



MANNVIT



NORÐURÞING ÍBÚÐARSVÆÐI (Í5) (REITUR)



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

LÝSING

NÓVEMBER 2015

Efnisyfirlit:

1. Gildandi skipulag	1
2. Forsendur fyrirhugaðs deiliskipulags.....	2
3. Staðhættir	5
4. Umhverfisáhrif.....	5
5. Skipulagsferli	5
Heimildir	7

Forsíðumynd: Yfirlitsmynd yfir „Reitinn“. Til hægri fjölbýlishús við Grundargarð 1-15 og 4-6.
Fyrirhugað skipulagssvæði fyrir miðri mynd.

30. október 2015 VS.

Inngangur

Sveitarfélagið Norðurþing fyrirhugar að deiliskipuleggja íbúðarsvæði í Reit innan Húsavíkur, merkt Í5 á Aðalskipulagi.

Útfærsla deiliskipulagsins mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um staðhætti og stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu á svæðinu. Verkefnislýsing þessi verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynnt almenningi.

Lýsingin er unnin í samræmi við 1. mgr. 40. og 41. greina skipulagslaga nr. 123/2010.

Hér á eftir er gerð grein fyrir forsendum deiliskipulagsins, fyrirliggjandi stefnu og áherslum sveitarstjórnar. Auk þess er greint frá fyrirliggjandi ákvörðunum, staðhættum, helstu umhverfisáhrifum og áformuðu skipulagsferli með umfjöllun um samráð og kynningar.

1. Gildandi skipulag

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 (Alta, 2010) sem var samþykkt í desember 2010, með áorðnum síðari tíma breytingum. Í aðalskipulagi segir svo um íbúðarsvæði Í5 í Reit.

Nr. svæðis	Stærð (ha)	Forsendur	Skipulagsákvæði
Í5	12,4	<p>Grundargarður og Reitur Fjölbýlishúsabyggð við Grundargarð ásamt óbyggðu svæði á svokölluðum Reit.</p> <p>Austast á svæðinu eru nokkrar gamlar byggingar sem taka þarf afstöðu til við gerð deiliskipulags. Svæðið liggur nálægt bökkum Búðarár og er sérstaklega mikilvægt að raska ekki vatnsbúskap svæðisins, bæði á framkvæmdatíma og eftir að framkvæmdum lýkur.</p> <p>Jarðvegur á svæðinu er óhentugur til byggingar og því þurfa að fara fram jarðvegsskipti áður en byggingar geta risið. Uppfyllingarefni gæti komið frá Skógagerðismel.</p>	<p>Við Grundargarð er heimilt að leyfa breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla vel að einkennum og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er. Á Reitnum er gert ráð fyrir þéttri byggð á svæðinu, alls 180-220 nýjum íbúðum í fjölbýlis-, rað- og parhúsum. Fjölbýlishús mega verða allt að fimm hæða.</p> <p>Byggðarmynstur skal vera hefðbundið, þ.e. götur skulu vera samtengdar og framhliðar bygginga og aðalinngangar þeirra snúa að götu. Stórigarður verður framlengdur og verður aðkoma að hverfinu frá honum og Ásgarðsvegi/vegi að Botnsvatni.</p> <p>Taka skal tillit til viðkvæmrar náttúru í og við Búðará við skipulag og framkvæmdir. Einnig skal leitast við taka tillit til gamalla húsa og annarra búsetuminja á svæðinu eftir því sem tilefni er til. Svæðið er afmarkað lengra til austurs en gert er í Aðalskipulagi Húsavíkur 2005-2025, þ.m.t. austur fyrir áformaða framlengingu Stóragarðs en gert er ráð fyrir að hönnun götunnar miðist við hæga umferð og taki mið af áætluðu umferðarmagni fremur en hefðbundnum stöðlum um tengibrautir. Sjá einnig skipulagsákvæði</p>

NORÐURÞING
DEILISKIPULAG – ÍBÚÐARSVÆÐI Í5 (REITUR)
LÝSING

			um gatnakerfi í kafla 24.3.15.*) Vegna stækkunar íbúðarsvæðisins til austurs er gert ráð fyrir að legu reiðstígs á þessu svæði verði breytt frá Aðalskipulagi Húsavíkur 2005-2025, þannig að hann liggja ofan íbúðarsvæðisins
--	--	--	--

