

**ÍBÚÐAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
VIÐ DALBÆ OG
KARLSRAUÐATORG
Á DALVÍK
DALVÍKURBYGGÐ**

DEILISKIPULAGSTILLAGA

ARKITEKTASTOFAN

form ráðgjöf

JÚNÍ 2025

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	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	9
3.3.3	Opið, óbyggt svæði.....	9
3.4	Veitur	9
3.5	Skilmálar	10
3.5.1	Almenn atriði.....	10
3.5.2	Bílastæði.....	10
3.5.3	Byggingarmagn	10
3.5.4	Lóðir og lóðafrágangur.....	11
3.5.5	Sérákvæði	11
3.5.6	Húsgerðir.....	14
3.5.7	Skilmálatafla.....	15
3.5.8	Fornleifar	16
3.6	Um ágreining	16
4	UMHVERFISSKÝRSLA	17
5	SAMÞYKKT	19
4.1	Kynning og afgreiðsla	19
6	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	20
7	UPPDRÁTTUR	21



Deiliskipulagstillaga - mkv. 1:1000

1 YFIRLIT

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum 15. apríl 2025 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi íbúða- og þjónustusvæðis á Dalvík samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið er auglýst frá _____ 2025 til _____ 2025.

Á fundi sínum 22. mars 2022 samþykkti sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar að unnin verði skipulagslýsing fyrir deiliskipulag svæðisins við Dalbæ og Karlsrauðatorg og það útvíkkað þannig að það taki einnig til lóðar Krílakots og Staðarhóls.

Unnin var skipulagslýsing samkvæmt 40. gr. skipulagslaga 2010/123 þar sem fyrirhuguð vinna við deiliskipulagtillögu var kynnt og að hún skyldi unnin samkvæmt samþykktu aðalskipulagi.

Deiliskipulagstillagan felur í sér endurskoðun og sameiningu fyrirbyggjandi mæliblaða þar sem einungis liggur fyrir staðfest deiliskipulag af íbúðasvæði við Kirkjuveg nr. 1 - 23.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt á arkitektastofunni form ráðgjöf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppráttur dags. 22. maí 2025.

Ágúst Hafsteinsson arkitekt hefur unnið húsakönnun yfir allar byggingar innan skipulagssvæðisins.

Aldursfriðun er miðuð við hús sem byggð eru 1923 eða fyrr. Elsta húsið, Melar er byggt árið 1935 og er því ekki aldursfriðaður. Húsið fellur hins vegar undir ákvæði um hús sem byggð eru 1940 eða fyrr eru umsagnarskild samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 82/2012. Önnur hús innan skipulagssvæðisins eru byggð á tímabilinu 1944 - 2017 og falla því ekki undir umsagnarskyldu samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 82/2012.

Deiliskipulagstillagan fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Skipulagssvæðið er utan verndarsvæða og nær ekki til sérstakra jarðmyndana eða vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar.

Deiliskipulagstillagan er kallar á aðalskipulagsbreytingu sem er auglýst samhliða.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Innan skipulagssvæðissins eru í dag alls 12 hús, s.s. íbúðarhús, leikskóli og dvalarheimili.

