



Tillögur að forgangsröðun og
áherslum við uppbyggingu
íbúðarhúsnæðis á Húsavík

Júní 2016

ATA

Unnið af ráðgjafarfyrirtækinu Alta fyrir sveitarfélagið Norðurþing, í
apríl - júní 2016.

Ljósmyndir: Gaukur Hjartarson, ljósmyndasafn Norðurþings og
Alta.

Útgáfunúmer: A1173-010-U05

EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit.....	i		
1 Inngangur.....	1		
2 Reynsla annarra	3		
2.1 Húsnæðismál.....	3		
2.2 Fjölskylduvænt umhverfi.....	4		
2.3 Vannýtt tækifæri í skipulagi.....	5		
3 Búsetugæði.....	7		
3.1 Skipulagsáætlanir og gæði byggðar	7		
3.2 Aðlaðandi byggð	8		
3.2.1 Bæjarmynd og staðarandinn	8		
3.2.2 Aðlaðandi götummynd - Skapar góðan hverfisanda.....	9		
3.2.3 Góðar tengingar innan og milli hverfa	11		
3.2.4 Gönguvænt umhverfi - bætt lýðheilsa	11		
3.2.5 Garðar og opin svæði.....	12		
3.2.6 Fjölbreytni í húsagerðum og stærðum íbúða	13		
3.2.7 Almenningsrými, s.s. bæjargarðar, torg og götur.....	13		
3.2.8 Bílastæði.....	14		
4 Húsnæðismarkaðurinn, staða og áherslur	15		
4.1 Fjöldi og aldursdreifing íbúa	15		
4.2 Húsnæðismarkaðurinn og hreyfing á honum.....	16		
4.3 Stærð, tegund og dreifing íbúða.....	17		
4.4 Mat á íbúðapróun og þörf fyrir nýjar íbúðir	20		
4.5 Stærðir nýrra íbúða	21		
4.6 Hvað þýðir þétt byggð og þétting byggðar?	23		
4.7 Hentugar og hagkvæmar íbúðagerðir.....	27		
5 Farsæl uppbygging á Húsavík.....	29		
5.1 Forsendur í Aðalskipulagi Norðurþings.....	30		
5.2 Möguleg uppbyggingarsvæði og staða deiliskipulagsáætlana.....	33		

5.3	Tillaga um forgangsröðun og áherslur á uppbyggingarsvæðum	36	6.7	Möguleg uppbyggingarsvæði og tillaga að forgangsröðun þeirra	42
5.3.1	Nýta þéttingarreiti	36	7	Heimildaskrá	43
5.3.2	Samstíga uppbygging á Reitnum og Skógargerðismel..	37			
5.3.3	Uppbygging í Langholti	38			
5.3.4	Uppbygging í miðbænum.....	38			
5.3.5	Uppbygging í Brekkunum.....	38			
5.3.6	Stærðir íbúða og húsagerðir.....	38			
6	Samantekt	39			
6.1	Húsnæðismarkaðurinn	39			
6.2	Mat á íbúðapróun og þörf fyrir nýjar íbúðir	40			
6.3	Stærðir nýrra íbúða og staðsetning	40			
6.4	Búsetugæði	40			
6.5	Þétt byggð og þétting byggðar	41			
6.6	Hentugar og hagkvæmar íbúðagerðir.....	41			

1 INNGANGUR

Mikil uppbygging er fyrir séð á Húsavík, m.a. með tilkomu kísilmálmverksmiðju PCC á Bakka, sem ráðgert er að taki til starfa í árslok 2017. Uppbyggingunni mun fylgja fjölgun íbúa og ljóst að reisa þarf nýjar íbúðir, þar sem lítið sem ekkert er nú til af lausu húsnæði.

Forsvarsmenn Norðurþings leggja mikla áherslu á að uppbyggingin verði farsæl fyrir samfélagið og að dreginn verði lærdómur af reynslu annarra í því sambandi. Lítil hreyfing hefur verið á húsnæðismarkaðnum á Húsavík síðustu árin, m.a. þar sem gangverð húsnæðis hefur verið undir nýbyggingarkostnaði. Við slíkar aðstæður hefur lítill áhugi verið á nýbyggingum. Markaðurinn hefur þó tekið við sér frá árslokum 2015.



Verkefnin framundan í húsnæðismálum eru tvíþætt:

- Huga þarf að leiðum til að koma húsnæðismarkaðnum á Húsavík á hreyfingu.
- Tryggja þarf að þannig sé staðið að uppbyggingu nýs húsnæðis að staðsetning, stærð og gerð þess falli vel að þörfum íbúa. Heildarframboðið sé líklegt til að henta vel íbúum á öllum aldri og nauðsynlegri þróun samfélagsins. Gæta þarf samræmis við yfirbragð byggðarinnar, nýta vel innviði, huga að gönguhæfi og tryggja að ekki verði offramboð á markaði.

Til að koma húsnæðismarkaðnum á hreyfingu hyggst PCC standa fyrir því að reist verði íbúðarhúsnæði á Húsavík, sem leigt verður út fyrst í stað til starfsfólks fyrirtækisins. Norðurþing hefur tekið frá svæði til þessa verkefnis m.a. í Langholti. Fleiri aðilar eru jafnframt að skoða tækifæri varðandi byggingu íbúðarhúsnæðis. Auk þess er Norðurþing að skoða mögulega aðkomu að húsnæðismarkaðnum í tengslum við lög um húsnæðismál sem samþykkt voru á Alþingi vorið 2016.

Til að tryggja sem best farsæla uppbyggingu húsnæðis á Húsavík, ákvað Norðurþing að láta vinna greiningu á húsnæðismarkaðnum, sem geti leiðbeint um tilhögun uppbyggingar, forgangsröðun og áherslur við uppbyggingu. Sveitarfélagið fékk ráðgjafarfyrirtækið

Alta sér til aðstoðar við þessa vinnu, en Alta aðstoðaði á sínum tíma við gerð Aðalskipulags Norðurþings 2010-2030. Hér liggur afrakstur þeirrar vinnu:

- Farið er yfir reynslu sveitarfélaganna á Austurlandi sem hafa verið í sömu sporum og Norðurþing er nú.
- Staða húsnæðismarkaðarins er greind og spáð fyrir um íbúafjölgun og þörf á húsnæði.
- Lagt er mat á hvaða stærðir húsnæðis og íbúðaform henta á Húsavík í næsta áfanga uppbyggingar.
- Reifuð eru helstu atriði sem huga þarf að við þróun byggðar til að tryggja gæði byggðarinnar til framtíðar.
- Loks er farið yfir möguleg svæði til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á grunni fyrirbyggjandi aðalskipulags, greint hvar eru möguleg svæði til uppbyggingar, farið yfir stöðu deiliskipulags og mögulega áfangaskiptingu varðandi uppbyggingu.



SPURNINGAR TIL GRUNDVALLAR:

- Hvernig á byggðin að þróast?
- Hvar á að byggja?
- Hvers konar húsnæði þarf?
- Hversu mikið?

2 REYNSLA ANNARRA

Norðurþing er í þeirri góðu stöðu að geta lært af reynslu annarra sveitarfélaga, um hvað skiptir máli varðandi þróun bæja og byggingu íbúðarhúsnæðis m.a. á uppgangstímum eins og þeim sem framundan eru í Norðurþingi.

2.1 HÚSNÆÐISMÁL

Í viðamikilli rannsókn á samfélagsáhrifum álvers- og virkjanaframkvæmda á Austurlandi frá 2010 kemur fram að stærstu mistök í tengslum við framkvæmdirnar hafi einmitt verið á sviði húsnæðismála. Hér fyrir neðan eru rakin nokkur meginatriði úr þessari rannsókn Hjalta Jóhannessonar o.fl. (2010).

Helstu niðurstöður rannsóknarinnar voru þær að á Austurlandi hafi verið byggt alltof mikið af nýju íbúðarhúsnæði, eða um 135 þúsund m², en spár gerðu ráð fyrir um 70-80 þúsund m² þörf. Verð á húsnæði hafi hækkað mikið í byrjun framkvæmdatímans, en hækkunin gengið að mestu til baka í byrjun rekstartímans. Í október 2009 hafi 218 íbúðir staðið auðar, langflestar í fjölbýli, en einkum hafi verið byggt of mikið af þeirri tegund húsnæðis (Hjalti Jóhannesson o.fl., 2010).



