

GREINARGERÐ MEÐ DEILSKIPULAGI  
VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS Í MIÐBÆ HÚSAVÍKUR  
BÚÐARVÖLLUR

DEILISKIPULAG  
GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR  
JANÚAR 2016



ARNHILDUR PÁLMAÐÓTTIR ARKITEKT FAÍ

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 25. júlí 2016
Málnr. _____
_____

Deiliskipulag þetta er unnið af Arnhildi Pálmadóttur arkitekt FAÍ í samráði við skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn Norðurþings.

Tillaga að deiliskipulagi verslunar- og þjónustuvæðis í miðbæ Húsavíkur - Búðarvöllur var auglýst skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann 5. OKT. 2015

Frestur til að skila inn athugasemdum var til og með 16. NöV. 2015

Deiliskipulag verslunar- og þjónustuvæðis í miðbæ Húsavíkur - Búðarvöllur var samþykkt í skipulags-, og byggingarnefnd

þann 20. JAN 2016 og í bæjarstjórn Norðurþings þann 26. JAN 2016

Tillagan var tekin til endanlegrar afgreiðslu í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_

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

  
\_\_\_\_\_

Fyrir hönd Norðurþings.

## EFNISYFIRLIT

1.	INNGANGUR	BLS.
1.0	TILDRÖG SKIPULAGSVINNUNNAR	4
1.1.	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNAR	4
1.2	STEFNUMÖRKUN Í AÐALSKIPULAGI	4
2.	SKIPULAGSSVÆÐI	
2.0	AFMÖRKUN	5
2.1	GATNAKERFI OG SAMGÖNGUR	5
2.2	EIGNARHALD Á LANDI	5
2.3	FORNLEIFAR OG MENNINGARMINJAR	5
2.4	VEITUR OG AÐRAR LAGNIR	5
3.	SKIPULAGSTILLAGAN	
3.0	MARKMIÐ DEILISKIPULAGS OG MEGININTAK	6
3.1	YFIRBRAGÐ BYGGINGA, BYGGINGARMAGN OG BÍLASTÆÐI	6
3.2	LÓÐIR OG KVAÐIR	6
4.	MANNVIRKI OG UMHVERFI	
4.1	HÖNNUN HÚSA	8
4.2	BYGGINGARREITUR	8
4.3	LÓÐIR	8
4.4	AKVEGIR OG AÐKOMUR	8
4.5	GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR	9
4.6	HLJÓÐVIST	9
4.7	LÝSING	9
4.8	FRÁGANGUR ALMENNINGSRÝMA	9
5.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	
5.0	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	9

## 1. INNGANGUR

### 1.0 TILDRÖG SKIPULAGSVINNUNAR

Bæjarstjórn Norðurbings hefur ákveðið að láta vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir reitinn Búðarvelli sem staðsettur er í miðbæ Húsavíkur. Tillagan er unnin á grundvelli Aðalskipulags Norðurbings 2009-2029. Ekki er í gildi heilstætt deiliskipulag yfir svæðið. Svæðið er hluti af miðbæjarsvæði Húsavíkur, merkt M1 (svæði 6) á uppdráttum greinargerðar sem fylgir aðalskipulaginu og kallast þar Öskjureitur. Svæðið tengir norður- og suðurhluta bæjarins en er þó í jaðri núverandi miðbæjar og þess svæðis er ferðamenn og íbúar sækja mest. Svæðið er þannig í hjarta bæjarins en nær ekki í núverandi mynd að sinna hlutverki sínu sem lifandi miðbæjarsvæði að fullu. Ímynd svæðisins er sundurlaus og skortir staðaranda. Umferð og bílastæði á svæðinu er að hluta til óskipulögð, svæðið er einnig í nálægð við skróðgarð bæjarins án þess þó að hafa sterka tengingu við hann. Af þessum ástæðum var talinn rík þörf á að skipuleggja og skilgreina svæðið þannig að uppbygging þar gæti hafist.

### 1.1 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNAR

Deiliskipulag þetta er sett fram í formi greinargerðar, skipulagsskilmála og deiliskipulagsuppdráttar nr. 01 í kvarðanum 1:1000.

