



# MÍÐHAFNARSVÆÐI HÚSAVÍKUR DEILISKIPULAG

Svæði H3 og V1/H4



**TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI  
GREINARGERÐ**

**MARS 2021**

**Efnisyfirlit:**

**Skipulagsforsendur:**

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

**Skipulagsákvæði:**

Nýtingarhlutfall lóða	bls. 5
Hæð bygginga og húsagerð	bls. 6
Önnur mannvirki	bls. 7

Helstu atriði er varða breytingar á gildandi deiliskipulagi:

Um er að ræða endurskoðun deiliskipulagsins í heild. Hér á eftir er gerð grein fyrir helstu breytingum miðað við það deiliskipulag sem var áður í gildi.

- 1) Mörk deiliskipulagsins eru breytt. Svæði innan deiliskipulagsins er milli slippsins að norðan og Árgils að sunnan. Hafnarsvæði H3 kemur nú inn í deiliskipulag miðhafnar, en var áður innan deiliskipulags norðurhafnar.
- 2) Ný lóð Hafnarstétt 17 b, undir bílastæði fyrir Hafnarstétt 17
- 3) Svæði undir torgsölur á Hafnarstétt eru felld út. Bæði við flotbryggjur og sunnan við Helguskúr.
- 4) Lóð undir hafnarvog felld út.

Á næstu síðum eru skilgreindar eingöngu þær breytingar sem lagt er til að gerðar verða. Dálkur til vinstri er texti úr gildandi deiliskipulagi, en tillaga að samsvarandi breytingu er í dálknum til hægri. Annað sem ekki er minnst á í gildandi deiliskipulagi er óbreytt.

Í vinstri dálki er vísað í blaðsíðutal í gildandi deiliskipulagi.

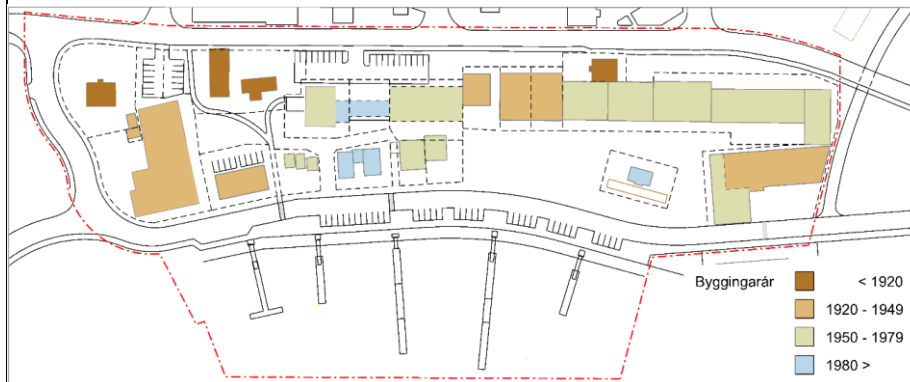
Forsíðumynd: Yfirlit yfir miðhafnarsvæði á Húsavík. Gaukur Hjartarson

