



TILLÖGUR AÐ FORGANGSRÖÐUN OG ÁHERSLUM VIÐ UPPBYGGINGU ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Á HÚSAVÍK

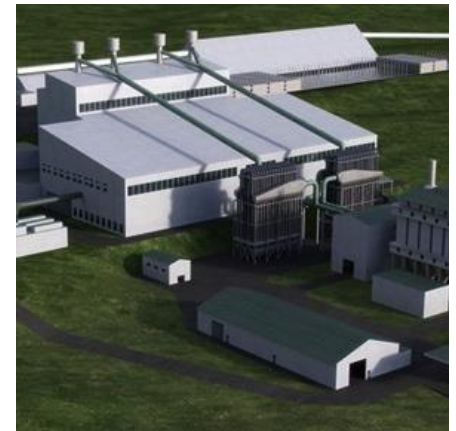
Húsavík 16. júní 2016



Staðan framundan

Hugsa þarf til framtíðar

- Mikil uppbygging
 - Kísilmálmverksmiðja PCC á Bakka
 - Ferðapjónusta o.fl.
- Lítið af lausu húsnæði
 - Lítil hreyfing á húsnæðismarkaðnum
 - Gangverð undir nýbyggingarkostnaði
- PCC hyggst reisa leiguhúsnæði til starfsfólks



Áhersla Norðurljósa

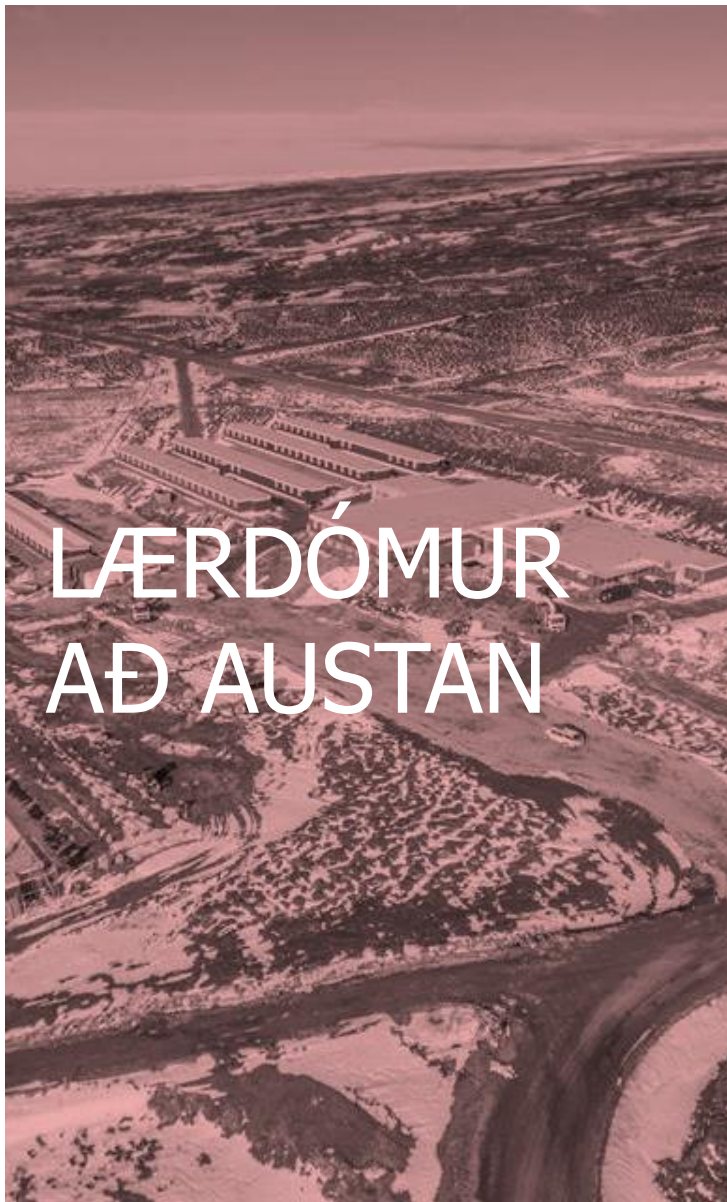
Uppbygging íbúðarhúsnæðis verði farsæl og styrki byggðarlagið

- Hvernig á byggðin að þróast?
- Hvar á að byggja?
- Hvers konar húsnæði þarf?
- Hvernig á að forgangsraða í uppbyggingunni?



1

REYNSLA ANNARRA



Helstu mistökin gerð í húsnæðismálum...

- Of mikið byggt
- Íbúðagerðir hentuðu ekki endilega
- Verktakar réðu of miklu
- Sjaldgæft tækifæri ekki nýtt til að bæta byggðina

Farsæl uppbygging

1. Vel hugað að búsetugæðum
2. Styrking byggðar og bæjarmyndar sé leiðarljósið
3. Heildarframboð íbúða henti fólki á öllum aldri



LÆRDÓMUR
AÐ AUSTAN

Konur fyrir austan–
Áhersla á búsetugæði og
fjölskylduvænt umhverfi

2

HVERNIG TRYGGJUM VIÐ
BÚSETUGÆÐI?

