



HAUGANES
DEILISKIPULAGSTILLAGA
ÍBÚÐA-, HAFNAR-,
VERSLUNAR- OG
FERÐAMANNASVÆÐI
DALVÍKURBYGGÐ
GREINARGERÐ

ARKITEKTASTOFAN

form ráðgjöf

NÓVEMBER 2021

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Tengdar skipulagsáætlanir	4
2.3	Fornleifar	7
3	DEILISKIPULAG	8
3.1	Markmið	8
3.2	Meginatriði	8
3.3	Landnotkun	9
3.3.1	Umferðarsvæði	9
3.3.2	Lóðir	10
3.3.3	Opið, óbyggt svæði.....	10
3.4	Veitur	10
3.5	Skilmálar	11
3.5.1	Almenn atriði.....	11
3.5.2	Bílastæði.....	11
3.5.3	Byggingarmagn	11
3.5.4	Lóðir og lóðafrágangur.....	12
3.5.5	Sérákvæði	12
3.5.6	Húsgerðir	14
3.5.7	Skólpælustöð	14
3.5.8	Spennistöð	14
3.5.9	Fornleifar	14
3.6	Um ágreining	14
4	SAMÞYKKT	15
4.1	Kynning og afgreiðsla	15
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	16
6	UPPDRÁTTUR	17
	Deiliskipulagsuppdráttur	17

1 YFIRLIT

Á fundi sínum 15. janúar 2019 samþykkti sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar að ráðast í vinnu við deiliskipulag íbúða- og hafnarsvæðis í Hauganesi.

Árið 2019 vann Ágúst Hafsteinsson arkitekt skipulagslýsingu samkvæmt 40. gr. skipulagslaga 2010/123 þar sem fyrirhuguð vinna við deiliskipulagstillögu var kynnt og að hún skyldi unnin samkvæmt samþykktu aðalskipulagi. Við vinnslu deiliskipulagstillögunnar reyndist nauðsynlegt að gera breytingar á núgildandi aðalskipulagi. Tillaga að breytingum á aðalskipulagi er auglýst samhliða deiliskipulagstillögunni.

Deiliskipulagstillaga þessi felur í sér endurskoðun og sameiningu fyrirliggjandi mæliblaða þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Meðfylgjandi deiliskipulagstillögunni er uppdráttur dags. 22. nóvember 2021.

Kristján Eldjárn Hjartarson byggingafræðingur hefur unnið húsakönnun yfir hús á skipulagssvæðinu sem byggð eru árið 1950 og fyrr.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Markmið með gerð deiliskipulagstillögunnar er endurskoðun og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða, þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu.

Innan skipulagssvæðissins eru í dag alls 48 hús, ýmist íbúðarhús, veitingastaður eða hús tengd hafnsækinni starfsemi af ýmsu tagi, auk einnar spennistöðvar og skólþælustöðvar.

Skipulagssvæðið afmarkast af landnotkunarreit aðalskipulags nr. 755-Íb að norðan, 754-O og 752-Íb að vestan, reit 753-AF að sunnan, reit 751-H að sunnan og austan miðað við tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Austurmörk skipulagssvæðisins eru til sjávar. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 21.6 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi og liggur að höfn. Skipulagssvæðið er í eigu Dalvíkurbyggðar.

2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka eru eftirtalin svæði skilgreind í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020:

751-H: Hafnarsvæði. Hafnarsvæðið á Hauganesi. Hafnsækin starfsemi. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi.

Ákvæði: Hafnarsvæði eru svæði sem heyra undir stjórn viðkomandi hafnarstjórnar. Þar tengist landnotkun fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. útgerð, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum. Almennt er ekki gert ráð fyrir íbúðum á hafnarsvæðum. Þó er í undantekningartilvikum unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja s.s. fyrir húsverði. Hafnarsvæði eru á Dalvík, Árskógssandi og Hauganesi. Ferjusamgöngur eru frá Árskógssandi til Hríseyjar og frá Dalvík til Grímseyjar. Hafnarsvæðin á Hauganesi og Árskógssandi eru fyrst og fremst fiskihafnir og ætlaðar atvinnufyrirtækjum tengdum sjávarútvegi og fiskvinnslu. Fjölbreytt starfsemi er á hafnarsvæðinu á Dalvík bæði tengd sjávarútvegi, vöruflutningum og farþegaskipum. Þar er hluti svæðisins skilgreindur sem blönduð landnotkun, hafnarsvæði og miðbær sbr. kafla 4.5. Á hafnarsvæðum er einnig gert ráð fyrir viðeigandi ferðaþjónustu og aðstöðu fyrir smábáta.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að breyta notkunarskilgreiningunni á einbýlishúsinu Sandvík úr hafnarsvæði yfir í íbúðahúsasvæðið 752-Íb. Hafnarsvæðið er stækkað lítillega til vesturs utanum nýjar verbúðarlóðir.

