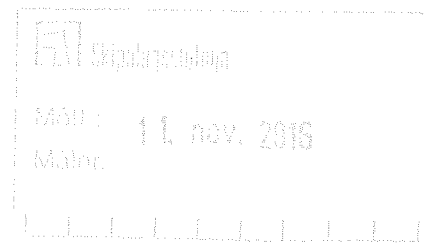


**ATHAFNA-, VERSLUNAR-,
ÞJÓNUSTU- OG ÍBÚÐARSVÆÐI
ÁRSKÓGSSANDI
DALVÍKURBYGGÐ
DEILISKIPULAG**

**GREINARGERÐ
UMHVERFISSKÝRSLA**



EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Staðhættir.....	4
2.3	Tengdar skipulagsáætlanir.....	4
2.4	Fornleifar	5
3	DEILISKIPULAG	7
3.1	Markmið.....	7
3.2	Landnotkun	7
3.2.1	Umferðarsvæði.....	7
3.2.2	Lóðir.....	7
3.2.3	Opin, óbyggð svæði	8
3.3	Veitur.....	8
3.4	Skilmálar.....	9
3.4.1	Almenn atriði	9
3.4.2	Bílastæði	9
3.4.3	Nýtingarlutfall.....	10
3.4.4	Lóðir og lóðafrágangur.....	10
3.4.5	Húsgerðir.....	10
3.4.6	Spennistöð.....	10
3.4.7	Fornleifar.....	10
3.5	Um ágreining	11
4	UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSINS	12
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	15
6	UPPDRÁTTUR	16
	Deiliskipulagsuppdráttur.....	16

1 YFIRLIT

Deiliskipulag þetta felur í sér endurskoðun og sameiningu fyrirbyggjandi mæliblaða, þar sem formlegt deiliskipulag af athafnasvæði, ásamt verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði liggur ekki fyrir innan þeirra marka sem skipulagið 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.

Deiliskipulagið er unnið fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsupprætti nr. 1 dags. 10.06.2016.

Samhliða deiliskipulaginu er auglýst aðalskipulagsbreyting.

Húsakönnun fyrir skipulagssvæðið er í vinnslu og fyrir liggja drög að húsaskrá, en ekki er búið að leggja mat á varðveislugildi húsa.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagsvæðið á Árskógssandi í Dalvíkurbyggð er um 7.2 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 íbúðarhús, vöruheymslur, bruggverksmiðja og flutningafyrirtæki. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2008 – 2020 sem athafna-, verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði.

2.2 STAÐHÆTTIR

Skipulagsvæðið er staðsett í suðvestur hluta byggðarkjarna Árskógssands. Innan skipulagsvæðisins 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.

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

2.3 TENGÐAR 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. 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, vöruheymslum, 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 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.

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 ferða-þjónusta, hótél, ráðstefnusetur, 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.

708 V: Verslunar- og þjónustusvæði. Við Hinriksmýri. Núverandi byggð er eitt íbúðarhús, að öðru leyti óbyggt. Alhliða ferðaþjónusta, gistiskálar, veitingaaðstaða og önnur þjónustustarfsemi. 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 ferða-þjónusta, hótél, ráðstefnusetur, 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 lögnum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Fornleifavernd ríkisins telur nauðsynlegar. Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber Þjóðminjalög frá 2013).

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

Í tölvupósti dags. 8. júní 2010 frá Sigurði Bergsteinssyni Minjaverði Norðurlands eystra segir: “Þann 27. maí skoðuðum við Þorsteinn Björnsson "garðinn" sem skráður er sem fornleifar í fornleifaskráningu svæðisins. Mannvirkið er þráðbeint og er enga þælu að sjá í múum austan þess en tún eru að vestan. Grunur um að hér væri um uppruddan veg að ræða var staðfestur í samtali okkar við Sigurð Konráðsson. Sigurður, sem hefur lengi búið á Árskógsströnd, man þegar vegurinn var gerður en það mun hafa verið um miðjan 6. áratuginn.