Helstu orsakir þessa offramboðs voru taldar vera samkeppni milli sveitarfélaga um íbúa og að verktökum hafi verið gefinn of laus taumur. Þetta leiddi af sér mikinn fjárhagsskaða fyrir verktaka og offjárfestingar fyrir sveitarfélögin í götum, lögnum og öðrum innviðum. Á Austurlandi varð uppbyggingin jafnframt á tímum efnahagsbólú og oftrú ríkti á markaðnum, sem endaði illa. Fleiri þekkt dæmi eru til um svipað mynstur offramboðs íbúðarhúsnæðis á landinu, s.s. á suðvesturhorninu.

Önnur mistök sem bent er á í skýrslunni eru þau að verktakar hafi fengið að ráða sjálfir hvers konar íbúðarhúsnæði var reist. Húsnæðisgerðir hafi ef til vill meira verið í samræmi við það sem þeir höfðu reynslu af að byggja frá suðvesturhorninu, Akureyri og reyndar fleiri stöðum, í stað þess að horft væri á sérstöðu og þarfir bæjarfélaganna sjálfra. Of mikið hafi verið byggt af fjölbýlishúsum með 20-30 íbúðum, sem eru stór hús í hlutfalli við fjölda íbúa og byggðamynstur á svæðinu. Mikið af þessum fjölbýlishúsum standi enn auð þegar þessi skýrsla var skrifuð. Á móti hafi minna verið byggt af einbýlishúsum, en þau hafi selst betur. Þá hafi íbúðir í minni fjölbýlishúsum verið vinsælli en í þeim stærri og sem dæmi þá séu fjórbylí á Reyðarfirði mun vinsælli en íbúðir í 26 íbúða blokkum á sjö hæðum.

Sömu skilaboð koma fram í skýrslu Íbúðalánasjóðs um autt húsnæði á Austurlandi frá 2010. Þar kemur fram að flestar auðar íbúðir séu í fjölbýli, eða 160, þar á eftir í einbýli, 27 og rað- og parhúsum, 27, en fæstar auðar íbúðir séu sérhæðir. Flestar auðu íbúðanna eru 50-120 m² eða alls rúm 73% og flestar með 1-2 svefnherbergjum. Samkvæmt aðilum sem annast leigu og sölu á svæðinu er eftirsókn langmest eftir íbúðum með 3-4 svefnherbergjum. Reynslan hafi einnig verið sú að langerfiðast sé að koma út sérbylum sem eru stór í fermetrum talið og með tiltölulega fá svefnherbergi. Fólk sem ætlar sér að kaupa og búa á staðnum til langs tíma horfi aðallega til sérbylis (Hrönn Pétursdóttir, 2010). Þegar þessar tölur eru skoðaðar þarf að hafa í huga að víða eru auðar íbúðarhúsaloðir með innviðum á borð við vegi og lagnir

fyrir einbýli þar sem bygging hússins hefur ekki hafist. Þær fjárfestingar voru ekki teknar fyrir í skýrslu Íbúðalánasjóðs. Við lauslega skoðun í apríl 2016 virðast flestar íbúðir í fjölbýlishúsum hafa verið teknar í notkun.

Bent hefur verið á að meiri hefð sé fyrir sérbylí á landsbyggðinni heldur en á höfuðborgarsvæðinu og hugsanlega telji fólk ekki eftirsóknarvert að flytja út á land til að búa í fjölbýli. Einnig er því velt upp hvort verktökum hafi verið settar nægjanlegar skorður varðandi útlit bygginga og umhverfisfrágang. Gæta verði þess að byggðin hæfi samfélaginu á hverjum stað, bæði hvað varðar húsagerðir og útlit.

2.2 FJÖLSKYLDUVÆNT UMHVERFI

Sýnt hefur verið fram á að viðhorf kvenna ræður miklu um það hvar fjölskyldur setjast að. Störf sem fylgja stóriðju eru yfirleitt mun frekar unnin af körlum en konum og sést það glögglega af reynslunni á Austurlandi. Niðurstöður ýmissa rannsókna á Austurlandi sýna að konur eru ekki endilega spenntar fyrir því að vinna í álveri ALCOA Fjarðaáls. Hlutfall kvenna í álverinu er eitt það hæsta sem þekktist í heiminum en nær samt ekki að vera nærri því helmingur vinnuafslins eins og stefnt hefur verið að (Tinna Kristbjörg Halldórsdóttir, 2011).

Í nýlegri rannsókn kemur fram að austfirskar konur hafi fundið fyrir litlum beinum áhrifum af stóriðjunni. Þær nefna frekar jákvæð

afleidd áhrif af framkvæmdinni, s.s. opnun lágvöruverðsverslunar og bætt aðgengi að menntun. Þar koma einnig fram áhugaverð sjónarhorn um kosti og galla þess að búa í litlu samfélagi úti á landi. Konurnar töldu smæðina bæði vera kost og galla. Þær töldu mikinn kost að samfélagið væri fjölskylduvænt og gönguvænt, stuttar vegalengdir og nálægð við allt, öryggi og að börnin gætu leikið sér frjáls. Einnig kemur fram að mikilvægt sé að nýtt fólk á svæðinu nái að aðlagast samfélaginu (Tinna Kristbjörg Halldórsdóttir, 2011).

Mikilvægt er að bæði kynin fái störf við hæfi og í Norðurþingi er mikill styrkur til dæmis í sterkri ferðaþjónustu með þjónustustörfum sem mynda mótvægi við komandi stóriðjustörf. Fyrirkomulag vakta getur líka haft áhrif á hversu aðlaðandi störf eru fyrir fjölskyldufólk, en nýlega breytti ALCOA Fjarðaál vöktum í álverinu úr 12 tímum í 8 tíma vaktir.



2.3 VANNÝTT TÆKIFÆRI Í SKIPULAGI

Á Austurlandi var bent á að því miður hafi farið forgörðum það tækifæri sem gafst til að skipuleggja betur byggð í sveitarfélögunum sem uxu hvað mest á framkvæmdatímanum. Sjaldgæft tækifæri hafi gefist til að endurmóta byggðina og bæta hana með tilliti til þarfa komandi kynslóða, en að það hafi ekki verið nýtt. Ástæða hafi verið til að staldra við og hugsa um hvernig bæ ætti að móta til framtíðar. Eftir standi gisin byggð með ónýttum lóðum inni á milli húsa og töluverðum fjarlægðum (Hjalte Jóhannesson o.fl., 2010).

Reynsla Austlendinga er því miður ekkert einsdæmi. Svipaðar sögur má segja frá öðrum sveitarfélögum á Íslandi, s.s. Reykjanesbæ, Þorlákshöfn og Selfossi og einnig víða erlendis frá. Skilaboðin eru þau „að sveitarfélög þurfi að vera á varðbergi, standa í lappirnar og passa sig á verktökum“, eins og einn viðmælandi frá Austurlandi sagði í samtali, „íbúar á landsbyggðinni vilji lágreista aðlaðandi byggð“.

Reynsla Austlendinga er meðal annars sú að of mikið hafi verið byggt af íbúðum og tegundum íbúða sem íbúum þóttu ekki aðlaðandi. Byggðamynstur bæjanna hafi einnig breyst til hins verra og að sjaldgæft tækifæri til að endurmóta byggðina og bæta hana með tilliti til þarfa komandi kynslóða - búsetugæða í raun - hafi tapast.



HELSTI LÆRDÓMUR AÐ AUSTAN:

- Of mikið byggt
- Verktakar réðu of miklu
- Íbúðagerðir hentuðu ekki endilega
- Mikilvægi fjölskylduvæns umhverfis
- Skipulag vannýtt

Sjaldgæft tækifæri hafi gefist til að endurmóta byggðina og bæta hana með tilliti til þarfa komandi kynslóða, en að það hafi ekki verið nýtt. Ástæða hafi verið til að staldra við og hugsa um hvernig bæ ætti að móta til framtíðar. Eftir standi gisin byggð með ónýttum lóðum inni á milli húsa og töluverðum fjarlægðum.

