



MANNVIT




**NORÐURÞING**

**ATHAFNASVÆÐI (A5) KRINGLUMÝRI**



**DEILISKIPULAG**

 Skipulagsstofnun
Mótt.: - 3. sep. 2018
Málnr.

JANÚAR 2018

## Efnisyfirlit:

1. Staðhættir og lýsing skipulagssvæðisins.....	2
2. Forsendur og markmið skipulagsins .....	2
3. Núverandi staða. ....	2
4. Forsendur og markmið skipulagsins .....	2
5. Lóðir .....	3
6. Almennir byggingaskilmálar.....	3
7. Bílastæði.....	4
8. Gönguleiðir .....	4
9. Veitur og fjarskipti .....	4
10. Gámasvæði.....	5
11. Upplýsinga og auglýsingaskilti .....	5
12. Aðkoma og samgöngur .....	5
13. Hljóðvist .....	5
14. Kvaðir .....	5
15. Fornleifar.....	5
16. Umhverfisáhrif.....	6

Norðurþing, Athafnasvæði (A5) Kringlumýri

Deiliskipulag

GREINARGERÐ:

## 1. Staðhættir og lýsing skipulagssvæðisins

Svæðið sem um ræðir er staðsett sunnarlega á Húsavík. Það afmarkast af Þingeyjarsýslubraut í austri, Þorvaldstaðaá í norðri, Kringlumýri í suðri og sjávarbakka í vestri.

Innan svæðisins eru nú þegar tvær lóðir, annars vegar lóð Norðlenska matarborðsins ehf. (hér eftir nefnt Norðlenska) sem rekur þar sláturhús og matvælavinnslu og hins vegar lóð Garðvíkur ehf, (Kringlumýri 2) en þar er rekið skrudgarðyrkjubjónusta auk sölustarfsemi ýmiskonar tengd henni. Ekki er til eldra skipulag af svæðinu. Nyrsti hluti svæðisins er í hæð 24m og hallar upp til suðurs í hæð um 35m. Inn í svæðið að vestan frá sjávarbakkanum gengur töluverð dokk og er um 5 m djúp þar sem mest er.

## 2. Forsendur og markmið skipulagsins

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

Athafnasvæðið er merkt A5 á aðalskipulagi og gildandi skipulagsákvæði eru:

Nr. svæðis	Stærð (ha)	Forsendur	Skipulagsákvæði
A5	5,5	<b>Kringlumýri.</b> Lóð og byggingar Norðlenska og óbyggt svæði þar sunnan við. Svæðið er við suðurdyr þéttbýlisins og ásýnd þess skiptir því miklu máli bæði fyrir ímynd bæjarins og matvælaíðnaðarins sem þarna er.	Breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar eru heimilar, sem falla að nýtingu svæðisins fyrir matvælaíðnað. Leggja skal sérstaka áherslu á vandaða umgengni og frágang á svæðinu.

## 3. Núverandi staða.

Athafnasvæðið hefur á undanförunum árum að mestu verið opið svæði utan lóðamarka þeirra bygginga sem á því eru. Norðlenska hefur ma. haft stöðuleyfi fyrir frystigáma sunnan við lóð þess. Jafnframt hefur svæðið verið notað fyrir geymslu á ýmiskonar vélum og bílum, sem er lítið bæjarþryði og bæjarbúum til ama. Athafnasvæðið er mjög áberandi þegar komið er inn í bæinn sunnan megin frá. Aðkoma að lóð Norðlenska er með tveimur innkeyrslum frá Þingeyjarsýslubraut, en aðkoma að Kringlumýri 2 er frá Kringlumýri.

## 4. Forsendur og markmið skipulagsins

Skipulagssvæði (A5) er í heild sinni 5,5 ha.

Markmið skipulagsins miðast að því að skilgreina núverandi lóðir betur – með byggingarreitum, bílastæðum o.fl.

Innan skipulagssvæðisins eru nú þegar tvær lóðir byggðar. Ekki er ráðgert að fjölga þeim. Nú hafa báðir lóðarhafar óskað eftir stækkun á lóðum sínum til uppbygginga vegna vaxandi umsvifa. Norðlenska óskar

eftir lóðarstækkun til suðurs að lóð Garðvíkur að Kringlumýri 2. Garðvík óskar eftir lóðastækkun bæði til vesturs og austurs. Af þessum ástæðum er nú ráðist í gerð deiliskipulags á svæðinu.