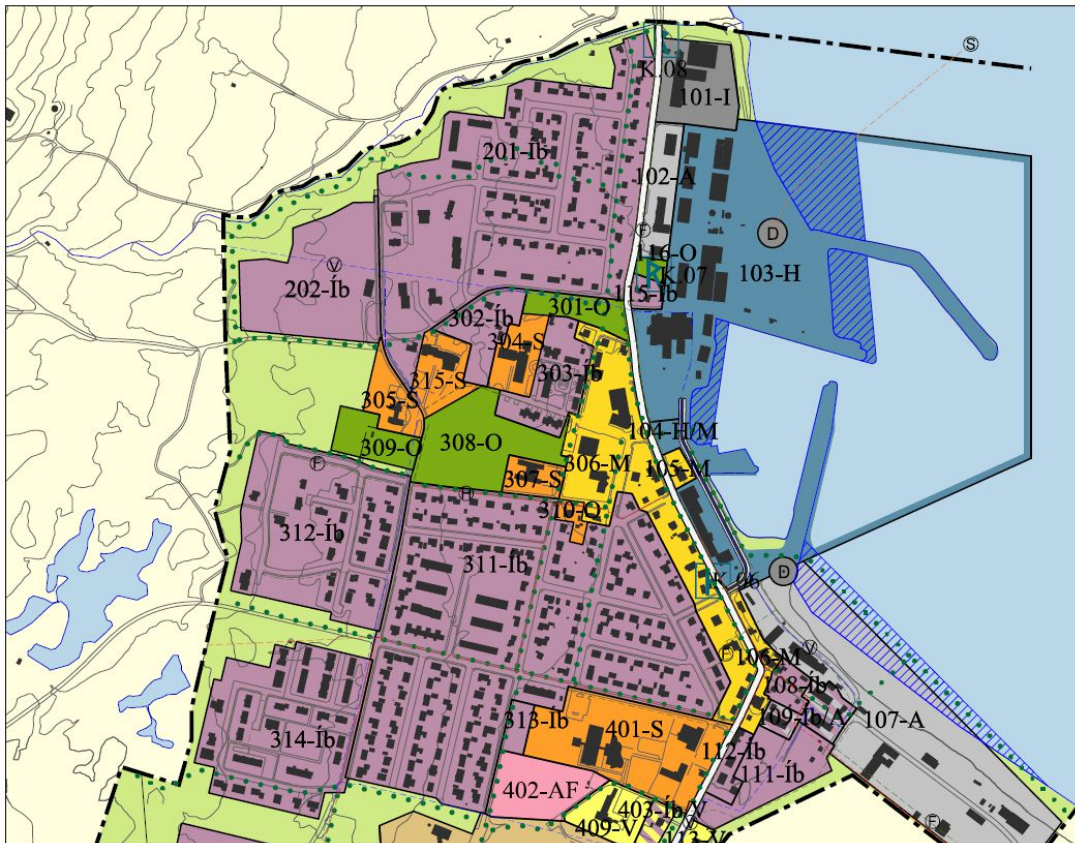
Skipulagssvæðið afmarkast af Karlsrauðatorgi í norðri, Böggvisbraut í vestri, í austri afmarkast svæðið af Láginni og göngustíg í austri og opnu svæði í suðri. Stærð skipulagssvæðisins er 4 ha.

Nokkrir landnotkunarreitir eru innan skipulagssvæðisins:

Reitir 301-O og 308-O eru undir opin svæði til sérstaklegra nota.

Reitir 201-Íb, 302-Íb og 303-Íb eru undir íbúðarhúsnæði.

Reitir 304-S og 315-S eru undir þjónustustofnanir.



Tallaga að breytingu á aðalskipulagi

Tengdar skipulagsáætlanir

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

301-O: Opin svæði. Láginn. Grænt svæði og manngerðar tjarnir. Óbreytt. Stærð 0.5 ha.

308-O: Opin svæði. Norðan Hólavegar. Almenn útvistarsvæði með smá golfvelli fyrir börn. Óbreytt. Stærð 2.1 ha.

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 hjólhýsasvæði, skruðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, golfvelli, sleða- og skíðasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvelli, rallybrautir og skotvelli 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.

201-Íb: Íbúðasvæði. Íbúðabyggð utan Lágar. Reiturinn er sem næst fullbyggður. Óbreytt. Uppbygging skv. deiliskipulagi, stærð 11.6 ha ath. einungis ein lóð er innan reitsins.

302-Íb: Íbúðasvæði. Sunnan Karlsrauðatorgs. Stök hús. Sambýlishús, 2-3 hæðir, alltað 25 íbúðir, stærð 1.0 ha.

