Hluti úr aðalskipulagi Húsavíkurbæjar 2005-2025

Greinargerð

Skipulagssvæðið afmarkast af þjóðvegi 85 að vestan, Þverholti að norðan, útivistarsvæði við Þorvaldsstaðaá að sunnan og Langholti (að hluta) ásamt brekkufæti neðan Brúnagerðis að austan en þar liggur vatnsæð ásamt göngu- og reiðleið.
Skipulagssvæðið tekur þannig ekki til byggingarsvæðis við Þverholt norðan Breiðulágar.
Markalínur eru dregnar í miðja vegi (Þverholt, þjóðveg 85, Langholt), en um 10m frá lóðamörkum við útivistarsvæði og gönguleiðir.
Byggingarlandi svæðisins er skipt í 5 hluta (A-E).
Efri hluti svæðisins er á malarnámu sem hefur verið fullnýtt og landið slðan jafnað og gert hentugra til byggingar.
Landið er með tiltölulega litlum halla efst, en neðri hlutinn er mun brattari og einnig eru brekkur norðan- og sunnantil.
Skipulagsvinna hófst á svæðinu fyrir meira en 30 árum og byggðust neðstu svæðin upp fljótlega eftir það (Arholt og stöðluð hús við Laugarholt (svæði A og B)) án þess að endanlega væri gengið frá skipulaginu með formlegum hætti.
Ofan við þessa byggð var malarnám sem tók mörg ár að vinna úr og ekki var hægt að skipuleggja svæðið fyrr en ljóst var hvernig landið yrði eftir malarnámið.
Skipulagsvinna var aftur tekin upp á svæðinu skömmu fyrir aldamót og lögð fram tillaga sem samþykkt var í bæjarstjórn Húsavíkur en af einhverjum ástæðum lauk ekki skipulagsferlinu og var skipulagið aldrei staðfest með löglegum hætti.
Engu að síður var byggt í samræmi við það (einbýlishús og neðstu raðhúsalengjur við Lyngholt) og þegar farið var að skipuleggja svæðið ofan Langholts (svæði E) var ákveðið að endurskoða það sem áður hafði verið skipulagt og ganga þannig frá skipulagi af svæðinu sem heild. Athugasemdir höfðu komið fram um tvö atriði og er reynt að koma til móts við þær í fyrirliggjandi tillögu.
Í fyrsta lagi var óskað eftir því að fjölga raðhúsaeiningum við Lyngholt, þ.e. reikna með 4 einingum í hverri lengju en áður var lagt til að aðeins 3 einingar væru í 4 efstu lengjunum og fjölgar því íbúðum þar um 4.
Í öðru lagi komu athugasemdir við þarhúsalóð milli stöðluðu húsanna við Laugarholt (Lyngholt 2a). Þóttu byggingarlínur vera of nálægt húsunum nr. 3c og 3d við Lyngholt.
Í fyrirliggjandi tillögu er gert ráð fyrir einbýlishúsi á þeirri sömu lóð og bílið aukið talsvert frá umræddum húsum. Einnig eru lóðarmörk að sunnan færð til þannig að þeim megin er einnig rýmra.
Svæði E er nýtt íbúðarhverfi með 19 einbýlishúsum og 5 litlum tveggja hæða fjölbýlishúsum en þau verða á austurjaðri byggðarinnar. Þar er reiknað með 4 íbúðum í hverju húsi, stærri íbúð á efri hæð en minni íbúð á þeirri neðri en þar verður einnig bílgeymsla sem tilheyrir stærri íbúðinni. Einbýlishúsalóðirnar verða með hefðbundnu sniði, um 750-1000m2 að stærð.
Í samræmi við aðalskipulag verður nýtingarhlutfall lóðar fyrir einbýlishús að hámarki 0,3, fyrir raðhús 0,4 og fjölbýlishús 0,6.
Umhverfis byggingarsvæðin er óbyggingarhæft land vegna bratta og/eða nálægðar við umferðaræðar.
Að Þverholti eru brattar brekkur vaxnar lyngi og óðrum villtum gróðri sem ætlunin er að halda en að öðru leyti verður þar gras, tré og runnar ásamt gönguslóum.
Svæðið við Þorvaldsstaðaá verður útivistarsvæði þar sem núverandi gróður fær að halda sér að viðbættum göngustígum, trjám og runnum.
Dæluskúr er við Þverholt og spennistöð við Langholt, hvort tveggja á afmörkuðum byggingarreit, 6x6m, hámarkshæð 3,3m. Gert er ráð fyrir því að bæði þessi mannvirki (eða ný og/eða endurbyggð hús) verði áfram á þessum stöðum.
Skipulagssvæðið innan markalína er um 164.000m2 en samanlögð stærð lóða er um 83.900m2.

