

Skipulagsnúmer

9125

Sveitarfélag

6100

Undirnúmer

36

Dagsetning

20.5.2008

Skipulags
stofnun

Mótt.: 06 JUNI 2008

Málnr.

2008060021

HÚSAVÍK

HÖFÐAVEGUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.1

14. febrúar 2008.

BREYTINGAR FRÁ FYRRA DEILISKIPULAGI

Deiliskipulagsbreyting þessi er fyrsta breyting á áður staðfestu deiliskipulagi.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi:

- Ein fjölbýlishúsalóð með einstaklingsíbúðum við Höfðaveg 6 í stað tveggja lóða fyrir parhús við Höfðaveg 6a og 6b.
- Íbúðum við Höfðaveg 6 fjölga úr tveim íbúðum í sex einstaklingsíbúðir, þar sem fjölbýlishús með sex einstaklingsíbúðum kemur í stað parhúss með tveim íbúðum.
- Bílastæði við Höfðaveg 6 eru sett útfyrir lóðamörk og fjölgað úr fjórum í sjö stæði, þar af fjögur fyrir hreyfihamlaða. Bílastæði í botnlanga Höfðavegs fyrir framan Höfðaveg 6 eru tekin út.

Hér á eftir fylgir uppfærð greinargerð fyrir deiliskipulagið Húsavík, Höfðavegur.

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 m² að stærð miðað við markalínur skipulags á uppdrætti en samanlögð stærð lóða er um 23.100 m².

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.þ.h.

Íbúðarhús á bakkanum norðan Húsavíkurhafnar (Beinabakki) eru með þeirra elstu á Húsavík. Þau mynda samfellda götummynd við Höfðaveg 3-19 og setja sérstakan svip á bæinn séð frá hafnarsvæðinu. Hluti af þessu deiliskipulagi er að afmarka húsum á "Beinabakka" byggingarreiti, til að viðhalda heildarmynd, en gefa 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 m² og stærð lóða um 225 – 250 m².

Húsin eru flest timburhús, upphaflega innflutt í einingum frá Noregi, þó nokkuð breytt í tímanna 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 8 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. Fjölbýlishús á 1. hæð 6
Samtals: 9

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 fjölbýlishúsalóð við Höfðaveg 6.

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 veltengingu 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 fjölbýlishús 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).

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 gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfrumur 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.

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

Sérákvæði eru um bílastæði við fjölbýlishús sbr. gr. 3.3. og 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 stöllum 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 nágranna 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. Byggingarreitur er bundinn 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 og fleira er líst 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 frjáls. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,6.

Byggingarreitur er 170 m²

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 m²
Byggingareitur 213 m²
Lóðarstærð hornlóðar er 665 m²
Byggingareitur 222 m²

3.3 C – Fjölbýlishús, 1 hæð

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

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús fyrir einstaklingsíbúðir á einni hæð. Hæð hússins skal að hámarki vera 5,0 metrar yfir gólfkóta. Gólfkóti skal taka mið af endanlegri hönnun á botnlanga Höfðavegar.

Leyfilegt er að hugsanlegar útbyggingar frá húsinu, svo sem útigeymslur og verandir, nái útfyrir byggingarreitinn. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Nýtingarhlutfall má að hámarki vera 0,4.

Lóð við Höfðaveg 6 er 960 m²
Byggingarreitur 437 m²

1. Bílastæði á lóð

Við fjölbýlishús skal komið fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. Auk þess skal gera ráð fyrir einu gestastæði fyrir hreyfihamlaða. Heildarfjöldi bílastæða er því 7 og eru þau öll staðsett utan lóðar.

3.4

Íbúðir á Beinabakka / sunnanmegin við Höfðaveg

2. Gerð húss:

Íbúðarhúsin skulu vera með kjallara, hæð og risi (portbyggt ris). Þakhalli skal vera upp. 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 frjáls.

3. Staðsetning á lóð

Aðalbyggingarreitur er að jafnaði 1,7m frá götulínu og yfirleitt eru 3-5 m frá byggingarreit að lóðarmörkum, sjá uppdrátt. Að öðru leiti fylgir byggingarreitur útlínum 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 m² að stærð. Ef ný hús verða byggð 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.

4. 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.

5. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðar (stærð húss) er 0,75.