STAÐARANDI OG BÆJARMYND

- Hvað gerir byggðina á Húsavík sérstaka?
- Samspil búsetumynsturs, byggingararfs og hefða
- Nýjar byggingar endurspegli og styrki sérkenni og staðaranda
- Skipulag svæðanna á milli húsanna lykilatriði



STAÐARANDI OG BÆJARMYND

- Byggingar þurfa ekki að líta út fyrir að vera eldri en þær eru
- Markmiðið er að endurspegla gæði eldri byggðar í nýju samhengi nútímans
- Góð hönnun er lykilatriði



FJÖLBREYTNÍ Í HÚSAGERÐUM

- Áhugaverðari byggð
- Öll æviskeið
- Fjölbreyttir þjóðfélagshópar
- Fjölbreyttar þarfir



GÓÐAR TENGINGAR OG GÖNGUVÆNT UMHVERFI

- Akandi, hjólandi og gangandi komist greiðlega milli staða
- Forðast óþarfa fjarlægðir
- Samtengdar götur frekar en botnlangar
- Öruggar gönguþveranir
- Samtengt stíganet



AÐLAÐANDI GÖTUMYND

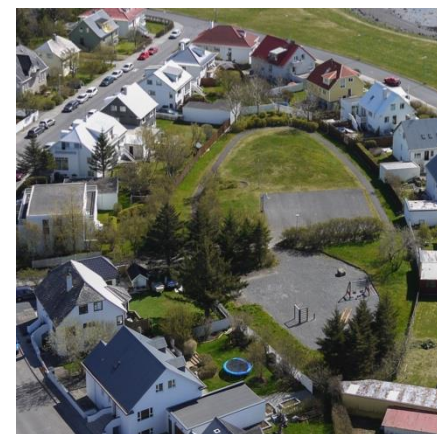
Skapar góðan hverfisanda

- Gatan er mikilvægt rými
- Til að skapa áhugavert göturými:
 - Hús ekki of fjarri götunni
 - Inngangar snúi að götu
 - Forgarðar og annar gróður
 - Umferðarhraði í lágmarki
- Há hús missa samband við göturýmið



GARÐAR OG OPIN SVÆÐI

- Fallegir garðar fegra bæi
- Blanda einkagarða og sameiginlegra garða
- Mikilvægt að íbúar geti gert garða að sínum
- Sól og skjól



ALMENNINGSRÝMI MEÐ ÚTIVISTARGILDI

- Hæfilega stór og afmörkuð
- Tengsl við nærliggjandi byggð
- Aðlaðandi umgjörð
- Lifandi starfsemi á jöðrum
- Skilgreind notkun
- Varast einskismannslönd innan byggðarinnar



Almenningsrými

Dýrmætt með útvistargildi



Einskismannsland



Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030

- Leggur grunn að búsetugæðum



GÆÐI BYGGÐAR

Skipulagsáætlanir eru mikilvægt tæki
til að tryggja gæði byggðar

„Tilgangur aðalskipulags er að setja fram stefnu sveitarfélags um þróun og mótun byggðar, fyrirkomulag landnotkunar og nýtingu og verndun auðlinda, náttúruminja og menningarminja.

Aðalskipulag fæst því fyrst og fremst við það áþreifanlega umhverfi sem fólk lifir og hrærist í dags daglega.“

Markmið við uppbyggingu

- Aðlaðandi íbúðarsvæði í boði með fjölbreyttum húsagerðum
- Atvinnu- og þjónustusvæði aðgengileg og aðlaðandi
- Öll meginverslun og þjónusta í miðbænum
- Opín svæði bjóði upp á margvíslega hreyfingu og útivist
- Búið vel að öllum samgöngumátum
- Bæjarmyndin einkennist af lágreistri og þéttri byggð og miklum og fallegum gróðri



FORSENDUR Í
AÐALSKIPULAGI

Uppbygging íbúðarsvæða

- Stuttar gönguvegalengdir til þjónustu
 - Byggt verði í eyður innan núverandi hverfa.
 - Íbúðum í miðbæ verði fjölgað
- Í nýjum hverfum verði blandaðar húsagerðir fjölbýlishúsa, parhúsa og einbýlishúsa



FORSENDUR Í
AÐALSKIPUKAGI

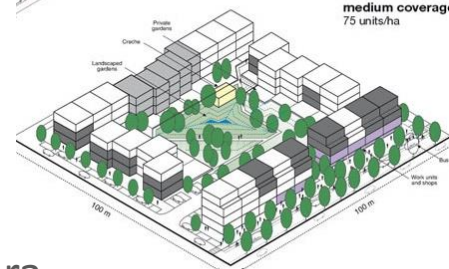
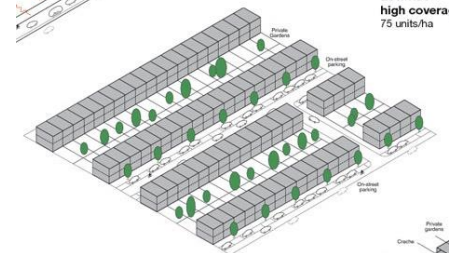
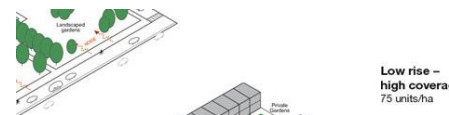
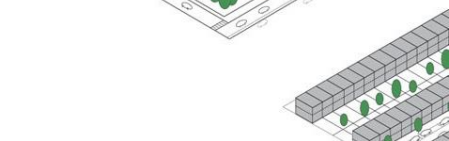
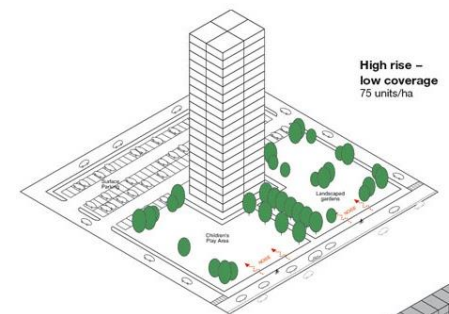
3

ÞÉTTING BYGGÐAR ÞÝÐIR?