Hér er því ekki um fornleifar að ræða og ekki er vitað um aðrar fornleifar á skipulagssvæðinu. Undirritaður gerir því engar athugasemdir við skipulagið.,,

Í bréfi dags. 1. júní 2016 frá Rúnari Leifssyni Minjaverði Norðurlands segir m.a.: „...Í fornleifaskráningunni eru tilteknir þrír minjastaðir, bæjarstaði Hinriksmýrar (EY-054:012), sögustaðurinn Hranareksmýri (EY-054:031) og meint garðlag (EY-054-036).

Undir sverði í gömlu heimatúni Hinriksmýrar er mögulega að finna friðaðar fornleifar. Taka þarf tillit til þess við skipulagsgerðina og hafa í huga að bannað er að raska fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. ... Ef til stendur að fara í jarðrask í heimatúni Hinriksmýrar kann Minjastofnun eftir atvikum að fara fram á mótvægisáðgerðir. Þær gætu verið að grafnir verði könnunarskurðir á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði til að athuga hvort friðaðar mannvistarleifar leynist undir sverði eða að viðhaft verið framkvæmdaefirlit við jarðvegsframkvæmdir á ákveðnum svæðum.

Meint garðlag (EY-054-036) er skv. könnun fyrrum minjavarðar í raun vegur frá 6. áratug 20. aldar og telst því ekki til friðaðra fornleifa.

Innan skipulagssvæðisins er friðað hús Hinriksmýri. Skv. umsögn frá 1. júlí 2015 (MÍ201506-0020/6.06/S.B.) telur Minjastofnun að húsið sé mjög varðveisluvert, en í umsögninni segir m.a. „Minjastofnun mælist því til að húsinu verði fundið hlutverk og endurnýjað samræmi við byggingasögu þess. Ef ekki reynist unnt að varðveita það á sínum stað, þá mætti flytja það á hentugri stað til endurbyggingar og nýtingar“.

Minjastofnun gerir ekki frekari athugasemdir við fyrirhugaða skipulagsvinnu.“

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með deiliskipulaginu er í meginatriðum tvíþætt: Annars vegar að koma upp heilstæðri mynd af skipulagssvæðinu, vegna þess að ekki liggur 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 lóðum og auka margbreytileika í lóðaframboði.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru fyrirhuguð stækkun á bjórverksmiðju og afmörkun nýrra lóða fyrir fjölbreytta athafnastarfsemi. Einnig er stefnt að uppbyggingu alhliða ferðaþjónustu, m.a. gistiskálum, veitingaaðstöðu og annarri þjónustustarfsemi á vesturhluta svæðisins.

Deiliskipulagið 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 innan skipulagssvæðisins, þar af eru fjórtán nýjar lóðir og sex eru fyrir á svæðinu.

Lóðir innan skipulagssvæðisins eru ýmist skilgreindar undir *athafnastarfsemi*, *verslunar- og þjónustustarfsemi* eða *íbúðarsvæði*, auk þess er ein lóðanna undir *spennistöð*.

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

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 lóðanna er á bilinu 1.200 – 10.785 m². Í deiliskipulagstillögunni eru sett ákvæði um nýtingarhlutfall innan lóða, hámarksvegg- og þakhæð, 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 skipulaginu 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 þessu skipulagi 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.

3.2.3 Opin, óbyggð svæði

Vestur- og suðurjaðrar skipulagssvæðisins 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.

Skipulagssvæðið er tengt hita-, vatns- og fráveitu sveitarfélagsins. Útrás fráveitu og fyrirhugað hreinsivirki er utan deiliskipulagssvæðisins.

Gerð verður grein fyrir framtíðarútrás fráveitu og hreinsivirki (1. þreps hreinsun) í væntanlegu deiliskipulagi hafnarsvæðis. Stefnt er að því að ljúka uppbyggingu á 1. þreps hreinsun fráveitu á næstu þremur árum.

