

MIÐHAFNARSVÆÐI HÚSAVÍKUR

DEILISKIPULAG

Tillaga að breytingu



Unnið fyrir Norðurþing
af Mannviti hf, júní 2021



MANNVIT

Efnisyfirlit:**Skipulagsforsendur:**

Almennt um skipulagssvæðið	bls. 2
Starfsemi á skipulagssvæðinu	bls. 2
Skipulagslegar forsendur	bls. 3
Meginmarkmið deiliskipulagsins	bls. 3
Eldri hús á skipulagssvæðinu	bls. 4
Aðalskipulag Norðurbings	bls. 6

Skipulagsákvæði:

Nýtingarhlutfall lóða	bls. 9
Hæð bygginga og húsagerð	bls. 9
Umferð, gangstétt og bílastæði	bls. 10
Smáhýsi og torgsöluhús	bls. 11
Önnur mannvirki	bls. 11

Viðaukar:

A: Nýtingarhlutfall og stærð bygginga	bls. 12
B: Skýringarmynd, Hafnarstétt 19-23	bls. 14

Texti ritaður með rauðu skilgreina breytingu frá gildandi deiliskipulagi.

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti á Húsavík í samráði við skipulags- og umhverfisráð Norðurbings. Það er sett saman úr deiliskipulagi Miðhafnar-svæðis Húsavíkur sem samþykkt var í sveitarstjórn Norðurbings 11. apríl 2017 og svo deiliskipulag norðurhafnar samþykkt 19. september 2017. Deiliskipulagið samanstendur af greinargerð þessari og skipulagsupprætti í mælikvarða 1: 750 (A1) dagsettum 09.06.2021.

Með staðfestingu deiliskipulags þessa falla ofangreind deiliskipulög úr gildi.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123 / 2010 og var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefndar í _____ 2021 og í Sveitarstjórn Norðurbings þann _____ 2021

Deiliskipulagið var auglýst

frá _____ 2021 til _____ 2021

Auglýsing um samþykkt deiliskipulag birtist í
B-deild Stjórnartíðinda

Þann

.....

SKIPULAGSFORSENDUR

Almennt um skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 4,0 ha að stærð, þar af um 1 ha hafnarsvæði með flotbryggjum, og eru mörk svæðisins sem hér segir:

Að austan: Garðarsbraut, sem er aðalgata bæjarins,

að nordan: Naustagil, sem er aðal aðkeyrsla að höfninni,

að sunnan: Árgil, sem afmarkar hafnarsvæðið frá suðurfjöru, og

að vestan: Bein lína um 50 – 60 m frá hafnarkanti.

Skipulagssvæðið er á sjávarbakkanum. Neðan bakka er Hafnarstétt á uppfillingu, um 2-3 metra yfir sjávarmáli en ofan bakka er Garðarsbraut, um 10-11 m.y.s. Þá eru nokkrir stallar í bakkanum milli Garðarsbrautar og Hafnarstéttar, um 6 m.y.s.

Eina akstursleiðin milli Hafnarstéttar og Garðarsbrautar er um Naustagil, en fyrir fótgangandi eru fjölmargar leiðir sem tengja saman svæðin ofan bakka og neðan og má líta á svæðið sem eina heild, bæði útlitslega og hvað varðar hlutverk svæðisins / þá starfsemi sem þar fer fram. Þá er aðkoma að hafnarstétt einnig sunnan frá um Stangarbakkafjöru og að norðan frá um Norðurgarð.

Svæðið er að mestu full byggt og nýtt í bland af fiskvinnslu og ýmiss konar útgerðartengdri starfsemi og í verslun og þjónustu, sérstaklega fyrir ferðamenn á sumrin.

Verslun og þjónusta er ríkjandi á norðurhluta svæðisins en fiskvinnsla og almenn hafnarstarfsemi á suðurhluta þess.

Starfsemi á skipulagssvæðinu

Ofan bakka við Garðarsbraut er veitingastaður í gömlu Kaupfélagshúsunum við „Plássíð“ / Garðarsbraut 6.

Hvalaskoðunarfyrirtækin eru með söluturna o.fl. (með stöðuleyfi) ofan á Hafnarstétt 7 (Nausti) og á Hafnarstétt 11 (Hvalbak)

Gistihús er á efri hæðum Norðlenska (áður fiskvinnslufyrirtækisins Vísis) / Hafnarstétt 29, þar sem gengið er inn frá Garðarsbrautinni.

Þá eru tvö íbúðarhús á svæðinu: Formannshús / Garðarsbraut 2 og Bjarnabúð / Garðarsbraut 12.

Á stöllum í bakkanum milli Garðarsbrautar og Hafnarstéttar er veitingastaður Sölku/Pakkhússins og aðalinngangur í húsnæði Björgunarsveitarinnar (Naust).

Veitingastaður Hvalbakur er á annarri hæð Svartabakka / Hafnarstétt 11 og opið svæði með kirkjutröppu er á þaki Foss / Hafnarstétt 19. Frá báðum er hægt að ganga inn á efri hæð verbúðanna / Hafnarstétt 17.

Neðan bakka er Hvalasafn í gamla sláturhúsinu / Hafnarstétt 1, en aðalinngangur safnsins og upplýsingamiðstöð Húsavíkurstofu er á efri hæðinni þar sem gengið er inn frá Garðarsbraut.

Þekkingarnet Þingeyinga á heima í Saltvík / Hafnarstétt 3 og Björgunarsveitin í Naust / Hafnarstétt 7.

Veitingastaður og ýmis þjónusta tengd hvalaskoðun o.fl. er í nýrra húsnæði (Gamli Baukur og Hvalbakur / Hafnarstétt 9 og 11), en starfsemi í verslun og þjónustu er einnig að koma upp í eldra atvinnuhúsnæði (aðstaða Gentle Giants í „Flókahús“ og Fish and chips í „Ugga“, Hafnarstétt 13 og 21).

Starfsemi á skipulagssvæðinu

Starfsemi tengt (smábáta)útgerð er nú að mestu aflögð á og við Hafnarstétt. Áhugi er fyrir að breyta áður verbúðum/ Hafnarstétt 17 í stúdíóíbúðir. Skúrar við Hafnarstétt 5 hafa fengið nýtt hlutverk þar

sem þar er aðstaða og geymslur hvalaskoðunarfyrtækisins Gentle Giants. Sama gildir um Hafnarstétt 13, (Flókahús) þar sem aðsetur hvalaskoðunarfyrtækisins Gentle Giants er til húsa. Við Hafnarstétt 15 og 19 er eina starfsemin sem eftir er og má tengja bátaútgerð.