Á að þetta byggðina?

Hvað þýðir þétting byggðar?

- Mikilvæg, en vandmeðfarin
- Mikið til af slæmum dæmum... en líka góðum
- Þétt byggð skapar m.a.:
 - Betri grundvöll fyrir nærþjónustu
 - Styttri göngufjarlægðir milli staða
 - Betri nýtingu innviða
- Hægt er að ná fram þéttri byggð með mismunandi byggðformi



Þéttleiki allra þessara
búsetuforma er
svipaður, eða 62-74
íbúðir á he.



Þéttleiki allra þessara
búsetuforma er
svipaður, eða 33-37
íbúðir á he.



ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR Á HÚSAVÍK



10 MÍNÚTNA GÖNGUSÓKNAR- SVÆÐI

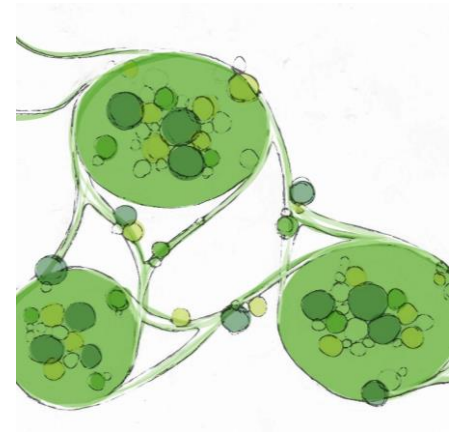
Sýna 10 mínútna göngufjarlægð
frá miðsvæði og þjónustusvæðum



Lykilatriði við þéttingu byggðar

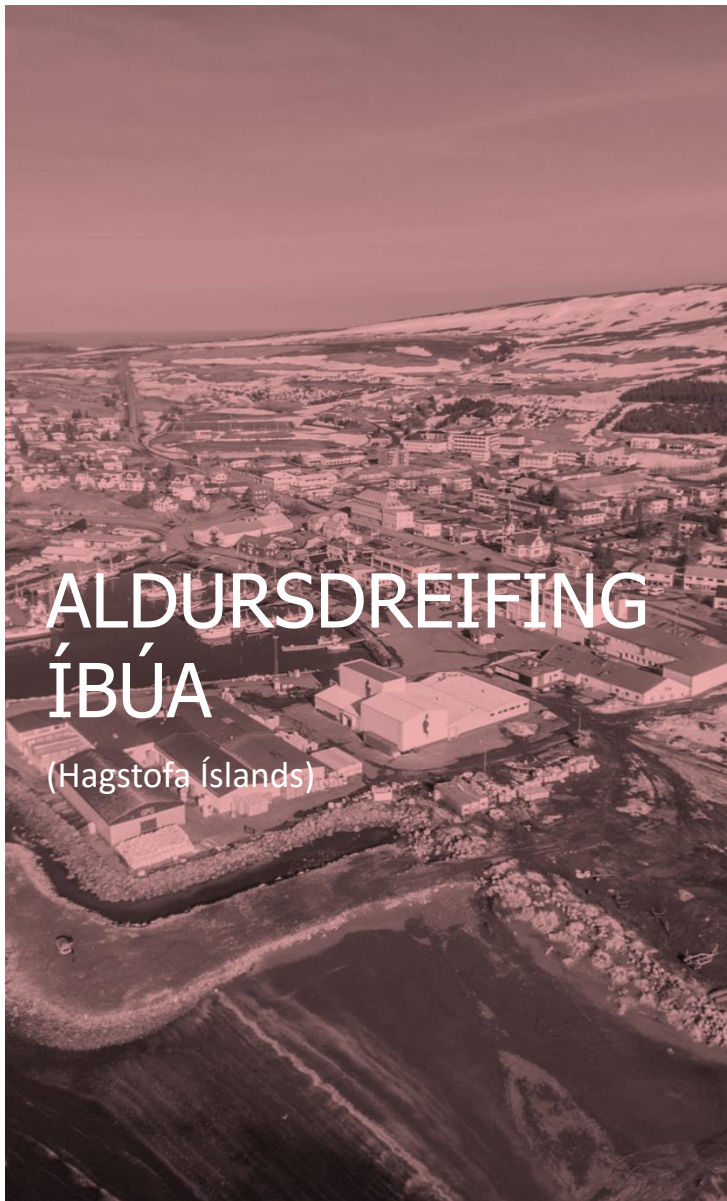
Samráð og samstarf við íbúa í næsta nágrenni

- Fyllt inní eyður í byggð
- Land nýtt sem lítil not eru af
- Nóg sé af grænum svæðum og leiksvæðum
- Gæði svæðis tryggð
- Ekki gengið á not – not mögulega færð til
- Vinna þarf reiti með hliðsjón af lóðarstærðum, húsagerðum, hæð húsa, útsýni, veitum, aðgengi og veðurfari