Við staðsetningu bygginga verði horft til þess að þær séu austast í lóðinni, næst þjóðvegi. Bakkin við vesturmörk deiliskipulagssvæðisins er óöruggur þar sem í tímans rás hefur sjógangur og grunnvatnsrennsli skolað honum fram.

## 5. Lóðir

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

Þingeyjarsýslubraut 1: Lóðin er fyrir starfsemi Norðlenska og ætluð til framtíðaruppbyggingar fyrirtækisins. Lóðin er 35642 m<sup>2</sup> að stærð. Byggingareitur er skilgreindur til suðurs frá núverandi byggingum. Stærð byggingarreits er 8393 m<sup>2</sup>. Byggingarreitir eru 12m frá lóðarmörkum að austan og 30m að sunnanverðu.

Heimilt er að reisa viðbyggingu til suðurs en að öðru leyti er nyrsti hluti lóðarinnar fullbyggður. Gólfkóti viðbyggingar skal vera sá sami og í núverandi byggingu (u.þ.b. 27,00). Stakstæðar byggingar sunnar í lóðinni mega vera í gólfkóta frá 27 og upp í 30m

Kringlumýri 2: Lóðin er u.þ.b. 55x65m eða 3559 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur er skilgreindur 12m frá lóðarmörkum að austan- og vestan verðu, en 8m að sunnan og norðan. Lóðin er ætluð til áframhaldandi uppbyggingar þeirrar starfsemi sem nú er til staðar. Gólfkóti bygginga eða viðbygginga skal vera sá sami og á núverandi byggingu. (u.þ.b. 35,3m)

## 6. Almennir byggingaskilmálar

- Öll hús skulu staðsett innan byggingarreita og á hverri lóð skal reisa eina meginbyggingu með mænisstefnu eins og sýnt er á upprætti. Um lóð Norðlenska gilda þó ákvæði þess efnis að heimilt er að reisa stakstæð hús innan byggingarreits. Heimilt er að reisa viðbyggingu við núverandi hús á báðum lóðunum. Við hönnun viðbygginga skulu þær í fullu samræmi við núverandi hús, bæði útlit og þakform.  
Þar sem skipulagssvæðið og ásýnd þess er mjög áberandi frá Þingeyjarsýslubraut skulu stakstæð hús og mannvirki hönnuð af smekkvísi og af tillitssemi við þá áberandi ásýnd svæðisins.
- Gert er ráð fyrir byggingum af einfaldri gerð, einni hæð eða tveimur, með veggghæð húshliðar að hámarki 7,0m og mænishæð að hámarki 9m.
- Heimilt er að reisa lægri byggingar eða skýli við meginbygginguna, sem ekki ná yfir stærri flöt en 20% af gólfleti meginbyggingar.
- Skorsteinar, sýló, tankar og þessháttar byggingarhlutar mega fara upp fyrir mænishæð meginbyggingar og skal kynna Skipulags- og byggingarnefnd áform um slík mannvirki á fyrstu stigum hönnunar.
- Hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,40, að teknu tilliti til núverandi bygginga. Þegar teikningar eru lagðar inn til samþykktar, skal lóðarhafi gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar með aðkomu, athafnasvæði og bílastæðum, sorpílátum eða sorpgerðum.
- Hljóðvist: Fylgja skal ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

- Við hönnun húsa skal tryggð aðkoma slökkviliðs að húshliðum og skal sýna aðkomu þeirra á afstöðumynd.

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

Að öðru leiti er húsagerð frjáls.

## 7. Bílastæði

Innan lóðarmarka skal gera ráð fyrir að fjöldi bílastæða verði a.m.k. 1 stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> í húsi, brúttó. Skipulags- og byggingarnefnd er heimilt að víkja frá þeim fjölda til hækkunar eða lækkunar ef td. starfsemi er þess eðlis að ekki sé þörf á þeim fjölda (t.d. geymslúhús og vörugeymslur), eða ef starfsemi kallar eftir fleiri stæðum. Þá skal gert ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og skal fylgt ákvæðum byggingareglugerðar þar að lútandi. Bísastæði eru ekki sýnd á uppdrætti nema þau sem eru við þegar byggð hús. Á aðaluppdráttum nýbygginga skal sýna staðsetningu og fjölda bílastæða.