<p>Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti á Húsavík í samráði við skipulags- og umhverfisnefnd Norðurþings og Hafnanefnd Norðurþings. Það er sett saman úr deiliskipulagstillögu sem samþykkt var í bæjarstjórn Norðurþings 18. september 2012 og svo breytingu á því deiliskipulagi sem samþykkt var í sveitarstjórn 17. maí 2016. Vegna formgalla við auglýsingu deiliskipulagsins frá 2012 er litið svo á að það hafi aldrei öðlast gildi og því eru skipulagstillögurnar hér settar saman og kynntar upp á nýtt. Deiliskipulagið samanstendur af greinargerð þessari og skipulagsupprætti í mælikvarða 1: 500 (A1) dagsettum 12.04.2017.</p> <p>Með staðfestingu deiliskipulags þessa fellur eldra deiliskipulag úr gildi. Þ.e: „<u>Húsavík, Hafnarsvæði – miðhluti</u>“, samþykkt af bæjarstjórn Húsavíkur janúar 1998. Varðandi breytingar miðað við skipulagið sem fellur úr gildi, sjá viðauka C bls. 14.</p>	<p>Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti á Húsavík í samráði við skipulags- og umhverfisráð Norðurþings. Það er sett saman úr deiliskipulagi Miðhafnarsvæðis Húsavíkur sem samþykkt var í sveitarstjórn Norðurþings 11. apríl 2017 og svo deiliskipulag norðurhafnar samþykkt 19. september 2017. Deiliskipulagið samanstendur af greinargerð þessari þar sem eingöngu eru tilgreindar breytingar og skipulagsupprætti í mælikvarða 1: 750 (A1) dagsettum 17.03.2021.</p> <p>Með staðfestingu deiliskipulags þessa falla ofangreind deiliskipulög úr gildi.</p>
<p><b>Almennt um skipulagssvæðið bls. 2</b></p> <p>..... 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. ....</p>	<p><b>Almennt um skipulagssvæðið</b></p> <p>.....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. ....</p>
<p><b>Starfsemi á skipulagssvæðinu bls 2</b></p> <p>.....Þar að auki er áfram hefðbundin starfsemi tengd (smábáta)útgerð á svæðinu: <u>Verbúðir</u> í tveggja hæða byggingu / Hafnarstétt 17, <u>Netagerð</u> í Barðanum og ýmis geymslu- og vinnuaðstaða / Hafnarstétt 5, 13, 15, 19 o.fl. Sunnan við Barða 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, hafnarvog og almennt</p>	<p><b>Starfsemi á skipulagssvæðinu</b></p> <p>..... 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.</p>

<p>athafnasvæði sem er hluti af hafnarsvæði við Suðurgarð. Í gömlu síldaverksmiðjunni / Hafnarstétt 33 er að mestu laust húsnæði eins og er.</p>	<p>Sunnan við Barða 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 sem er hluti af hafnarsvæði við Suðurgarð. 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 árabíl verið rekin saltfiskvinnsla en er nú aflögð. Nyrst á skipulagssvæðinu er slippurinn, Norðurgarður 1 og í fullri notkun.</p>
<p><b>Skipulagslegar forsendur: bls. 3</b>  a) <u>Útgerðin hefur breyst:</u> Togaraútgerð frá Húsavík hefur snarminkað en smábátaútgerð aukist töluvert, sérstaklega með tilkomu öflugra línubáta með beitingavélum. ....</p>	<p><b>Skipulagslegar forsendur:</b>  a) <u>Útgerðin hefur breyst:</u> Togaraútgerð frá Húsavík lagst af, en smábátaútgerð aukist töluvert, sérstaklega með tilkomu öflugra línubáta með beitingavélum. ....  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 breyt í stúdíóíbúðir. Ekki verður heimilt að byggja á lóðinni.</p>
<p><b>Eldri hús á skipulagssvæðinu: bls. 4</b>  ..... <u>Í gamla sláturhúsinu</u> er nú Hvalasafn og upplýsingamiðstöð. 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). Þar á móti kemur vel til greina að breyta / rífa viðbyggingar með skúrþökum norðan til á húsinu, sem snúa ekki að miðhafnarsvæðinu, og þá stækka hvalasafnið til norðurs.....   <u>Þrjú hús eru byggð 1940–1950: Bls. 5</u>  &gt; Foss, Hafnarstétt 19 (1942)</p>	<p><b>Eldri hús á skipulagssvæðinu</b>  ..... <u>Í gamla sláturhúsinu</u> er nú Hvalasafn og upplýsingamiðstöð. 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 skúrþökum norðan til á húsinu. Byggingarreitur sem áður var skilgreindur þar er óbreyttur.....   <u>Þrjú hús eru byggð 1940–1950:</u>  &gt; Foss, Hafnarstétt 19 (1942)</p>

- > 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, sjá bls. 9 o.fl.).