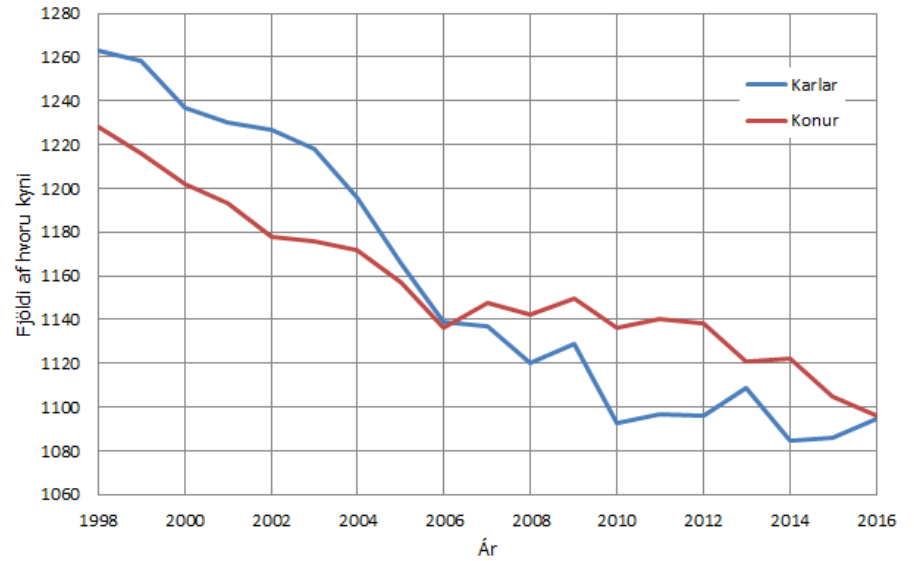


4

HÚSNÆÐISMARKAÐURINN



Mannfjöldi á Húsavík (póstnúmer 640)





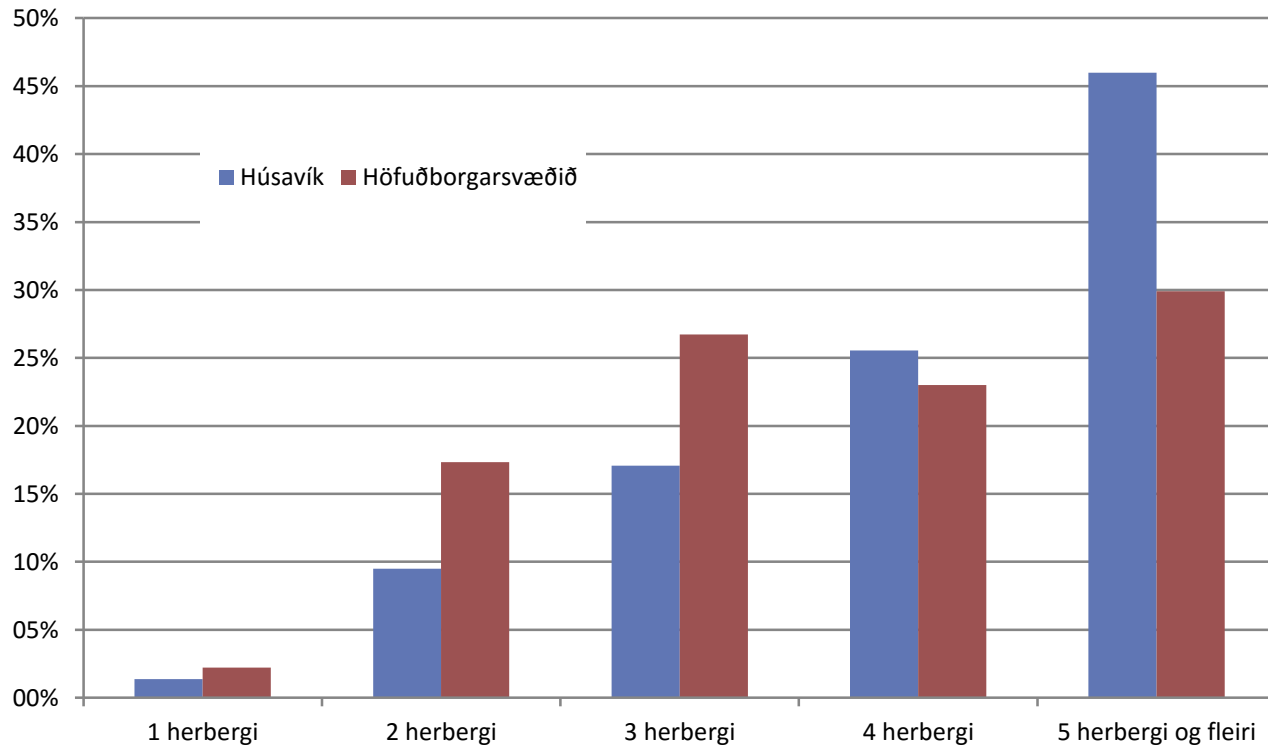
- Flestar íbúðir á Húsavík eru eignaríbúði
- Lítið framboð af leiguhúsnæði
- Lítið byggt af nýju íbúðarhúsnæði síðustu ár
- Íbúðarverð hefur verið lágt
- Undir byggingarkostnaði
- Íbúðarverð hefur farið hækkandi frá árslokum 2015



- Íbúar pr. íbúð
 - 2,45 á Húsavík
 - 2,65 á höfuðborgarsvæðinu
- Meðal stærð íbúða
 - 136,2 m² á Húsavík
 - 117,6 m² á höfuðborgarsvæðinu
 - 18,6 m² munur
- Meðal fjöldi fermetra pr. íbúa
 - 55,6 m² á Húsavík
 - 44,3 m² á höfuðborgarsvæðinu
 - 11,3 m² munur eða 25%

