



NORÐURÞING

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 19 ágú. 2021
Málnr.

MIÐBÆJARSVÆÐI 7 Á HÚSAVÍK ÚTGARÐUR OG PÁLSGARÐUR

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Dags. 02.07.2021



s. ap arkitektar

www.studio@
studioarnhildurpalmadottir.is
+354 846 90 81

Efnisyfirlit

1.	Forsendur - almennar upplýsingar.....	3
1.1	Forsendur og tildrög skipulagsvinnunnar.....	3
2.	Staðsetning, umhverfi og minjar.....	3
2.1	Afmörkun og aðkoma.....	3
2.2	Landslag, umhverfi og náttúrufar.....	3
2.3	Minjar.....	4
2.4	Veitur.....	4
3.	Viðfangsefni, forsendur og markmið deiliskipulagsins.....	4
3.1	Samræming við aðalskipulag.....	4
3.2	Markmið deiliskipulagsins.....	4
4.	Skipulagsskilmálar.....	5
4.1	Almennir skilmálar fyrir allar lóðir.....	5
4.2	Skilmálar fyrir lóðina Útgarður 2.....	5
4.3	Skilmálar fyrir lóðina Pálsgarður 1.....	5
4.4	Skilmálar fyrir lóðina Útgarður 4-6	5
4.5	Skilmálar fyrir lóðina K1.....	6
4.6	Skilmálar fyrir lóðina K2.....	6
4.7	Bílastæði og aðkoma.....	6
5.	Samráð og heimildir.....	7
5.1	Samráðsaðilar.....	7
5.2	Heimildaskrá.....	7
6.	Samþykktir.....	8
6.1	Samþykktir og dagsetningar.....	8

Önnur gögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarðanum 1:500 (A1) teikning nr. A DSK 01
dagsett 02.07.2021

1. Forsendur - almennar upplýsingar

1.1 Forsendur og tildrög skipulagsvinnunnar

Greinargerð þessi er sett fram ásamt uppdrætti þar sem ákveðið var að útbúa nýtt heildarskipulag fyrir byggingarsvæði í miðbæ Húsavíkur sem afmarkast af Ketilsbraut í vestur, Útgarði í norður og Pálsgarði í austur og suður. Áður var í gildi sértækt deiliskipulag fyrir lóðina að Útgarði 4-8 sem nú er fellt undir skipulagssvæði þessa nýja skipulags. Nýtt deiliskipulag verður þannig deiliskipulag fyrir miðbæjarsvæði 7 - Útgarður og Pálsgarður og fellur hið eldra, deiliskipulag lóðar við Útgarð 4 úr gildi. Í nýju skipulagi nær skipulagssvæði yfir allann reitinn, þar með talið lóðir við Útgarð og Pálsgarð sem eru innan reitar og mynda heildstæða einingu í samræmi við gr. 5.1.2 og 5.3.1. í skipulagsreglugerð.

Tildrög skipulagsvinnunnar er sú að unnið er að frekari uppbyggingu íbúða á svæðinu og því þörf á að vinna heildarskipulag fyrir svæðið. Markmið með nýju skipulagi er að marka skýra stefnu og útfærslur fyrir svæðið sem er hluti af miðbæjarsvæðinu á Húsavík, með áherslu á að skilgreina umhverfis- og landslagshönnun innan svæðis og tengingar við gangstígakerfi bæjarins auk tengingar við sjúkrahús, hjúkrunarheimili og aðra þjónustu sem er í næsta nágrenni. Nýtt deiliskipulag er unnið á grundvelli núgildandi aðalskipulags með áorðnum breytingum og horft verður til annarra áætlana auk landskipulagsstefnu við breytingar skipulagsins.

2. Staðsetning, umhverfi og minjar

2.1 Afmörkun og aðkoma

Svæðið er 0,65 ha og er staðsett nyrst á miðbæjarsvæði Húsavíkur. Það afmarkast af Útgarði í norðri, Pálsgarði í suðri og austri og Ketilsbraut í vestri. Innan svæðisins eru 3 lóðir og hefur nú þegar verið byggt á tveimur þeirra. Annars vegar heimili fyrir fatlaða við Pálsgarð 1 og hins vegar fjölbýlishús fyrir íbúa sem eru 55 ára og eldri á lóð við Útgarð 4-6. Í kringum svæðið eru verslunar- og þjónustu svæði og er Heilbrigðisstofnun Norðurlands og Hjúkrunarheimilið Hvammur í næsta nágrenni. Töluverð bílaumferð er um Pálsgarð og Ketilsbraut yfir miðjan daginn og því mikilvægt að skilgreina gönguleiðir vel. Lögreglustöð, sýslumaður og vinnueftirlit hafa skrifstofur í byggingu við Útgarð 1 en bílastæði þeirra eru öll innan lóðar og utan við skipulagsreitinn. Í nýju deiliskipulagi hefur núverandi lóð við Pálsgarð verið minnkuð um 375 m² og þeim hluta bætt við lóð við Útgarð 2 en þar verður akstursrampi í bílakjallara fyrir Útgarð 2 frá Pálsgarði.