303-Íb: Íbúðasvæði. Við Dalbæ sunnan Lágar. Endurskoðað deiliskipulag felld inn í nýtt dsk. Dalbæjar og nágrennis. Uppbygging skv. deiliskipulagi, stærð 1.3 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 þjónusta 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.

304-S: Stofnanir. Dalbæjarreitur. Á reitnum er Dalbær, hjúkrunardeild og heimili aldraðra. Áframhaldandi uppbyggingu skv. deiliskipulagi, stærð 0.7 ha.

315-S: Stofnanir. Krílakotsreitur. Á reitnum er leikskólinn Krílakot. Áframhaldandi uppbyggingu skv. deiliskipulagi, stærð 0.8 ha.

2.2 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 80/2012.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skyld 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 lögnum 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).

Þrátt fyrir að í fornleifaskráningu finnist engar fornleifar þá er þó mikilvægt að hafa í huga VI. kafla, grein 24 í lögum um menningarminjar að: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

Minjavörður/Minjastofnun metur þörfina á fornleifaskráningu við gerð skipulaga.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með auglýstri deiliskipulagstillögu er endurskoðun núverandi deiliskipulags við Kirkjuveg og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð íbúða- og þjónustuhúsnæðis innan skipulagssvæðisins.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins.

Fyrir eru alls tólf lóðir innan deiliskipulagssvæðisins. Tíu lóðir eru skilgreindar sem lóðir undir íbúðarhús auk þess eru innan svæðisins leikskóli og dvalarheimili eldri borgara.

Í deiliskipulagstillögunni eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarksveggghæð 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

Eftirfarandi atriðum er breytt frá gildandi deiliskipulagi við Kirkjuveg sem gildistekið var 2017 og frá núverandi fyrirkomulagi innan skipulagssvæðisins. Rétt er að ítreka að ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag af öllu svæðinu heldur mæliblöð og/ eða lóðarleigusamningar:

1. Byggingarreitur er dregin utanum allar núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins.
2. Skilgreint er hámarksbyggingarmagn, hámarksþakhalli, auk hámarksvegg- og mænishæða innan allra lóða innan skipulagssvæðisins.
3. Á lóð nr. 17 við Karlsrauðatorg er heimilt að reisa sex íbúðir. Byggingarheimild er 900 m² á einni til tveimur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda í hverri íbúð.
4. Lóð Karlsrauðatorgs 19 er 930.5 m². Á lóðinni er tveggja íbúða hús á tveimur hæðum. Byggingarheimild er 300 m².
5. Leikskólalóð við Karlsrauðatorg 23 er stækkuð um 1.209,5 m² til suðausturs og minnkuð um 195.5 m² til austurs. Heildastærð lóðar eftir breytingu er 6.237.0 m². Byggingarheimild er 2.500 m² á tveimur hæðum.
6. Lóð einbýlishússins Melar er 682.2 m². Á lóðinni er einbýlishús á tveimur hæðum. Byggingarheimild er 300 m². Lóðin fær númerið 9 við A-götu.
7. Skilgreind er 6.558.7 m² lóð utan um dvalarheimilið Dalbæ við Kirkjuveg. Byggingarheimild er 5.000 m² á þremur hæðum.
8. A-gata lengist austur að lóð Dalbæjar.
9. Á milli lóðar Dalbæjar og leikskólalóðar við Karlsrauðatorg 23 er skipulögð ný 2932.1 m² íbúðarhúsalóð með götutengingu við A-götu. Heimilt er að reisa alltað tólf íbúðir. Byggingarheimild er 1.800 m² á tveimur hæðum. Ákvæði er um 60 ára

lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda í hverri íbúð. Lóðin fær númerið 7 við A-götu. Kvöð er á lóðinni um almennan göngustíg í gegnum lóðin frá norðri til suðurs. Einnig er kvöð um almennan göngustíg frá suðurhluta lóðarinnar og inná aðliggjandi leikskólalóð, sjá leiðbeinandi staðsetningar á uppdrætti.