(Hjalti Jóhannesson o.fl., 2010)

3 BÚSETUGÆÐI

3.1 SKIPULAGSÁÆTLANIR OG GÆÐI BYGGÐAR

Skipulagsáætlanir, þar sem hugað er að gæðum byggðar, eru réttu tækin til að tryggja aðlaðandi byggð. Þær hafa afgerandi áhrif á það hvernig byggðin mótast staðarvitund, heilsu og vellíðan, hvernig hún hefur áhrif á samfélagsgerð og þróun samfélags og hvernig til tekst við breytingar eftir þörfum hvers æviskeiðs, verðmæti lands, nýtingu auðlinda og innviða og ekki síst væntumþykju og virðingu fyrir umhverfinu sem við búum í. Þar eiga að vera lagðar línur um hagkvæmt samspil bygginga og annarra innviða, sem eiga að tryggja samlegð og búa til ramma sem fyllt er inni þegar tækifærin skapast. Þannig má smám saman styrkja byggð og tryggja hagkvæma uppbyggingu fyrir samfélag til framtíðar.

Mikilvægur þáttur við hagkvæma uppbyggingu byggðar er að tryggja framboð húsagerða sem íbúar kunna að meta. Framboðið sé þannig að það henti öllum æviskeiðum og íbúar hafi tækifæri til að færa sig um set í sínu nærumhverfi, eftir því sem þarfir breytast. Einnig þarf að nýta land vel, bæði almenningsrými, lóðir, götur, veitur og aðra innviði. Því þarf að tryggja þéttleika sem hentar hverjum stað. Með hæfilega þéttri byggð verður bær einnig gönguvænni og heilsusamlegri. Auk skipulags þarf að huga að leiðum til að halda byggingarkostnaði í lágmarki, án þess að það komi niður á gæðum.

Hér er nánar farið yfir þau atriði sem gæta þarf að varðandi þéttleika byggðar, hvað einkennir aðlaðandi byggð og nokkra þætti sem hafa áhrif á kostnað við íbúðarbyggingar. Samhliða er farið yfir stefnuna í Aðalskipulagi Norðurbings 2010 - 2030, en aðalskipulag og rammahluti aðalskipulags eiga að leggja meginlínur um uppbyggingu, sem síðan eru útfærðar nánar í deiliskipulagi.

Í aðalskipulagi Norðurbings segir: „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 ápreifanlega umhverfi sem fólk lifir og hrærist í dags daglega.“



Mynd 3.1 - Mynd úr aðalskipulagi Norðurbings sem sýnir aldur bygginga á Húsavík

3.2 AÐLAÐANDI BYGGÐ

Aðlaðandi byggð hefur ekki endilega sömu þýðingu í hugum allra. Samt sem áður eru ákveðnir þættir sem einkenna staði þar sem sýnt hefur verið fram á að fólki líður vel og þykja eftirsóttir. Hér eru taldir upp helstu þættir sem huga þarf að við mótun aðlaðandi byggðar. Samhliða sést hvernig Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 leiðbeinir um sömu atriði.

Í aðalskipulagi Norðurþings eru eftirfarandi markmið um vandað skipulag og sterka bæjarmynd í þéttbýli:

- „Þéttbýli eru gönguvæn og aðlaðandi með skýrt afmörkuðum og áhugaverðum miðbæ.
- Bæjarmynd þéttbýlanna lýsir virðingu fyrir náttúru og menningararfi.
- Útivistarsvæði innan þéttbýlis og í grennd þess eru fjölbreytt og aðgengileg.“

3.2.1 BÆJARMYND OG STAÐARANDINN

Staðarandinn í byggð felst í einstöku samspili búsetumynsturs, byggingararfs og annarra hefða. Sterkur staðarandi er forsenda skýrrar ímyndar og skiptir þannig máli fyrir aðdráttarafi svæða og tækifæri tengd sérstöðu og þar með ímynd. Því er æskilegt að nýjar byggingar endurspegli og styrki sérkenni og staðaranda bæjarins. Jafnframt er mikilvægt að ný hverfi taki mið af núverandi staðháttum, landslagi og útsýni.



Mynd 3.2 - Myndir úr ljósmyndasamkeppninni Norðurþings frá árunum 2010 og 2011

Hér er þó ekki átt við að byggingar þurfi að líta út fyrir að vera eldri en þær eru, markmiðið er að endurspeгла gæði eldri byggðar í nýju samhengi nútímans, en þar er góð hönnun lykilatriði.



Mynd 3.3 - Dæmi frá Amsterdam um nýja túlkun á eldri byggingararfi.

Í Aðalskipulagi Norðurljóps eru markmið um að miðbæir verði greinilegir og áhugaverðir og að byggð skuli vera gönguvæn og aðlaðandi:

- Verslun og þjónusta verði beint á miðsvæði eftir því sem unnt er.
- Eitt aðalsamkomutorg verði í hverjum bæ og gerðir verði skjólsælir og aðlaðandi áningarstaðir þar sem hægt er að setjast niður.
- Í miðbæjum verði sérstaklega vandað til verka við hönnun mannvirkja og val á efnum í byggingar og yfirborð gatna og annarra almenningsrýma."

„Verndun húsa og götummynda: Leitast skal við að vernda gömul hús og gamlar götummyndir. Ný hús í eldri hverfum taki mið af einkennum þeirrar byggðar sem fyrir er, s.s. hvað varðar hæð húsa, formgerð og staðsetningu í götu.“

3.2.2 AÐLAÐANDI GÖTUMYND - SKAPAR GÓÐAN HVERFISANDA

Gatan er almenningsrými þar sem skapa þarf svið fyrir þægileg samskipti milli nágretta. Mikilvægt er að hanna götur þannig að tryggt sé að ekki sé ekið hraðar en á hámarkshraða og með því að nýta gróður og annað slíkt til að gera göturýmið aðlaðandi. Almennt er æskilegt að inngangar snúi að götu en jafnframt að bílskúrshurðir beri ekki götuhliðina ofurliði.

Flestum finnst eftirsóknarvert að hafa einkarými utan við innganginn sem hægt er að setja svip sinn á og eykur fjölbreytileika göturýmisins. Efstu íbúðir í háum húsum missa að miklu leyti tenginguna við götu og lóðir. Há hús geta einnig skapað óþarflega mikinn skugga í íslenskum aðstæðum, sem aftur hefur áhrif á nýtingu lands, auk vindstrengja.



Mynd 3.4 - Dæmi um innganga sem snúa að götu, í góðri tengingu við göturými



Mynd 3.5 - Dæmi um líflæg mót bygginga og götu.

Í Aðalskipulagi Norðrúpings segir: „Leitast verði við að skapa skýrt afmörkuð, skjólsæl og aðlaðandi götu- og torgrými sem hvetja til göngu milli staða og samveru á helstu áningarstöðum.

- Gróður í göturýmum og á torgsvæðum verði aukinn.
- Stórum og smáum listaverkum verði komið fyrir á helstu áningarstöðum eða þar sem þau geta myndað ný kennileiti eða áhugaverð sjónarhorn.“

„Gatnakerfi og stígakerfi verði öruggt og þjóni vel bæði akandi, hjólandi og gangandi vegfarendum.

- Götur séu almennt samtengdar fremur en botnlangar til að umferð dreifist á nokkrar leiðir fremur en að safnast saman á fáar.
- Hraðatakmarkandi útfærslum verði beitt þar sem þörf er á.“

3.2.3 GÓÐAR TENGINGAR INNAN OG MILLI HVERFA

Mikilvægt er að akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur komist greiðlega um byggðina og leiðir séu ekki lengri en nauðsynlegt er. Þess vegna er ráðlegt að forðast botnlangagötur og hafa þéttriðið stíganet.