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.

Umhverfissráð 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 Umhverfissráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagstillögunnar 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 Umhverfissráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Umhverfissráð 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 hljótast 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.

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 umferðarálag 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 hverrar 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 50m² 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 26 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 lítillaga 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 deiliskipulagsuppdraetti eru gefnar upp vegg- og mænishæðir bygginga, hámarksþakhalli og nýtingarhlutfall. Ekki er tilgreindur hámarks hæðafjöldi bygginga, en vísað til lágmarksloft hæðar skv. byggingarreglugerð.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hverrar 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. 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.

3.4.6 Spennistöð

Öldugata 22a 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.

3.4.7 Fornleifar

Innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningu 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.

Í áðurnefndum tölvupósti dags. 8. júní 2010 frá Sigurði Bergsteinssyni Minjaverði Norðurlands eystra segir: “Þann 27. maí skoðuðum við Þorsteinn Björnsson "garðinn" sem skráður er sem fornleifar í fornleifaskráningu svæðisins. Mannvirkið er þráðbeint og er enga þælu að sjá í múum austan þess en tún eru að vestan. Grunur um að hér væri um uppruddan veg að ræða var staðfestur í samtali okkar við Sigurð Konráðsson. Sigurður, sem hefur lengi búið á Árskógsströnd, man þegar vegurinn var gerður en það mun hafa verið um miðjan 6. áratuginn. Hér er því ekki um fornleifar að ræða og ekki er vitað um aðrar fornleifar á skipulagssvæðinu. Undirritaður gerir því engar athugasemdir við skipulagið.,,

Í áðurnefndu bréfi dags. 1. júní 2016 frá Rúnari Leifssyni Minjaverði Norðurlands segir m.a.: „...Í fornleifaskráningunni eru tilteknir þrjár minjastaðir, bæjarstæði Hinriksmýrar (EY-054:012), sögustaðurinn Hranareksmýri (EY-054:031) og meint garðlag (EY-054-036).

Undir sverði í gömlu heimatúni Hinriksmýrar er mögulega að finna friðaðar fornleifar. Taka þarf tillit til þess við skipulagsgerðina og hafa í huga að bannað er að raska fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. ... Ef til stendur að fara í jarðrask í heimatúni Hinriksmýrar kann Minjastofnun eftir atvikum að fara fram á mótvægisáðgerðir. Þær gætu verið að grafnir verði könnunarskurðir á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði til að athuga hvort friðaðar mannvistarleifar leynist undir sverði eða að viðhaft verið framkvæmdaefirlit við jarðvegsframkvæmdir á ákveðnum svæðum.

Meint garðlag (EY-054-036) er skv. könnun fyrrum minjavarðar í raun vegur frá 6. áratug 20. aldar og telst því ekki til friðaðra fornleifa.

Innan skipulagssvæðisins er friðað hús Hinriksmýri. Skv. umsögn frá 1. júlí 2015 (MÍ201506-0020/6.06/S.B.) telur Minjastofnun að húsið sé mjög varðveisluvert, en í umsögninni segir m.a. „*Minjastofnun mælist því til að húsinu verði fundið hlutverk og endurnýjað samræmi við byggingasögu þess. Ef ekki reynist unnt að varðveita það á sínum stað, þá mætti flytja það á hentugri stað til endurbyggingar og nýtingar*“.

Minjastofnun gerir ekki frekari athugasemdir við fyrirhugaða skipulagsvinnu.“...

3.5 UM ÁGREINING

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

4 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSINS

Athafnalóðir innan skipulagsins á Árskógssandi í Dalvíkurbyggð eru um 4.8 ha að stærð. Á svæðinu í dag er bruggverksmiðja, vöruheymslur og fyrirtæki í vöruflutningum. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2005 – 2018 er sem athafnasvæði.