## 8. Gönguleiðir

Ekki er gert ráð fyrir gönguleiðum innan deiliskipulagssvæðisins, en fylgt er áherslum aðalskipulags um gönguleiðir meðfram bakkanum (Stangarbakkafjöru).

## 9. Veitur og fjarskipti

Heitt og kalt vatn kemur frá veitukerfum Orkuveitu Húsavíkur. Stofnlagnir eru utan lóða og er gert ráð fyrir einni heimtaug fyrir hverja lóð. Um lagnir og frágang þeirra innan lóða skal fylgt þeim reglum sem Orkuveitan setur hverju sinni. Stofnæð vatnsveitu er í helgunarsvæði Þingeyjarsýslubrautar, en stofnæð hitaveitu er austan hennar.

Rafmagn kemur frá veitukerfi RARIK. Stofnlagnir rafmagns eru utan lóða og er gert ráð fyrir einni heimtaug fyrir hverja lóð. Háspennustrengur liggur í helgunarsvæði Þingeyjarsýslubrautar vestan hennar. Fráveita er einfalt kerfi, blandað regnvatni og skólpi. Gert er ráð fyrir að fráveita verði tvískipt. Annars vegar regnvatn og skólpi hins vegar. Skólpi er leitt í lagnakerfi í eigu Orkuveitu Húsavíkur og það leitt til sjávar. Í framtíð er gert ráð fyrir að skólpi frá skipulagssvæðinu verði dælt í aðallögn í Stangarbakka og Mararbraut og síðan í aðalútrás Húsavíkur við Böku. Fráveituvatn sem mengast við starfsemi í húsnaði skal forhreinsað áður en því er veitt í fráveitukerfið, í samráði við Heilbrigðiseftirlit norðurlands eystra. Um slíka hreinsun skal fara skv. lögum og reglugerð um fráveitur og skólpi. Regnvatn verði leitt í lagnakerfi í eigu Orkuveitu Húsavíkur og verður því leitt með sjálfrennsli til sjávar. 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.

Núverandi lagnir fráveitu eru norðan við hús Norðlenska, að hluta til innan lóðar og síðan liggur stofnlögn austan við húsið til suðurs, innan lóðar. Þaðan áfram til suðurs liggur bráðabirgðalögn nokkurn vegin langsum eftir byggingarreit og tengist við fráveitu í Kringlumýri. Gert er ráð fyrir að fráveita liggji innan lóðar Norðlenska eins og nú er og verði færð út fyrir byggingareit. Um stofnlagnir innan lóða gilda kvaðir sem skilgreindar eru í lóðarleigusamningi.

Stofnlagnir fjarskiptakerfis er í götum og gangstéttum. Gert ráð fyrir einni heimtaug fyrir hverja lóð. Núverandi stofnstrengur er í helgunarsvæði Þingeyjarsýslubrautar austan hennar.

## 10. Gámasvæði

Fylgt skal reglum og samþykktum Norðurþings um gáma innan lóðarmarka. Sorpgámar og sorpgerði sem nauðsynleg eru miðað við starfsemi á lóð skal skilgreint á aðaluppdrætti.

## 11. Upplýsinga og auglýsingaskilti

Skilti utan á húsum eða stakstæð á lóðum eru leyfisskyld og skal sækja um leyfi fyrir uppsetningu þeirra til Skipulags- og byggingarnefndar. Skilti mega vera staðsett á hverri húshlið og ekki ná upp fyrir þak. Hámarksstærð skilta er 8,0 m<sup>2</sup> á hverri húshlið.

Heimilt er að setja skilti stakstætt á lóð. Í slíku tilfelli skal staðsetning og útlit þess vera sett fram á aðaluppdrætti hússins. Stærð skilta að hámarki 8m<sup>2</sup>.

Áletrun og framsetning skilta skal tengjast starfsemi hússins.

