



MANNVIT



NORÐURÞING

ÍBÚÐARSVÆÐI (Í5) REITUR FYRRI ÁFANGI



DEILISKIPULAG – TILLAGA

FEBRÚAR 2016

Efnisyfirlit:

2. Forsendur Aðalskipulags Norðurlands	2
3. Núverandi staða	3
4. Forsendur og markmið skipulagsins	3
5. Lóðir	4
6. Almennir byggingaskilmálar	8
7. Bílastæði á lóðum	9
8. Gönguleiðir	9
9. Opin svæði	9
10. Veitur og fjarskipti	10
13. Fornleifar	10
14. Umhverfismál	10

Norðurþing, íbúðarsvæði (Í5) Reitur fyrri áfangi

Deiliskipulag **T i l l a g a.**

G R E I N A R G E R Ð:

1. Staðhættir og lýsing skipulagssvæðis

Skipulagssvæði er austan við miðsvæði bæjarins, við rætur Húsavíkurfjalls. Svæðið er umlukið opnum svæðum á þrjá vegu. Að sunnanverðu er skruðgarðurinn (O8) og um hann rennur Búðaráin. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að skruðgarður stækki til austurs og suðurmörk íbúðarsvæðisins liggi þar með að skruðgarðinum. 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 útivistar.

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.

2. Forsendur Aðalskipulags Norðurþings

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við "Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 / þéttbýlissvæði Húsavíkur".

Íbúðarsvæðið er merkt Í5 á aðalskipulagi og gildandi skipulagsákvæði eru:

„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. Byggðarmynstur skal vera hefðbundið, þ.e. götur skulu vera samtengdar og framhliðar bygginga og aðalinnangangar þeirra snúa að götu. Stórigarður verður framlengdur og verður aðkoma að hverfinu frá honum og Ásgarðsvegi/vegi að Botnsvatni.

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 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 liggi ofan íbúðarsvæðisins“

**)Framlenging Stóragarðs(úr kafla 24.3.15):*

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.

3. Núverandi staða.

Vestast á svæðinu en austan Grundargarðs eru 2 fjölbýlishús á 3 hæðum, með samtals 24 íbúðum, byggð 1989-1991 (samtals 2.446 m² á 5.298 m² lóð, / nýtingarhlutfall 0,46), eru það nýjustu blokkirnar sem byggðar hafa verið á Húsavík. Í byggingaráætlun var gert ráð fyrir einu fjölbýlishúsi til viðbótar Grundargarður 2, tveggja hæða hús með 6 íbúðum. Það hús er enn óbyggt. Vestan Grundargarðs eru fjölbýlishús, Grundargarður 1-15. Þar eru nú 4 fjölbýlishús, samtals 4.945 m² byggð á árunum 1981 til 1985. Húsin standa á einni sameiginlegri lóð samtals 9.899 m². Nýtingarhlutfall er 0,5. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir blokkirnar, en ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum eða fleiri byggingum innan lóðarinnar.

Þá er eitt einbýlishús við gatnamót Ásgarðsvegar og Grundargarðs (Ásgarðsvegur 25) og óbyggt svæði austan við það.

Norðan við Ásgarðsveg er svæði sem nefnist “Reitur”. Hér er gert ráð fyrir þétttri byggð á svæðinu, alls 180-220 nýjum íbúðum (innan alls íbúðarsvæðisins Í5) í fjölbýlis-, rað- og parhúsum. Fjölbýlishús mega verða allt að fimm hæða. Í fyrri áfanga skipulagsins er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum og rað- eða parhúsum.

Jarðvegur svæðisins er nokkuð erfiður og þörf á verulegum jarðvegsskiptum áður en allt svæðið verður byggingarhæft. Svæðið er óbyggt í dag.

4. Forsendur og markmið skipulagsins

Skipulagssvæði(Í5) er í heild sinni 12,4 ha. Í fyrri áfanga sem nú er skipulagður er svæðið 6,1 ha.