Sunnan við Barðann (Hafnarstétt 23) var starfsemin á hafnarsvæðinu einkum tengd útgerð og fiskvinnslu, en þau hús eru nú í eigu Norðlenska sem nýtir frystigeymslur og húsnæði tengdri sinni starfsemi. / Hafnarstétt 25-31. Í gömlu síldaverksmiðjunni / Hafnarstétt 33 er að mestu laust húsnæði eins og er. Hafnarvogin, Hafnarstétt 35 mun hverfa innan tíðar og lóðin falli undir almennt athafnasvæði.

Starfsemi á hafnarsvæði við Naustagarð og kemur nú inn í deiliskipulag miðhafnarsvæði eru skrifstofur og aðstaða hvalaskoðunarfyrtækisins Norðursigling, Naustagarður 2. Við Naustagarð 4 hefur um árábil verið rekin saltfiskvinnsla en er nú aflögð.

Nýrst á skipulagssvæðinu er slippurinn, Norðurgarður 1 og í fullri notkun.

Skipulagslegar forsendur:

Í janúar 1998 samþykkti bæjarstjórn Húsavíkur deiliskipulag á svæðinu, sem nefnt var „Húsavík, Hafnarsvæði – miðhluti“.

Í greinargerð þess skipulags er farið yfir sögu svæðisins og segir m.a.: „Á þessu svæði var grunnur lagður að þéttbýlismyndun á Húsavík með tilkomu útgerðar- og verslunarhúsa Kaupfélags Þingeyinga.“ Þá er sagt frá því hvernig uppbygging á uppfyllingunni neðan bakka var tengd smábáta-útgerð, en því næst segir í greinargerðinni: „Á allra síðustu árum hefur annars konar starfsemi sótt inn á þetta svæði, m.a. hvalaskoðunarferðir með ferðamenn og hefur umferð um svæðið aukist mikið við það og einnig eftirspurn eftir lóðum vegna þessara umsvifa.“

Eftir að deiliskipulagið var unnið fyrir 19 árum síðan hefur ýmislegt gerst sem kallar á endurskoðun og breytingu á deiliskipulaginu. Rétt er að nefna fjóra þætti:

- a) Útgerðin hefur breyst: Togaraútgerð frá Húsavík hefur lagst af, en smábátaútgerð aukist töluvert, sérstaklega með tilkomu öflugra línubáta með beitingavélum
- b) Hafnarsvæðið hefur breyst: Hafnarstéttin var 2010-2011 breikkuð um 10 m á nýju uppfyllingunni og nýjum flotbryggjum komið fyrir í suðurhluta hafnarinnar.
- c) Ferðamönnum hefur fjölgað: Umferð ferðamanna á hafnarsvæðinu (og í miðbæ Húsavíkur) hefur aukist gríðarlega: Þegar deiliskipulagið var gert árið 1997 fóru um 14.000 í hvalaskoðun frá Húsavík. 10 árum síðar var fjöldinn þrefaldur (41.000 árið 2007) og núna má búast við að allt að 80 – 100.000 á ári fari í hvalaskoðun frá Húsavík.
- d) Nýtt aðalskipulag á svæðinu: Með aðalskipulagi Norðurbings 2010-2030, samþykkt des. 2010, með breytingu samþykktri í bæjarstjórn Norðurbings 18. September 2012 og tók gildi 21. nóvember sama ár, er svokallaður „skipulagsrammi fyrir miðbæ Húsavíkur“ sem gerir ráð fyrir ýmsum breytingum á hafnarsvæðinu . [Í Aðalskipulaginu segir að markmið skipulagsrammans séu grundvöllur deiliskipulagsvinnu, en að umfjöllun rammans um tækifæri sé aðeins leiðbeinandi].
- e) Umfang ferðamanna á sumrin eru nú orðin það umfangsmikil að ástæða er til að tengja hana Naustagarði, en þar er fyrirhugað að leyfa torgsölu í stað svæðis sunnan Helguskúrs/ Hafnarstétt 15.
- f) Skilgreind er ný lóð, Hafnarstétt 17 b, en á henni eru eingöngu bílastæði fyrir Hafnarstétt 17 (verbúðir) ef þeim verði breytt í stúdíóbúðir. Ekki verður heimilt að byggja á lóðinni.
- g) Sundi milli Hafnarstéttar 1 og 3 verður lokað fyrir umferð, en þess í stað skilgreindur nýr byggingarreitur fyrir tengibyggingu milli húsanna. Að auki verður byggingarreitur Hafnarstéttar 3 stækkaður til austurs og bílastæði sem þar eru felld niður. Tengibygging og stækkun til austurs verður ein hæð.

Meginmarkmið deiliskipulagsins:

- 1) Eins og sjá má af ofangreindu er norðurhluti deiliskipulagssvæðisins nokkuð flókin en skemmtileg blanda af starfsemi, húsagerð og gönguleiðum sem í rás tímans hafa komið upp neðan bakka og ofan

- og á stöllum þar á milli. Á meðan suðurhluti svæðisins er hefðbundið hafnarsvæði þar sem starfsemin var að mestu tengd útgerð og fiskvinnslu, en er nú notuð af matvælafyrirtækinu Norðlenska.

> Markmið deiliskipulagsins er að halda þessari blöndu en samtímis stjórna umferð á hafnarsvæðinu. [Aðal gönguleið meðfram hafnarkanti, aðskilin frá akbraut með bílastæðum.]

2) Nokkuð stórt svæði við Hafnarstétt – frá kirkjutröppum að síldarverksmiðjunni gömlu – er óbyggt (burtséð frá hafnarviginni). Svæðið þjónar mikilvægu hlutverki í lífi bæjarins, m.a. samkomu- og sýningarsvæði við ýmsa viðburði, en er þar að auki nýtt sem bílaplan og almennt athafnasvæði.

> Markmið deiliskipulagsins er að halda svæðinu sem óbyggðu fjölnotasvæði þrátt fyrir eftirspurn eftir húsnæði á hafnarsvæðinu.