## 12. Aðkoma og samgöngur

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að núverandi innkeyrslum frá Þingeyjarsýslubraut að Norðlenska verði lokað. Ný aðkoma verði frá Stangarbakkafjöru og frá Kringlumýri. Aðkoma að Kringlumýri 2 verði óbreytt frá því sem nú er, en annarri verði bætt við austan við hús frá Kringlumýri.

Ekki liggur fyrir endanleg hönnun gatnamóta Þingeyjarsýslubrautar og Stangarbakkafjöru, en gert er ráð fyrir að Vegagerðin komi að þeirri hönnun í samráði við Norðurþing. Jafnframt að útfæra betur gatnamót Þingeyjarsýslubrautar og Kringlumýrar. Í báðum tilfellum er á deiliskipulagsuppdrætti sýnd breiddaraukning við gatnamótin.

## 13. Hljóðvist

Töluverður umferðarhávaði er frá Þingeyjarsýslubraut, en þar sem eingöngu er um atvinnuhúsnæði á svæðinu ekki gert ráð fyrir að grípa þurfi til aðgerða til lækkunar á hljóðstigi

## 14. Kvaðir

Ekki er heimilt að selja gistingu í atvinnuskyni innan lóðarmarka.

## 15. 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. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðvar framkvæmd á tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

## 16. Umhverfisáhrif

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

**Ásýnd:** Í aðalskipulagi segir að ásýnd þessa svæðis skipti miklu máli bæði fyrir ímynd bæjarins og matvælaíðnaðarins sem þarna er þar sem það sé staðsett við suðurdyr þéttbýlisins. Breyting verður á ásýnd svæðis þegar fleiri byggingar bætast við og um verður að ræða manngert umhverfi í líkingu við það sem nú er á hlut svæðisins. Með deiliskipulagi er búið að ramma betur inn svæðið sem gefur tilefni til að ásýnd batni og verði í samræmi við ákvæði í aðalskipulagi. Fyrirhuguð byggð hefur ekki í för með sér útsýnisskerðingu úr núverandi byggð enda íbúðarsvæði nokkru norðar. Ásýnd breytist meðfram þjóðvegi miðað við það sem nú er, en gert er ráð fyrir 1-2 hæða byggingum. Lögð er sérstök áhersla á vandaða umgengni og frágang á svæðinu.

**Náttúrufar:** Deiliskipulagið gerir ráð fyrir breytingu lands innan skipulagsmarka. Núverandi land er að mestu gróinn melur og að hluta raskað, sjá myndir 1 og 2. Ekki er vitað til þess að þar leynist sjaldgæfar plöntur enda hefur svæðið ekki verndargildi. Eitthvað er um lúpinu. Fuglalíf á svæðinu er fátæklegt til samræmis við landgerð. Ekki liggja fyrir aðrar upplýsingar um lífríki á svæðinu.



Mynd 1 Horft yfir hluta svæðis til norðurs.



Mynd 2 Horft yfir suðurhluta svæðisins. Kringlumýri 2 er í forgrunni.

**Landnýting, hávaði og mengun:** Með uppbyggingu samkvæmt deiliskipulagi færirst starfsemi sláturhúss og kjötvinnslu nær skrudgarðyrkjustöð. Núverandi starfsemi Norðlenska er háð starfsleyfi frá heilbrigðiseftirlitinu þar sem sett eru ákvæði um meðhöndlun úrgangs og hljóðvist. Stefna Norðurþings

er að svæðið sé að mestu frátekið fyrir matvælaíðnað og önnur starfsemi því víkjandi. Ekkert virðist þó vera því til fyrirstöðu að lóðin í suðurenda verði nýtt áfram undir skrudgarðyrkjutöð, með stækkunarmöguleika, enda ekki ástæða til að ætla að nokkur mengun muni koma þaðan sem hafi áhrif á þá matvælaframleiðslu sem er á norðurhluta deiliskipulagssvæðisins. Sláturhús og kjötvinnsla er starfsleyfis skyld starfsemi.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 og var samþykkt í sveitarstjórn Norðurþings

þann: 15.5.2018

Deiliskipulagstillaga var auglýst frá 9.3.2018 til 20.4.2018

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