Í aðalskipulagi Norðurþings segir: „Umferðarleiðir: Gatnakerfi og stígakerfi verði öruggt og þjóni vel bæði akandi, hjólandi og gangandi vegfarendum. Götur séu almennt samtengdar fremur en botnlangar til að umferð dreifist á nokkrar leiðir fremur en að safnast saman á fáar.“ Stíganet verði þéttriðið, vel lýst og greiðfært þannig að sem flestir gangi eða hjóli í sínum daglegu ferðum.“



3.2.4 GÖNGUVÆNT UMHVERFI - BÆTT LÝÐHEILSA

Tryggja þarf öruggar leiðir fyrir börn og aðra íbúa. Leiðirnar þurfa að tengjast þjónustusvæðum, skólum og öðrum áfangastöðum innan bæjar. Gönguleiðirnar eru oft hugsaðar í tengslum við vef grænna svæða, græna netið, sem fléttast inn í byggðina. Mikilvægt er að gönguveranir gatna séu vel útfærðar.

Í aðalskipulagi Norðurþings segir: „Aðstæður fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur verði bætta í þeim tilgangi að stuðla að bættri lýðheilsu og minni akstri og þar með mengun frá akandi umferð.“

3.2.5 GARÐAR OG OPIN SVÆÐI

Margir leggja mikið upp úr því að hafa garð til umráða, þó það eigi ekki við um alla. Fallegir garðar eru hins vegar aðlaðandi fyrir fleiri en eigendur þeirra því þeir fegra bæi. Gott er að sameiginlegir garðar séu ekki á hendi of margra, því þá er hættu á að enginn nýti garðinn eða rækti hann. Sú er reyndin við mörg fjölbýlishús, nema sérstaklega sé hugað að áhugaverðum rýmum og leiksvæðum á lóðum. Því færri sem eru um garð, þeim mun líklegra er að íbúar geri hann að sínum. Einkagarðar þurfa ekki að vera stórir og jafnvel betra að hafa þá frekar litla og skjólsæla.

Mikilvægt er hins vegar að hafa sameiginleg opin svæði sem henta vel til leikja og samveru.

Í aðalskipulagi Norðurþings segir: „Opin svæði innan þéttbýlis skulu samtengd með grænum geirum, stígum eða gróðri í götum þannig að þau myndi eina samhangandi heild. Góðar tengingar skulu einnig vera við útivistarsvæði umhverfis þéttbýli og tryggja skal aðgengi að fjöru sem víðast. Svæðin skulu bjóða upp á fjölbreytta möguleika til hreyfingar eða slökunar.

Stíganet skal liggja um opin svæði innan þéttbýlis og í grennd við þéttbýli.

Koma skal fyrir bekkjum, borðum, leiktækjum og æfingatækjum á völdum stöðum á opnum svæðum, t.d. þar sem skjól er gott eða njóta má útsýnis.”

Uppröðun húsa og garða skiptir miklu máli og er afar mikilvægt að huga að því að garðarnir njóti sem mestrar sólar og myndi skjól fyrir helstu vindáttum.



Mynd 3.6 - Dæmi um mismunandi gerðir af opnum leiksvæðum

3.2.6 FJÖLBREYTNÍ Í HÚSAGERÐUM OG STÆRÐUM ÍBÚÐA

Fjölbreyttar húsagerðir skapa áhugaverðari byggð og svara um leið breytilegum þörfum hvers æviskeiðs.

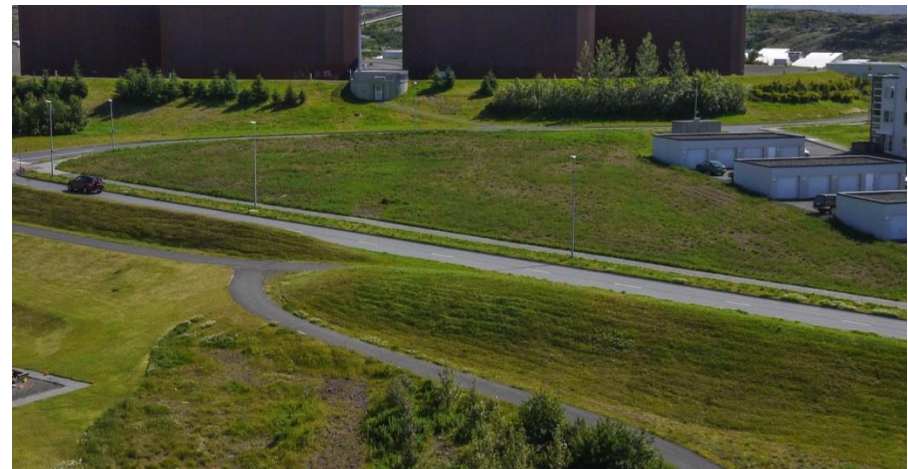
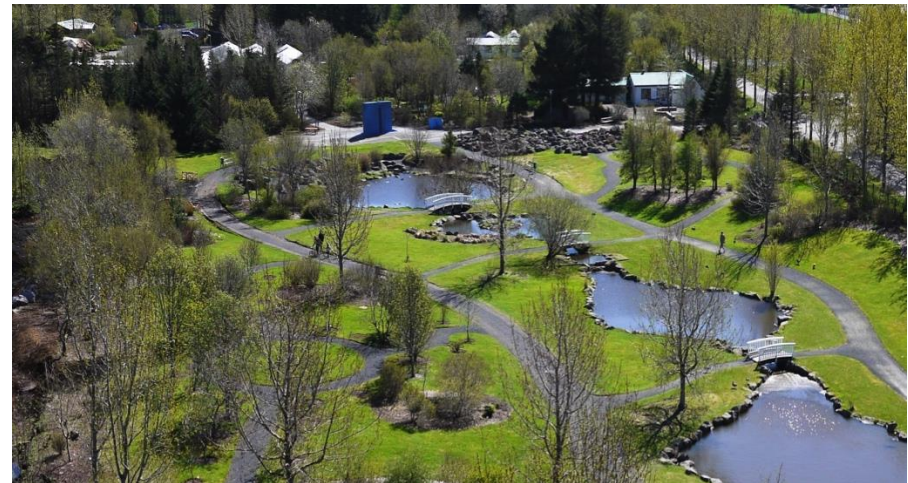
Í Aðalskipulagi Norðurlþings segir: „Tryggja skal fjölbreyttar húsagerðir sem svara þörfum allra aldurs- og þjóðfélagshópa.“

„Í nýjum hverfum verði blandaðar húsagerðir fjölbýlishúsa, parhúsa og einbýlishúsa. Tryggt verði að mismunandi íbúðarstærðir verði í boði sem henta ólíkum fjölskyldustærðum og –gerðum.“

3.2.7 ALMENNINGSRÝMI, S.S. BÆJARGARÐAR, TORG OG GÖTUR

Vel heppnuð almenningsskými eru yfirleitt hæfilega stór, vel afmörkuð og tengd við nærliggjandi byggð, auk þess sem þau hafa aðlaðandi umgjörð, gjarnan með lifandi starfsemi á jöðrum. Skilgreina þarf til hvers tiltekið svæði sé ætlað og hver muni sjá um að hirða það. Varast skal óþarfa græn svæði eða einskismannsland sem hafa engan sýnilegan tilgang.

Í Aðalskipulagi Norðurlþings segir: „Almenningsskými: Leitast verði við að skapa skýrt afmörkuð, skjólsæl og aðlaðandi götu- og torgrými sem hvetja til göngu milli staða og samveru á helstu áningarstöðum.“



Mynd 3.7 - Dæmi um dýrmætt almenningsskými með mikið útivistargildi annarsvegar og hinsvegar grænt einskismannsland með litlu útivistargildi

3.2.8 BÍLASTÆÐI

Stór bílastæðasvæði geta verið óaðlaðandi og skapað óöruggt umhverfi fyrir börn og aðra vegfarendur. Hægt er að gera bílastæði meira aðlaðandi með því að skipta þeim upp í smærri einingar og fela þau að hluta, t.d. með gróðri. Þau verða þá mikilvægur hluti af götummyndinni og geta skipt miklu máli þegar götummyndin er hönnuð gangert til þess að halda ökuhraða í skefjum.