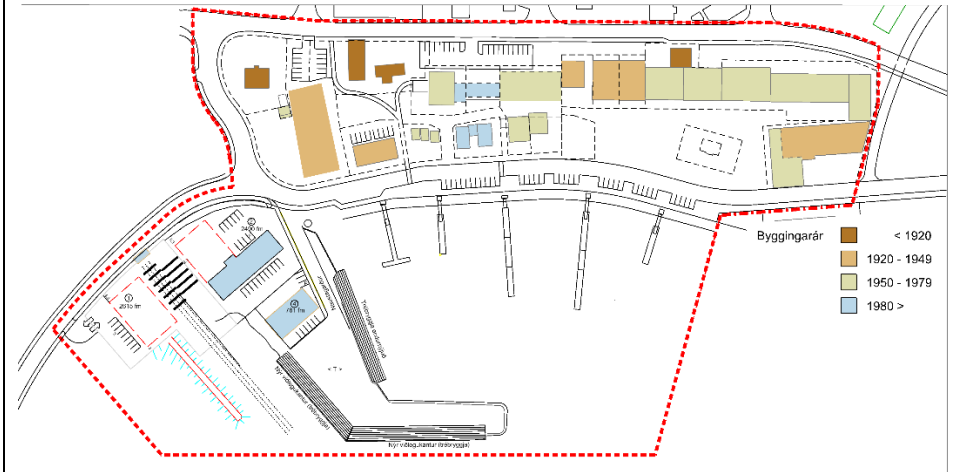
Aldur núverandi bygginga á svæði deiliskipulagsins.

**Aðalskipulag Norðurþings – grundvöllur deiliskipulagsins bls 6**

3: Blandað svæði fyrir verslun og þjónustu (V1) og hafnarsvæði (H4) er aðallega á Hafnarstéttinni norðan við fiskvinnslufyrirtæki og hafnarvig. [ Það svæði innan deiliskipulagsins sem hvorki er skilgreint sem miðsvæði né sem hafnarsvæði ]

- > 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. Einnig verða leyfð smáhýsi á þaki Nausts, Hafnarstétt 11 og Verbúða, Hafnarstétt 17.



Aldur núverandi bygginga á svæði deiliskipulagsins.

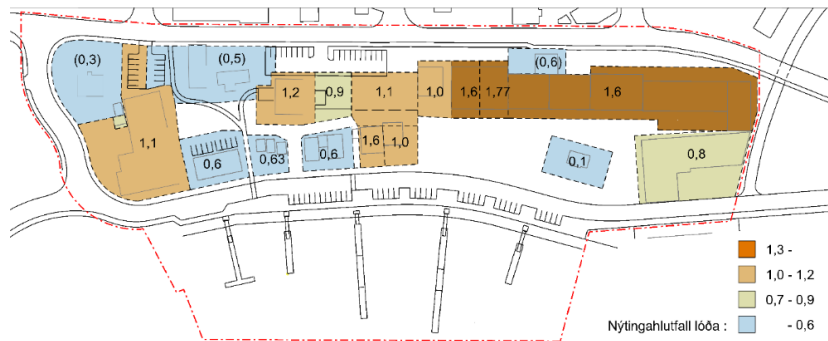
**Aðalskipulag Norðurþings – grundvöllur deiliskipulagsins**

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

[ Það svæði innan deiliskipulagsins sem hvorki er skilgreint sem miðsvæði né sem hafnarsvæði ]