[Bent er á að hægt er að bæta við starfsemi í núverandi byggingum / á lóðum þar sem húsnæði er annað hvort laust eða lítið nýtt. Sérstaklega má benda á Hafnarstétt 21 og 23 („Uggi“ og „Barðinn“), Hafnarstétt 25-31 og Hafnarstétt 33 (Síldarverksmiðjan gamla)].

3) Í deiliskipulagi frá 1998 segir m.a: „Húsin við Bakkann verða lítið breytt. Þau mynda áfram baksvið fyrir athafnalífið á uppfyllingunni. Haldið er þeirri gömlu skipulagshugmynd, að fylla megi upp röðina með byggingum sem ná ekki upp fyrir götulínu Garðarsbrautar og þök þeirra nýtist sem bílastæði í tengslum við umferðarkerfi bæjarins ásamt göngusvæði með góðu útsýni yfir höfnina.“

> Markmið deiliskipulagsins er að hafa þessa ágætu skipulagshugmynd að leiðarljósi og takmarka byggingu ofan bakka / vestan við Garðarsbraut eins mikið og kostur er.

Eldri hús á skipulagssvæðinu

Samsíða úrvinnslu á deiliskipulagi var unnið að húsakönnun á miðhafnarsvæðinu skv. 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Húsakönnunin er unnin af Arnhildi Pálmadóttur arkitekt FAÍ og segir frá sögu svæðis og húsa – og frá varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga.

Það er álit Skipulags- og umhverfisnefndar og sveitarstjórnar Norðurlands að ekki sé þörf á sérstakri verndunarákvæði / hverfisvernd á miðhafnarsvæðinu, en við ákvörðun um breytingar og umsókn um byggingarleyfi á miðhafnarsvæðinu mun Skipulags- og byggingarnefnd hafa hliðsjón af húsakönnunni.

Uþb. helmingur allra húsa á miðhafnarsvæðinu eru byggð fyrir 1950. Hér á eftir er sagt örstutt frá þeim húsum og hugsanleg framtíð þeirra á skipulagstímabilinu:

Þrjú hús / þyrpingar eru byggð fyrir eða um aldamótin 1900:

- > Garðarsbraut 6, Söludeild o.fl. (Garðar 1883, Pakkhúsið 1886 og Söludeild 1902)
- > Garðarsbraut 2, Formannshús (1898)
- > Garðarsbraut 12, Bjarnabúð (1907)

Þessi hús falla undir ákvörðun 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem segir: „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Húsunum hefur verið haldið vel við síðustu árin og setja mikinn svip á miðbæ Húsavíkur og á Hafnarsvæðið. Gert er ráð fyrir að þau hús muni standa óbreytt til framtíðar.

Þrjú hús eru byggð 1920–1939:

- > Saltvík, Hafnarstétt 3 (1920)
- > Sláturhús / hvalamiðstöð, Hafnarstétt 1 (1931)
- > Síldarverksmiðja, Hafnarstétt 33 (1936 / síldapró 1960)

Saltvík fellur undir ákvæði 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem segir:

„Eigendom húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa. Minjastofnun Íslands

skal innan fjögurra vikna frá því að erindi berst tilkynna viðkomandi aðilum um álit sitt. Stofnuninni er heimilt að leggja til skilyrði um slíkar framkvæmdir eða gera tillögu um friðlýsingu umrædds húss eða mannvirkis“.

Saltvík rúmar nú ýmsa skrifstofustarfsemi. Húsið er nýuppgert og til mikillar prýði á hafnarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að húsið muni standa óbreytt til framtíðar.

Í gamla sláturhúsinu er nú Hvalasafn og upplýsingamiðstöð. Hafnarstétt 1. Húsið er nýlega uppgert að innan og er hlutverk þess mikilvægur miðpunktur fyrir ferðamennsku á svæðinu. Þar að auki afmarkar húsið miðhafnarsvæðið og lítið torgsvæði með eðlilegum hætti. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á húsinu sjálfu (nema etv. viðbót með anddyri til austurs og/eða til suðurs). Búið er að rífa viðbyggingar með skúrpökum norðan til á húsinu. Horfið er frá þeim áformum að stækka Hvalasafnið til norðurs, þess í stað verði svæðinu breytt í bílastæði fyrir Hafnarstétt 1 og 3. Áformað er að heimila tengibyggingu milli hvalasafnsins og Saltvíkurhússins (Hafnarstétt 3)

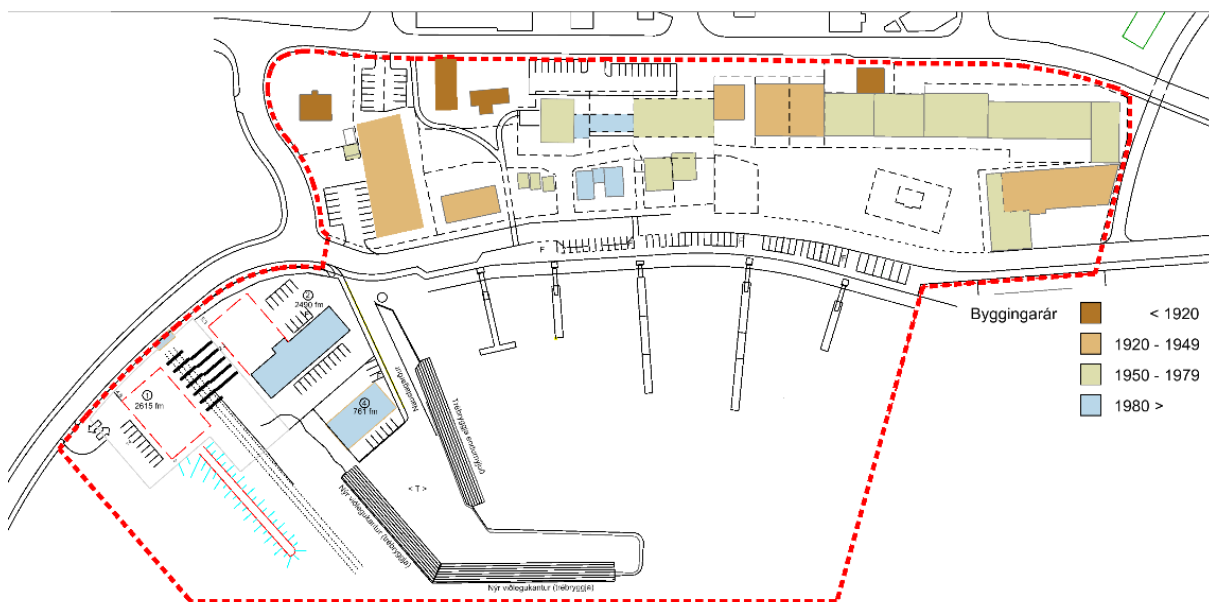
Í Síldarverksmiðjunni gömlu – allra syðst á skipulagssvæðinu – er að mestu laust húsnæði. Ekki er til áætlun um endurbyggingu hússins eins og er, en skorað er á eigendur að virða útlit verksmiðjuhússins sem best og verði það metið þegar sótt er um byggingarleyfi.