### 1.2 STEFNUMÖRKUN Í AÐALSKIPULAGI

Eftirfarandi umfjöllun er um svæðið í gildandi aðalskipulagi:

*"Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga". (Úr kafla 24.3.5 í greinargerð.)*

Einnig eru í skipulagsákvæðum tekið fram að breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar eru heimilar, sem falla að hlutverki svæðisins sem meginkjarna Norðurbings. Nýrri verslun og þjónusta verði beint á þetta svæði. Ítarlegar er fjallað um stefnu og skipulagsramma miðbæjarsvæða í greinargerð með skipulaginu í kafla 25 og er þar sérstaklega fjallað um svæðið, merkt sem svæði 6: Öskjureitur. Skipulag sem sýnt er í greinargerðinni er þar til skýringar en er ekki bindandi. Tekið verður mið af þeim markmiðum og áherslum sem settar eru fram í þessum kafla við gerð deiliskipulagsins. Tillagan er unnin á grundvelli gildandi Aðalskipulags Norðurbings og tekur mið af stefnumótun bæjarstjórnar. Húsakönnun hefur verið unnin samhliða deiliskipulagsvinnunni.

## 2. SKIPULAGSSVÆÐI

### 2.0 AFMÖRKUN

Svæðið er um 1,3 ha að stærð og afmarkast af Garðarsbraut í norðri og austri, Árgötu í suðri og Stangarbakka í vestri. Svæðið er mikilvæg tenging norður- og suðurbæjar Húsavíkur og er hluti af miðbæjarsvæðinu. Svæðið tengist skrúðgarði bæjarins sem er vinsælt útivistarsvæði en þar rennur áin Búðará. Göngustígar liggja meðfram ánni að Botnsvatni sem er austan bæjarins en í kringum það liggur vinsæl gönguleið sem tengist öðrum stígakerfum á svæðinu.

### 2.1 GATNAKERFI OG SAMGÖNGUR

Gatan Garðarsbraut liggur í gegnum svæðið. Frá suðurbænum og að gatnamótum við Miðgarð þjónar hún að töluverðum hluta umferð úr suðurhluta bæjarins að skólum og miðbæ. Milli gatnamótanna við Miðgarð og að gatnamótum við Þjóðveg 85 er hún að mestu tenging við Þjóðveginn sem er stofnvegur og stærsta umferðaræðin í gegnum bæinn. Þar er töluverð umferð, sérstaklega yfir sumartímann. Umferð og bílastæði á svæðinu eru óskipulögð en gangstéttar eru meðfram Garðarsbraut.

### 2.2 EIGNARHALD Á LANDI

Landið er í eigu Norðurþings.

### 2.3 FORNLEIFAR OG MENNINGARMINJAR

Fornleifar hafa verið skráðar innan þéttbýlissvæðis Húsavíkur í skráningarkerfi Fornleifastofnunar Íslands. Allar skráðar fornleifar eru sýndar á þemakorti sem fylgir aðalskipulagi Norðurþings. Svæðið hefur ríka sögu verslunar sem hófst á öndverðri 17. öld þegar öll verslun á Húsavík fór þar fram auk brennisteinshreinsunar og annars iðnaðar. Uppskipun var þá úr Búðarárgili og af bakkanum neðan úr fjöru. Í kringum 1900 fóru umsvif verslunar hins nýstofnaða Kaupfélags vaxandi, en það var staðsett norðar í bænum með alla sína starfsemi og um 1960 voru eingöngu minni verslanir á svæðinu og hefur lítil þróun orðið þar. Fornminjar eru skráðar á svæðinu og má þar nefna til dæmis myllu er staðsett var neðst í Árgili á bökkum Búðarár, kot og útihús auk þess sem merktar eru inn byggingar sem stóðu á svæðinu en eru nú horfnar. Því þarf að gera sérstakar ráðstafanir áður en farið er í jarðvegsframkvæmdir á reitnum samkvæmt óskum og í samráði við Minjastofnun. Að svæðinu liggur gatan Ásgarðsvegur en gert er ráð fyrir hverfisverndun hennar í aðalskipulag þar sem hún er talin heildstæð gömul byggð meðfram Búðará. Húsakönnun var unnin samhliða gerð deiliskipulagsins. Á svæðinu eru 3 byggingar sem reistar voru fyrir 1918 og skal því leita állits Minjastofnunar Íslands ef áformað er að breyta, flytja eða rífa þær. Að öðru leiti skal farið eftir lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 varðandi hús sem falla innan þeirra laga sökum aldurs eða annars. Einnig er á svæðinu samkomuhús bæjarins byggt 1928 en það hefur sterkt menningarsögulegt gildi fyrir samfélagið með tengingar bæði við leiklistar-, tónlistar- og íþróttastarf bæjarins. Leita skal umsagnar Minjastofnunar varðandi mögulegar breytingatillögur á samkomuhúsinu.

### 2.4 VEITUR OG AÐRAR LAGNIR

Spennistöð er staðsett í Árgili undir brú á Mararbraut. Gera þarf ráð fyrir aðkomu að henni meðfram nýjum farvegi Búðarár frá akvegi um Suðurfjöru.

