

Skipulagsnúmer  
8767

Sveitarfélag  
6100

Undirnúmer  
34

Dagsetning  
18.9.2007



# HÚSAVÍK

## HÖFÐAVEGUR

## DEILISKIPULAG

### SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0  
2. febrúar 2007.

## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.0 Almennar upplýsingar

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Samhliða auglýsingu á deiliskipulagi er auglýst breyting á aðalskipulagi fyrir þennan reit við Höfðaveg. Fyrir dyrum stendur að samþykkja aðalskipulag sveitarfélagsins í heild og samræmist deiliskipulagið einnig nýju aðalskipulagi.

### 1.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir.

Skipulagssvæðið er á sunnanverðum Húsavíkurhöfða, ofan hafnarsvæðisins, og afmarkast af Laugarbrekku að norðan, Héðinsbraut að austan, nýjum vegi á Hafnarsvæði að sunnan og að vestan af skemmusvæði norðurhafnar.

Svæðið, sem er að mestu byggt, er um 46.700 m<sup>2</sup> að stærð miðað við markalínur skipulags á uppdrætti en samanlögð stærð lóða er um 23.100 m<sup>2</sup>.

Svæðið er fremur flatt þangað til kemur fram á bakkann ofan hafnarinnar og á brúninni eru litlar lóðir í röð með nokkrum af elstu húsum bæjarins. Nokkur stærri hús eru í þyrpingu á totunni sem gengur til suðurs við Héðinsbraut og setja þessi hús mikinn svip á bæinn, ásamt "Formannshúsi" og gömlu verslunarhúsum KB.

Stefnt er að því að gera húsakönnun fyrir svæðið svo fljótt sem verða má. Í kjölfarið er stefnt að því að setja hverfisvernd (skv. grein 4.22 í skipulagsreglugerð) á hluta skipulagssvæðisins. Verður niðurstaða úr húsakönnuninni lögð til grundvallar skilmálum hverfisverndar sem sjálfkrafa mun kalla á breytingu á skilmálum þessum og deiliskipulagi komi í ljós nauðsyn á frekari vernd. Markmiðið er að varðveita þessa sterku hverfisheild og setja skilmála þar sem kveðið verður á um ýmsa útlitsþætti húsanna, efnisval vegna hugsanlegra endurbóta og breytinga, samræmt litaval o.p.h.

Íbúðarhús á bakkanum norðan Húsavíkurhafnar (Beinabakki) eru með þeirra elstu á Húsavík. Þau mynda samfellda götumynd við Höfðaveg 3-19 og setja sérstakan svip á bæinn séð frá hafnarsvæðinu. Hluti af þessu deiliskipulagi er að afmarka hús á "Beinabakka" byggingarreiti, til að viðhalda heildarmynd, en gjefa jafnframt möguleika á nauðsynlegu viðhaldi og aðlögun að breyttum tímum.

Aðallega er um að ræða lítil stök einbýlishús (nr.9-19), byggð 1925 – 1929. Húsin eru með kjallara, hæð og risi, gengið er beint úr kjallara og út í garð á bakkanum. Grunnflötur húsanna er aðeins upb. 30-45 m<sup>2</sup> og stærð lóða um 225 – 250 m<sup>2</sup>.

Húsin eru flest timburhús, upphaflega innflutt í einingum frá Noregi, þó nokkuð breytt í tímana rás. Mynda þau enn þá heildarmynd / hverfi, sem mikilvægt er að varðveita.

Ef nauðsynlegt verður að fjarlægja ónýt hús í framtíðinni og byggja ný á viðkomandi lóð skulu þau hönnuð með það að markmiði að viðhalda götumyndinni.

### 1.2 Fjöldi nýrra íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir um 5 nýjum íbúðum innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð:	Nýjar íbúðir:
A. Einbýlishús á 1. hæð	1
B. Einbýlishús á 2. hæðum	2
C. Parhús á 2. hæðum	2
Samtals:	5

## **2. ALMENNIR SKILMÁLAR.**

### **2.0 Lóðir.**

Götulína Höfðavegar er dregin upp með skýrari hætti en áður og lóðamörk nokkurra lóða löguð að nýrri götulinu, og önnur lóðamörk lagfærð lítilsháttar til einföldunar.

Í nokkrum tilfellum liggja byggingar yfir lóðarmörk. eru þetta bílskúrar við húsin að Laugarbrekku 5 og 7, einnig Höfðavegur 20. Í öðrum tilfellum eru húsveggir í lóðarmörkum. Lóðarmörkin verða áfram þau sömu og munu byggingarnar standa óhreyfðar sem standa út fyrir mörkin og aðgengi að þeim óhindrað, enda er um óverulegar skekkjur að ræða.

Lóðarmörk spennistöðvar eru í útveggjum stöðvarinnar, en kvöð um aðgengi að stöðinni um lóð nr. 26. við Höfðaveg.