754-O: Opin svæði. Útivistarsvæði á Hauganesi. Útivistarsvæði og leiksvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að opið svæði verði minnkað.

Ákvæði: Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með ákveðið útivistargildi þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhúsasvæði, skrudgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, golfvellir, sleða- og skíðasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvellir, rallybrautir og skotvellir

svo og garðlönd og trjáræktarsvæði. Útivistarskógar og lystigarðar, sem hafa sérstakt aðdráttarafl fyrir almenning og eru áfangastaðir ferðamanna, eru sýndir á aðalskipulagsupprætti sem opin svæði til sérstakra nota. Kirkjugarðar eru sýndir sérstaklega. Tjarnarkirkja stendur í kirkjugarði, sem þar með er merktur sem stofnanasvæði. Svæði fyrir skjólbelti utan um athafna- og iðnaðarsvæði í sveitinni eru sýnd sem opin svæði til sérstakra nota þótt þau að öllum líkindum ekki hafa almennt útivistargildi. Gert er ráð fyrir landmótun, byggingum og öðrum nauðsynlegum mannvirkjum á sérhæfðum svæðum fyrir tómstunda- og íþróttaiðkun.

753-Af: Afþreyingar- og ferðamannasvæði. Afþreyingar- og ferðamannasvæði á Hauganesi. Tjaldsvæði og pottasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að tjald- og pottasvæði verði skilgreind sem afþreyingar- og pottasvæði, stærð 3.1 ha.

Ákvæði: Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

752-Íb: Íbúðasvæði. Nokkrar lóðir óbyggðar við núverandi gatnakerfi og við nýjar götur vestan byggðar skv. gildandi skipulagi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Sérákvæði: Hefðbundin einbýlishúsabyggð. Húsagerðir, stærðir og hlutföll taki mið af þeirri byggð sem fyrir er á svæðinu. 6-8 íb/ha.

753-Íb: Íbúðasvæði. Óbyggt land, ræktuð tún. Óskipulagt en skilgreint sem iðnaðarsvæði í aðalskipulagi 1991. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Sérákvæði: Einbýlishús. 6-8 íb/ha.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að notkun íbúðasvæðisins 753-Íb verði breytt í óbyggt svæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði og hafnarsvæði.

755-Íb: Íbúðasvæði. Óbyggt land, ræktuð tún. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Sérákvæði: Stórar sjávarlóðir. Einbýlishús. 1-1,5 íb/ha.

Almenn 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.

756-V: Verslunar og þjónustusvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að notkunarskilgreiningu á Aðalgötu 2 verði breytt úr íbúðasvæði yfir í verslunar- og þjónustusvæði, stærð 0.1 ha.

Almenn 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 ferðapjónusta, hótél, ráðstefnusetur, umfangsmikil veitingapjónusta og bensínstöðvar. Ákveðið svigrúm er fyrir sérhæfðar byggingar fyrir ferðapjónustu 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.

2.3 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 laga um menningarminjar þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skylt er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 16 í lögum um menningarminjar. 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 Minjastofnun Íslands 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.

Sé um fornleifar að ræða og samkvæmt lögum um menningarminjar má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Minjastofnunar og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögunum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Minjastofnun Íslands telur nauðsynlegar. Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber lög um menningarminjar nr. 80/2012).

Minjavörður sér um deiliskráningu á svæðinu sem verður hluti deiliskipulagsgagna.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með gerð deiliskipulagstillögunnar er endurskoðun og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð með ýmiss konar atvinnuhúsnæði, einbýlis-, rað- og parhúsum, þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu.

Annað meginmarkmið með deiliskipulaginu er að efla byggð og styrkja atvinnulíf á Hauganesi með því að reyna að fjölga búsetukostum og skilgreindum lóðum. Einnig er ætlunin að efla Hauganes sem ákjósanlegan búsetu- og heimsóknarkost með því að styrkja enn frekar einkenni og staðaranda Hauganess og yfirbragð byggðarinnar.