*)Framlenging Stóragarðs:

Samtímis uppbyggingu á Reitum er gert ráð fyrir að Stórigarður verði framlengdur norðaustan svæðisins, þannig að aðal aðkeyrsla að svæðinu verði ekki um Ásgarðsveg, sem er íbúðargata, þó svo þaðan verði einnig hægt að komast að svæðinu. Þessi lenging á Stóragarði verður síðan hluti af framtíðar tengibraut um Skógargerðismel að Þverholti. Gert er ráð fyrir að hönnun framlengingar Stóragarðs miðist við hæga umferð og taki mið af áætluðu umferðarmagni fremur en stöðlum um tengibrautir.

2. Forsendur fyrirhugaðs deiliskipulags

Vegna vaxandi umsvifa og atvinnutækifæra á Húsavík er eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði að aukast. Á árunum 2005-2007 voru uppi áform um álversbyggingu á Bakka norðan Húsavíkur og var þá hafist handa við gerð deiliskipulags á þessu svæði. Þau áform voru lögð til hliðar er hætt var við álversbyggingu. Frá þessum tíma hefur nýtt aðalskipulag (2001-2030) veri samþykkt. Íbúðarsvæðið stækkað og því að mestu nýjar forsendur.

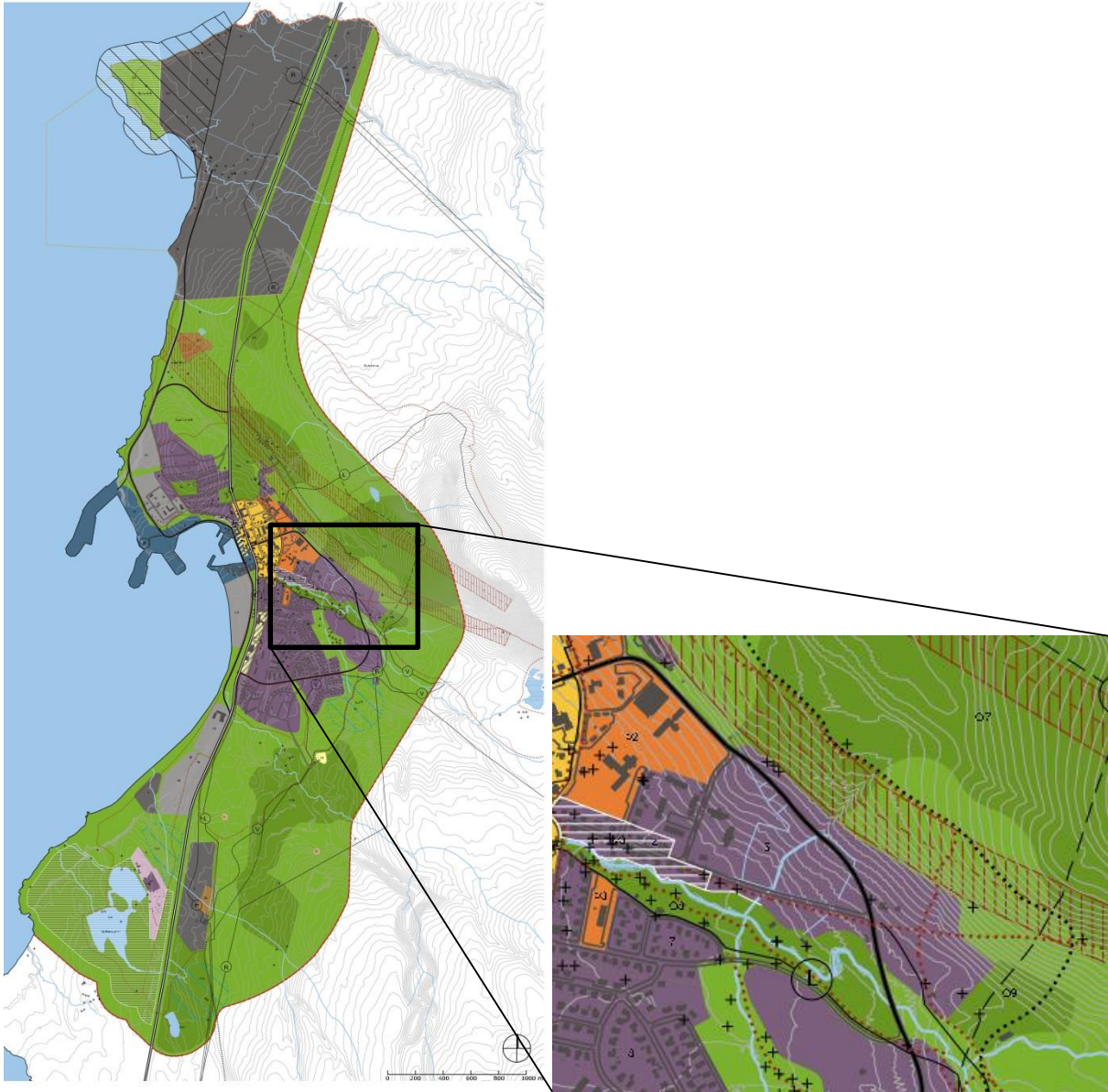
Deiliskipulag

Í fyrirhuguðu deiliskipulagi er íbúðarsvæðinu (Í5) skipt í tvo áfanga. Tengivegurinn – Stórigarður, skiptir svæðinu nánast eftir endilöngu.

Fyrri áfangi afmarkast af Ásgarðsvegi í suðri, Grundargarði í vestri og Stóragarði í norðri og austri. Sá hluti íbúðarsvæðisins (Í5) sem er norðan og austan Stóragarðs telst til síðari áfanga.

Fyrri áfangi er að mestu fullbyggður vestantil, Grundargarður 1-15 og 4-6. Aðeins er eftir að byggja á lóð við Grundargarð 2. Austurhluti svæðisins er óbyggður er verður deiliskipulagður nú.