Markmið skipulagsins miðast að því, að á þegar byggðum svæðum vestantil, að skilgreina núverandi lóðir betur – með byggingarreitum, bílastæðum o.fl. og á óbyggðum svæðum, að gera í aðalatriðum grein fyrir gerð og staðsetningu bygginga, bílastæða, leiksvæða, göngustíga o.fl.

Núverandi götur og byggingar eru staðsettar samkvæmt nýjustu grunnkortum Húsavíkurbæjar og stuðst er við nýjustu loftmyndir.

Í þeim tilfellum þar sem gatnagerð er ekki frágengin, þe. framlenging núverandi Stóragarðs og Ásgarðsvegar til austurs, er reiknað með 8 m götubreidd og 1,5m gangstétt meðfram götu. (Verði götubreidd minnkuð miðað við 8 m, mun breidd gangstéttar aukast samsvarandi).

Gert er ráð fyrir að lóðir nái að gangstétt. Að öðru leyti eru lóðarmörk skilgreind út frá upplýsingum um lóðarstærð í grunnlóðasamningum og gunnlóðarteikningum sem til eru, en lóðarmörk og lóðastærðir kunna að breytast lítilsháttar við gerð mæliblaða sem verða gefin út af Norðurþingi.

1) Við staðsetningu bygginga í Reitnum á að taka tillit til þess að samkvæmt aðalskipulagi verður Stórigarður í fullri lengd tengivegur til framtíðar. Vegna hávaða frá umferð o.fl. er gert ráð fyrir að byggingar komi ekki nær akvegi en 25 m og að svæðið milli götu og húsa verði að hluta til nýtt sem bílastæði. Í aðalskipulagi skal gert ráð fyrir að hönnun Stóragarðs miðist við hæga umferð og taki mið af áætluðu umferðarmagni fremur en hefðbundnum stöðlum um tengibrautir.

2) Þá skal einnig tekið tilliti til veðurfars / vindátta: Snjócoma fylgir að jafnaði norðan og norðaustanáttum, en hrein austanátt getur stundum orðið mjög hvöss (Krubbsveður). Vegna veðurfars / vindátta er mikilvægt að byggingar og trjágróður við Stóragarð mynda gott skjól á útisvæðum sunnan og vestan húsanna.

3) Þá er mikilvægt að taka tillit til sólar og útsýnis: Gert er ráð fyrir að húsin opnast mest til suðurs og vesturs – m .a. með svölum – til að njóta hádegis- og kvöldssólar, skjóls og útsýnis að Skrúðgarðinum. Þá er gert ráð fyrir að hús suðvestan á svæðinu verða lægri en hærri hús norðaustan til.

4) Við staðsetningu bygginga sunnan Ásgarðsvegar skal taka tillit til sömu kringumstæðna og nefndar eru hér að ofan. Gert er ráð fyrir einlyftum raðhúsum/parhúsum með aðkomu og bílastæði að norðan (frá Ásgarðsvegi) og með útisvæði og garði að sunnan, gegnt Skrúðgarðinum.

5. Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Eftirfarandi er nánari lýsing á landnotkun lóða:

Grundargarður 1-15

Lóðin er sameiginleg fyrir fjögur fjölbýlishús er standa á lóðinni. Samtals er lóðin 9.899m². Byggingarreitir eru 8m frá lóðarmörkum að norðan og vestan en 15m að sunnanverðu. Gagnvart götu eru þeir 3m. Lóðin telst fullbyggð.