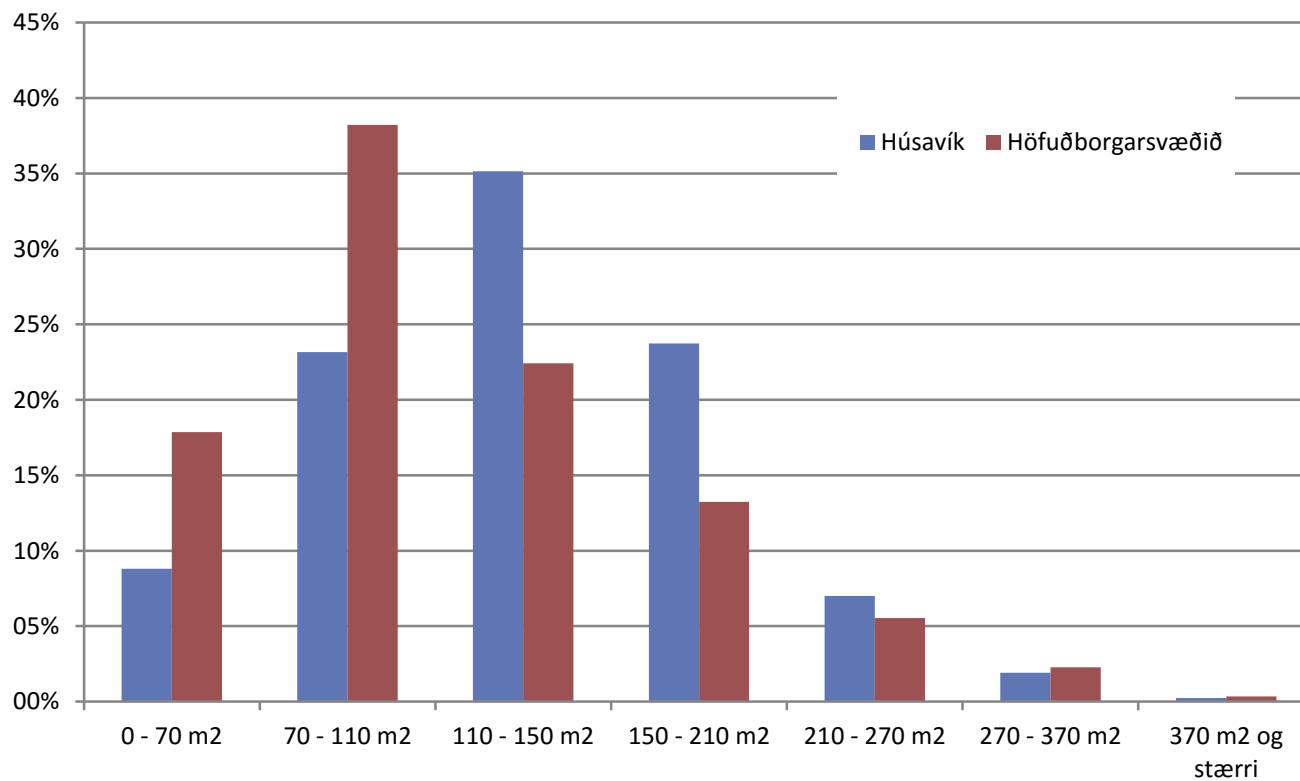
HERBERGJAFJÖLDI

Mælikvarði á stærð og notagildi

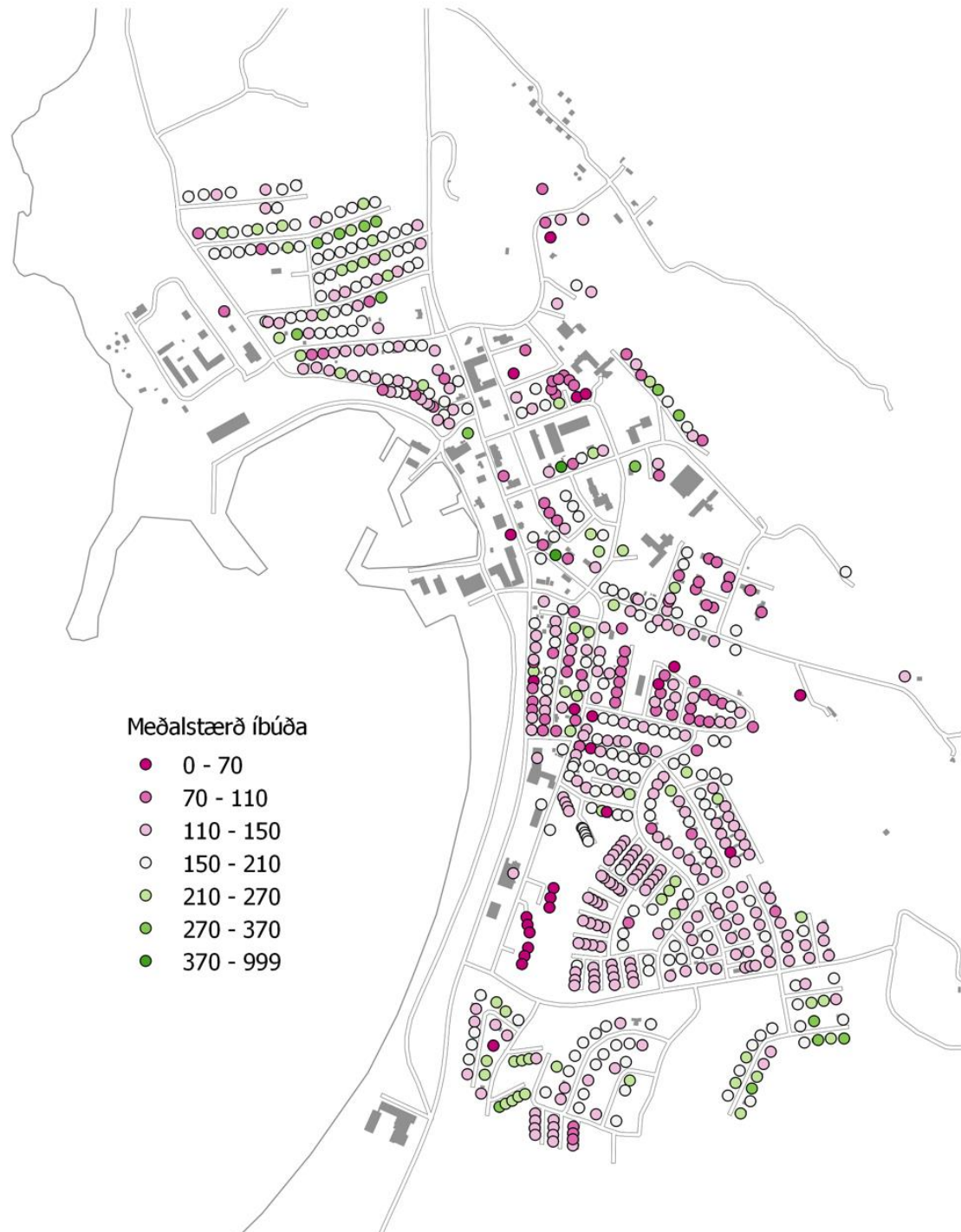


ÍBÚÐASTÆRÐIR

Skortur á litlum íbúðum



MEÐALSTÆRÐ ÍBÚÐA



Meðalstærð íbúða

- 0 - 70
- 70 - 110
- 110 - 150
- 150 - 210
- 210 - 270
- 270 - 370
- 370 - 999

Þörf fyrir nýja íbúðir næstu árin

Fjöldi nýrra starfa hjá PCC á rekstartíma	120
Fjöldi nýrra afleiddra starfa fyrir hvert starf hjá PCC, með ruðningsáhrifum	1,1
=> Fjöldi nýrra starfa alls vegna tilkomu PCC sem kalla á aðflutta íbúa	252
Þar af aðfluttir starfsmenn sem kjósa að búa á Húsavík	80%
=> Fjöldi aðfluttra starfsmanna sem setjast að á Húsavík	201
a. Þar af aðfluttir starfsmenn í sambúð með öðrum aðfluttum starfsmanni	70%
b. Þar af aðfluttir starfsmenn í sambúð með öðrum en aðfluttum starfsmanni	20%
c. Þar af starfsmenn sem þurfa litlar einstaklingsíbúðir	5%
d. Þar af starfsmenn sem leigja herbergi, þurfa ekki nýja íbúð	5%
=> Fjöldi nýrra íbúða	120

Stærðir nýrra íbúða

(D1) Skipting húsnæðis í flokka eftir fermetrafjölda	(D2) Fjöldi íbúða í hverjum stærðarflokki eftir 120 íbúða viðbót	(D3) Núna á Húsavík	(D4) Mismunur D2-D3 (Sýnir hvar fjölga þarf íbúðum)	(D5) Hlutfall íbúða sem vantar	(D6) Fjöldi íbúða sem bæta þarf við í fyrsta áfanga