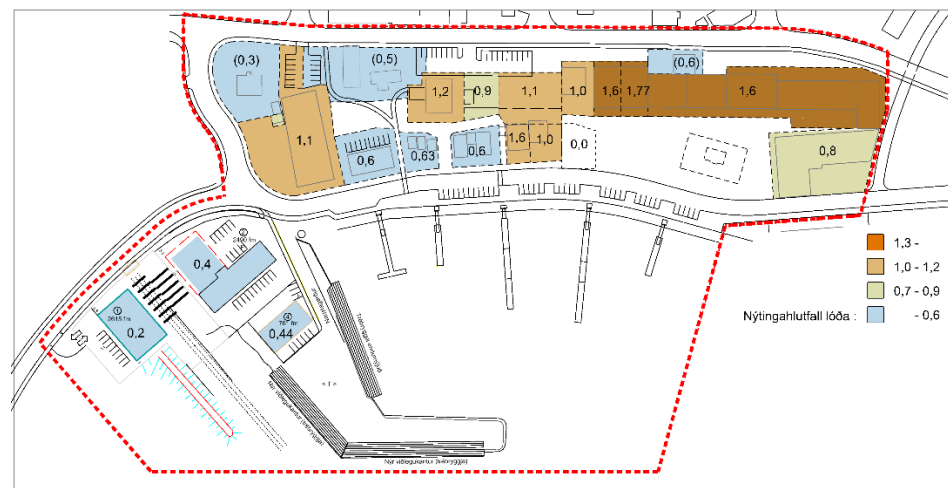
4: Hafnarsvæði H3 er nyrst á svæðinu nær yfir slippinn, aðalstöðvar Norðursiglingar, Naustagarður 2 og fiskverkun Naustagarður 4.

Skipulagsákvæði bls 8

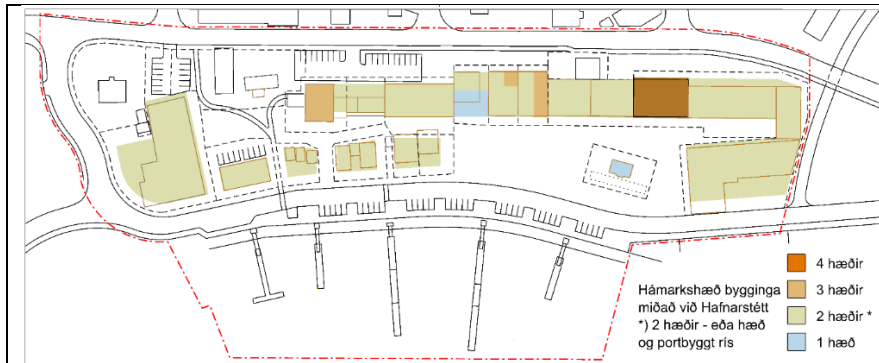


Ákvæði um hámarks nýtingarhlutfall lóða (riss, mkv. 1:2500)

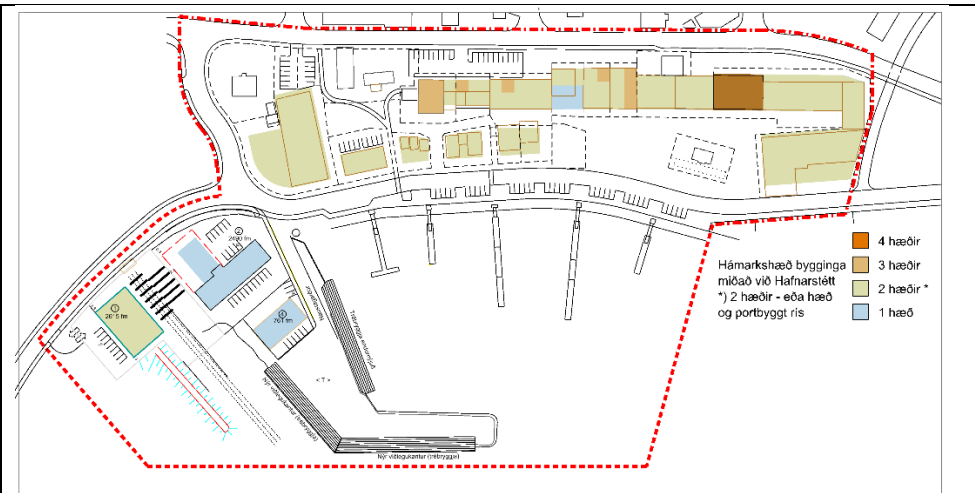
Skiplagsákvæði



Ákvæði um hámarks nýtingarhlutfall lóða, lóð hafnarvogar felld út. Ný lóð undir bílastæði fyrir Hafnarstétt 17. Nýtingarhlutfall 0.



Ákvæði um hámarkshæð bygginga (riss, mkv. 1:2500)



Ákvæði um hámarkshæð bygginga.