Grundargarður 2

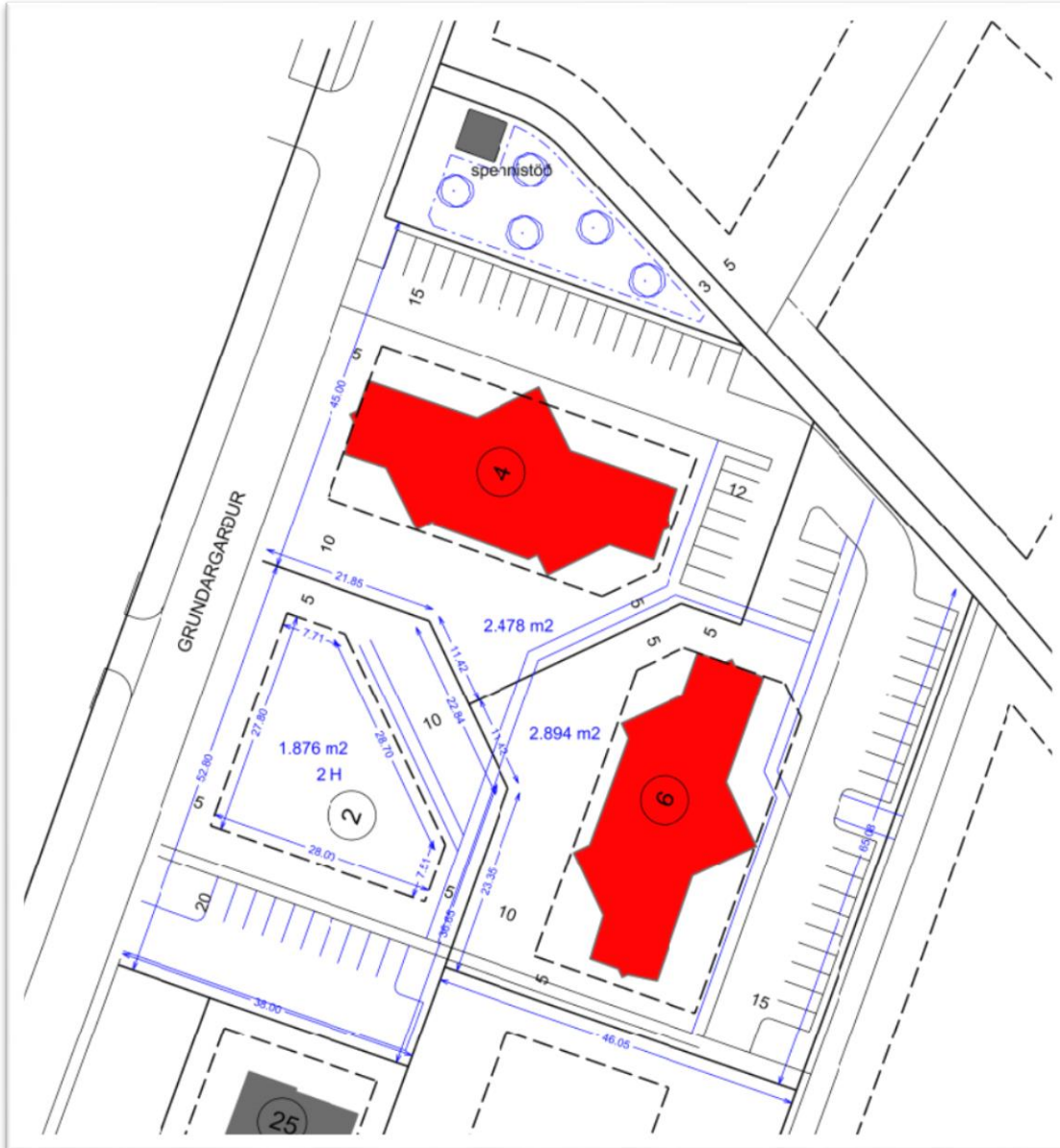
Skilgreind er ný lóð Grundargarður 2 um 1.900 m² að stærð, hér er gert ráð fyrir litlu fjölbýlishúsi á tveimur hæðum. Gert er ráð fyrir að bílastæði (2 bílastæði á íbúð) komi syðst á lóðinni, með aðkeyrslu frá Grundargarði. Nýtingarhlutfall lóðar er að hámarki 0,50. Sjá mynd 1 í greinargerð. Um lóðina gilda almennir byggingaskilmálar.