Æskilegt væri að rífa síldarpróna nyrst á verksmiðjuhúsinu – að hluta til eða að fullu – og eru það forsendur fyrir að leyfa viðbyggingu við verksmiðjuhúsið.

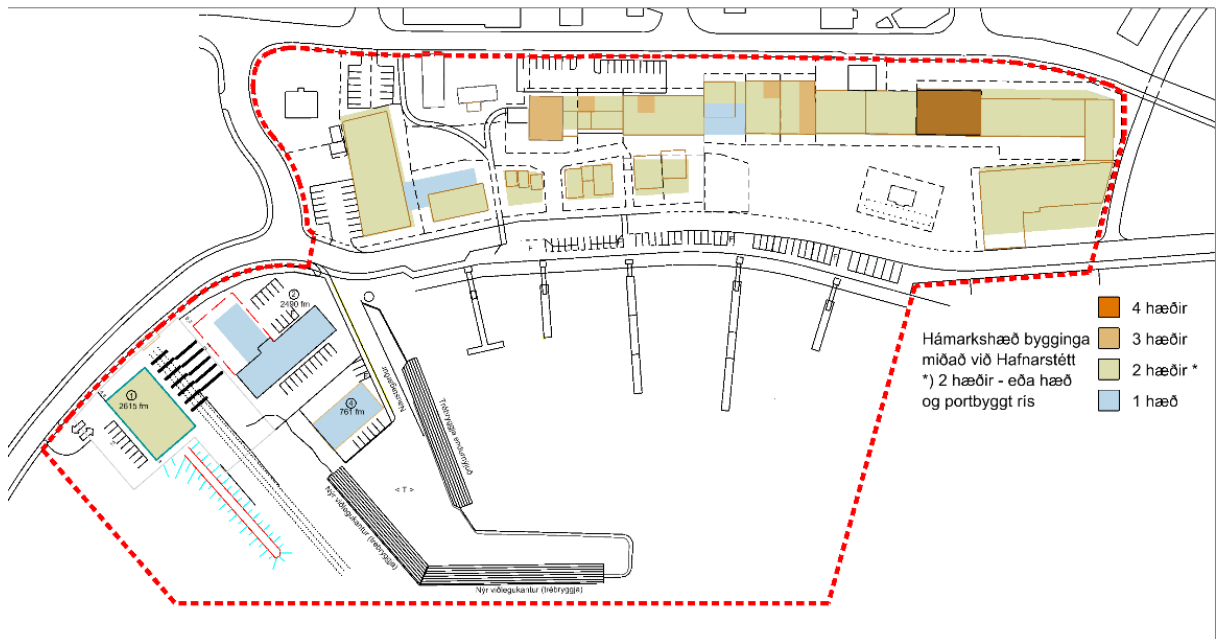
Þrjú hús eru byggð 1940–1950:

- > Foss, Hafnarstétt 19 (1942)
- > Uggi, Hafnarstétt 21 (1946)
- > Barðinn, Hafnarstétt 23 (1949)

Húsin eru byggð um eða rétt eftir stríð. Þau eru nokkuð veikburða og nýting þeirra tiltölulega lítil miðað við gildi svæðisins. Gert er ráð fyrir að einhvern tíma verði þau hús etv. rifin og ný hús byggð í staðinn, með sömu staðsetningu og núverandi hús og aðallega á tveimur hæðum (Efri hæð Foss takmarkað vegna útsýnis til kirkju, en smáhýsi leyfð ofan á efri hæð Ugga og Barða.



Aldur núverandi bygginga á svæði deiliskipulagsins



Hæð núverandi bygginga á svæði deiliskipulagsins



Útsýni yfir miðhafnarsvæði Húsavíkur: Frá gamla sláturhúsi (tv.) að gömlu síldarverksmiðjunni (th.) Skúrbyggingar norðan við gamla sláturhúsið hafa verið rifnar.

* * *

[Nýrri hús, byggð eftir 1950: Skúrar Hafnarstétt 5 (1950 / 1960), Naust Hafnarstétt 7 (1951), Flókahús Hafnarstétt 13 (1958), Helguskúr Hafnarstétt 15 (1958), Verbúðir Hafnarstétt 17 (1965), Norðlenska áður FH/Vísir Hafnarstétt 25-31 (1950/ 1966/1973/1983), Vigtar-skúr Hafnarstétt 35 (1996), Gamli Baukur/Skipasmíðastöðin Hafnarstétt 9 (1998), Svartibakki Hafnarstétt 11 (2005), Skuld Hafnarstétt 11 (1920 / fært hingað 2005)]

Aðalskipulag Norðurþings – grundvöllur deiliskipulagsins

Í aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030 sem var samþykkt af umhverfisráðherra þann 22. des. 2010 eru skilgreindir þrír landnotkunarflokkar á svæði deiliskipulagsins:

1: Miðsvæði (M1) er meðfram Garðarsbraut (ofan bakka) frá Naustagili og rúmlega að gatnamótum Garðarsbrautar og Stóragarðs.

[Svæðið er hluti af samfelldu miðsvæði bæjarins, M1, sem er að öðru leyti austan við Garðarsbraut]

2: Hafnarsvæði (H5) er syðst á svæðinu og nær yfir fiskvinnslufyrirtæki (Vísir), gömlu síldarverksmiðjuna, hafnarvigt og almennt athafnasvæði umhverfis hana.
[Svæðið er hluti af samfelldu Suðurhafnarsvæði, H5, sem er að öðru leyti við Suðurgarð]

3: Blandað svæði fyrir verslun og þjónustu (V1) og hafnarsvæði (H4) er aðallega á Hafnarstéttinni norðan við „Norðlenska“ og hafnarvog. Þá telst hluti hafnarsvæði H3 til blandaðs svæðis.