Innan skipulagssvæðissins eru alls 48 hús, íbúðarhús, veitingastaður og hús tengd hafnsækinni starfsemi af ýmsu tagi. Auk þess er tjaldsvæði innan marka deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðissins. Í tillögunni eru alls áttatíu og sex lóðir innan deiliskipulagssvæðissins. Ellefu lóðir eru skilgreindar sem lóðir undir hafnarstarfsemi, sjötíu lóðir undir íbúðarhúsnæði, tvær lóðir á afþreyingar- og ferðamannasvæði og ein lóð á verslunar- og þjónustusvæði. Auk þess er ein lóð innan skipulagssvæðissins undir spennistöð og ein lóð undir skólpdælustöð.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarksvegghæð og þakhalla, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

Allar byggingar, atvinnuhús, íbúðarhús, bílgeymslur, sólstofur og aðrar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

3.2 MEGINATRIÐI

Í deiliskipulagstillögunni eru eftirfarandi atriðum breytt frá núverandi fyrirkomulagi í þéttbýlinu. Rétt er að ítreka að þá lá ekki fyrir samþykkt deiliskipulag af svæðinu heldur mæliblöð og/ eða lóðarleigusamningar:

1. Fimm nýjar 3600 – 3900 m² einbýlishúsalóðir við nýja vistgötu norðan við Hauganesveg.
2. Skipulagðar eru tvær nýja húsagötur vestan við Lyngholt með sextán einbýlishúsalóðum og þremur parhúsalóðum.
3. Skipulagðar eru fjórar einbýlishúsalóðir við Lyngholt.
4. Skipulögð er ein einbýlishúsalóð við Ásholt.
5. Skipulagðar eru fjórar nýjar einbýlishúsalóðir við Ásveg.
6. Núverandi einbýlishúsalóðir við Ásveg 3, 5 og 7 eru lengdar um 15 m til suðurs.
7. Núverandi einbýlishúsalóð við Ásveg 1 er lengd um 7 m til suðurs.
8. Núverandi einbýlishúsalóð við Klapparstíg 11 er lengd um 7 m til suðurs.
9. Fimm nýjar einbýlishúsalóðir við Klapparstíg 4, 6, 8, 9 og 18.
10. Tvær nýjar parhúsalóðir við Nesveg 3-5 og 7-9.
11. Tvær nýjar verbúðarlóðir austan við lóðir nr. 4, 6 og 8 við Aðalgötu.
12. Nýtt rútustæði á milli lóða við Aðalgötu 4 og 6.
13. Ný lóð undir skólpdælustöð norðan við lóð Hafnargötu 4.

14. Ný lóð með byggingarheimild fyrir fjórum verbúðum vestan við Sandvík.
15. Ný verbúðarlóð austan við Jóabúð.
16. Ný lóð fyrir útipotta og búningsklefa við Sandvík.
17. Nýtt tjaldsvæði í suðvestur hluta skipulagssvæðisins með heimild fyrir 500 m² þjónustuhúsi, 100 m² aðstöðuhúsi og fjórum 70 m² gistihúsum.
18. Gamli Hauganesvegurinn (vestur úr Nesvegi) skilgreindur sem reiðhjólástígur.
19. Nýr göngustígur meðfram strandlengjunni til suðvesturs.
20. Nýr akfær göngustígur austan við lóðir nr. 4, 6 og 8 við Aðalgötu og á milli Hafnargötu 2 og 4.
21. Nýr göngustígur á milli Aðalgötu 3 og 5 til vesturs og suður að pottasvæði.
22. Nýr göngustígur innan tjaldsvæðis frá norðri til suðurs, með tengingu við göngustíg á milli Aðalgötu 3 og 5.
23. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt til að notkunarskilgreiningu á Aðalgötu 2 breytt úr íbúðasvæði yfir í verslunar- og þjónustusvæði.
24. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að breyta notkunarskilgreiningunni á einbýlishúsinu Sandvík úr hafnarsvæði yfir í íbúðahúsasvæðið 752-Íb. Hafnarsvæðið er stækkað lítillega til vesturs utanum nýjar verbúðarlóðir og nemur stækkunin sambærilegu svæði og því sem fellur út vegna Sandvíkurlóðarinnar.
25. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að opið svæði verði minnkað.
26. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lagt er til að nýtt tjald- og pottasvæði 753-AF verði skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði, stærð 3.1 ha.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er frá Hauganesvegi. Innan skipulags-svæðisins eru nú sjö húsagötur og ein ný vistgata og frá þeim liggja heimreiðar að bílastæðum og húsum.

Hámarkshraði á húsagötum er 30 km/klst. og 15 km/klst. í vistgötu.

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 húsagötur. Miðað er við að aksturs- og göngusvæði á vistgötu séu ekki aðgreind. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

Akstur um göngustíga er eingöngu heimill fyrir forgangsakstur og þjónustu. Allur annar akstur um göngustíga er bannaður.