Lóðastærðir á uppdrætti eru mældar af teikningu, en þær kunna að breytast lítilsháttar við gerð mæliblaða sem verða gefin út af Tæknideild Húsavíkurkaupstaðar.

Gert er ráð fyrir þremur nýjum lóðum á skipulagssvæðinu, við Laugarbrekku 23, hornlóð við Héðinsbraut og Laugarbrekku og parhúsalóð við Höfðaveg 6a og 6b.

### **2.1 Götur.**

Skipulagið gerir ráð fyrir að götur og leiðir verði lagfærðar með eftirfarandi hætti:

Vegna bratta er núverandi tenging Höfðavegar við Héðinsbraut lögð niður sem akbraut og breytt í göngustíg.

Höfðavegur er lengdur á milli Bræðraborgar og Sólbakka að opnu svæði. Ekki er gert ráð fyrir vegtengingu inn á Héðinsbraut, en möguleikanum haldið opnum með því að halda eftir 12m opnu belti frá botnlanga og niður að Héðinsbraut. Með botnlanganum skapast betri aðkoma fyrir hús sem standa á baklóðum við Héðinsbraut og höfðu hvorki viðunandi bílaaðkomu né bílastæði

Með þessari nýju tengingu gefst kostur á lóð undir parhús austan við núverandi leiksvæði.

### **2.2 Hönnun og uppdrættir.**

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. parhús, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

### **2.3 Mæliblöð og hæðarblöð.**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar



byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

#### **2.4 Sorpgeymslur.**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

#### **2.5 Bílastæði og bílgeymslur við hús á nýjum lóðum.**

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar (441/1998).

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu.

Á lóðum parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílgeymslu fyrir hverja íbúð.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Sérákvæði eru um bílastæði á eldri lóðum sbr. gr. 3.4.

#### **2.6 Frágangur lóða.**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

Á aðaltekningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

### 3.0 SÉRÁKVÆÐI

#### 3.0 Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð á nýjum lóðum í deiliskipulagi þessu. Byggingarreitir er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu. Einnig er gerð grein fyrir skilmálum húsa við Beinabakka.

Öll núverandi hús, stærð, lóðarstærð, aldur, fjöldi íbúða og fleira er list í viðaukum nr. 1 og 2 aftast í greinargerð þessari.

#### 3.1 A – Einbýlishús, 1. hæð.

Á lóðinni við Héðinsbraut 11 er gamalt íbúðarhús sem heimilt er að fjarlægja og reisa þess í stað nýtt íbúðarhús. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta og er mænisstefna sýnd á skipulagsupprætti. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning innan byggingarreits er frjál. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,6.

Byggingarreitir er 170 m<sup>2</sup>

#### 3.2 B – Einbýlishús, 2. hæðir.

Á nýrri lóð við Laugarbrekku 23 og á nýrri hornlóð við Héðinsbraut og Laugarbrekku er heimilt að reisa íbúðarhús. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús á tveimur hæðum. Þakhæð skal að hámarki vera 8 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti efri hæðar skal taka mið af götuhæð við Laugarbrekku. Við hönnun hússins skal leitast við að fella húsið að landhæðum og umhverfi eins og kostur er. Leyfilegt er að hafa einnig aðkomu úr suð-austur horni lóðarinnar, frá Höfðavegi. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Nýtingarhlutfall má að hámarki vera 0,6.

Lóðarstærð lóðar við Laugarbakka 23 er	710 m <sup>2</sup>
byggingareitir	213 m <sup>2</sup>
Lóðarstærð hornlóðar er	665 m <sup>2</sup>
byggingareitir	222 m <sup>2</sup>

#### 3.3 C – Parhús, 2 hæðir

Við enda á nýjum botnlanga Höfðavegar við austurenda opins svæðis er gert ráð fyrir parhúsalóð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum. Mænishæð skal að hámarki vera 7,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti neðri hæðar skal taka mið af endanlegri hönnun á botnlanga Höfðavegar og skal.

Innan byggingareits skulu rúmast hugsanlegar útbyggingar frá húsinu, svo sem sorp- og garðáhdageymslur, sólstofur o.þ.h. Staðsetning innan byggingarreits skal fylgja bindandi byggingarlínu að götu sem sjá má á deiliskipulagsupprætti. Nýtingarhlutfall má að hámarki vera 0,6.

Lóð við Höfðaveg 6a er	470 m <sup>2</sup>
Byggingarreitir	140 m <sup>2</sup>
Lóð við Höfðaveg 6b er	490 m <sup>2</sup>
byggingareitir	140 m <sup>2</sup>

### 3.4 Íbúðir á Beinabakka / sunnanmegin við Höfðaveg

#### 1. Gerð húss:

Íbúðarhúsin skulu vera með kjallara, hæð og risi (portbyggt ris). Þakhalli skal vera upb. 40-45°, hæð að mæni að hámarki 8,0m miðað við gangstétt götu. Efnisnotkun utanhúss miðist við steinsteypu, timbur og bárujárn. Að öðru leyti er húsagerð frjálts.