4: Hafnarsvæði H3 er nyrst á svæðinu nær yfir slippinn, aðalstöðvar Norðursiglingar, Naustagarður 2 og fiskverkun Naustagarður 4.

Um hafnarsvæðið og blandaða svæðið segir í aðalskipulagi 2010-2030 með síðari tíma breytingum:

H5	Suðurhöfn Suðurgarður og suðurhluti hafnarsvæðisins þar sem eru stærri útgerðar- og fiskvinnslufyrirtæki. Vaxtarmöguleikar eru á landfyllingu til suðurs og einnig gæti fyrrum húsnæði rækjuvinnslunnar nýst til frekari umsvifa núverandi starfsemi eða nýrrar starfsemi. Talsverðir flutningar eru á fiski til og frá svæðinu og innan þess.	Svigrúm er fyrir frekari starfsemi tengdri fiskvinnslu og útgerð. Gert er ráð fyrir að hafnarsvæði Suðurhafnar muni stækka u.þ.b. 40 m til vesturs með um 4.000 m ² landfyllingu. Tryggðar verði öruggar og aðgengilegar flutningaleiðir til og frá hafnarsvæðinu og innan þess þannig að sem minnst óhagræði verði fyrir bæði fiskvinnsluna og aðra starfsemi á hafnarsvæðinu.
V1 / H4	Bakkinn og Hafnarstétt Svæðið tekur til bakkans og Hafnarstéttarinnar frá gamla slippnum að Árgili. Á svæðinu er hafntengd starfsemi, aðstaða smábátaútgerðar og ferðapjónusta í bland. Svæðið gegnir mikilvægu hlutverki sem tenging miðbæjarins við höfnina og sjóinn.	Breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar eru heimilar, sem falla að hlutverki svæðisins sem hafnarsvæðis og verslunar- og þjónustusvæðis í nánum tengslum við miðbæ. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á þessu svæði. Sjá jafnframt stefnu og skipulagsramma í kafla 25 um miðbæ Húsavíkur. Gert er ráð fyrir breikkun á Hafnarstétt (um 0,3 ha). Byggingar og rými í bakkanum sjálfum og neðan hans falla undir blandaða landnotkun verslunar- og þjónustustarfsemi og hafnarstarfsemi, sbr. svæði 3 í 25. kafla um miðbæinn. Byggingar og svæði ofan á bakkanum falla hinsvegar undir miðsvæði, sbr. svæði M1. Í Aðalskipulagi Húsavíkur 2002-2025 var svæðið skilgreint sem hafnarsvæði.

Í „skipulagsramma fyrir miðbæ Húsavíkur“ sem fylgir aðalskipulagi Norðurlands 2010-2030 segir í markmiðum skipulagsrammans fyrir blandaða svæðið neðan bakka og í bakkanum sjálfum:

„Skipulagsrammi fyrir svæðið miðar að eftirfarandi markmiðum:

- > Að viðhalda stöllum í bakkanum og bæta tengsl á milli þeirra.
- > Að skilgreina sjónása til kirkju sem skal varðveita.
- > Að skapa nýtt torg sunnan húsnæðis Hvalasafnsins.
- > Að benda á staði þar sem viðhalda ætti hefðbundnum atvinnugreinum.
- > Að skilgreina áherslur við landslagsmótun og umhverfisfrágang.“

Samkvæmt texta aðalskipulagsins séu markmið skipulagsrammans grundvöllur deiliskipulagsvinnu.

* * *

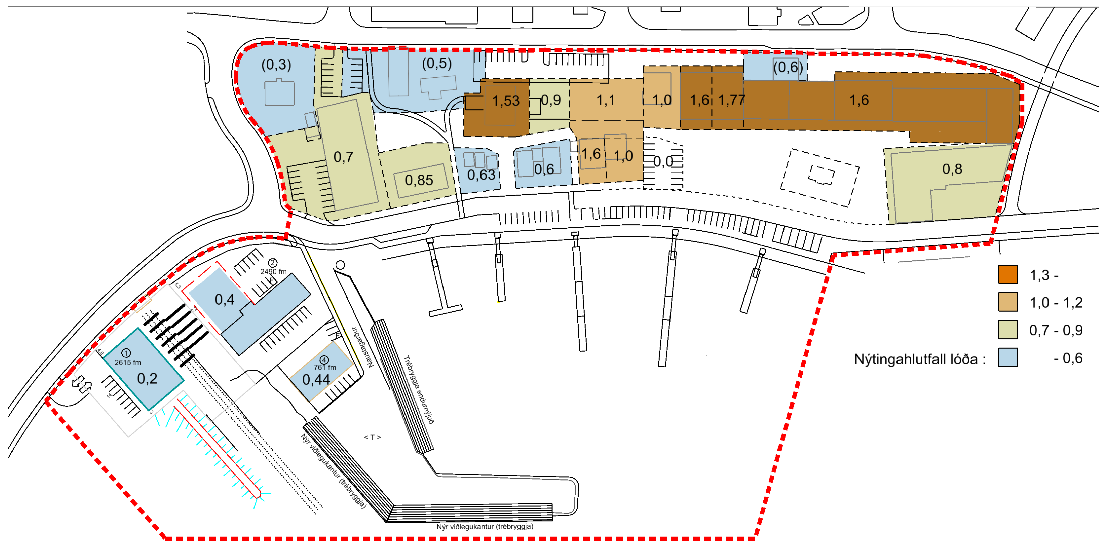
Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Norðurlands 2010-2030 – með síðari tíma breytingu og við markmið sem sett er fram í skipulagsramma fyrir miðbæ Húsavíkur-