Lóðir sem eru við nýjar götur á Hauganesi, þar með taldir akfærir göngustígar og vistgata, falla ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreiningarnar hafnar-, íbúðar-, verslunar- og þjónustusvæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði, auk þess er á einni lóðanna spennistöð og á annarri skólþælustöð.

3.3.3 Opið, óbyggt svæði

Innan skipulagssvæðisins eru eitt opið óbyggt svæði með byggingarlóðum í kring og nýtist vel til leikja.

3.4 VEITUR

Lagnir veitukerfa (fráveita, rafveita, hitaveita og vatnsveita) auk fjarskiptakerfa eru undir götum og stígum. Lagnir eru ekki sýndar á skipulagsupprætti.

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

3.5 SKILMÁLAR

3.5.1 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 almennum byggingaskilmálum fyrir lóðir sem Dalvíkurbyggð úthlutar.

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 skipulagslaga nr. 123/2010.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun Umhverfisráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka, sjá einnig reglur um lóðaveitingar í Dalvíkurbyggð. Umhverfisráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengni 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. Í almennum byggingarskilmálum Dalvíkurbyggðar er tekið á heimilum frávíkum frá uppgefnum hæðarkótum. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárennslislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Dalvíkurbyggð leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu/vistgötu. Aðkoma að verbúðarlóðum vestan, sunnan og austan við íbúðarhúsið Sandvík er um akfæra göngustíga. 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.

3.5.2 Bílastæði

Hver íbúð 90 m² eða stærri skal hafa tvö bílastæði, en eitt bíla stæði fyrir íbúðir undir 90 m². Á hafnarsvæði skal vera eitt bílastæði fyrir 50 m² húsnæðis. Bílastæði skal leysa innan lóða, nema að annað sé tekið fram. Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru heimilar. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumynd.

3.5.3 Byggingarmagn

Á nýjum lóðum er gefið upp hámarksbyggingarmagn innan hvernar lóðar á deiliskipulagsupprætti.

3.5.4 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.

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 skipulagsyfirlöðum 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.

3.5.5 Sérákvæði

Verslunar- og þjónustulóð við Aðalgötu 2

Notkunarskilgreiningu á lóð við Aðalgötu 2 er í tillögu að aðalskipulagi breytt úr íbúðarlóð yfir í lóð fyrir verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar eru 400 m².

Þessi lóð fellur ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

Verbúðarlóð vestan við Sandvík

Ein lóð með fjórum byggingarreitum fyrir verbúðir á einni hæð. Hámarks byggingarmagn innan hvers byggingarreits er 48 m² og mænisstefna skal taka mið af mænisstefnu Jóabúðar. Rík áhersla er lögð á að við hönnun verbúðanna að þær verði góð byggingarlist og taki mið af útliti húsanna í kring. Utanhússklæðning skal vera bærustál. Litaval er frjálst.

Aðkoma að lóðinni er um akfæran göngustíg norðan við lóðina. Rík áhersla er á að engin óþarfa umferð sé um göngustíginn og mun Dalvíkurbyggð setja frekari ákvæði þar um.

Þessi lóð fellur ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

Verbúðarlóð austan við Jóabúð

Lítill lóð undir verbúð á einni hæð. Hámarks byggingarmagn er 70 m² og skal mænisstefna taka mið af Jóabúð. Verbúðin skal taka mið af útliti húsanna í kring og klædd bærustáli. Litaval er frjálst.

Aðkoma að lóðinni er um akfæran göngustíg norðan við lóðina. Rík áhersla er á að engin óþarfa umferð sé um göngustíginn og mun Dalvíkurbyggð setja frekari ákvæði þar um.

Þessi lóð fellur ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

Verbúðarlóðir austan Aðalgötu

Um er að ræða tvær lóðir fyrir verbúðir. Á nyrðri lóðinni skal koma hús á einni hæð, en tveggja hæða hús á syðri lóðinni. Dalvíkurbyggð leggur ríka áhersla á að lóðarhafar vandi alla hönnun og útfærslu á húsum sínum þannig að þau skyggi sem minnst á íbúðabyggðina vestan við og skerði útsýni þeirra til austurs sem minnst. Vakin er athygli á að lóðarhöfum er heimilt að byggja hús sín inní landið.

Austan við lóðirnar er ný húsagata. Einstefna til norðurs er á þeim hluta götunnar sem liggur á milli lóða nr. 2 og 4 við Hafnargötu.

Þessar lóðir falla ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

Stórar íbúðarlóðir við vistgötu norðan Hauganess

Fimm 3.500 – 3.900 m² íbúðalóðir við vistgötu meðfram sjávarbakkanum norðan við þorpið. Hámarks heildarbyggingarmagn á hverri lóð er 600 m² og skulu húsin vera á einni hæð með kjallara. Heimilt er að vera með alltað tvö hús auk bílgeymslu innan hverrar lóðar.