Nýtingarhlutfall lóða: bls. 8

.....

„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 - 1,2), en sunnan kirkjutrappanna er hámarks nýtingarhlutfall 1,77.

Gert er ráð fyrir að veita megi stöðuleyfi fyrir tveim torgsölu húsum – stærð 45 m<sup>2</sup> og hæð 3,5 m – við Garðarsbraut / ofan á þökum Hafnarstétta 7 og 11 (sbr. ákvæði kafla 2.6 í byggingarreglugerð).

Með því mun byggingamagn á lóðunum ekki fara fram yfir það sem skilgreint er hér að ofan.

Nýtingarhlutfall lóða:

.....

„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 - 1,2), en sunnan kirkjutrappanna er hámarks nýtingarhlutfall 1,77.

Gert er ráð fyrir að veita megi byggingarleyfi fyrir þremur torgsölu húsum – stærð 45 m<sup>2</sup> og hæð 3,5 m – við Garðarsbraut / ofan á þökum Hafnarstétta 7 og 11 og einnig á þaki Hafnarstétta 17.

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.

Hafnarstétt 17 b er eingöngu fyrir bílastæði fyrir Hafnarstétt 17.

Nýtingarhlutfall = 0.



<p><b>Hæð bygginga og húsagerð:</b> <i>b/s. 9</i>                  .....Á Hafnarstétt 21 er heimilt að byggja allt að 45 m<sup>2</sup> ofan á þak annarrar hæðar og á Hafnarstétt 23 er heimilt að byggja allt að 100 m<sup>2</sup> hús ofan á núverandi þak. Horft er til þess að hús ofan á þökum Hafnarstéttar 21 og 23 verði með valmaþökum þannig að efsti punktur þaks nái ekki meira en 1,8 m yfir götuhæð Garðarsbrautar. Jafnframt er heimilt að gera svalir á báðum húsunum til vesturs að lóðarmörkum. (sjá skýringarmynd viðauka B, bls. 13). Ekki eru sérstök ákvæði um byggingarefni eða liti á þessu svæði.</p>	<p><b>Hæð bygginga og húsagerð:</b>                  .....Á Hafnarstétt 7, 11, 17 og 21 er heimilt að byggja allt að 45 m<sup>2</sup> ofan á þak annarrar hæðar og á Hafnarstétt 23 er heimilt að byggja allt að 100 m<sup>2</sup> 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. Jafnframt er heimilt að gera svalir á Hafnarstétt 21 og 23 til vesturs að lóðarmörkum. (sjá skýringarmynd viðauka B, bls. 13. <u>Ath. skýringarmynd hefur ekki verið uppfærð til samræmis við breytingar</u>) 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</p>
<p><b>Smáhýsi, torgsöluhús:</b> <i>b/s.10</i>                  Skilgreind eru svæði við flotbryggjur fyrir þjónustuhús fyrir þær. Merkt &lt; S &gt; á uppdrætti. Þar er gert ráð fyrir einna hæða smábyggingum allt að 12m<sup>2</sup>. Þjónustuhús eru háð stöðuleyfi skv. byggingareglugerð. Torgsala er á svæði sunnan við Helguskúr(Hafnarstétt 15). Þar eru skilgreind svæði fyrir allt að 8 smáhús hvert á reit sem er 4x4m. Á milli húsa er göngugata 5m á breidd. Hús eða hverskonar aðstaða fyrir torgsölu eru háð stöðuleyfum hverju sinni skv. byggingareglugerð.</p>	<p><b>Smáhýsi, torgsöluhús</b>                  Svæði við flotbryggjur merkt &lt; S &gt; 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 &lt; T &gt; skilgreind vestan Naustagarðs 4. Hús eða hverskonar aðstaða fyrir torgsölu eru háð stöðuleyfum hverju sinni skv. byggingareglugerð.</p>
	<p><b>Önnur mannvirki</b>                  Í deiliskipulagi er skilgreind bryggja utan á Naustagarði og inn með honum að norðanverðu. Jafnframt er gert ráð fyrir endurnýjun bryggju sunnan Naustagarðs.</p>