0- 70 m ²	180	78	102	35,4%	42
70-110 m ²	384	205	179	62,2%	75
110-150 m ²	226	311		0%	0
150-210 m ²	133	210		0%	0
210-270 m ²	56	62		0%	0
270-370 m ²	23	17	5	2,1%	3
370 m ² og stærri	3	2	1	0,3%	0
Samtölur	1005	885	287	100%	120

Húsnæðisparfir

- Ástæða til að byggja fyrst og fremst litlar íbúðir
 - Sumir munu vilja færa sig um set
 - Hreyfing þarf að komast á markaðinn
- Íbúðir hannaðar með lágan byggingarkostnað í huga
- Íbúðum sé þétt og haganlega fyrir komið
 - Nærri nauðsynlegri þjónustu
 - Í fjölbreyttu og áhugaverðu umhverfi
 - Vel hugað að húsagerðum
- Innviðir séu vel nýttir

Litlar íbúðir í stórum fjölbýlishúsum á Austfjörðum seldust ekki vel

Hentugar húsaagerðir

- Smærra sérbyli s.s. par- og raðhús með litlum garði
- Lágrest fjölbyli (3. hæða dýrt því það þarf lyftu). Í staðinn:
 - Tveggja hæða parhús með séríbúðum á hvorri hæð
 - Fjölbyli með svalagöngum, þar sem ein lyfta þjónar nokkrum íbúðum

Hentugar og hagkvæmar íbúðagerðir t.d.



Hulduhlíð 11 Mosfellsbæ, 10 íbúðir, 65 og 84 fm stórar.



Fífusund 1-9 Hvammstanga, 100 og 140 fm íbúðir með bílskúr.



