



NORÐURÞING

## MÍÐBÆJARSVÆÐI 7 Á HÚSAVÍK ÚTGARÐUR OG PÁLSGARÐUR

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Dags. XX.XX.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 XX.11.2020

## 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 m<sup>2</sup> 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 Norðurbings 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 m<sup>2</sup>

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

##### 4.3 Skilmálar fyrir lóðina Pálsgarður 1

Á lóðinni stendur íbúðabygging sem er heimili fyrir fatlaða. samtals 206,2 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> en verður í nýju deiliskipulagi 1.075 m<sup>2</sup>  
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 útisvæði ofan á afmörkuðum bílakjallara.

##### 4.4 Skilmálar fyrir lóðina Útgarður 4-6:

Á lóðinni standa tvær íbúðarbyggingar, Útgarður 4 samtals 1.107 m<sup>2</sup> með 8 íbúðum fyrir 55 ára og eldri og Útgarður 6 samtals 2.312 m<sup>2</sup> með 18 íbúðum fyrir 55 ára og eldri. Einnig er bílgeymsla í kjallara undir Útgarði 4 samtals 488,2 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingarmagn á lóð án bílakjallara: 3.419 m<sup>2</sup>  
Bílakjallari: 488,2 m<sup>2</sup>  
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 bílgeymslu 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 Norðurlands 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 Norðurlands: XX.XX.2020

Sveitarstjórn Norðurlands: XX.XX.2020

Tillagan var auglýst til kynningar: XX.XX.2020  
með athugasemdafresti til: XX.XX.2020

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_