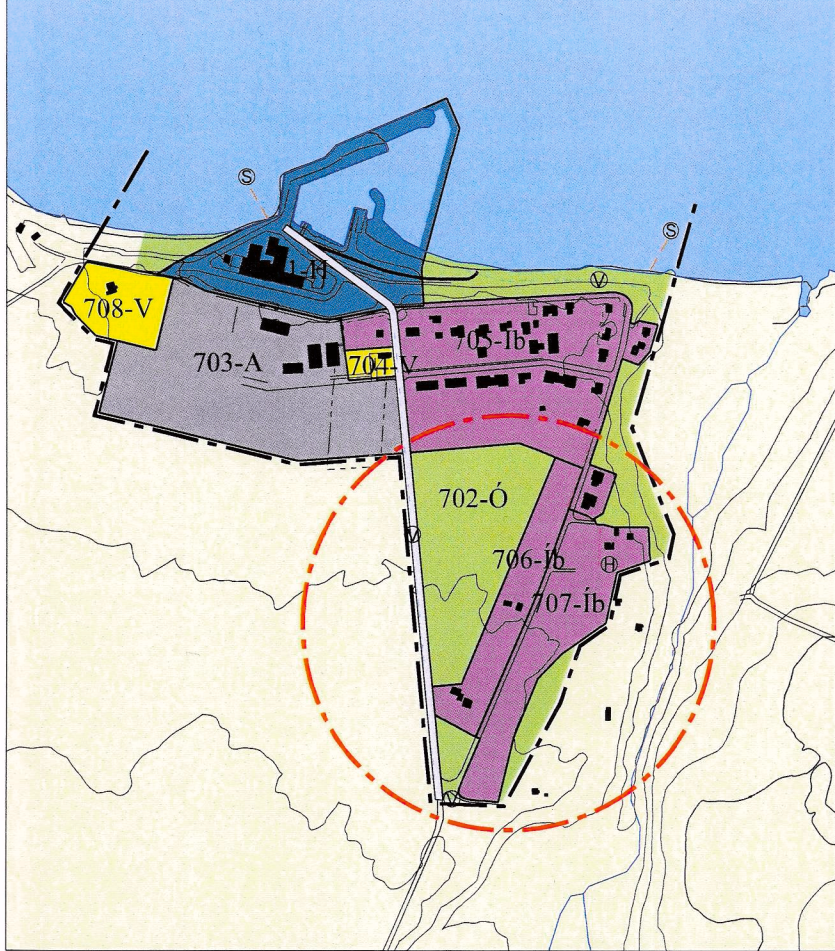
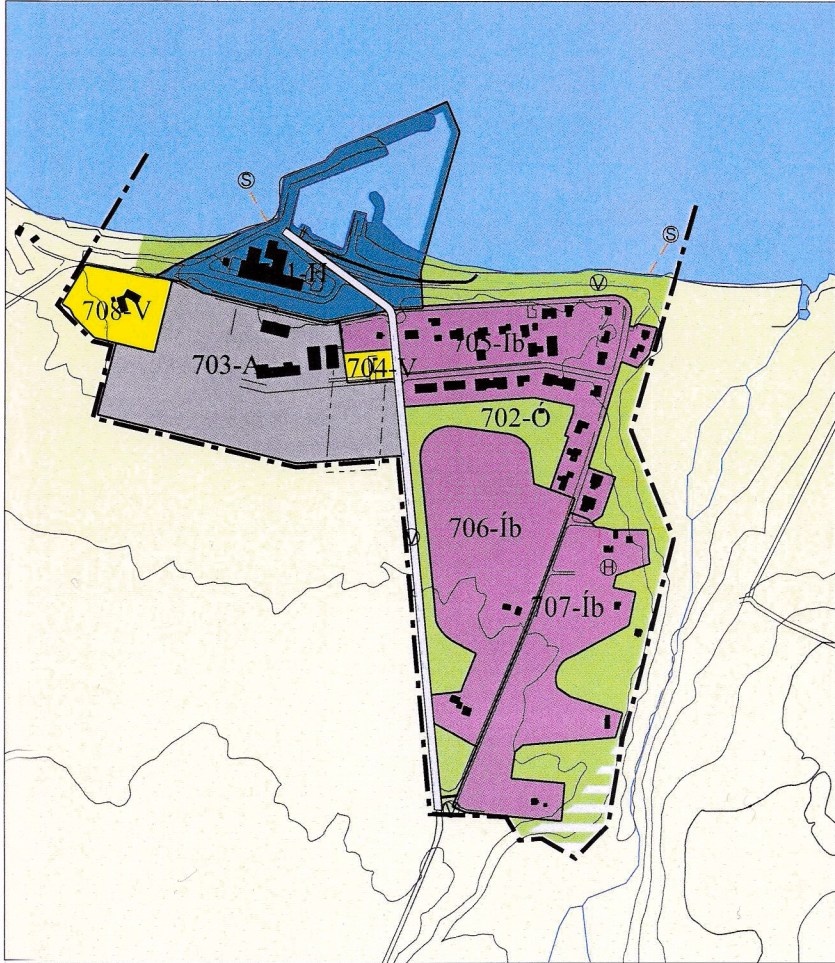


Þéttbýlisuppdráttur Árskógssands



Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar leggur til að Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 verði breytt með stækkun íbúðarsvæða á Árskógssandi.