#### 2. Staðsetning á lóð

Aaðalbyggingarreitur er að jafnaði 1,7m frá götulínu og yfirleitt eru 3-5 m frá byggingarreit að lóðarmörkum, sjá uppdrátt. Að öðru leiti fylgir byggingarreitur útlínnum núverandi húsa með tveimur undantekningum sem eru hús nr. 11 og 15 við Höfðaveg. Byggingarlína 1,7m frá götu er bindandi og skal hlið húsanna fylgja henni, að öðru leyti skulu húsin standa innan byggingarreita.

Auka byggingarreitur fyrir sólstofu er 3m sunnan aðalbyggingarreits, hér er leyfður léttur glerskáli / sólstofa á jarðhæð, að hámarki 12 m<sup>2</sup> að stærð. Ef ný hús verða byggð í á þessum lóðum skulu þau að öllu leiti fylgja núverandi húsum að stærð með áður nefndum undantekningum lóða nr. 11 og 15.

Búið er að rífa hús nr. 15 við Höfðaveg og verður nýtt hús byggt á þeim byggingarreit sem sýndur er á uppdrætti.

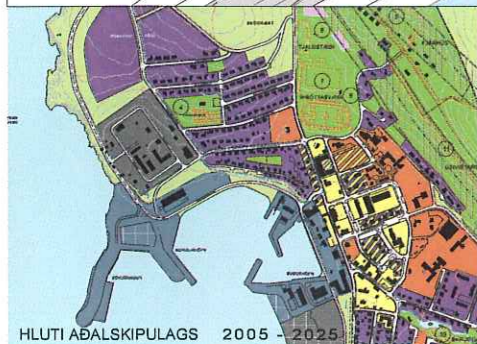
#### 3. Bílastæði á lóð

Vegna smæðar lóða er aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði á hverri lóð og ekki er gert ráð fyrir bílskúr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir aukabílastæðum sem eiga að þjóna Höfðavegi sunnanvert við götuna, vestan húss nr. 19.

#### 4. Nýtingarhlutfall

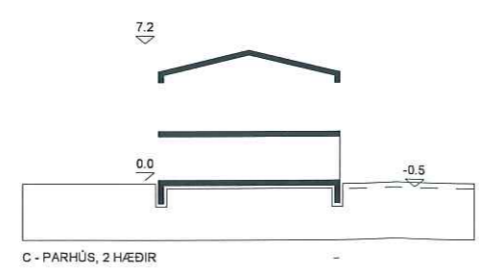
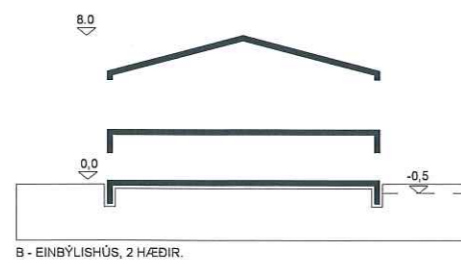
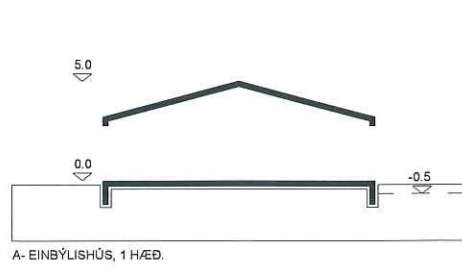
Nýtingarhlutfall lóðar (stærð húss) er 0,75.





**SKÝRINGAR**

	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS		OPIN, ÖBYGGÐ SVÆÐI
	BYGGINGARREITIR		OPID SV. TIL SÉRST. NOTA
	BYGGINGARREITUR BINDANDI LÍNA		KVÖÐ UM AÐKOMU
	NÝJAR LÖÐIR		STÍGAR OG GÖNGULEIDIR
	LÖÐARMÖRK		VEGIR
	ELDRI LÖÐARMÖRK		BÍLASTÆÐI
	MÆNISSTEFNA		HRADAHINDRUN / ÞRENGING
			LÖÐARSTÆRDIR



SNÍÐ 1:200

SJÁ JAFNFRAMT MEÐFYLGJANDI SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLA, DAGS. 2. febrúar 2007

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN NORÐURÞINGIS

DANN \_\_\_\_\_

HÚSAVIK - HÖFÐAVEGUR  
DEILISKIPULAG

KVARDI-A1: 1:500	TEIKN NR:
DAGS: 2. febrúar 2007	HANNAÐ: FK
FLOKKUR: 6100-HÚS	TEIKNAD: FK/ER
SÚRA: TILLAGA-2.DWG	VERKNR: 00039