Hólmasund 4-20, um 120 fm íbúðir á sérhæðum með sérinngangi.



Skúlabraut 23-33 Blönduósi, 76, 83 og 106 fm án bílskúrs.

5

FARSÆL UPPBYGGING

Erfitt að stýra hraðri uppbyggingu

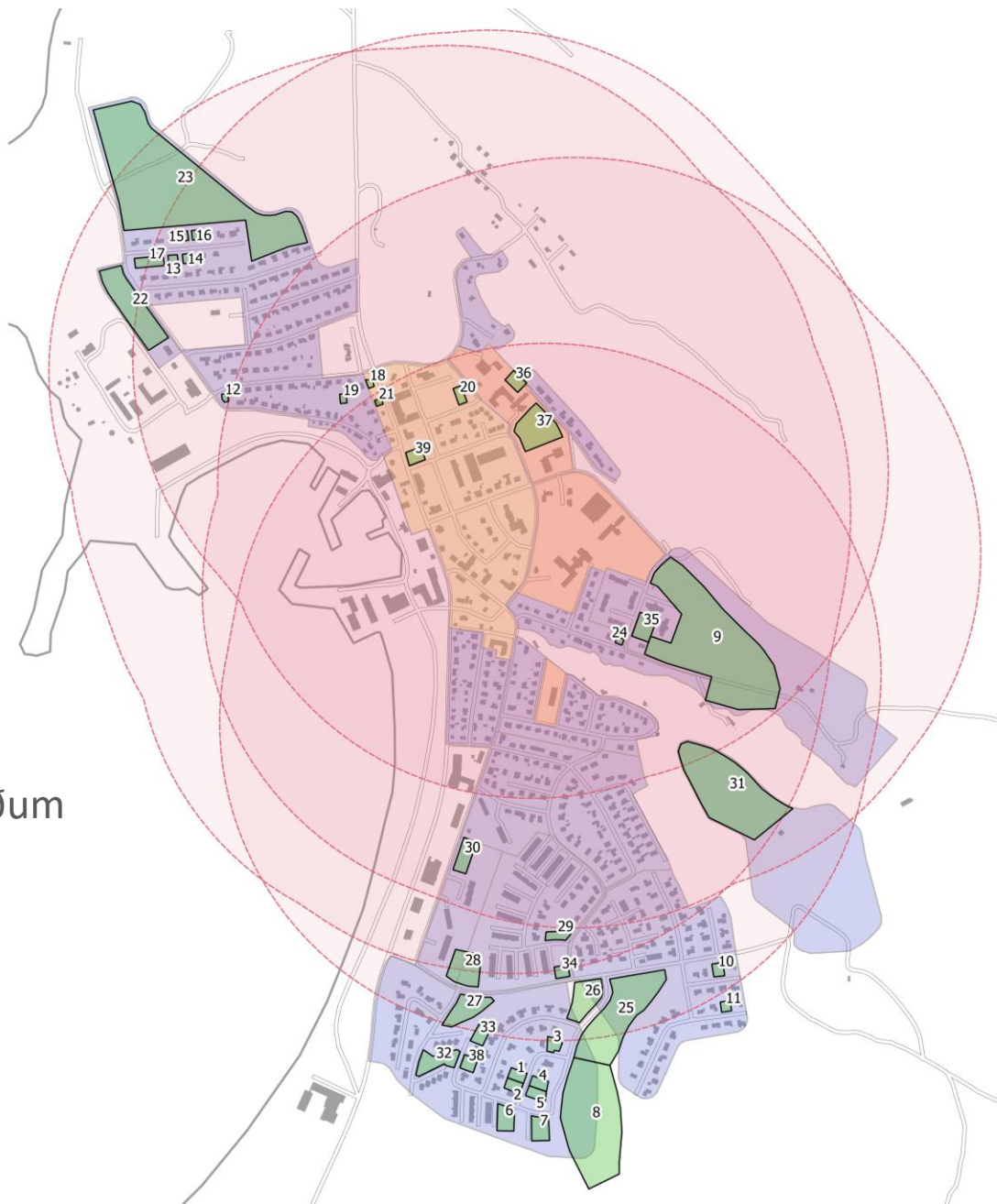


- Góðar forsendur í aðalskipulagi Norðurlands
- Heildarforsendur þurfa að henta nauðsynlegri þróun samfélagsins

- Samræmi við yfirbragð
- Styrkja þarf búsetumynstur
- Tryggja að ekki verði offramboð á markaði

BYGGINGARSVÆÐI, MÖGULEG ÞÉTTINGARSVÆÐI OG 10 MÍNÚTNA GÖNGUSÓKNAR- SVÆÐI

Hægt að koma fyrir allt að 600 íbúðum



BYGGINGARSVÆÐI OG MÖGULEG ÞÉTTINGARSVÆÐI Í SAMHENGI VIÐ LANDHÆÐ



Tillaga að forgangsröðun

- Almennt mælt með að nýta þéttingarreiti
 - Tækifæri nýtt til að þétta byggðina, gera skjólsælli og gönguvænni
 - Fjölbreytileiki eykst
 - Innviðir nýtast vel
- Næsta skref að skoða þéttingarreiti betur m.t.t.:
 - Lóðastærða
 - Húsagerða og hæða húsa
 - Landslags, útsýnis
 - Veitna
 - Aðgengis, veðurfars ofl.