Mæliblöð verða gefin út af Tæknideild Norðurþings og sömuleiðis upplýsingar um gólfhæðir, frárennsli, inntaksstaði og önnur tækniatriði ef þurfa þykir.

Byggingarskilmálar:

Svæði A og B:
Svæðin eru fullbyggð skv. eldra skipulagi að undanskilinni einni lóð (Lyngholt 2a) með sérstökum skilmálum. Á þegar byggðum lóðum skulu hæðir húsa gilda sem hámarkshæðir.
Farið verður með hugsanlegar hæðarbreytingar sem breytingu á deiliskipulagi.
Lyngholt 2a (lóð milli keðjuhúsa):
Húsið skal vera einlyft frá götunni séð en vegna landhalla er gert ráð fyrir neðri hæð sem getur stoðið upp úr jörð að vestan. Húsform er frjálst að því leyti að ekki er mörkuð ákveðin mænisstefna, en hæð mænis má ekki vera hærri en 4,5m frá uppgefinni gólfplötu. Lárétt þakbrún við útvegg má ekki vera hærri en 3,5m og er þá miðað við skurðlínu ysta flatar þaks og ysta flatar útveggjar (sbr. reglur um skráningu mannvirkja).
Sérstakur byggingarreitur er sýndur fyrir bílskúr.
Bílskúrsgólf skal vera 15 cm neðar en gólf í húsi. Þak á bílskúr skal vera samræmt þaki hússins en við byggingarlínur á norðvesturhorni bílskúrs má þak ekki vera hærra en 3,0m.
Sýna skal 2 bílastæði á lóðinni.

Svæði C:
Hluti svæðisins er þegar byggður í samræmi við eftirfarandi skilmála og gilda þeir áfram fyrir einbýlishúsalóðir á svæðinu (við Stekkjarholt og Stakkholt).
Reisa skal einlyft hús ásamt bílgeymslu innan byggingarreits. Þakform er frjálst að því leyti að ekki er mörkuð ákveðin mænisstefna, en hæð mænis má ekki vera meiri en 4,5m frá uppgefinni gólfplötu og lárétt þakbrún við útvegg ekki hærri en 3,3m.
Á 3 neðstu lóðunum (Lyngholt 1, 3 og 5) eykst landhalli eftir því sem norðar dregur og er reiknað með bílgeymslu undir nyrsta húsinu (nr. 1). Á miðlóðinni er landhalli minni og er þar gert ráð fyrir sérstæðum bílskúr norðantil á lóð.
Hæð á bílskúrsgólfi tekur mið af götuhæð en gólf á aðalhæð húss skal vera í svipaðri hæð og aðalhæðir húsanna nr. 1 og 5, þ.e. 47,8 +0,2m.
Syðsta lóðin er óþekk lóðum ofar á svæðinu og skal reisa þar einnar hæðar hús án kjallara.
Hús nr. 1 og 5 hafa þegar verið byggð í samræmi við ofangreinda skilmála.
Sýna skal 2 bílastæði á hverri lóð.