4 HÚSNÆÐISMARKAÐURINN, STAÐA OG ÁHERSLUR

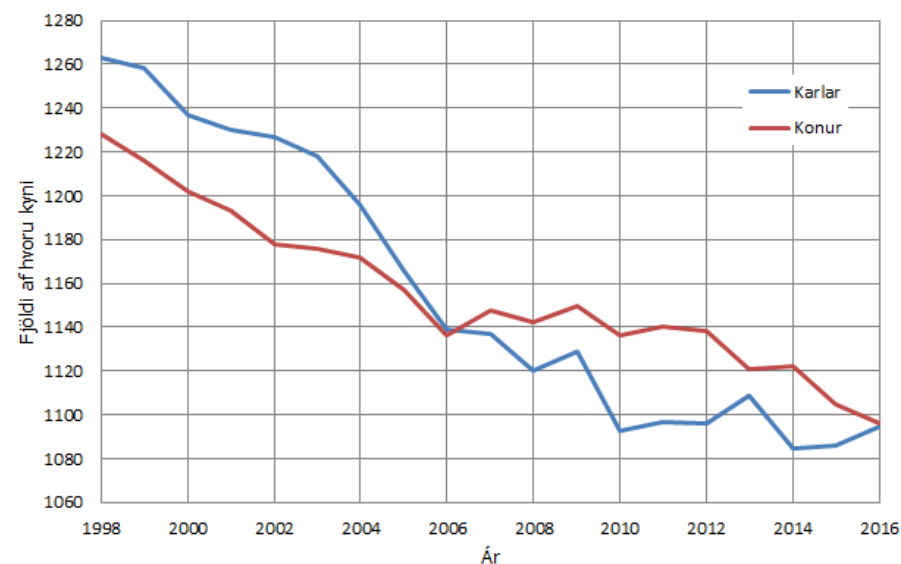
Raunhæf áætlun um þörf á uppbyggingu húsnæðis á Húsavík þarf að byggja á góðum upplýsingum um núverandi ástand, vel ígrunduðum áætlunum um íbúápróun og þörf hvað varðar stærð og tegund húsnæðis. Hér er því fjallað nánar um íbúafjölda, aldursdreifingu íbúa, stöðuna á húsnæðismarkaðnum, stærð, tegund og dreifingu íbúða á Húsavík. Loks er íbúápróun í bænum metin ásamt þörf á nýjum íbúðum og farið yfir hvað gætu verið hentugar íbúðastærðir og -gerðir í næsta áfanga uppbyggingar.

4.1 FJÖLDI OG ALDURSDREIFING ÍBÚA

Íbúum á Húsavík hefur fækkað um 300 frá árinu 1998, eða um 12% (sá mynd 4.1). Við nánari skoðun þá er þróunin frá 1998 til mars 2016 sú að (Hagstofa Íslands, 2016.).

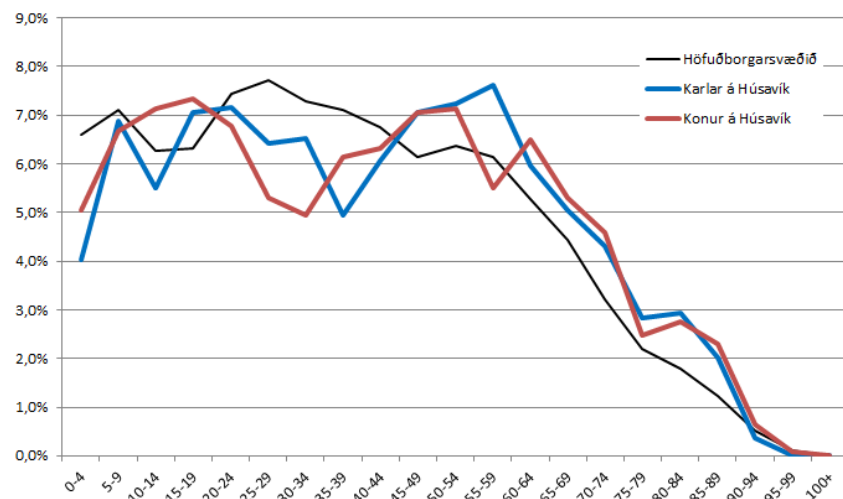
- Árið 1998 voru íbúar 2.491, 1.228 konur og 1.263 karlmenn.
- Árið 2016 voru íbúar 2.191, 1.096 konur og 1.095 karlmenn.

Mannfjöldi á Húsavík (póstnúmer 640)



Mynd 4.1 Íbúápróun á Húsavík frá 1998 til fyrsta ársfjórðungs 2016.

Íbúum fækkaði hratt til 2006, en frá þeim tíma hefur heldur hægt á fólksfækkun. Aukin umsvif í ferðapjónustu skýra þetta e.t.v. að hluta. Á fyrsta ársfjórðungi 2016 eru jafnmargar konur og karlar með lögheimili á Húsavík.



Mynd 4.2. Hér er aldursdreifing kvenna og karla á Húsavík á fyrsta hluta árs 2016 borin saman við aldursdreifingu á höfuðborgarsvæðinu (bæði kyn). Í ljós kemur að fólk milli tvítugs og fertugs er tiltölulega færra á Húsavík en á höfuðborgarsvæðinu. Sérstaklega er áberandi hve ungar konur eru fáar.

Þegar aldursdreifing íbúa á Húsavík er borin saman við aldursdreifingu á höfuðborgarsvæðinu, á fyrsta ársfjórðungi 2016, kemur í ljós að fólk milli tvítugs og fertugs er tiltölulega færra á Húsavík en á höfuðborgarsvæðinu (mynd 4.2). Sérstaklega er áberandi hve ungar konur á aldrinum 20 - 35 ára eru fáar á Húsavík.

4.2 HÚSNÆÐISMARKAÐURINN OG HREYFING Á HONUM

Flestar íbúðir á Húsavík eru eignaríbúðir. Lítið framboð er af leiguhúsnæði á almennum markaði, en Norðurþing á um 50 íbúðir í félagslega kerfinu. Það er um helmingi fleiri íbúðir en þörf hefur verið á. Lítið sem ekkert er af lausu húsnæði sem stendur. Lítil hreyfing hefur verið á húsnæðismarkaðnum, m.a. þar sem gangverð íbúðarhúsnæðis hefur verið undir nýbyggingarkostnaði. Þetta hefur leitt til þess að íbúar hafa átt erfitt með að færa sig um set þó þarfir hafi breyst. Á þetta sérstaklega við um íbúa sem hefðu kosið að minnka við sig en fá sem stendur of lágt verð fyrir húsnæði sitt.

Lítið hefur verið byggt af nýju íbúðarhúsnæði síðustu ár, en þar stendur helst í vegi að íbúðarverð hefur verið undir byggingarkostnaði. Þetta hefur valdið því að verktakar hafa sýnt því lítinn áhuga. Frá árslokum 2015 hefur íbúðarverður farið hækkandi sem vafalítið breytir þessari stöðu.

4.3 STÆRÐ, TEGUND OG DREIFING ÍBÚÐA

Til að meta hvers konar íbúða er helst þörf, þegar hreyfing kemst á húsnæðismarkaðinn á Húsavík, þá er fróðlegt að bera saman stærðir íbúða þar og á höfuðborgarsvæðinu og hvernig þær dreifast hlutfallslega miðað við stærð. Niðurstöðurnar geta verið leiðbeinandi að einhverju leyti um það hvers konar íbúða er helst þörf á Húsavík, þar sem húsnæðismarkaðurinn hefur verið virkari á síðustu árum á höfuðborgarsvæðinu en á Húsavík. Þessi samanburður er margslunginn því bæði svæðin; höfuðborgarsvæðið og Húsavík, eiga hvort sína uppbyggingarsögu sem hagsveiflur undanfarinna áratuga hafa mótað á ólíkan hátt. Það skal því ítrekað að samanburður milli Húsavíkur og höfuðborgarsvæðisins er fyrst og fremst fróðlegur og gefur gagnlegar vísbendingar.

Samkvæmt gögnum sem Alta aflaði hjá Þjóðskrá í apríl 2016 eru á Húsavík 885 fullbyggðar íbúðir. Í þessum íbúðum búa 2168 íbúar samkvæmt sömu gögnum, en afmörkun Húsavíkur er þarna þrengri en sem svarar póstnúmerinu sem notast var við í kafla 4.1.