Grundargarður 4

Á deiliskipulagsupprætti er skilgreind lóðarmörk og byggingarreitir við núverandi fjölbýlishús við Grundargarð 4. Gert er ráð fyrir að bílastæði (2 bílastæði á íbúð) komi nyrst á lóðinni, með aðkeyrslu frá Grundargarði. Hvöð er um aðkeyrslu innan lóðar að Grundargarði 6. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,50. Sjá mynd 1 í greinargerð. Lóðin telst fullbyggð.

Grundargarður 6

Á deiliskipulagsupprætti og á mynd 1. í greinargerð eru skilgreind lóðarmörk og byggingarreitir við núverandi fjölbýlishús við Grundargarð 6. Gert er ráð fyrir nýju bílastæði austan við Grundargarð 6 og breytingum á lóðarmörkum. Bílastæði (2 bílastæði á íbúð) komi norðan og austan á lóðinni, með aðkeyrslu frá Grundargarði um bílastæði við Grundargarði 4. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,50. Lóðin telst fullbyggð.



Mynd 1. Ný lóðarmörk við Grundargarð 2,4 og 6.

Ásgarðsvegur 27

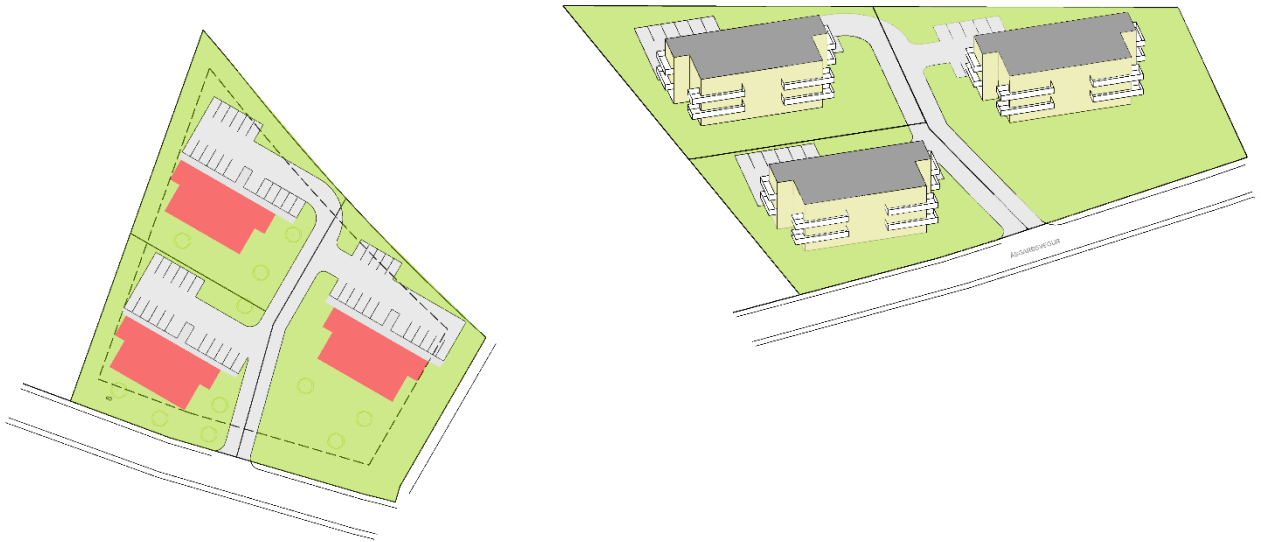
Skilgreint ný lóð, Ásgarðsvegur 27, sunnan við Grundargarð 6. Lóðin er um 1.900 m² að stærð. Á henni má reisa fjölbýlishús 1-2 hæðir. Aðkoma að lóð er frá Ásgarðsvegi. Nýtingarhlutfall lóðar er að hámarki 0,50. Um lóðina gilda almennir byggingaskilmálar.