* * *

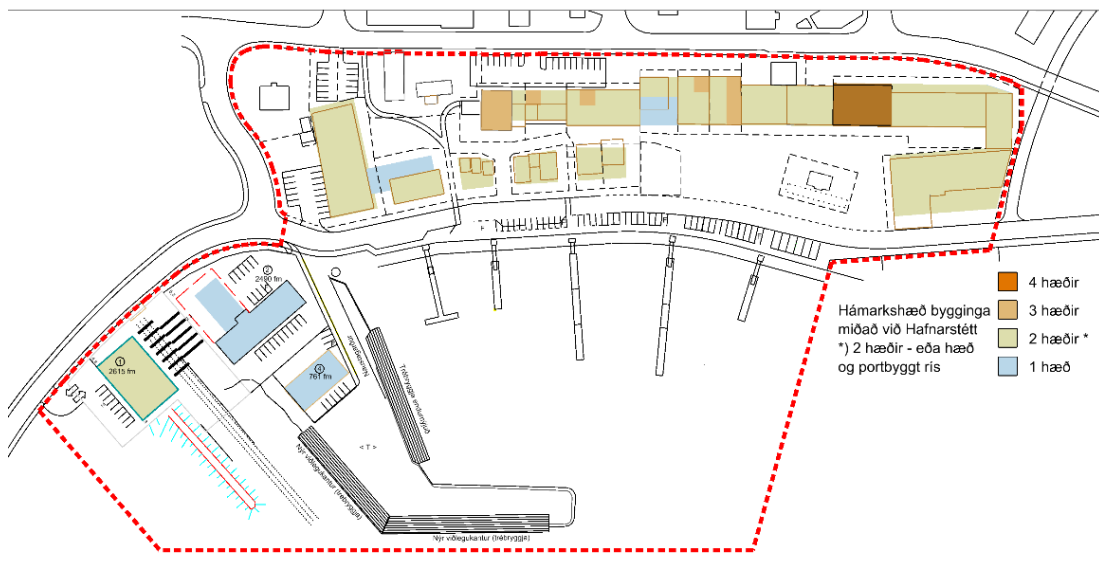


Gildandi aðalskipulag Norðurþings 2010 – 2030

SKIPULAGSÁKVÆÐI



Ákvæði um hámarks nýtingarhlutfall lóða



Ákvæði um hámarkshæð bygginga

Nýtingarhlutfall lóða :

Neðan bakka meðfram Hafnarstéttinni er hámarks nýtingarhlutfall lóða 0,6 – 0,8 en Hafnarstétt 1 (Hvalasafnið) þó 1,1 og Hafnarstétt 13 1,6 og Hafnarstéttar 15 1,0. Við byggingu nýrra húsa meðfram hafnarstéttinni verður heimilt að gera lagnakjallara sem ekki reiknast með nýtingarhlutfalli bygginga.

„Baksvið hafnarsvæðis“ – þar sem byggt er inn í bakkann – er hámarks nýtingarhlutfall lóða frá kirkjutröppu og til norðurs um 1,0 (þ.e. 0,9 - 1,0 - 1,1 - 1,5), en sunnan kirkjutrappa er hámarks nýtingarhlutfall 1,77.

Heimilt að veita megi byggingarleyfi fyrir þremur torgsölu húsum – stærð 45 m² og hæð 3,5 m – við Garðarsbraut / ofan á þökum Hafnarstétta 7 og 17. Þá er heimilt til að gefa byggingarleyfi á samsvarandi húsi ofan á þaki Hafnarstéttar 11, en er ekki ætlað sem torgsöluhús. Nýtingarhlutfall Hafnarstéttar 1 hefur verið uppfært þar sem búið er að rífa skúrana sem áfastir voru norðan þess. Var 1,1 en verður nú 0,7. jafnframt hefur nýtingarhlutfall Hafnarstéttar 3 verið hækkað í 0,85. Með því mun byggingamagn á lóðunum ekki fara fram yfir það sem skilgreint er hér að ofan. Við Naustagarð og Norðurgarð eru nýtingarhlutföll 0,2 við slippinn Norðurgarður 1 og á bilinu 0,4-0,44 við Naustagarð 2 og 4.

Nýtingarhlutfall lóða að Garðarsbrautinni, þ.e. Formannshús (0,3), Söludeild o.fl. (0,5) og Bjarnabúð (0,6) samsvarar núverandi nýtingu og er aðeins til upplýsinga. Um er að ræða gömul hús byggð fyrir eða um aldamótin 1900 og ekki er gert ráð fyrir breytingum eða viðbyggingum við þau hús.

[Í viðauka 1 er hægt að sjá núverandi nýtingarhlutfall lóða – og hvaða viðbótarnýting er leyfð innan ramma deiliskipulagsins]

Hæð bygginga og húsagerð:

Neðan bakka meðfram Hafnarstéttinni skulu byggingar vera tveggja hæða eða hæð og portbyggt ris og hámarkshæð frá götu framan við hús að mæni 7,5 m.

Þakhalli milli 25° og 45° og mænissstefna þvert á götu. Klæðningarefni skal vera bárujárn, borðaklæðning, steinsteypa eða málaðar sléttar plötur, gluggar og hurðir úr tré eða málm. Litir skulu samþykktir af byggingarfulltrúa. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Við nýbyggingu / endurbyggingu á húsum skal almennt fylgja ákvæðum deiliskipulagsins um byggingarreit, byggingarskilmála o.fl. Þó er hægt að víkja frá ákvæðum um að gafl húsa skuli snúa að Hafnarstétt – á þeim forsendum að jafn breiðir gaflkvistir komi í staðin.

Víkja má frá ákvæðum um hámark mænishæðar 7,5 m á húsi gömlu síldarverksmiðjunnar, Hafnarstétt 33, sé þörf á því til að ganga frá burðarvirki og einangrun yfir núverandi þak.

Hæð bygginga og húsagerð:

Neðan bakka / í bakkanum sjálfum skulu byggingar almennt vera tveggja hæða með lárétt þak sem myndar hluta af almenna bæjarsvæðinu við Garðarsbraut.

Á lóðinni Hafnarstétt 7 (Naust) eru þó leyfðar 3 hæðir: Í eldra deiliskipulagi segir „Núverandi hús hækkað um eina hæð (mænir um 5,5 m yfir götulínu)“ og ákveðið hefur verið að halda þeirri ákvörðun óbreyttu í deiliskipulagi þessu.

Á lóðunum Hafnarstétt 11, 17 og 21 er heimilt að byggja allt að 45 m² ofan á þak annarrar hæðar og hæð húss verði að hámarki 3,5m yfir yfirborði þaks.