Svæði D:
Á þessu svæði verða byggð raðhús. Tvö hús hafa þegar verið reist. Upphafleg skilmálar gerðu ráð fyrir húsum með mænisþaki en eindregnar óskir hafa komið fram um einhalla þök og hefur verið fallist á það.
Húsin verða einlyft. Á hverri lóð verða 4 íbúðareiningar sem skulu stallast í samræmi við landhalla. Þakform er frjálst að því leyti að bæði verða leyfð mænisþök og þök með einhliða halla. Mesta hæð á þakbrúnum á hliðum að austan er 3,5m en að vestan 5,0m. Ef um mænisþak er að ræða má hæð mænis mest vera 5,0m.
Við vesturhlið húsa er heimilt að reisa sólstofur með þeim stærðartakmörkunum sem sýndar eru á skipulagsuppdrætti. Þak á sólstofu skal hafa einhliða halla frá húsi og þakbrún að framan má ekki vera hærri en 2,7m frá gólfplötu húss. Þak sólstofu við hús má ekki fara upp fyrir þakbrún húss.
Sýna skal 2 bílastæði við hverja íbúðareiningu.

Svæði E:
Svæðið er ofan Langholts og samanstendur af einbýlishúsum og litlum fjölbýlishúsum.

Einbýlishús:
Reisa skal einlyft hús ásamt bílgeymslu innan byggingarreits. Þakform er frjálst að því leyti að ekki er mörkuð ákveðin mænisstefna, en hæð mænis má ekki vera hærri en 5,0m frá uppgefinni gólfplötu og lárétt þakbrún við útvegg ekki hærri en 3,5m

Fjölbýlishús:
Hver lóð er tvískipt og á hvorum helmingi skal reisa tvílyft hús með 2 íbúðum, hvorri á sinni hæð. Gert er ráð fyrir innbyggðri bílgeymslu og má hún skaga 2m út fyrir meginlínu húss í átt að götu. Bílgeymsla skal tilheyra íbúð efri hæðar og má nýta þak hennar fyrir svalir. Íbúð neðri hæðar er minni en íbúð efri hæðar, u.þ.b. sem svarar stærð bílgeymslu.
Þak skal vera mænisþak með stefnu samsíða götu og mænir yfir miðju húsi.
Salarhæð á neðri hæð má vera allt að 3,0m. Þakbrúnarhæð skal mest vera 3,5m yfir gólfi 2. hæðar en mænishæð 5,0m hið mesta.
Gera skal eitt bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð auk stæða framan við bílgeymslu.
Fyrirskrifaðar hæðir eru miðaðar við gólfplötuhæðir sem gefnar verða á hæðarblöðum.

Eftir athugasemdir á kynningartíma eru gerðar eftirfarandi viðbætur:
1. Gönguleið er gerð frá enda Lyngholts um opið svæði niður að Laugarholti.
2. Gert er ráð fyrir möguleika á snúningsplássi fyrir snjóruðningstæki efst á leiksvæði norðan við Laugarholt 7d.

Eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar frá 8. ágúst 2007 eru hámarkshæðir húsa á svæði A og B skilgreindar auk hæðarkóta á húsi nr. 3 við Lyngholt.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi
við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í Sveitarstjórn Norðurþings þann 12/7 2007,

Tillagan var auglýst frá 30/3 2007
með athugasemdafresti til 11/5 2007.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann 2007

Sveitarstjóri

Skýringar

- Mörk skipulags
- Lóðamörk
- Byggingarreitur (bundin byggingarlína)
- Byggingarreitur (óbundin byggingarlína)
- Mörk sérhluta á lóð
- Gangstétt, göngustígur
- (900) Stærð lóðar í m2
- Hús í byggingu eða þegar byggð
- (2h) Leyfilegur hæðafjöldi húss
- Leiksvæði — Opið svæði - texti tilgr. nánari notkun svæða
- Vatn

-10 0 10 20 30 40 50m

HELGI HAFLIÐASON, ARKITEKT FAÍ
STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149
kt. 020341-2979, netfang: helgiha@simnet.is

VERK: NORÐURÞING – HÚSAVÍK, Holtahverfi – deiliskipulag	VERKNR. 0707
HEITI: Skipulagsuppdrátt	TEIKN. NR. 1.01
KVARÐI: 1:1000	DAGSL. 17. mars – 14. ágúst '07