10. Skipulögð er ný 845.7 m² lóð við Kirkjuveg 25 - 27 fyrir parhús. Byggingarheimild er 270 m² á einni hæð. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hvorri parhúsaíbúð.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Skipulagssvæðið afmarkast af Karlsrauðatorgi í norðri, Böggvisbraut í vestri, í austri afmarkast svæðið af Láginni og göngustíg í austri og opnu svæði í suðri. Stærð skipulagssvæðisins er 4 ha.

Innan skipulagssvæðisins eru tvær húsagötur, Kirkjuvegur, auk einnar vegtengingar frá Karlsrauðatorgi að nýju fjölbýlishúsi, Melum og Dalbæ.

Hámarkshraði á húsagötum er 30 km/klst.

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

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

3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreiningarnar íbúðar- og þjónustustofnannasvæði.

3.3.3 Opið, óbyggt svæði

Innan skipulagssvæðisins eru fjögur opin svæði til sérstakra nota; svæðið vestan við Karlsrauðatorg 19, svæðið sunnan við leikskólann og Dalbæ, svæði á milli húsa nr. 1-2 og 13-15 við Kirkjuveg og svæði á milli hús nr. 3-5 og 6-7 við Kirkjuveg.

3.4 VEITUR

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

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.

Skipulagsráð 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 skipulagsráðs. 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 skipulagsráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka, sjá einnig reglur um lóðaveitingar í Dalvíkurbyggð. Skipulagsráð 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. 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 bílastæði fyrir íbúðir undir 90 m². Á svæði undir þjónustuhúsnæði skal vera eitt bílastæði fyrir 100 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 og núverandi 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 svæði skal koma fyrir 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 lóðarmarka skal háð samþykki sveitarfélagsins. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náið með skipulagsyfirvöldum 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 opnum svæðum. Þess skal gætt að gróður skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnum svæðum eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.

3.5.5 Sérákvæði

Kirkjuvegur 1-2

Á lóðinni er í dag einnar hæðar parhús sem byggt er 2017 og er 142,2 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 200,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 3-5

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 2017 og er 211,9 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 270,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 6-7

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 2017 og er 171,4 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 9-12

Á lóðinni er í dag einnar hæðar fjölbýlishús sem byggt er 1993 og er 300,4 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 13-15

Á lóðinni er í dag einnar hæðar raðhús sem byggt er 2007 og er 384,8 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 420,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 17-19

Á lóðinni er í dag einnar hæðar parhús sem byggt er 2008 og er 299,2 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 21-23

Á lóðinni er í dag einnar hæðar parhús sem byggt er 2008 og er 299,2 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 350,0 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 3,4 m og hámarks mænishæð er 4,5 m.

Kirkjuvegur 25-27

Skipulögð er ný 845,7 m² lóð við enda Kirkjuveggar fyrir eitt parhús. Byggingarheimild er 270,0 m² á einni hæð. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.

Þakform er frjálst. Hámarks vegg hæð er 6,0 m og mænishæð er 7,5 m.

Dalbær

Á lóðinni er í dag tveggja hæða bygging sem hýsir elliheimili Dalvíkurbyggðar. Núverandi bygging er byggð 1978 og viðbygging 1994. Heildarflatarmál núverandi bygginga er 2.683,9 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 5.000,0 m² á þremur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks vegg- og mænishæð er 12,5 m.

Karlsrauðatorg 17

Skipulögð er ný 1.775,8 m² lóð við Karlsrauðatorg 17 fyrir eitt sex íbúða fjölbýlishús. Byggingarheimild er 900 m² á tveimur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.

Þakform er tvíhalla. Hámarks vegg- og mænishæð er 9,0 m.

Karlsrauðatorg 19

Á lóðinni er í dag tveggja hæða, tveggja íbúðarhús sem byggt er 1962 og er 192,5 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er einhalla. Hámarks veggshæð er 5,4 m og hámarks mænishæð er 7,5 m.