Á Hafnarstétt 23 er heimilt að byggja allt að 100 m² hús ofan á núverandi þak. Horft er til þess að hús ofan á þökum Hafnarstéttar verði með valmaþökum þannig að efsti punktur þaks nái ekki meira en 1,8 m yfir götuhæð Garðarsbrautar. Á lóðinni Hafnarstétt 19 (Foss) er umfang annarrar hæðar takmarkað til að halda óskertu útsýni frá hafnarsvæðinu til kirkjunnar.

Jafnframt er heimilt að gera svalir á Hafnarstétt 21 og 23 til vesturs að lóðarmörkum. Heimilt er að reisa einna hæðar viðbyggingu við Hafnarstétt 3. Gildir einnig um tengibyggingu við Hafnarstétt 1. (sjá skýringarmynd viðauka B, bls. 12. Ath. skýringarmynd hefur ekki verið uppfærð til samræmis við breytingar)

Ekki eru sérstök ákvæði um byggingarefni eða liti á þessu svæði.

Við Naustagarð má mænishæð á viðbyggingu við Naustagarð 2 vera til samræmis við mænishæð á núverandi húsi. Naustagarður 4 telst fullbyggð lóð og því ekki skilgreind hámarkshæð. Norðurgarður 1 er hæð að mæni 6,5m

Ofan bakka við Garðarsbrautina eru nú stök tveggja hæða hús sem eru með elstu húsum bæjarins. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þeim, og sama á við tvær hæðir ofan Garðarsbrautar sem eru á lóðinni Hafnarstétt 25-31 (Norðlenska).

Markmið deiliskipulagsins er að ofan bakka / vestan við Garðarsbrautina verði byggt eins lítið og kostur er, til að halda sögulegri bæjarmynd og útsýni milli miðbæjar og hafnarsvæðis.



Umferð – gangstétt og bílastæði

Mikil umferð er á skipulagssvæðinu, sérstaklega á sumrin. Gangandi umferð ferðamanna á Hafnarstéttinni er stundum gríðarleg og er það markmið deiliskipulagsins að leita leiða til að stjórna umferðinni betur og minnka slysaættu.

Aðal gangstétt verður afmörkuð meðfram hafnarkanti, aðskilin frá akbraut með svæði fyrir bílastæði skipt í hólf. Við flotbryggjur koma útskot á gangstéttinni, misstór eftir þörfum og milli þeirra koma minni útskot með borðum og bekkjum. Gangbraut kemur að þeim flotbryggjum sem nýttar eru í hvalaskoðun. Meginregla: 3 m gangstétt meðfram grjótkanti + 5 m svæði fyrir bílastæði og útskot gangstéttar + 7,5 m akbraut + upb. 3 m að lóðarmörkum, nýtt sem gangstétt / almennt umferðasvæði.

Bílastæði: Gert er ráð fyrir allt að 35 bílastæðum við aðal gangstétt sem sagt er frá hér að ofan, 25 fyrir fólksbíla og 10 fyrir stærri bíla syðst á svæðinu. Þar að auki eru skilgreind bílastæði fyrir 14 bíla (8 fólksbíla og 6 stærri bíla) á hafnarsvæðinu sunnan Torgsölusvæðis. Skammtíma-rútustæði eru við aðal gangstétt gegnt Hvalasafni/Hafnarstétt 1 og Saltvík/Hafnarstétt 3, og á ferðamannatímanum einnig gegnt Gamla Bauk. Að öðru leyti eru rútustæði utan skipulagssvæðis, við Suðurfjöru og víðar. Skilgreind eru bílastæði fyrir fatlaða en að öðru leiti eru slík bílastæði innan lóða og lóðarhafi leysi þau skv. byggingarreglugerð.

Ath: Sveitarstjórn getur ákveðið að takmarka / breyta notkun bílastæða tímabundið, sé þörf á því.

Smáhýsi, torgsöluhús: Svæði við flotbryggjur merkt < S > hafa verið felld út og breytt í bílastæði.

Jafnframt svæði fyrir 8 smáhús sunnan Helguskúrs (Hafnarstétt 15) verið felld út.

Í staðin hefur svæði fyrir torgsölu merkt < T > skilgreind vestan Naustagarðs 4.

Hús eða hverskonar aðstaða fyrir torgsölu eru háð stöðuleyfum hverju sinni skv. byggingareglugerð.

Önnur mannvirki

Í deiliskipulagi er skilgreind bryggja utan á Naustagarði og inn með honum að norðanverðu. Jafnframt er gert ráð fyrir endurnýjun bryggju sunnan Naustagarðs.

VIÐAUKI A:

Nýtingarhlutfall og stærð bygginga

H Ú S A V Í K H A F N A R S V Æ Ð I		bygging skv. fmr. m2	lóð skv. nýja deiliskip	núv. nýt. hlutf.	hámarks nýtingar hlutfall	hám. m2	viðb. m2	ath:
Hafnarstétt 01	Hvalamiðstöð	1326	2203	0,60	0,7	1542	216	[1]
Hafnarstétt 03	Saltvík	425	716	0,59	0,85	600	175	
Hafnarstétt 05	Aðstaða Gentle Giants	71	332	0,21	0,63	209	138	
Hafnarstétt 07	Naust tækniageym	625 51	654	0,90	1,53	1001	376	[2]
Hafnarstétt 09	Gamli Baukur	219	447	0,49	0,6	268	49	
Hafnarstétt 11	Svartibakki	122	392	0,31	0,9	353	231	[3]
Hafnarst. 13	Flókah.	241,4	231	1,06	1,6	241,4	3,4	
Hafnarstétt 15	Helguskúr	164,4	302	1,69	1,0	296	131,6	
Hafnarstétt 17	Verbúðir [A]	900	637	1,41	1,1	903	3	
Hafnarstétt 19	Foss	166	432	0,38	1,0	432	266	[4]
Hafnarstétt 21	Uggi	490	369	1,33	1,6	590	100	[5]
Hafnarstétt 23	Barðinn	563	375	1,50	1,77	663	100	[6]
Hafnarst. 25-31	Hraðfrýstihús [B]	4300	3156	1,49	1,6	5050	750	[7]
Hafnarstétt 33	Sildarverksm. [C]	1000	1625	0,53	0,8	1300	-300	[8]
Hafnarstétt 35	Vigtarhús	52	540	0,10	0,1	54	2	[-]
Garðarsbr. 2	Formannshús	337	1155	0,29	0,3	347	10	[-]
Garðarsbr. 2A	spennistöð	24	34	0,71	0,9	31	7	[-]
Garðarsbr. 6	söludeild o.fl	731	1466	0,50	0,5	733	2	[-]
Garðarsbr. 12	bjarnabúð	197	333	0,59	0,6	200	3	[-]