Á Húsavík búa því að meðaltali 2,45 íbúar í hverri íbúð en á höfuðborgarsvæðinu er sama hlutfall 2,65.

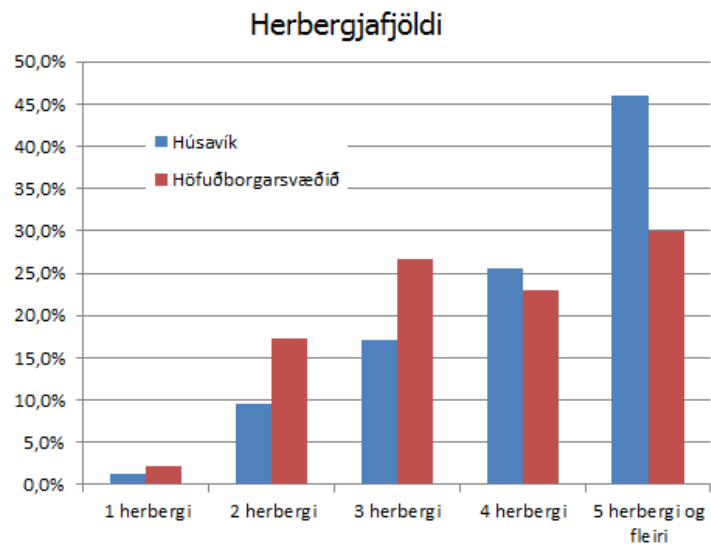
- Meðalstærð fullbyggðra íbúða er 136,2 m² á Húsavík en 117,6 m² á höfuðborgarsvæðinu. Meðalíbúð á Húsavík er því 18,6 m² stærri en á höfuðborgarsvæðinu.

- Meðal fermetrafjöldi húsnæðis er 55,6 m² á íbúa á Húsavík en 44,3 m² á höfuðborgarsvæðinu. Meðal fermetrafjöldi á íbúa á Húsavík er því 11,3 m² umfram höfuðborgarsvæðið og munar þar um 25%.

Herbergjafjöldi er einnig mælikvarði á stærð og notagildi íbúða. Á Húsavík skiptast íbúðir eftir herbergjafjölda sem hér segir:

1 herbergi	12
2 herbergi	84
3 herbergi	151
4 herbergi	226
5 herbergi og fleiri	407

Á mynd 4.3 sést hvernig hlutfallslegur fjöldi íbúða á Húsavík og höfuðborgarsvæðinu dreifist eftir herbergjafjölda. Greinilegt er að tveggja og þriggja herbergja íbúðir eru hlutfallslega miklu færri á Húsavík, en hlutfall íbúða með 5 herbergi eða fleiri er töluvert hærra.

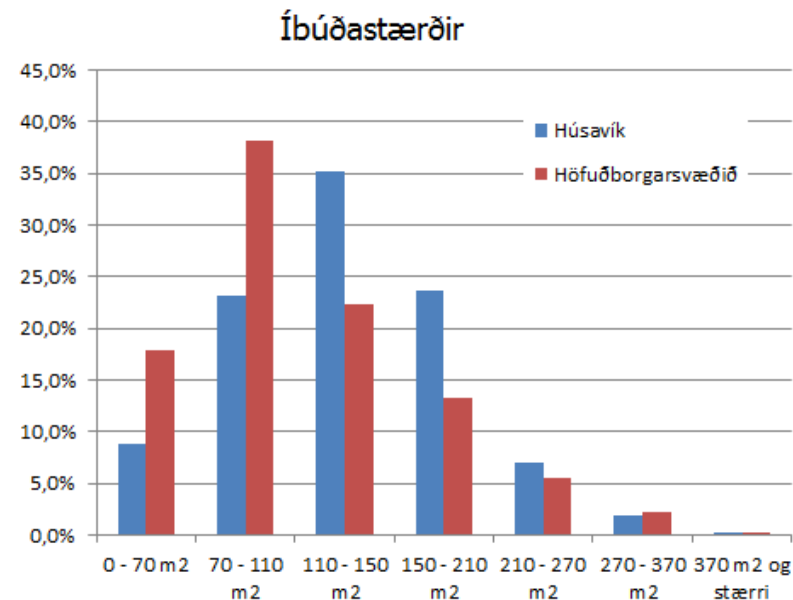


Mynd 4.3. Hlutfallsleg skipting íbúða á Húsavík og á höfuðborgarsvæðinu eftir herbergjafjölda.

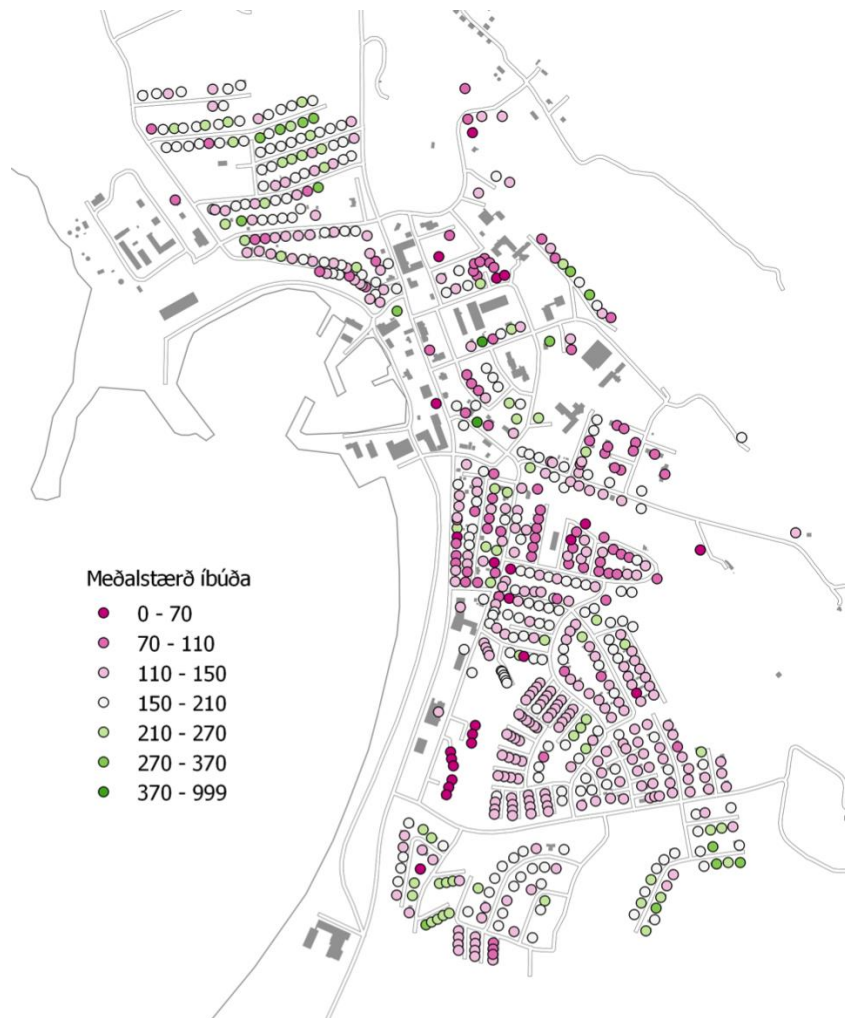
Að sama skapi er fróðlegt að skoða stærðir íbúða í fermetrum. Birt flatarmál íbúða á Húsavík án bílskúra skiptist sem hér segir:

0 - 70 m ²	78
70 - 110 m ²	205
110 - 150 m ²	311
150 - 210 m ²	210
210 - 270 m ²	62
270 - 370 m ²	17
370 m ² og stærri	2

Aftur er fróðlegt að bera hlutföll þessara stærðarflokka saman við höfuðborgarsvæðið, sjá mynd 4.4. Hér kemur skýrt fram að litlar íbúðir eru tiltölulega fáar á Húsavík en meðalstórar og stórar eru þeim mun fleiri.



Mynd 4.4. Hlutfallsleg skipting íbúða á Húsavík og á höfuðborgarsvæðinu eftir stærð í fermetrum.