NORÐURÞING
DEILISKIPULAG – ÍBÚÐARSVÆÐI Í5 (REITUR)
LÝSING



Mynd 1 Þéttbýlisuppráttur aðalskipulags Norðurþings, 2010-2030 frá des. 2010 til vinstri. Stækkuð mynd af Íbúðarsvæði Í5. Myndir eru ekki í mælikvarða.

NORÐURÞING
DEILISKIPULAG – ÍBÚÐARSVÆÐI Í5 (REITUR)
LÝSING



Mynd 2. Íbúðarsvæði Í5 eins og það er afmarkað í Þéttbýlisupprætti aðalskipulags Norðurþings 2010 -2030. (rauð heil lína). Skipting svæðisins í fyrri og síðari áfanga er skilgreind með rauðri brotalínu. Myndin er ekki í mælikvarða.



Mynd 3. Á árunum 2007-2008 voru unnin drög að deiliskipulagi í Reit og um þau fjallað í skipulags- og byggingarnefnd. Drög þessi eru aðeins leiðbeinandi varðandi skipulagsvinnuna framundan.

3. Staðhættir

Íbúðarsvæðið er austast í bænum, við rætur Húsavíkurfjalls. Svæðið er umlukið opnum svæðum á þrjá vegu. Að sunnanverðu er skróðgarðurinn (O8) og um hann rennur Búðaráin. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að skróðgarður stækki til austurs og suðurmörk íbúðarsvæðisins liggja þar með að skróðgarðinum. Að austanverðu er fyrirhugað að tjaldstæði bæjarins verði flutt (O9) samkvæmt aðalskipulagi. Þar verði heimilað að reisa þjónustubyggingu, smáhýsi og móta svæðið svo það henti best sem tjaldsvæði. Að norðanverðu og austan taka við brekkur upp í Húsavíkurfjall og þar er skíðasvæði (O7) og skógrækt, sem hentar vel til útvistar.

Að vestanverðu er íbúðarsvæðið að hluta til byggt. Grundargarður 1-15 og tvö fjölbýlishús Grundargarður 4 og 6 fullbyggð. Einnig er einbýlishús innan svæðis, Ásgarðsvegur 25.