Ásgarðsvegur 29,31 og 33

Lóðin telst byggingasvæði við Ásgarðsveg og er 7.222 m² að stærð. Byggingarreitir svæðisins er staðsettur 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg, 10 m frá lóðarmörkum að austan og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Byggingareitir inna einstakra lóða, sem ekki falla undir skilgreiningu hér á undan eru 5 m. Innan byggingasvæðis geta komið allt að þrjár þriggja hæða íbúðarblokkir með tveggja til þriggja herbergja íbúðum. Alls 27-36 íbúðir.

Í deiliskipulagi eru skilgreindar þrjár lóðir innan byggingasvæðis. Byggingarsvæðinu verði úthlutað þannig að framkvæmdaraðili hafi nokkuð frjálst val um fjölda íbúða og staðsetningu húsa. Skipulag byggingarsvæðis skal kynnt skipulags- og umhverfisnefnd á frumstigum hönnunar. Verði í slíku tilviki um veruleg frávík frá skiptingu svæðisins í lóðir skal fara með slíka tillögu sem minniháttar breyting á deiliskipulagi.

Skipulags- og umhverfisnefnd er jafnframt heimilt að úthluta hverri lóð fyrir sig. Nýtingarhlutfall byggingarsvæðisins í heild er að hámarki 0,5 en innan hvernar lóðar að hámarki 0,8. Um byggingarsvæðið og lóðir innan þess gilda almennir byggingaskilmálar. Mynd 2 sýnir mögulega útfærslu á lóðinni. Myndin er aðeins til skýringar en ekki bindandi hluti af skipulaginu.



Mynd 2. Sýnir tillögu af mögulegri útfærslu á lóð Ásgarðsvegur 29-33.

Ásgarðsvegur 28-30

Skilgreindar eru tvær lóðir fyrir raðhús, 2.798 og 3.466 m². Byggingarreitir eru 11,5 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 12,5 m að sunnanverðu. Að öðru leyti eru byggingarreitir 3 m frá lóðarmörkum.

Á lóðirnar komi allt að 9 íbúðir (4 og 5) á einni hæð. Aðkoma að hvorri lóð eru frá Ásgarðsvegi og skal vera akstigur innan lóðar norðan húsanna. Svæðið skal hanna sem eina heild.

Þá er kvöð um göngustíg frá Ásgarðsvegi niður að Búðaránni á opna svæðinu sunnan raðhúsanna og skal hann koma á milli raðhúsalóðanna.

Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,35. Um lóðina gilda almennir byggingaskilmálar. Mynd 3 sýnir mögulega útfærslu bygginga á lóðinni en er aðeins til skýringar en ekki bindandi hluti af skipulaginu.



Mynd 3. Sýnir tillögu af útfærslu raðhúsalóða við Ásgarðsveg 28-30

Stórigarður 12 - 22

Stærð lóða er á bilinu 3.550 m² til 3.970m². Byggingarreitir er staðsettir 23,5 m frá lóðarmörkum við Stóragarð (25 m frá akvegi), 10 m frá lóðarmörkum að austan, 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Innan marka byggingarreitsins munu koma upp. 90-115 íbúðir í allt að 5 hæða fjölbýlishúsum.

Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,70, bílakakjallarar þar með taldir. Skilgreindir eru byggingareitir fyrir íbúðarhús og jafnframt fyrir bílakjallara. Bílakjallarar geta að hluta til verið í kjallara íbúðarhúss. Gert er ráð fyrir aðkomu frá Stóragarði. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjáls.

Útisvæði- og leiksvæði skulu koma sunnan og vestan við húsin. Að öðru leyti er fyrirkomulag frjálst.