### 3. SKIPULAGSTILLAGAN

#### 3.0 MARKMIÐ DEILISKIPULAGS OG MEGININNTAK

Meginmarkmið skipulagsins er að svæðið, sem er í hjarta bæjarins nái að sinna hlutverki sínu sem lifandi miðbæjarsvæði og efla þannig allan miðbæ Húsavíkur með því að auka fjölbreytileika og framboð á afþreyingu og útsvæðum fyrir íbúa og gesti. Til að ná þessu fram eru helstu markmið skipulagsins að:

- a. Auka fjölda minna verslunar- og þjónustuhúsnæðis sem skapar aukin tækifæri fyrir einyrkja og litlar verslanir.
- b. Þetta byggð með nýjum lóðum fyrir blandaða byggð með minni gerð íbúðarhúsnæðis miðsvæðis sem ýtir undir mannlíf í miðbænum.
- c. Afmarka og skilgreina ný skjólgóð græn svæði auk göngu- og hjólastíga til að skapa betri tengingar milli bæjarhluta og við útivistarsvæði eins og Skrúðgarð, Botnsvatn, suðurfjöru og hafnarsvæðið.

#### 3.1 YFIRBRAGÐ BYGGINGA, BYGGINGARMAGN OG BÍLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir lágrestum byggingum sem falla að núverandi byggð. Nýbyggingar beri svipbragð af pakkhúsum sem áður stóðu á svæðinu. Skipulagið miðar að samfelldri götummynd við Garðarsbraut en meðfram Árgili eru byggingar lægri til að skapa ramma um sólríkt miðsvæði sem tengir saman miðbæ og skrúðgarð en þar er miðað við að umferð gangandi og akandi fari saman á svokölluðu samrými sem getur við sérstök tækifæri nýst fyrir uppákomur og viðburði til dæmis í tengslum við samkomuhúsið. Byggingarmagn og fjöldi bílastæða koma fram á skipulagsupprætti. Miðað er við 1 bílastæði á íbúð. Gert er ráð fyrir bílastæðum fatlaðra við samkomuhús. Gert er ráð fyrir að við samkomur og stærri viðburði muni almenningur að mestu leiti nýta sér bílastæði við Borgarhólsskóla og Ketilsbraut.

#### 3.2 LÓÐIR OG KVÆDIR

Á skipulagssvæðinu voru 9 lóðir. Í skipulagi þessu er gert ráð fyrir að tvær þeirra stækki en að þrjár lóðir á miðsvæði minnki sem nemur kvöð sem var á viðkomandi lóðum vegna umferðar og skráð er á eldri lóðasamninga. Í skipulaginu er einni lóð bætt við meðfram Árgili.

Nr.	Notkun:	Stærð:
-----	---------	--------

1.	Lóð fyrir íbúðarhúsnæði	479,0 m <sup>2</sup>
----	-------------------------	----------------------

Stærð áður 948 m<sup>2</sup>

Núverandi bygging á lóðinni: 349 m<sup>2</sup>

**Lóð er fullbyggð**

2.	Ný lóð fyrir íbúðarhúsnæði og verslun- og þjónustuhúsnæði	370,2 m <sup>2</sup>
----	---	----------------------

Leyfilegt er að byggja 2 hæða hús með risþaki í anda pakkhúsa sem voru áður á svæðinu. Verslun- og eða þjónusta á jarðhæð, íbúðir á 2. hæð.

Hæð húsa: 2 hæðir og ris auk kjallara.  
Þakform: Frjálst.  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,3

3. Lóð fyrir menningarhús 864,9 m<sup>2</sup>  
Stærð áður 600 m<sup>2</sup>

Í samræmi við húsakönnun fyrir svæðið er gert ráð fyrir því að gamla samkomuhúsið standi áfram. Gera ætti óháða úttekt á burðarkerfi hússins í tengslum við breytingar eða nýjar framkvæmdir. Nýr byggingarreitur er á sömu lóð og gamla samkomuhúsið, kvöð eru um inndrátt á hluta byggingarreitsins. Samráð skal haft við Minjastofnun vegna mögulegra breytinga á húsinu.

Nýjar byggingar á lóðinni:

Hæð húsa: 2 hæðir auk kjallara.  
Þakform: Frjálst.  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,2  
Núverandi bygging: 390,2 m<sup>2</sup>

4. Lóð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði auk íbúða 605,9 m<sup>2</sup>

Byggingar verði með uppbroti í þaki og útveggjum þ. e. a.s ekki langir samfelldir fletir veggja. Útlit bygginga skal vísa í skemmur og þakkhús sem áður stóðu á svæðinu. Verslun- og eða þjónusta er á jarðhæð en íbúðir á 2. hæð. Bílastæði eru á lóð.