Markmið deiliskipulagsins er í meginatriðum 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. Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Þrettán lóðir eru í skipulagstillögunni skilgreindar undir athafnastarfsemi.

Það er mat Dalvíkurbyggðar að deiliskipulag 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 útlistun 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 umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,*

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulags 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 deiliskipulags 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 deiliskipulagsins 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 deiliskipulags 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

Skipulagið var auglýst almenningi til sýnis þann 15. ágúst 2016.

Athugasemdafrestur var til 27. september 2016.

Eftirfarandi breyting hefur verið gerð á greinargerð eftir auglýsingu á deiliskipulagi samkvæmt ábendingu frá Skipulagsstofnun með bréfi dags. 7. nóvember 2016:

Í kafla 3.3 Veitur, er bætt við eftirfarandi texta: „Skipulagssvæðið er tengt hita-, vatns- og fráveitu sveitarfélagsins. Útrás fráveitu og fyrirhugað hreinsivirki er utan deiliskipulags-svæðisins.

Gerð verður grein fyrir framtíðarútrás fráveitu og hreinsivirki (1. þreps hreinsun) í væntanlegu deiliskipulagi hafnarsvæðis. Stefnt er að því að ljúka uppbyggingu á 1. þreps hreinsun fráveitu á næstu þremur árum.“

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisráði Dalvíkurbyggðar þann 14. október 2016 og sveitarstjórn

Dalvíkurbyggðar 18. október 2016.

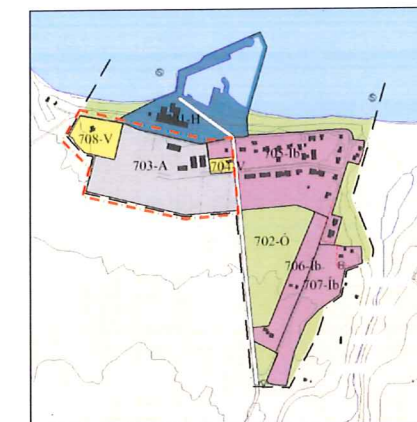


Dalvíkurbyggð
Dani H. Björnsson
Sveitarstjórn á Dalvík
Sveitarstjórn

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 10. júní 2016.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess

í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2016.



Áðalskipulag Dalvíkur 2008 - 2020 - mkv. 1:10.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt f:

Umhverfisráði _____ 2016

Sveitarstjórn _____ 2016

Deiliskipulagið var auglýst frá 15. ágúst 2016 með athugasemdafresti til 27. september 2016.

Sveitarstjórnin á Dalvík

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2016.

Skýringar

- Skipulagsmörk
- Kvæði um lagnir
- Göngustígur/ gangstétt
- Lóðarmörk, lóðir undir athafnastarfsemi
- Lóðarmörk, lóðir undir verslun og þjónustu
- Lóðarmörk, lóðir undir íbúðarhúsnæði
- Lóðarmörk, veitur
- Gangstígur/gata
- Byggingarreitir
- Lóðarlínur
- Lóðarlínur sem falla út
- Núverandi byggingar
- Heimilt að fjarlægja hús
- Hæðir
- H marks n hlutfall/ hármarks n hlutfall með miðlotum eða eflri hæð
- Mesta veggþéð mænishæð
- F= Flatarmál lóðar í fermetrum
- Lóðarnúmer

Deiliskipulagsupprætti þessum fylgir greinargerð dags. júní / nóvember 2016.



Deiliskipulag - mkv. 1:1000

ATVINNU- OG ÍBÚÐARSVÆÐI ÁRSKÓGSSANDI DALVÍKURBYGGÐ

aðalhönnuður: Ágúst Halsteinsson arkitekt hönnunarstjóri:
 verk: kvarði: 1:1000
 efni: Deiliskipulag. dags: 2016.06.10 a: b: c: d: e: blað: 1