2.2 Landslag, umhverfi og náttúrufar

Deiliskipulagið tekur tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og hefur sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Skipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000. Skipulag svæðisins mun tengja saman núverandi göngustíga í miðbænum og auka aðgengi að og í kringum svæðið.

2.3 Minjar

Engar fornminjar eru skráðar innan fyrirhugaðs skipulagsreits.

2.4 Veitur

Ein heimtaug er fyrir hverja lóð. Fjölbýlishús á sömu lóð skulu hafa sjálfstæða heimtaug. Stofnlagnir fyrir heitt og kalt vatn, rafmagn, fjarskiptakerfi og frárennsli er í götum og gangstéttum utan lóða. Frágangur lagna innan lóðar sé í samræmi við þær reglugerðir sem í gildi eru.

3. Viðfangsefni, forsendur og markmið deiliskipulagsins

3.1 Samræming við aðalskipulag og forsendur

Í gildi er aðalskipulag sveitarfélagsins Norðurþings 2010-2030 með áorðnum breytingum. Í kafla 25.11 í greinargerð um skipulag þéttbýlis koma meðal annars fram eftirfarandi punktar varðandi framtíðarmöguleika og tækifæri fyrir miðbæjarsvæði 7:

- Reisa íbúðarbyggingu og styrkja götumynd Ketilsbrautar.
- Bæta umhverfi með landslagsmótun og samhæfðu gatnakerfi.
- Mælt er með að reitur við Útgarð, þ.e. á norð-vesturhorni Pálsgarðs og Ketilsbrautar, verði nýttur fyrir 2-3 hæða íbúðarbyggð, en það myndi samræmast best húsnæði fyrir eldri borgara sem nú er í byggingu austan við reitinn.
- Reiturinn gæti hentað fyrir frekara húsnæði fyrir eldri borgara þar sem það er í stuttu göngufæri frá miðbænum og sjúkrahúsinu. Ef reiturinn verður allur nýttur fyrir eldri borgara þá ætti að huga að sameiginlegri aðstöðu fyrir þá sem um leið nýttust fleiri í bænum.

Unnið verður með þessi atriði við útfærslur á svæðinu.

3.2 Markmið deiliskipulagsins

Helsta markmið deiliskipulagsins er að skilgreina lóðir og byggingarmagn á svæðinu auk þess að gera grein fyrir staðsetningu göngustíga, tengingu þeirra við núverandi gangstígakerfi og útfærslu á landslagsmótun og sameiginlegu útisvæði

4. Skipulagsskilmálar

4.1 Almennir skilmálar fyrir allar lóðir:

Sorpgeymslur skulu leystar innan lóðar en mega vera utan byggingarreits. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir byggingarreit allt að 1,6 m. Tryggja skal aðkomu slökkviliðs og sjúkrabíla að aðalinngöngum bygginga.

4.2 Skilmálar fyrir lóðina Útgarður 2

Á lóðinni er gert ráð fyrir íbúðum fyrir 55 ára og eldri.

Hæðarfjöldi að hámarki 3 hæðir ofanjarðar.

Fjöldi íbúða sé ekki minni en 6 íbúðir.

Gert er ráð fyrir bílgeymslu K2 neðanjarðar á lóðinni með akstursrampa frá Pálsgarði. Heimilt er að nýta rampann fyrir aðgengi að K1 einnig ef samkomulag þar að lútandi næst milli lóðarhafa.

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar án bílgeymslu: 1,3

Heildarstærð lóðar: 1.610 m²

Kvöð er um afnot Pálsgarðs 1 að 5 m breiðu svæði á lóðinni að Útgarði 2 vegna aðgengis að byggingum og fyrir útsvæði ofan á afmörkuðum bílakjallara.

4.3 Skilmálar fyrir lóðina Pálsgarður 1

Á lóðinni stendur íbúðabygging sem er heimili fyrir fatlaða. samtals 206,2 m²

Hæðarfjöldi að hámarki 1 hæð.

Fjöldi íbúða sé að hámarki 7.

Hámarkshæð bygginga er 5 m

EKKI er gert ráð fyrir kjallara á lóðinni.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóð 0,4

Heildarstærð lóðar var áður: 1.450 m² en verður í nýju deiliskipulagi 1.075 m²
Núverandi nýtingarhlutfall eftir minnkun lóðar: 0,19

Kvöð er um afnot Pálsgarðs 1 að 5 m breiðu svæði á lóðinni að Útgarði 2 vegna aðgengis að byggingum og fyrir útsvæði ofan á afmörkuðum bílakjallara.