Hæð húsa: 2 hæðir auk kjallara.  
Þakform: Frjálst.  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,6

5. Lóð fyrir íbúðarhúsnæði skv. Fasteignaskrá 259,6 m<sup>2</sup>  
mælt 170,5 m<sup>2</sup>

**Lóð er fullbyggð**

6. Lóð fyrir íbúðarhúsnæði skv. Fasteignaskrá 83,0 m<sup>2</sup>  
mælt 407,8 m<sup>2</sup>

**Lóð er fullbyggð**

7. Lóð fyrir verslunar, þjónustu- og íbúðarhúsnæði skv. fasteignaskrá 147,0 m<sup>2</sup>  
mælt 733,1 m<sup>2</sup>

**Lóð er fullbyggð**

8. Lóð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði 295,0 m<sup>2</sup>

**Lóð er fullbyggð**

9.	Lóð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði	284,8 m <sup>2</sup>
	<b>Lóð er fullbyggð</b>	Stærð áður: 273,0 m <sup>2</sup>
10.	Lóð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði	846,5 m <sup>2</sup>
	<b>Lóð er fullbyggð</b>	Stærð áður: 869,0 m <sup>2</sup>

#### 4. MANNVIRKI OG UMHVERFI

##### 4.0 HÖNNUN HÚSA

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd skulu vera í samræmi við skilmála hverrar lóðar fyrir sig, byggingarreglugerð auk annara laga og reglugerða sem í gildi eru. Sambyggð hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild.

##### 4.1 BYGGINGARREITUR

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Gerð verður nákvæm grein fyrir stærð og fyrirkomulagi á lóðarblaði viðkomandi lóðar.

##### 4.2 LÓÐIR

Lóðateikningar skulu fylgja aðaluppdráttum. Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

##### 4.3 AKVEGIR OG AÐKOMUR

Lögð er áhersla á að auka gæði svæðisins og öryggi óvarinnar umferðar í skipulaginu og tekið mið af stefnu aðalskipulags þar sem eftirfarandi er tekið fram í kafla 24.2.4 Umferð:

*Útfærsla gatna: Götur verði útfærðar þannig að þær þjóni öllum fararmátum, þ.m.t. akandi, gangandi, hjólandi vegfarendum og stuðli að hægri og öruggri umferð. Leitast verði við að gera götur aðlaðandi og skjólgóðar, m.a. með gróðri.*

Til að ná fram þessum markmiðum er umferð um miðsvæði Búðarvalla skipulagt sem samrými akandi, gangandi og hjólandi þetta ætti að gera ennþá sýnilegra í landslagshönnun og með vali á yfirborðsefnum götu og gangstétta, lágum kantsteinum og öðru sem auðveldar umferð gangandi og hjólandi.

##### 4.4 GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Núverandi göngustígar sem tengjast svæðinu liggja meðfram Búðará að Botnsvatni sem er austan bæjarins en í kringum það liggur vinsæl gönguleið sem tengist öðrum stígakerfum á svæðinu. Nýir stígar á skipulagssvæðinu tengja gönguleiðir betur við mið- og hafnarsvæði sem fellur að forsendum í aðalskipulag þar sem tekið er fram að fjara og hafnarsvæði verði aðgengileg til gönguferða og útivistar. Frá hafnarsvæði, um Árgil að



Garðarsbraut eru göngu- og hjólastígar 3 metra breiðir og því akfærir ef sérstakar aðstæður krefjast þess auk þess sem hægt er að skipta þeim upp með merkingum fyrir gangandi annarsveg og hjólandi hinsvegar.

4.5 HLJÓÐVIST

Tryggja skal hljóðvist allra bygginga þannig að ákvæði um viðmiðunargildi í byggingarreglugerð sé fullnægt. Sérstaklega skal huga að hljóðvist milli verslunar- og þjónustusvæðis og íbúða.

4.6 LÝSING

Vandað skal til allrar lýsingar á svæðinu með heildarsvip í huga, taka skal sérstakt tillit til íbúða á efri hæðum við hönnun lýsingar á svæðinu.

4.7 FRÁGANGUR ALMENNINGSRÝMA

Gera skal grein fyrir endanlegum frágangi grænna svæði og lóða á sérstökum lóðauppdrætti. Leitast skal við að hafa allan frágang og efnisval vandaðan.

## 5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

5.0 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulagsins og í samvinnu við Norðurþing. Hæðarblöð sýni gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk, einnig hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu. Hæðarblöð sýni enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Einnig skal gera grein fyrir nákvæmri staðsetningu á þeim lögnum sem liggja í gegnum svæðið.