Mynd 4.5. Hér sést hvernig mismunandi íbúðastærðir dreifast um bæinn. Sýnd er meðalstærð íbúða í hverju heimilisfangi, í fermetrum, flokkuð í sjö stærðarflokka.

Á mynd 4.5 sést hvernig mismunandi íbúðarstærðir dreifast um bæinn. Minni íbúðirnar eru almennt nær miðbænum. Flestar litlu íbúðirnar er að finna í fjölbýlishúsunum við Garðarsbraut 67 - 83.

Hér fyrir framan hefur Húsavík verið borin saman við höfuðborgarsvæðið og í báðum tilfellum horft á þann húsakost sem fyrir hendi er núna. Það er þó ekki þar með sagt að sú skipting húsakosts sem við sjáum í dag sé sú sama og fengist ef byrjað væri með autt blað og allir fengju þá stærð sem þeir helst vildu. Tilraun var gerð til að finna slík hlutföll í meistararitgerð frá 2013 og byggt á viðhorfskönnun sem gerð var 2007. Þar er ályktað að heppilegast sé að smæstu íbúðirnar séu flestar og þeim fari hlutfallslega fækkandi með stærð (Hildur Freysdóttir, 2013). Væri sú viðmiðun notuð kæmi fram enn sterkari vísbending um að byggja beri umfram allt litlar íbúðir.

4.4 MAT Á ÍBÚAÞRÓUN OG ÞÖRF FYRIR NÝJAR ÍBÚÐIR

Hér er sett fram mat á þörf fyrir nýjar íbúðir sem er dálítið frábrugðið því sem Byggðastofnun hefur sett fram, en þó er stuðst við reynslutölur sem hún gefur upp (Byggðastofnun, þróunarsvið, 2012.). Taflan hér fyrir neðan gerir grein fyrir forsendum og útreiknuðum stærðum en þær útreiknuðu eru sýndar með rauðu lettri. Forsendur sem sóttar eru til Byggðastofnunar eru þær að gert sé ráð fyrir 120 nýjum störfum í iðjuveri PCC og að nettófjöldi afleiddra starfa, þegar tekið hefur verið tillit til ruðningsáhrifa, sé 1,1 starf fyrir hvert starf sem myndast í nýja iðjuverinu á rekstartíma (Byggðastofnun, þróunarsvið, 2012.). Að öðru leyti er byggt á eftirfarandi ályktunum:

- Gert er ráð fyrir því að nokkur hluti þeirra sem ráðnir verða í ný störf búi utan Húsavíkur. Til þess að meta fjölda íbúða sem þörf er fyrir er reynt að giska á hvers konar fjölskyldumynstur aðfluttir starfsmenn falla inn í, því það ræður miklu um íbúðarþörfina. Sú ágiskun vegur þungt að stór hluti þeirra sem koma munu til Húsavíkur séu í sambúð og að makinn gangi líka inn í nýtt starf eða taki við af heimamanni sem fer í nýtt starf (sjá staflið a í töflunni hér fyrir neðan). Íbúðirnar sem þessi hópur þarf eru helmingi færri en einstaklingarnir.
- Annar hópur (stafliður b) samanstendur af einstæðum foreldrum eða sambúðarfólki þar sem makinn er ekki á

vinnumarkaði, t.d. heimavinnandi eða í námi. Þessi hópur þarf eina íbúð fyrir hvern aðfluttan starfsmann en fjölskyldan getur verið af hvaða stærð sem er, eins og í hópnum á undan.

- Hluti aðfluttra starfsmanna eru einstaklingar sem þurfa litlar einstaklingsíbúðir (stafliður c, ein íbúð á hvern starfsmann) og loks þeir sem starfa tímabundið eða hentar af öðrum ástæðum að leigja sér herbergi í íbúð sem þegar er byggð (stafliður d, engin ný íbúð fyrir þennan hóp).

Niðurstaðan hvað varðar áætlaðan fjölda nýrra íbúða er í samræmi við þær tölur sem gengið hefur verið út frá í spá Byggðastofnunar, þótt nálgunin sé nokkuð önnur.

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

Niðurstaðan hér gerir ráð fyrir því að þörf sé á 120 nýjum íbúðum á næstu árum fyrir uppbyggingu PCC.

4.5 STÆRÐIR NÝRRA ÍBÚÐA

Eins og áður hefur komið fram er stærðardreifing íbúða á Húsavík mjög frábrugðin því sem er á höfuðborgarsvæðinu. Rétt er að endurtaka fyrirvara um að höfuðborgarsvæðið er alls ekki fullkomin viðmiðun, eins og áður var nefnt, en hér er litið svo á að þessi munur gefi vísbendingu um það hvaða breytingar á stærðarsamsetningu íbúða á Húsavík væru æskilegar og í takt við væntanlega eftirspurn. Hafa ber í huga að stærðarsamsetning nýju íbúðanna þarf ekki að passa við þarfir þeirra sem flytja til Húsavíkur á næstu misserum heldur þarf hún að verða til þess að heildarsamsetning allra íbúða á Húsavík passi sem best við þær stærðir sem Húsvíkingar allir vilja búa í, eftir að nýju íbúarnir hafa bæst í hópinn. Gera má ráð fyrir að tilkoma nýrra íbúða komi hreyfingu á markaðinn og að einhverjir heimamenn kaupi nýja íbúð og losi þá um leið stærri eða minni íbúð, eftir atvikum.

Í töflunni hér til hliðar eru stærðarflokkar íbúðanna skoðaðir á ný og reiknað hver fjöldinn væri í hverjum flokki eftir að 120 nýjar íbúðir hafa bæst við ef lokasamsetningin væri sú sama og á höfuðborgarsvæðinu (D 2). Næsti dálkur (D3) sýnir þann fjölda sem nú þegar er fyrir hendi í hverjum stærðarflokki og fjórði dálkurinn (D4) sýnir mismun, ef núverandi íbúðir eru færri en áætlunin í dálki 2, þ.e. sýnir fjölda sem vantar í hvern stærðarflokk. Það að summan í fjórða dálki er hærri en 120, sem er sá fjöldi íbúða sem þarf á næstu misserum, segir okkur að hallinn verður ekki réttur af með þeim fjölda sem byggður verður upp í fyrsta áfanga, en fimmti

dálkurinn (D5) gefur vísbendingu um innbyrðis hlutfall þeirra stærða sem vantar. Niðurstaðan úr þessari æfingu er þá sú að um þriðjungur nýrra íbúða ætti að vera undir 70 m² en tveir þriðju milli 70 og 110 m² (D5). Í dálki 6 (D6), sést fjöldi sem bæta þarf við í fyrsta áfanga ef þessu hlutfalli af höfuðborgarsvæðinu er fylgt. Þegar horft er til herbergjafjölda íbúða á mynd 4.3 sést að væntanlega er mesta þörfin á 2 til 3 herbergja íbúðum af þessari stærð, auk eins herbergis 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

Nú mætti spyrja hversu bókstaflega ætti að taka niðurstöðuna. Svárið er að allar þær forsendur sem hér liggja að baki eru töluverðri óvissu undirorpnar og þess vegna verður að taka niðurstöðunni með fyrirvara. Á hinn bóginn er ljóst að ekki verða allar íbúðirnar 120 byggðar í einu og því þarf ekki að hitta í mark í fyrsta skoti. Þessar niðurstöður má hins vegar nýta til að leiðbeina um þau hlutföll sem gætu átt við í fyrsta áfanga uppbyggingar. Að honum loknum (þ.e. að þeim íbúðum seldum) sést betur hvernig eftirspurnin hefur passað við þetta nýja framboð.

En er hyggilegt að byggja alls enga íbúð í miðlungs stærð? Að öllum líkindum mun hluti aðfluttra fjölskyldna þurfa íbúðir af þessari stærð og ef engar nýjar slíkar eru byggðar þyrfti að ganga út frá því að einhverjar myndu losna með tilkomu litlu íbúðanna. Það hversu líklegt það er og í hvað mæli og hve hratt það mun gerast er mjög óvíst. Það væri því hyggilegt að hafa örfáar slíkar með í fyrsta áfanga.