Fjölbýlishús nr. 7 við A götu

Skipulögð er ný 2.932,1 m² lóð við nýja götu fyrir eitt tólf íbúða fjölbýlishús. Byggingarheimild er 1.800 m² á tveimur hæðum. Ákvæði er um 60 ára lágmarksaldur a.m.k. eins íbúðareiganda á hverri íbúð.

Þakform er frjálst. Hámarks vegg- og mænishæð er 7,5 m.

Karlsrauðatorg 23

Á lóðinni er í dag einnar hæðar bygging sem hýsir leikskóla Dalvíkurbyggðar. Núverandi bygging er byggð 1977 og viðbygging 2016. Heildarflatarmál núverandi bygginga er 936,1 m².

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 2.500,0 m² á tveimur hæðum. Þakform er frjálst. Hámarks veggshæð er 7,0 m og mænishæð er 11,0 m.

Karlsrauðatorg 25 - Staðarhóll

Á lóðinni er í dag einnar hæðar einbýlishús sem byggt er 1944 og er 151,5 m² að heildarflatarmáli.

Leyfilegt hámarksbyggingarmagn innan lóðarinnar er 300,0 m² á einni hæð. Þakform er tvíhalla. Hámarks veggshæð er 4,0 m og hámarks mænishæð er 5,5 m.

3.5.6 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksvegghæðir og hámarksþakhalli 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.

F2/6 er fjölbýlishús á þremur hæðum með 6 íbúðum.

Þ3 er þjónustuhúsnæði á þremur hæðum.

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 landhæðum, landslagi og aðliggjandi byggð og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti eða í greinargerð.

3.5.7 Skilmálatafla

Í töflunni á næstu síðu eru listaðar upp stærðir og stærðarbreytingar lóða, heimilað byggingarmagn ásamt upplýsingum um núverandi mannvirki í deiliskipulaginu:

Götuheiti	Lóðastærð skv. lóðasamningi	Lóðastærð skv. skipulagi	Breytingar á lóðarstærð í m ²	Hámarksbyggingarmagn í m ²
Kirkjuvegur 1 - 2 parhús	504,6	503,1	-1,5	240,0
Kirkjuvegur 3 - 5 raðhús	733,9	732,5	-1,5	370,0
Kirkjuvegur 7 - 8 parhús	721,6	725,9	4,3	250,0
Kirkjuvegur 9 - 12 fjölbýlishús	938,8	822,4	-116,4	400,0
Kirkjuvegur 13 - 15 raðhús	974,4	974,8	0,4	420,0
Kirkjuvegur 17 - 19 parhús	1079,5	1080,0	0,5	450,0
Kirkjuvegur 21 - 23 parhús	1080,0	1080,0		450,0
Kirkjuvegur 25 - 27 ný parhúsaloð		845,7		270,0
Dalbær - dvalarheimili	8308,0	6558,7	1749,3	5000,0
Karlsrauðatorg 15 Melar – einb.hús	560,0	748,8	188,8	300,0
Karlsrauðatorg 17 – ný fjölbýlish.lóð		1412,7		1250,0
Karlsrauðatorg 19 – fjölbýlishús	625,0	946,8	321,8	300,0
A gata nr. 7 – ný fjölbýlialóð		2932,1		1800,0
Karlsrauðatorg 23 – leikskóli	5215,9	6237,0	1021,1	2500,0
Karlsrauðatorg 25 Staðarhóll – einbýlishús	1640,3	1655,7	15,4	300,0

3.5.8 Fornleifar

Engar skráðar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

3.6 UM ÁGREINING

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

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagstillagstillagan fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Deiliskipulagið er utan verndarsvæða og nær ekki til sérstakra jarðmyndana eða vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

a) yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð.