Þessar lóðir falla ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

Þjónustu- og frístundabyggð á lóð fyrir tjaldsvæði

Á afþreyingar- og ferðamannasvæði í suðurhluta skipulagssvæðisins er lóð sem skilgreind er undir tjaldsvæði. Innan tjaldsvæðisins eru tveir byggingareitir fyrir þjónustuhús og einn byggingarreitur fyrir smáhýsi. Á austurjaðri tjaldsvæðisins sem snýr að íbúðahúsum er afmarkað svæði þar sem er kvöð um að lóðarhafi rækti upp þéttan skóg sem myndi skýr skil á milli tjaldsvæðis og íbúðabyggðar. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

Hámarksbyggingarmagn þjónustuhúss á einni hæð er 500 m². Auk þess er heimilt að byggja að hámarki 100 m² aðstöðuhús fyrir snyrtingar ofl.þ.h.á einni hæð. Heimilt er að byggja að hámarki fjögur 70 m² smáhýsi á einni hæð.

Kvöð er um tvo almenna göngustíga í gegnum tjaldsvæðið samkvæmt deiliskipulagsupprætti.

Þessi lóð fellur ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

Lóð fyrir heita potta og aðstöðuhús við Sandvíkurfjöru

Á afþreyingar- og ferðamannasvæði niður við Sandvíkurfjöru er lóð sem ætluð er fyrir búningsklefa, snyrtingar og heita potta. Þar sem lóðin liggur að sjó hvílir sú kvöð á lóðarhafa að honum er með öllu óheimilt skerða eða takmarka umferð almennings að sjónum/ströndinni með neinum hætti. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

Heimilt að reisa að hámarki 150 m² þjónustuhús á einni hæð fyrir búningsklefa, snyrtingar og heita heita potta.

Þessi lóð fellur ekki undir reglur Dalvíkurbyggðar um tímabundna niðurfellingu gatnagerðargjalda.

3.5.6 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksveggghæðir og þakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgerð. Lóðir eru skilgreindar á eftirfarandi hátt:

E1 er einbýlishús á einni hæð.

E2 er einbýlishús á tveimur hæðum.

R1 er raðhús á einni hæð.

P1 er parhús á einni hæð.

V1 er verbúð á einni hæð. V2 er verbúð á tveimur hæðum. Útlit og útfærsla á verbúðum skal taka mið að aðliggjandi húsum.

AF1 er þjónustuhúsnæði á einni hæð á afþreyingar- og ferðamannasvæði.

S1 er smáhýsi á einni hæð á afþreyingar- og ferðamannasvæði .

Stefna bygginga innan byggingarreits er frjáls, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hversrar lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Gerð er krafa um að í öllum tilfellum þegar sótt er um framkvæmaleyfi að tillöguteikningar séu lagðar inn til kynningar fyrir Umhverfissráð áður en húsin eru fullhönnuð. Umhverfissráð 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.

3.5.7 Skólþælustöð

Norðan við Hafnargötu 4 er lóð fyrir skólþælustöð í eigu Dalvíkurbyggðar. Á lóðinni er skólþælustöð af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

3.5.8 Spennistöð

Við Klapparstíg 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.

3.5.9 Fornleifar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningu.

3.6 UM ÁGREINING

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

4 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla

Kynning og afgreiðsla á deiliskipulagstillögu

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum ___ desember 2021 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Hauganess í Dalvíkurbyggð sbr. 41. gr. laga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga hafnar- og íbúðarsvæðisins er sett fram á einum uppdrætti dagsettum 22. desember 2021.

Skipulagslýsing var unnin og kynnt þar sem allar meginforsendur voru kynntar.

Kynningarfundur um deiliskipulagstillöguna var haldinn 6. júlí 2021.

Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu, staðarblaði og á heimasíðu Dalvíkurbyggðar, www.dalvikurbyggd.is, með athugasemdafresti frá og með _____ 2021 til og með _____ 2022 auk þess sem tillagan var til sýnis í Ráðhúsinu á Dalvík. Deiliskipulagstillagan var einnig send umsagnaraðilum. Athugasemdum skal skilað inn á bæjarskrifstofur Dalvíkurbyggðar í Ráðhúsinu á Dalvík.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagstillaga var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2021.
Athugasemdafrestur var til _____ 2022.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2021 og sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2021.

sveitarstjórinn á Dalvík

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 22. nóvember 2021 og húsakönnun.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess
í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2021.

6 UPPDRÁTTUR

Deiliskipulagsuppdráttur