[A] Verbúðir: stærð núv. byggingar óviss: Skv. f.skrá 0 m2 Áætl: 31,5x15 + 31,5x13,5 = 898 m2

[B] Frýstihús: stærð núv. byggingar óviss: Skv. f.skrá 1888 m2 áætl 25 323 m2 x 1 hæð 323
áætl 27 326 m2 x 2 hæðir 652
áætl 29 426 m2 x 4 hæðir 1.704
áætl 31 840 m2 x 2 hæðir 1.680
Samtals m2: 4.359

[C] Sildaverksm. stærð skv. fasteignaskrá: verksmiðja 666 m2 + síldarpró 334 m2 = 1000 m2

1] Hvalamiðstöð byggingarreitur norðan húss aflagður. Stærð húss endurmetin þar sem búið er að rífa viðbyggingar norðan hússins.

[2] Naust 222 m2 ofan á Nausti plús 17x9 = 153 m2 tækjageymsla norðan við hús = samtals 375 m²

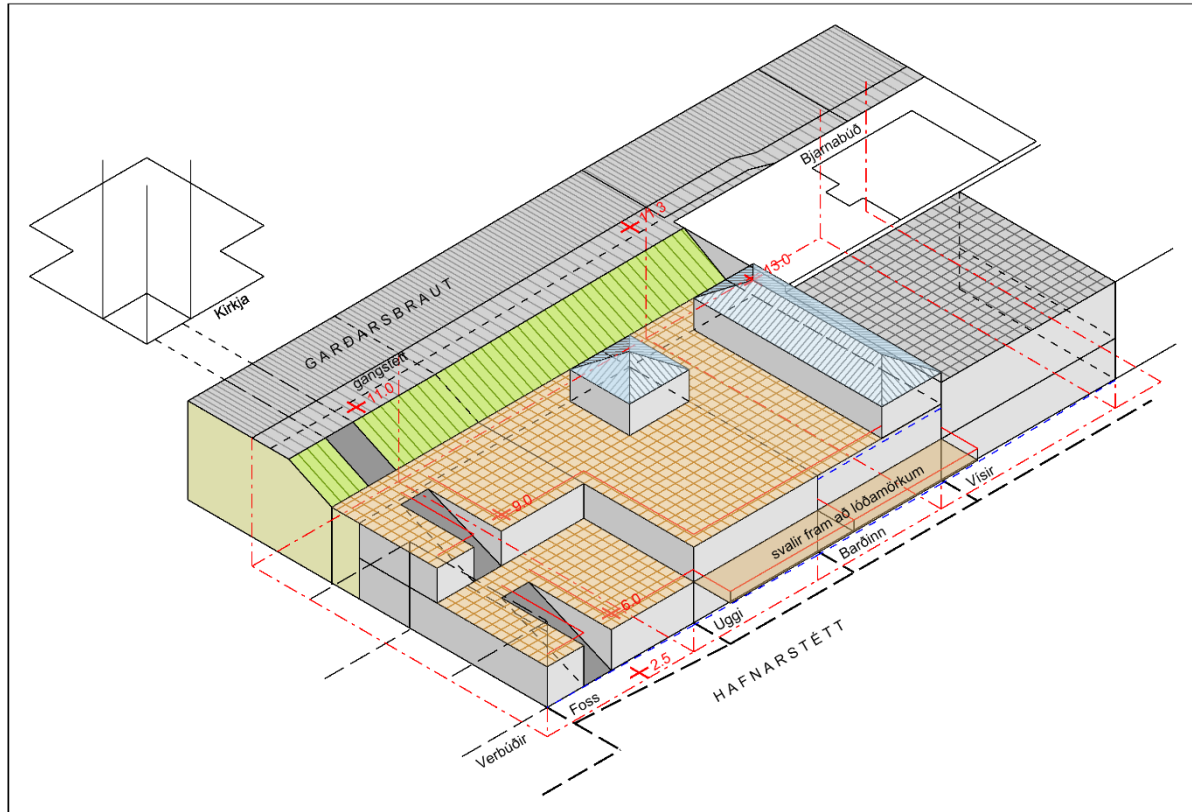
[4] Foss neðri hæð 310 m2 + efri hæð 120 m2 = samtals 430 m²

- [5] Uggi byggingarreitur 100% byggður í tveimur hæðum + 40 m² efst = samtals 590 m²
- [6] Barðinn byggingarreitur 100% byggður í tveimur hæðum + 100m² efst = samtals 599 m²
- [7] Frystihús Ný hæð sunnan við Barðann verður um 325 m² auk viðbyggingar framan við frystiklefa 276 m².
- [8] Sildarverksm. dæmi: síldarþró rifin, verksm.hús að hluta til á tveimur hæðum = 1300 m²

[-] Þýðir: Nýtingarhlutfall aðeins til viðmiðunar, viðbygging á ekki við

VIÐAUKI B

Skýringarmynd, byggingarreitir á lóðunum Hafnarstétt 19-21-23 (Foss-Uggi-Barðinn)



Hæðartölur til viðmiðunar:

- kóti 2,5 : Hafnarstétt við suðurmörk verbúða (upb. 2,5 metra yfir sjávarmáli)
- kóti 6,0 : Plata yfir neðri hæð (neðri hæð brúttó 6,0 – 2,5 = 3,5 m)
- kóti 9,0 : Plata yfir efri hæð (efri hæð brúttó 9,0 – 6,0 = 3,0 m)
- kóti 11,0 : Garðarsbraut við kirkjutröppu (11,0 – 9,0 = 2,0 m yfir torgsvæði)
- kóti 11,3 : Garðarsbraut við Bjarnabúð (11,3 – 9,0 = 2,3 m yfir torgsvæði)
- kóti 13,0 : Efsti punktur upptyppts þaks (13,0 – 11,2 = 1,8 m yfir Garðarsbraut)