Markmið með deiliskipulagstillögunni er endurskoðun núverandi deiliskipulags Kirkjuveggar og sameining fyrirbyggjandi mæliblaða ásamt því að móta heilstæða byggð með ýmiss konar húsnæði í formi þjónustu, einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúsa.

b) lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum

Það land sem fyrirhuguð byggð innan skipulagssvæðisins mun rísa á er í dag ræktað/raskað land og er því ekki um nein landfræðileg né gróðurfarsleg verðmæti að ræða sem vert er að vernda. Deiliskipulagstillagan hefur því óveruleg áhrif á land og landslag, jarðveg, vatn, loft og loftslag.

c) lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta.

Þar sem ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulagsins hafi neikvæð áhrif á sitt nánasta umhverfi er ekki talin þörf á útlistun valkosta. Skipulagið hefur ekki í för með sér aukna áhættu vegna slysa eða náttúruhamfara. Deiliskipulagstillagan og aðalskipulagsbreytingin byggjast á að miklu leyti þeirri starfsemi, sem fyrir er á svæðinu.

d) lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á.

Ekki er talin þörf á sérstökum viðbúnaði, mótvægisáðgerðum eða vöktun vegna framfylgdar deiliskipulagsins. Lögboðnir eftirlitsaðilar fylgjast með ákveðnum þáttum umhverfisins. Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra fylgist með þeirri starfsemi, sem er starfsleyfissskyld og starfsemi, sem haft getur neikvæð áhrif á umhverfi sitt t.d. með lykt eða annarri mengun. Hafa ber samráð við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda sem haft geta áhrif á hugsanlega minjastaði. Vöktun vegna reksturs nýrra fyrirtækja og framkvæmda verður ákveðin í áhrifamati viðkomandi framkvæmdar eða rekstrar eftir því sem við á.

Skipulagsráð Dalvíkurbyggðar fylgist með þeim þáttum, sem áhrif hafa á þróun samfélagsins s.s. um íbúðarþróun, þróun byggðar og þróun og samsetningu atvinnulífs.

Sveitarstjórn tekur mið af markmiðum um umhverfismál og bæjarumhverfi í deiliskipulagi og umhverfisstefnu við framfylgd skipulagsmála svo og við mat og afgreiðslu framkvæmdaáforma og skipulagsbreytinga.

e) samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið.

Á ekki við í svo umfangslitlu verkefni.

f) nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

Engar.

Sveitarstjórn telur með hliðsjón af ofangreindum atriðum að deiliskipulagstillagan hafi óveruleg umhverfisáhrif. Um er að ræða byggð þar sem áhrif uppbyggingar eru fyrirséð og þekkt og í meginatriðum í samræmi við fyrirbyggjandi áætlanir.

5 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla

Kynning og afgreiðsla á deiliskipulagi

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum _____ 2025 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi þjónustu- og íbúðasvæðis á Dalvík sbr. 41. gr. laga nr. 123/2010.

Deiliskipulagið er sett fram á einum upprætti dagsettum 22. maí 2025.

Kynningarfundur á deiliskipulagstillögunni var haldinn _____ 2025.

Deiliskipulagið var auglýst í Lögbirtingablaðinu, staðarblaði, á heimasíðu Dalvíkurbyggðar, www.dalvikurbyggd.is, og á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með athugasemdafresti frá og með _____ 2025 til og með _____ 2025 auk þess sem deiliskipulagið var til sýnis í Ráðhúsinu á Dalvík. Deiliskipulagstillaga var einnig send umsagnaraðilum. Athugasemdum skal skilað inn með rafrænum hætti inná skipulagsgátt Skipulagsstofnunar eða á netfangið dalvikurbyggd@dalvikurbyggd.is.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2025.

Athugasemdafrestur var til _____ 2025.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í skipulagssráði Dalvíkurbyggðar _____ 2025 og í

sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2025.

sveitarstjórinn á Dalvíkurbyggð

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur 22. maí 2025 og húsakönnun.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess

í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2025.

7 UPPDRÁTTUR

