustusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir almennum íbúðum á athafnasvæðum, en unnt er að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja s.s. fyrir húsvæði.,,

- e. *upplýsingar um umhverfisverndarmarkmið sem stjórnvöld hafa samþykkt og varða áætlunina og umfjöllun um hvernig tekið hefur verið tillit til þeirra og annarra umhverfissjónarmiða við gerð áætlunarinnar,*

Í aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008 2020 segir í umhverfisþáttum:

Umhverfismál, náttúruvernd og tengsl við sögu og söguminjar skulu höfð að leiðarljósi við skipulag og uppbyggingu byggðar og atvinnulífs.

Árskógssandur: Áhersla er lögð á íbúðarbyggð sem nýtur nálægðar við áhugaverð útivistarsvæði upp með Þorvaldsdalsá. Gert verði áfram ráð fyrir lóðum fyrir atvinnustarfsemi með ströndinni vestan núverandi byggðar.

- f. *skilgreining, lýsing og mat á líklegum verulegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar og raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar,*

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulagstillögu athafnasvæðisins hafi neikvæð áhrif á sitt nánasta umhverfi.

- g. *upplýsingar um aðgerðir sem eru fyrirhugaðar til að koma í veg fyrir, draga úr eða vega upp á móti verulegum neikvæðum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,*

Þar sem Dalvíkurbyggð telur að ekki sé um neikvæð umhverfisleg áhrif af skipulagsáætluninni er ekki þörf á aðgerðum þar að lútandi.

- h. *yfirlit yfir ástæður þess að kostirnir, sem um er að ræða, voru valdir og lýsing á því hvernig matið fór fram, þ.m.t. um erfiðleika, svo sem tæknilega erfiðleika og skort á upplýsingum eða þekkingu við að taka saman þær upplýsingar sem krafist var,*

Þar sem Dalvíkurbyggð telur að ekki sé um neikvæð umhverfisleg áhrif af skipulagsáætluninni né að um sé að ræða neinar náttúru- eða gróðurminjar er ekki þörf á aðgerðum þar að lútandi.

- i. hvernig hagað skuli vöktun vegna líklegra verulegra umhverfisáhrifa af framkvæmd áætlunarinnar komi hún eða einstakir þættir hennar til framkvæmda,*

Þar sem að ekki er um líkleg veruleg umhverfisáhrif að ræða er ekki þörf á neinni vöktun.

- j. samantekt a-i.*

Markmið með deiliskipulaginu er að hanna lóðir undir athafnastarfsemi á landi sem er nokkuð flatt og er í beinu framhaldi af sams konar byggð.

Það land sem fyrirhuguð byggð mun rísa á er í dag lyngmóar og óræktar land og er því ekki um nein landfræði- né gróðurfarsleg verðmæti að ræða sem vert er að vernda, utan garðlags eða upphlaðins vegs, en þá er víða að finna innan sveitarfélagsins.

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulagstillögu athafnasvæðisins hafi neikvæð á sitt nánasta umhverfi. Auk þess er deiliskipulagið í samræmi við samþykkt aðalskipulag 2008 – 2020.

Þar sem Dalvíkurbyggð telur að ekki sé um neikvæð umhverfisleg áhrif af skipulagsáætluninni að ræða, né að um sé að ræða neinar náttúru- eða gróðurminjar er ekki þörf á aðgerðum þar að lútandi.

Það er mat Dalvíkurbyggðar að deiliskipulag athafnasvæðisins á Árskógssandi þurfi ekki að fara í umhverfismat.

## 5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann \_\_\_\_\_ 2010.

Athugasemdafrestur var til \_\_\_\_\_ 2010.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar þann \_\_\_\_\_ 2010 og bæjarstjórn Dalvíkurbyggðar \_\_\_\_\_ 2010.

---

bæjarstjórinn á Akureyri

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 07. apríl 2010.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess  
í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2010.

## **6 UPPDRÁTTUR**

### Deiliskipulagsuppdráttur