Svæðið er að stórum hluta mýrlendi og djúpt á fasta undirstöðu. Undirstöður og gröftur er kostnaðarsamur og því ekki forsvaranlegt en að gera eingöngu ráð fyrir fjölbýli í fyrri áfanga. Þó er talið mögulegt að gera ráð fyrir þar/raðhúsum austan til á svæðinu og sunnan Ásgarðsvegar.

4. Umhverfisáhrif

Í samræmi við skipulagslög verður greint frá helstu umhverfisaðstæðum á svæðinu og hvort þar séu þættir í umhverfinu sem horfa þurfi sérstaklega til við uppbyggingu hverfisins.

Náttúrufar

Fyrirhugað skipulagssvæði er að mestu gömul tún og uppgrónar gamlar mógrafir og þar sem nú er graslendi og órækt að mestu. Engin verndarákvæði eiga við um svæðið. Við gerð deiliskipulags er tekið tillit til vatnafars og leitast við að koma jarðvatni í tjarnir og veita í Búðará.

Fornleifar

Innan skipulagsmarka ÍS skv. aðalskipulagi eru merktar nokkrar fornleifar samanber. fornleifaskráningu fyrir Húsavík. Innan fyrri áfanga deiliskipulagssvæðis sem nú er áformað að gera eru engar fornminjar skráðar.

5. Skipulagsferli

Kynning og samráð. Lýsing þessi verður send Skipulagsstofnun til umsagnar, einnig verður leitað eftir sjónarmiðum annarra viðkomandi umsagnaáðila: Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og Minjastofnun Íslands. Lýsingin verður kynnt almenningi á heimasíðu Norðurbings og hún mun einnig liggja frammi til kynningar á skrifstofum sveitarfélagsins. Þannig gefst almenningi tækifæri til að koma á framfæri athugasemdum við lýsinguna.

Að lokinni gerð tillögu að fyrri áfanga deiliskipulags verða gögnin auglýst og kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með birtingu þeirra á heimasíðu og á opnu húsi á skrifstofum Norðurbings. Skipulagstillagan verður samtímis send Skipulagsstofnun og umsagnaáðilum. Auglýstur umsagna- og athugasemdafrestur er 6 vikur.

Samþykkt deiliskipulag verður sent Skipulagsstofnun (innan 8 vikna frá því að athugasemdafrestur rann út). Skipulagsstofnun kemur athugasemdum á framfæri innan 3 vikna frá því að skipulagsgögn bárust. Bæjarstjórn birtir auglýsingu um gildistöku í Stjórnartíðindum (innan 3 mán. frá endanlegri afgreiðslu bæjarstjórnar).

Auglýsing deiliskipulagsins fer skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 7. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Tímaáætlun. Ferlið áætlað sem hér segir:

- 17.11.2015 Tillaga að lýsingu skipulagsverkefnis lögð fyrir skipulagsnefnd
- 01.12.2015 Tillaga að lýsingu skipulagsverkefnis lögð fyrir bæjarstjórn
- 02.12.2015 Lýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Einnig birt á heimasíðu Norðurþings og hengd upp til kynningar og sýnis á skrifstofum Norðurþings. Athugasemdafrestur gefinn til 22.12.2015.
- 09.02.2016 Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd.
- 16.02.2016 Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir bæjarstjórn.
- 17.02.2016 Tillaga að deiliskipulagi auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum, hún birt á heimasíðu og hengd upp til sýnis á skrifstofu Norðurþings. Frestur til athugasemda 6 vikur.
- 12.04.2016 Skipulagsnefnd fjallar um athugasemdir, ef einhverjar eru og samþykkir viðbrögð við þeim.
- 19.04.2016 Tillaga deiliskipulagi lögð fyrir bæjarstjórn.
- 20.04.2016 Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun.
- 11.05.2016 Athugasemdafrestur Skipulagsstofnunar.
- 01.06.2016 Gildistaka deiliskipulags auglýst í Stjórnartíðindum.

Tímaáætlun byggir á að dagsetningar funda standist og/eða að engar athugasemdir komi fram sem ætla mætti að fresti eða seinki afgreiðslum skipulagsins.

Heimildir

Alta, 2010. *Aðalskipulag Norðurlands 2010-2030*.

Fornleifaskráning á Húsavík. *2002 Fornleifastofnun Íslands FS166-01171*