*Samráð við íbúa og kortlagning grænna svæða –
Lykilatriði í þeirri vinnu*



Tillaga að forgangsröðun

- Samstíga uppbygging á Reitnum og Skógargerðismel
 - Skoðaðir möguleikar á að vinna þessi svæði saman
 - Þau eru afar vel staðsett í hjarta bæjarins
 - Þjónusta og skólar í göngufæri
 - Búðará rennur um þá og land er fremur lágt

Tillaga að forgangsröðun

- Uppbygging í Langholti
 - Heppilegt svæði fyrir íbúðarbyggð, þar sem undirlagið er gott og þegar liggur fyrir deiliskipulag
 - Norðurþing hefur tekið þetta svæði frá fyrir PCC til skoðunar og uppbyggingar
- Uppbygging í miðbænum
 - Huga þarf að lóðum fyrir uppbyggingu lítilla íbúða m.a. mögulega með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð
- Uppbygging í Brekkunum
 - Þar erum lausar einbýlishúsalóðir sem hagkvæmt er að nýta sem slíkar
 - Beðið með aðra uppbyggingu til síðari áfanga



GÆÐI BYGGÐAR

Skipulagsáætlanir eru mikilvægt tæki
til að tryggja gæði byggðar

Ábendingar og tillögur
í góðu samræmi við
Aðalskipulag Norðurþings
2010-2030



Yfirlit yfir möguleg uppbyggingarsvæði

	Heiti	Staða	Íbúðir	Gólfhlötur	Skýringar
1	Stakkholt 10	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökkli
2	Stakkholt 12	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökkli
3	Stakkholt 2	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökkli
4	Stakkholt 5	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
5	Stakkholt 7	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
6	Lyngholt 26-32	Laust	4	150	Raðhús, 4 íbúðir
7	Lyngholt 42-48	Laust	4	150	Raðhús, 4 íbúðir
8	Langholt austur	DSK breyting	80	10000	2,7 ha
9	Reiturinn	DSK vantar	150	18000	4,4 ha
10	Urðargerði 5	DSK vantar	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
11	Steinagerði 5	DSK vantar	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
12	Laugabrekka 23	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökkli
13	Lyngbrekka 6	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
14	Lyngbrekka 8	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
15	Lyngbrekka 9	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
16	Lyngbrekka 11	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús
17	Lyngbrekka 2-4	DSK breyting	8	1000	Vilyrði til PCC um fjölbýli
18	Héðinsbraut 17	Laust	2	300	Þróunarmöguleiki
19	Höfðavegur 6	Laust	2	400	Lóð fyrir parhús
20	Útgarður	Laust	20	1400	Íbúðir fyrir aldraða
21	Héðinsbraut 13	Laust	1	200	Laus lóð
22	Brekkur - vestur	DSK vantar	28	3000	0,95 ha
23	Brekkur - norður	DSK vantar	100	2000	5,7 ha
24	Ásgarðsvegur 23	DSK vantar	4	200	2 hæða par- eða raðhús
25	Langholt norður	DSK breyting	40	6000	1,7 ha

26	Þverholt - Langholt	DSK breyting	10	1500	0,43 ha
27	Þverholt - Laugarholt	DSK breyting	4	600	0,38 ha Fjölbýli með litlum íbúðum
28	Þverholt norður	DSK breyting	8	600	Mögulega tvö raðhús
29	Stórhóll / Baughóll	DSK breyting	4	1200	Parhús eða lítið raðhús
30	Garðarsbraut	DSK breyting	2	500	Gamalgróid leiksvæði sem þyrfti að færa til
31	Skógargerðismelur	DSK vantar	70	9500	Möl úr melnum fer í húsgrunna á Reitnum og e.t.v. víðar
32	Laugarholt	DSK breyting	5	500	Gert hefur verið ráð fyrir byggingum, en er óbyggt. 4-5 raðhús/parhús.
33	Stekkjarholt	DSK breyting	4	400	2 parhús
34	Þverholt - Baughóll	DSK breyting	4	400	Parhús eða raðhús
35	Grundargarður	Laust	4	400	Tveggja hæða fjölbýlishús, par- eða raðhús
36	Vallholtsvegur	DSK vantar	0	0	Stækkun hjúkrunarheimilis
37	Vallholtsvegur	DSK vantar	20	1600	Íbúðir fyrir eldri borgara
38	Stekkjarholt	Laust	1	200	Einbýli, grunnur kominn
39	Héðinsbraut / Vallholtsvegur	DSK breyting	8	500	Íbúðir á tveimur efri hæðum
Samtals			599	62.300	



Forsendur í mati – Sjá nánar á næstu skyggnu

- Að stór hluti séu í sambúð og að makinn gangi inn í nýtt starf (a). Íbúðirnar sem þessi hópur þarf eru helmingi færri en einstaklingarnir.
- Annar hópur (b) samanstendur af einstæðum foreldrum eða sambúðarfólki þar sem makinn er ekki á vinnumarkaði.
- Að hluti aðfluttra starfsmanna séu einstaklingar (c, ein íbúð á hvern starfsmann)
- Að hluti leigi sér herbergi í íbúð sem þegar er byggð (staflíður d, engin ný íbúð fyrir þennan hóp).
- Niðurstaða: 120 íbúðir fyrir fyrsta áfanga PCC

DEILISKIPULÖG



Deiliskipulagsuppdráttir færðir inn á kort af bænum. Rauð brotalína sýnir skipulagsmörk. Aðeins er sýnt deiliskipulag sem gerir ráð fyrir íbúðabygð.