Myndir 4 og 5 sýna mögulega útfærslu á lóðum 12-22. Þær eru dæmi aðeins til skýringar en ekki bindandi hluti af skipulaginu.



Mynd 4. Möguleg útfærsla á lóðum Stórigarður 12-20.



Mynd 5. Möguleg útfærsla á lóðinni Stórigarður 22

Á skipulagsuppdrætti eru skilgreindir tveir litlir reitir, 5x5 m, fyrir spennistöðvar. Önnur undir núverandi spennistöð norðan við Grundargarð 6, og hin fyrir væntanlega spennistöð austan við Stóragarð 22.

6. Almennir byggingaskilmálar

Allir megin hlutar húsa skulu standa innan byggingarreita eins og þeir eru sýndur á deiliskipulagsuppdrætti og á mæliblaði fyrir hverja lóð. Svalir húsa geta skarast út yfir byggingareit en að hámarki 1,6m. Jafnframt eru skilgreindir byggingareitir fyrir bílakjallara og skulu þeir standa innan reits.

Stærð húsa skal vera innan við það hámarksnýtingarhlutfall lóða sem er skilgreint í deiliskipulagi.

Hæð húsa skal vera að hámarki sem hér segir, mælt frá gólfplötu jarðhæðar (sem komi að hámarki 0,5 m yfir landslagi) að hæsta punkti þaks.

Einbýlishús, parhús og raðhús á einni hæð, án riss (þakhalli að hámarki 25°): 5,2 m.

Einbýlishús, parhús o.fl. á tveimur hæðum (þakhalli að hámarki 25°): 8,0 m.

Fjölbýlishús á tveimur hæðum (þakhalli að hámarki 25°): 8,4 m.

Fjölbýlishús á þremur hæðum: 10,5 m.

Fjölbýlishús á fjórum hæðum: 13,5 m.

Fjölbýlishús á fimm hæðum: 16,5 m.

Ath: Ofangreindir skilmálar eiga við nýbyggingar. Núverandi hús geta staðið áfram þó að þau uppfylli ekki ákvæði skipulagsins varðandi stærð og staðsetningu.

Raðhúsa- parhúsbyggð austast á svæðinu skulu hönnuð sem ein heild og æskilegt væri að fjölbýlishús í Retinum (meðfram Stóragarði og við Ásgarðsveg) yrðu einnig hönnuð sem ein heild.

Að öðru leiti er húsagerð frjáls.

7. Bílastæði á lóðum

Almennt gildir um fjölda bílastæða tvö bílastæði fyrir íbúð >80m², en eitt fyrir íbúð =<80m². Þessu til viðbótar skulu vera bílastæði fyrir fatlaða skv. byggingareglugerð.

Heimilt er að við fjölbýlishús sé hluti bílastæða í bílakjöllum. Séu hús hönnuð með bílakjallara skal fjöldi stæða í bílakjallara vera amk. eitt stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Auk þess skal í kjallara gera bílastæði fyrir fatlaða skv. byggingareglugerð. Bílastæði á lóðum skulu uppfylla þann fjölda er á vantar frá bílakjallara. Jafnframt skulu bílastæði á lóð uppfylla fjölda bílastæða fyrir fatlaða skv. byggingareglugerð.

8. Gönguleiðir

Lögð er áhersla á að góðar gönguleiðir séu innan og frá skipulagssvæðinu. Göngustígur er gegnum svæðið og tengjast núverandi göngustígakerfi bæjarins norðan Grundargarðs 9-11, að skólanum o.fl. Jafnframt eru tveir göngustígar til vesturs frá aðalstígnum með tengingu inn í skrúðgarð meðfram Búðará. Gangstéttir eru beggja vegna götunnar við Ásgarðsveg og Grundargarð. Við Stóragarð er hún öðru megin, sunnan og vestan götunnar. Breidd göngustíga innan skipulagssvæðisins er 3m, en við götur 1,5 - 2m.