4.4 Skilmálar fyrir lóðina Útgarður 4-6:

Á lóðinni standa tvær íbúðarbyggingar, Útgarður 4 samtals 1.107 m² með 8 íbúðum fyrir 55 ára og eldri og Útgarður 6 samtals 2.312 m² með 18 íbúðum fyrir 55 ára og eldri. Einnig er bílgeymsla í kjallara undir Útgarði 4 samtals 488,2 m². Húsin eru samtengd og standa á núverandi byggingarreitum B1 og B2. Í þessari tillögu að nýju deiliskipulagi eru reitir B1 og B2 sameinaðir en skilmálar fyrir báða óbreyttir frá eldra skipulagi.

Fyrir uppfærðan reit B1 gilda eftirfarandi skilmálar:

Hæðafjöldi að hámarki 3-5 hæðir
Fimmta hæðin skal ekki vera stærri en 150 m² að stærð.
Heimilt er að setja garð og verönd á þak fjórðu hæðar.
Fjöldi íbúða sé ekki minni en 26 íbúðir.
Hámarkshæð þriggja hæða byggingar er 10 m
Hámarkshæð fjögurra hæða byggingar er 13 m
Hámarkshæð fimm hæða byggingar er 15 m

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar án bílgeymslu: 1,0
Heildarstærð lóðar: 3.800 m²
Núverandi byggingarmagn á lóð án bílakjallara: 3.419 m²
Bílakjallari: 488,2 m²
Núverandi nýtingarhlutfall án bílakjallara: 0,89

Byggingarreitur á lóðinni Útgarður 4-8 sem merktur er B3 í eldra deiliskipulagi fellur niður í nýju deiliskipulagi. Heiti lóðar breytist í Útgarður 4-6.

4.5 Skilmálar fyrir reit K1

Byggingarreitur ætlaður fyrir sameiginlega bílgeymslu neðanjarðar fyrir íbúðir að Útgarði 4-6. Aðkoma í bílgeymslu er um innkeyrslurampa frá Útgarði
Hæðafjöldi er 1 hæð neðanjarðar. Heimilt er að samtengja bílakjallara K1 og K2 með aðkomu frá Pálsgarði ef um það næst samstaða meðal lóðarhafa.

4.6 Skilmálar fyrir reit K2

Byggingarreitur ætlaður fyrir sameiginlega bílgeymslu neðanjarðar fyrir íbúðir að Útgarði 2. Aðkoma í bílageymslu er um innkeyrslurampa við Pálsgarð.
Hæðafjöldi er 1 hæð neðanjarðar. Heimilt er að samtengja bílakjallara K1 og K2 með aðkomu frá Pálsgarði ef um það næst samstaða meðal lóðarhafa.

4.7 Bílastæði og aðkoma

Fjöldi bílastæða sé ekki minni en 1,5 stæði á íbúð. Gera skal ráð fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

5. Samráð og heimildir

5.1 Samráðsaðilar

Skipulagsstofnun
Minjastofnun
Vegagerðin
Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra

Lýsing á skipulagsverkefninu var lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf skipulagsvinnu. Lýsing þessi var kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin lá frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og var aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins. Samkv. ákvæðum 40 og 41 gr. skipulagslaga nr.123/2010

5.2 Heimildaskrá

1. Aðalskipulag sveitarfélagsins Norðurbings 2010-2030
2. Skipulagslög nr. 123/2010
3. Skipulagsreglugerð nr. 90.2013
4. Skipulagsstofnun - Leiðbeiningarblað deiliskipulag nr. 5c/2015
5. Skipulagsstofnun - Leiðbeiningarblað um gerð lýsinga á öllum skipulagsstigum/2016

6. Samþykktir

6.1. Samþykktir og dagsetningar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í:

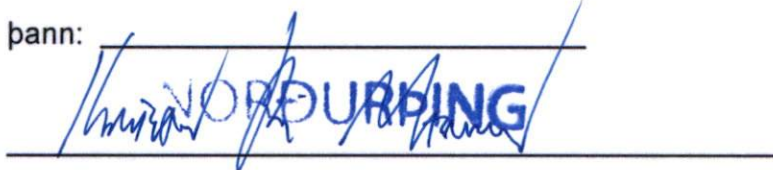
Skipulags- og framkvæmdaráð Norðurbings: 25.05.2021

Sveitarstjórn Norðurbings: 15.06.2021

Tillagan var auglýst til kynningar: 08.04.2021
með athugasemdafresti til: 21.05.2021

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann:

The image shows a handwritten signature in blue ink over a horizontal line. Below the signature is a blue stamp that reads "NORÐURBING" in capital letters. The signature appears to be "Hanna" or similar.