Meginbreytingin felst í stækkun íbúðarsvæðis 706-Íb á kostnað opins svæðis 702-Ó og íbúðarsvæðis 705-Íb. Svæði 707-Íb er stækkað og þéttbýlismörk færð að Þorvaldsdalsá þannig að núverandi íbúðarbyggð verði innan þéttbýlismarka og íbúðarsvæðis.

Í kafla 4.15 Óbyggð svæði, stendur: „Óbyggð svæði eru ekki merkt sérstaklega að frátöldum tveim svæðum, 407-Ó á Dalvík og 702-Ó á Árskógssandi, sem ætluð eru til framtíðarnota fyrir þéttbýli. Þar verður ekki heimilt að ráðstafa landi á þann hátt að hindri nýtingu landsins undir byggð síðar.“ Svæði 702-Ó verður nú tekið að hluta undir íbúðarbyggð og með því gefinn kostur á sérbýlishúsalóðum og lóðum undir rað- og parhús. Þörf/eftirspurn er sveiflukennd og mun svæðið byggjast á lengri tíma en húsnaðisáætlun sveitarfélagsins nær til.

Breytingar á greinargerð

Engin breyting er gerð á megintexta greinargerðar þar sem skipulagsákvæði eru almenn og útfærslu vísað á deiliskipulagsstig. Breytingar eru gerðar á skilmálatöflu í kafla 4.3.3.

Gildandi skipulag:

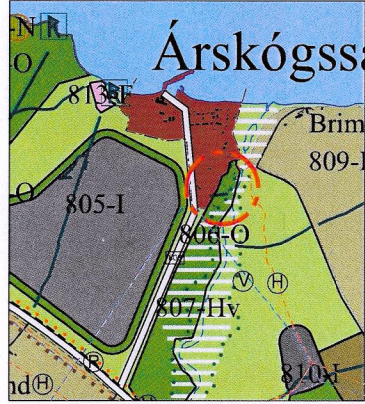
Kafla 4.3.3 [Íbúðarsvæði] Árskógssandur

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
705-Íb	6,6	Árskógssandur: Núverandi íbúðarbyggð.	Núverandi byggð er dreifð og margar lóðir óbyggðar við núverandi gatnakerfi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð.
706-Íb	1,2	Árskógssandur: Norðan Aðalbrautar.	Tvö stök hús standa á reitnum, annars er reiturinn óskipulagður.	Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha.
707-Íb	2,7	Árskógssandur: Sunnan Aðalbrautar.	Óbyggt land.	Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha.

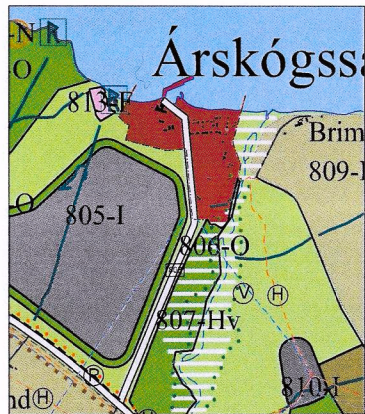
Breytt skipulag: Breytingar feitletraðar. Óbyggt svæði 702-Ó og ómerkt óbyggð svæði eru ekki skráð sérstaklega í skilmálatöflu.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing/staða*	Skipulagsákvæði
705-Íb	5,2	Árskógssandur: Núverandi íbúðarbyggð.	Núverandi byggð er dreifð og nokkrar lóðir óbyggðar við núverandi gatnakerfi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi. Húsagerðir taki mið af núverandi byggð.
706-Íb	4,9	Árskógssandur: Norðan Aðalbrautar.	Tvö stök hús standa á reitnum, að öðru leyti óbyggt land.	Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha. Lögd skal áhersla á fállega bæjarmynd.
707-Íb	4,1	Árskógssandur: Sunnan Aðalbrautar.	Fjögur íbúðarhús, að öðru leyti óbyggt.	Sérbýlishús, blönduð byggð. Þéttleiki 8-12 íb/ha. Lögd skal áhersla á fállega bæjarmynd