9. Opin svæði.

Almennt gildir að leiksvæði séu innan lóða. Opið svæði eða garður um 2.000m² er suðvestan við Stóragarð 20. Þar kemur útivistarsvæði með göngustíg sem tengir aðalgöngustíg í Reitnum við skrúðgarð sunnan Ásgarðsvegar. Fyrirhugað er að grunnvatni af svæðinu verði veitt í tjörn staðsettri í garðinum. Affall fari í röri í Búðará.

10. Veitur og fjarskipti

Almennt gildir um heimtaugar að ein heimtaug er fyrir hverja lóð. Fjölbýlishús skulu í öllum tilfellum hafa sjálfstæða heimtaug þó þau standi á sömu lóð.

Heitt og kalt vatn kemur frá veitukerfum Orkuveitu Húsavíkur. Stofnlagnir eru í götum og gangstéttum utan lóða. Um lagnir og frágang þeirra innan lóða skal fylgt þeim reglum sem Orkuveitan setur hverju sinni.

Rafmagn kemur frá veitukerfi RARIK. Stofnlagnir rafmagns eru í götum og gangstéttum utan lóða.

Fráveita er tvískipt. Annarsvegar er regnvatni veitt með sjálfrennsli í Búðará. Hinsvegar er skólpi veitt í lagnakerfi í Ásgarðsvegi og Stóragarði

Lögð er heimtaug fyrir regnvatn og skólpi að lóðarmörkum. Um lagnir og frágang þeirra innan lóða skal fylgt þeim reglum sem Orkuveitan setur hverju sinni.

Stofnlagnir fjarskiptakerfis er í götum og gangstéttum.

13. Fornleifar

Samkvæmt fornleifaskráningu á Húsavík (FS 166-01171 / Fornleifastofnun Íslands / 2002) eru ekki þekktar fornleifar á þeim svæðum þar sem byggingar eða aðrar framkvæmdir eru áætlaðar í deiliskipulagi þessu.

14. Umhverfismál

Deiliskipulagstillagan fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Þeir umhverfisþættir sem einkum koma til umfjöllunar eru eftirfarandi:

Ásýnd: Breyting verður á ásýnd svæðis þegar fleiri byggingar bætast við. Byggðin verður nokkuð áberandi frá nærliggjandi byggð vegna hæðar húsa.

Náttúrufar: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir breytingu lands innan skipulagsmarka. Núverandi land er að mestu uppgrónar svarðargrafir og bithagi. Landið var fyrrum votlendi, en hefur að langmestu leiti verið þurrkað upp á undanförunum áratugum. Fuglalíf á svæðinu er fátæklegt til samræmis við landgerð og varla er þar að vænta sjaldgæfra plantna. Ekki liggja fyrir aðrar upplýsingar um lífríki á svæðinu.

Umferð, útivist og hávaði: Í deiliskipulaginu eru hús meðfram Stóragarði höfð ríflega 20m innan lóðarmarkna. Þetta er gert til að draga úr hávaða frá götunni, þrátt fyrir ákvæði aðalskipulags um að við hönnun götunnar miðist við hæga umferð og taki mið af áætluðu umferðarmagni fremur en hefðbundnum stöðlum um tengibrautir. Nærvera deiliskipulagssvæðisins við útivistarsvæði bæði sunnan við og austan hefur jákvæð áhrif á búsetuskilyrði.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 og var samþykkt í sveitarstjórn Norðurþings

þann: _____

Deiliskipulagstillaga var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um samþykkt deiliskipulags birtist í B deild stj.tíðinda

þann _____

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti, Húsavík í samráði við skipulags- og umhverfisnefnd og Sveitarstjórn Norðurþings.

Grunnkort deiliskipulagsins er skv. aðalskipulagi Norðurþings. (ALTA ehf.) og kortagrunni Norðurþings. Hnitakerfi er ISN-93