Saup. í svertstein 20. júní 2008

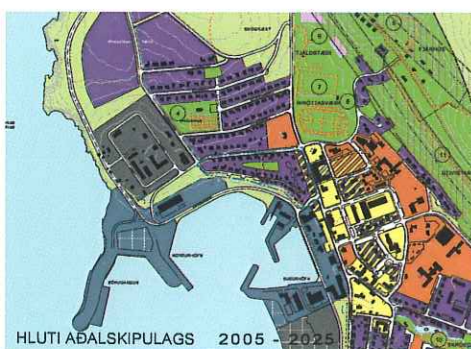
Stefur E. Agustmann
Norðurlingur



SAMÞYKKT DEILISKIPULAG DAGS. 2. FEBRÚAR 2007



BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA HÖFÐAVEGS 6 DAGS. 14. FEBRÚAR 2008



SKÝRINGAR

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|----------------------------|
| | MÖRK SKIPULAGS SVÆÐIS | | OPIN, ÖBYGGD SVÆÐI |
| | BYGGINGARREITIR | | OPID SV. TIL SÉRST. NOTA |
| | BYGGINGARREITUR BINDANDI LÍNA | | KVÖÐ UM AÐKOMU |
| | NÝJAR LÖDIR | | STÍGAR OG GÖNGULEIDIR |
| | LÖDARMÖRK | | VEGIR |
| | ELDRI LÖDARMÖRK | | KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI |
| | MÖRK DEILISKIPULAGSBR | | HRAÐAHINDRUN / ÞRENGING |
| | | | BÍLASTÆÐI F. HREYFIHAMLADA |

- | | |
|--|--------------|
| | MENNISSTEFNA |
| | LÖDARSTÆÐIR |

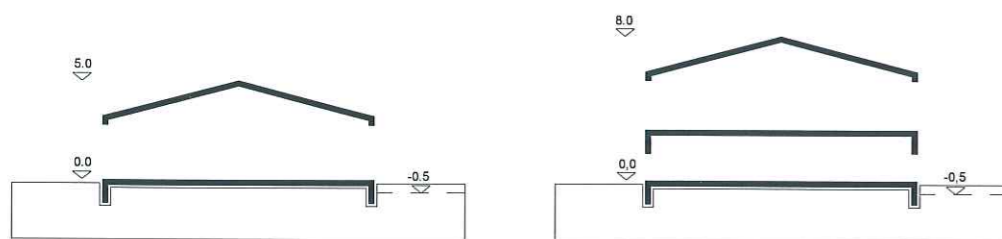
BREYTINGAR FRÁ FYRRA DEILISKIPULAGI:

EIN FJÖLBÝLISHÚSALÓÐ VIÐ HÖFÐAVEG 6 Í STAÐ TVEGGJA LÓÐA FYRIR PARHÚS VIÐ HÖFÐAVEG 6A OG 6B.

HEILDARFJÖLDI ÍBÚÐA FJÖLGAR ÚR TVEIM Í SEX ÞAR SEM SEX ÍBÚÐA FJÖLBÝLISHÚS FYRIR EINSTAKLINGSÍBÚÐIR KEMUR Í STAÐ PARHÚSS MEÐ TVEIM ÍBÚÐUM VIÐ HÖFÐAVEG 6.

BÍLASTÆÐI VIÐ HÖFÐAVEG 6 ERU FLUTT ÚT FYRIR LÓÐ OG ÞEIM FJÖLGAD ÚR FJÖRUM Í SJÖ, ÞAR AF FJÖGUR FYRIR HREYFIHAMLADA. BÍLASTÆÐI Í BOTNLANGA HÖFÐAVEGS FYRIR FRAMAN HÖFÐAVEG 6 ERU FELLD ÚT.

SJÁ NÁNAR Í GREINARGERÐ: HÚSAVIK - HÖFÐAVEGUR BREYTING Á DEILISKIPULAGI FRÁ 14 FEBRÚAR 2008



A - EINBÝLISHÚS, 1 HÆÐ.
C - FJÖLBÝLISHÚS, 1 HÆÐ.

SNID 1:200 - SKÝRINGARMYND

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

DANN _____

HÚSAVIK - HÖFÐAVEGUR
DEILISKIPULAG
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA HÖFÐAVEGS 6

KVARDI-A1: 1:500	TEIKN NR:
DAGS: 14.02.2008	HANNAÐ: FK
FLOKKUR: 6100-HÚSA	TEIKNAD: FKER/PH
SKRÁ: samþykkt-dsk-br-140208.DWG	VERKNR: 00039

LANDSLAG
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 11, 101 REYKJAVÍK, SÍMI: 5365300, FAX: 5365301
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS / NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS

SVEITARSTJÓRI NORÐURÞINGS