Sveitarfélagsuppdráttur



Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:50.000

LANDNOTKUN	SAMGÖNGUKERFI
■ Þéttbýli, þéttbýlismörk	— Stofnbraut
■ Íbúðarsvæði	— Stofnbraut, jarðgöng
■ Svæði fyrir þjónustustofnanir	— Tengivegur / tengibraut
■ Svæði fyrir þjónustustofnanir	— Aðrir vegir / safngata
■ Verslunar- og þjónustusvæði	 Aðal göngu- og hjólastigar
■ Athafnasvæði	 Megin útivistarstigur
■ Löndarsvæði	... Reiðleið
■ Hafnarsvæði	STOFNLAGNIR VEITUKERFA
■ Landbúnaðarsvæði L1	— Rafveita, loftlína
■ Landbúnaðarsvæði L2	— Rafveita, flutningslína, helgunarsvæði
■ Landbúnaðarsvæði, sérákvæði	— Rafveita, jarðstrengur
■ Frístundabyggð	— Hitaveita
■ Opín svæði til sérstakra nota	— Vatnsveita
■ Óbyggð svæði	— Ljósleiðari
■ Blönduð landnotkun	— Fráveita, útrás
■ Efnistökusvæði	
○ Merking landnotkunarreita	
■ Landfyllingar	
TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN	
■ Hverfisverndarsvæði	
■ Náttúruverndarsvæði: Fólkvangur, friðland	
■ Svæði á Náttúruminjaskrá	
■ Vatnsverndarsvæði	
■ Brunnsvæði	
■ Grannsvæði	
■ Fjarsvæði	
■ Fornminjar	
■ Fornminjar, minjasvæði	
■ Fornminjar, Sveitarlangur	
■ Lárétt hönnunarhröðun í jarðskjálftum	

* Lýsing: Nauðsynlegar/gagnlegar upplýsingar um staðhætti eða skipulagslega stöðu við gerð skipulags eða breytingar og fela ekki í sér skipulagsákvæði.

Breytingar á þéttbýlisuppdrætti Árskógssands

706-Íb er stækkað á kostnað óbyggðs svæðis 702-Ó sbr. ákvæði í kafla 4.15. Svæði 702-Íb er minnkað til samræmis. Svæði 707-Íb er stækkað þannig að það nái yfir núverandi íbúðarhús, sem nú eru utan þéttbýlismarka. Hluti lóða þeirra húsa verður opið land (ekki íbúðarsvæði). Sínd er tenging Aðalbrautar við Hafnarbraut syðst á svæðinu. Hverfisverndarsvæði 807-Hv nær in á syðsta hluta þéttbýlisuppdráttar.

Breytingar á sveitarfélagsuppdrætti

Breyting er gerð á þéttbýlismörkum á kostnað opins svæðis 806-O. Mörk þéttbýlis verða við bakka Þorvaldsdalsár. Breytingin er óveruleg, til samræmis við núverandi landnotkun, fellur vel að staðhættum og hefur ekki áhrif á útivistargildi svæðisins. Mörk hverfisverndarsvæðis eru óbreytt.

Umhverfismatsskýrsla

Í deiliskipulagstillögu er gerð grein fyrir líklegum áhrifum breytingarinnar á umhverfi og samfélag.

a) Yfirlit

Sjá inngang.

b) Líkleg umhverfisáhrif

Stækkun íbúðarbyggðar á Árskógssandi hefur hvorki áhrif á vistkerfi, sem njóta sérstakrar verndar, né menningarmínjar. Um er að ræða raskað land á jafri þéttbýlis. Áhrif á vatnafar, gróðurfar og dýralíf eru óveruleg. Meginhluti svæðisins sem breytingin nær til er tún og ræktað land. Austan Aðalbrautar eru nokkur litil svæði merkt á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands sem vistgerðir með hátt verndargildi, sem máli skipta fyrir búsvæði möfugla. Gerður er fyrirvari um nákvæmi vistgerðakorts NÍ þar sem um fjarkönnun er að ræða en ekki skráningu á vettvangi. Þar sem um er að ræða litil svæði er skerðing þessara (hugsanlega) mikilvægu vistkerfa talin hafa óveruleg áhrif á búsvæði möfugla í sveitinni.

Stækkun íbúðarbyggðar er á opnu svæði, sem tekið var frá í aðalskipulagi undir framtíðarbyggð.

Breytingar, sem fela í sér bætta nýtingu þjónustukerfa, hafa jákvæð áhrif á rekstur sveitarfélagsins.

Uppbygging getur haft jákvæð áhrif á atvinnulíf á svæðinu. Breytingin hefur óveruleg áhrif á bílaumferð.

Uppbygging hefur áhrif á ásynd svæðisins og bæjarmynd Árskógssands. Áhrifin eru háð útfærslu og skal stefnt að fállegri bæjarmynd nýrrar íbúðarbyggðar með útfærslu deiliskipulags.

c) Raunhæfir valkostir

Lögd er áhersla á fjölbreytta búsetukosti í Dalvíkurbyggð með uppbyggingarmöguleikum á Dalvík, Hauganesi og Árskógssandi. Um er að ræða langtíamarkmið og talið mikilvægt að hafa alla kosti opna í stað þess að beina allri uppbyggingu á einn stað á hverjum tíma.

Líðir d) – f) sbr. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021 eiga ekki við.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar þann 17/3 2026

Guedim Palina
sveitarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 18.03.2026

AÐALSKIPULAG DALVÍKURBYGGÐAR
2008-2020
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR



Framkvæmdasvið
Dalvíkurbyggðar

Mælikvarði A3: 1:10.000 Verk: 25-847 Dags.: 4.4.2025/16.3.2026



TEIKNISTOFA ARKITEKTA

KAUPANGI VIMYRARVEG
600 AKUREYRI
SÍMI 461 5508
NETFANG: smi@teikna.is