Það er ljóst að ef megináherslan verður lögð á að bæta við litlum íbúðum þarf nokkur hluti heimamanna að færa sig um set og hugsanlega verður þá einhver bið eftir því að íbúð af réttri stærð komi á markaðinn. Það mun þá liðka fyrir ef hægt er að örva leigumarkað sem gæti gefið tímabundna úrlausn. Fjögurra eða fimm manna fjölskylda gæti búið tímabundið í 100 m² íbúð þótt hún kjósi að finna sér aðra rýmri. Einn til tveir íbúar búa í um þriðjungu húsnæðis á Húsavík og allmörg dæmi eru um að einn einstaklingur búi í stóru einbýlishúsi, 160 m² eða stærra. Líkur eru á að hluti

þessa hóps myndi kjósa að minnka við sig ef húsnæði sem þeim hentar kæmi á markaðinn og viðunandi verð fengist fyrir einbýlishúsin.

Að lokum er rétt að rifja upp það sem fram kom um reynsluna frá Austfjörðum hér á undan (sjá kafla 2.1), þ.e. að litlar íbúðir í stórum fjölbýlishúsum hafi ekki selst vel og hafi margar staðið auðar 2008. Það fylgdi ekki sögunni hvaða stærðardreifing var fyrir þegar þessar litlu íbúðir bættust við. En vísbendingarnar úr greiningunni hér á undan virðast geta leitt til þess að sömu mistökin verði endurtekin, því þar kemur fram að helst vanti litlar íbúðir. Í þessu sambandi er rétt að vekja athygli á nokkrum atriðum:

- Litlar íbúðir eru oft í sviplittum fjölbýlishúsum sem umkringd eru bílastæðum og hugsanlega sameiginlegum grasbletti sem enginn ræktar. Staðsetning slíkra húsa skiptir þó líka máli og tengsl þeirra við verslun, þjónustu, skóla og gamalgróna byggð. Í mörgum tilfellum hefði mátt huga betur að meginatriðum um gæði byggðar sem farið var yfir hér á undan í kafla 3.2. Það er því ósannað að það sé smæð íbúðanna, fremur en búsetugæðin og stærð og gerð fjölbýlishúsanna sem veldur tregri sölu. Sá möguleiki er því fyrir hendi að verulegur hluti litlu íbúðanna hafi ekki selst vegna þess hvernig þeim er fyrir komið, en ekki af því einu að þær voru litlar.
- Stundum heyrir það sjónarmið að einn af kostum búsetu á landsbyggðinni sé að þar bjóðist rúmgott húsnæði á

hagstæðu verði. Hér skal ekki véfengt að þetta hafi ráðið ákvörðun margra um búsetu, en á hinn bóginn má benda á að tækifæri af þessu tagi séu merki um að húsnæðismarkaðurinn sé að einhverju leyti illa virkur. Húsnæðismarkaður þarf að vera í jafnvægi við byggingakostnað og í jafnvægi við aðra búsetumöguleika. Hér verður ekki bæði haldið og sleppt; ef markaðurinn á að vera virkur verða kaupendur að gera ráð fyrir því að greiða fullt verð.

- Niðurstaðan af framansögðu er sú að þrátt fyrir reynsluna á Austurlandi kunni að vera ástæða til að byggja fyrst og fremst litlar íbúðir en sjá til þess að þær séu hannaðar með lágan byggingarkostnað í huga, sé þétt og haganlega fyrir komið nærri nauðsynlegri þjónustu, í fjölbreyttu og áhugaverðu umhverfi.

Nánari umfjöllun um hvað þétt byggð og þétting byggðar þýðir er skýrð hér í næsta kafla.

4.6 HVAÐ ÞÝÐIR ÞÉTT BYGGÐ OG ÞÉTTING BYGGÐAR?

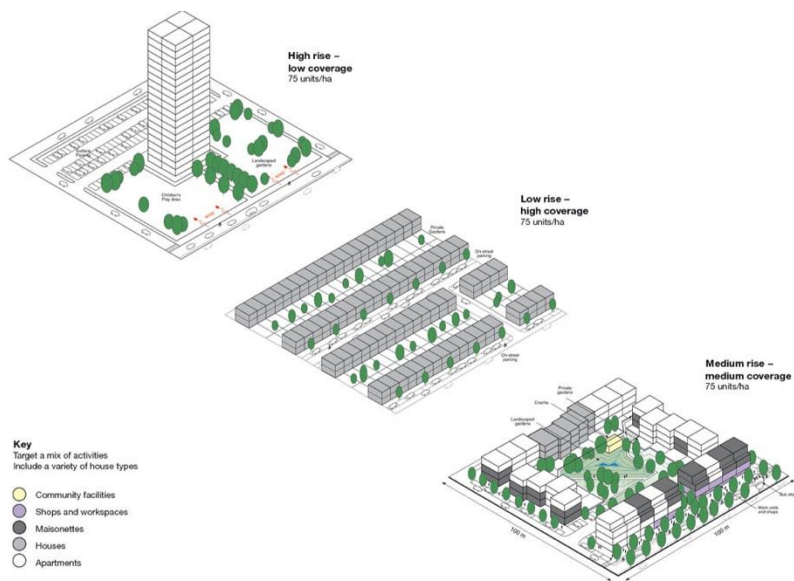
Í aðalskipulagi Norðurbings segir: „Ákvarðanir um landnotkun taki m.a. tillit til hagkvæmni og tæknilegra forsendna í uppbyggingu þjónustukerfa. Leitast verði við að nýta þau grunnkerfi sem fyrir eru sem best, t.d. með þéttingu byggðar í þéttbýli þar sem það á við.“

Þétt byggð og þétting byggðar er mikilvæg, en vandmeðfarin. Því er mikilvægt áður en lengra er haldið að skýra heldur betur hvað átt er við þegar talað er um þetta byggð og þéttingu byggðar.

Þétt byggð skapar betri grundvöll fyrir nærþjónustu en dreifð byggð, göngufjarlægðir milli staða eru styttri og innviðir nýtast betur. Bygging þéttrar byggðar er þó ekki endilega ódýrari ef ráðast þarf í dýrar framkvæmdir eins og bílakjallara og annað slíkt. Hæfilega þétt byggð sem tekur mið af aðstæðum á hverjum stað er því mikilvægt tæki til að halda íbúðakostnaði í lágmarki og skapa líflegt og vistvænt samfélag. Við þéttingu byggðar er mikilvægt að fyllt sé inni eyður í byggð og land nýtt sem lítil not eru af. Hins vegar er jafn mikilvægt að tryggja að nóg sé af grænum svæðum og leiksvæðum innan byggðar, þegar fyllt er í eyðurnar.

Þegar talað er um þetta byggð koma fjölbýlishús iðulega fyrst upp í hugann hjá fólki og einkum háar turnblokkir. Mynd 4.6 er þekkt úr

skipulagsfræðunum og sýnir hvernig ná má fram sama þéttleika byggðar með ólíku byggðamynstri. Í öllum tilfellum er um að ræða 75 íbúðir á hektara. Þetta er mikilvægt að hafa í huga, þegar hugað er að hagkvæmri nýtingu lands á íbúðarsvæðum á Húsavík og hvers konar íbúðargerðir henta á hverjum stað. Það getur verið kostnaðarsamt að sitja uppi með íbúðarhús og innviði í kringum þau, sem ekki seljast. Við mótun byggðar er einnig mikilvægt að huga að hæð húsa og skuggamyndun þeirra.



Mynd 4.6. Þessi mynd er oft sýnd til að gefa til kynna hvernig ná má fram sama þéttleika með ólíku byggðamynstri. Í öllum tilfellum er um að ræða 75 íbúðir á hektara (Mynd: Andrew Wright Associates).

Hér eru sett fram nokkur dæmi frá Reykjavík sem sýna mismunandi þéttleika í borgarumhverfi og eru mörgum kunnugleg. Með þessu er ekki verið að segja að umrædd íbúðaform myndu henta á Húsavík, heldur er aðeins verið að sýna hvað þéttleikatölur þýða og hversu margvísleg byggð getur haft sama þéttleika. Hafa verður í huga að íbúðirnar eru misstórar í þeim dæmum sem sýnd eru, en aðeins fjöldi íbúðanna er talinn.

Myndinni vinstra megin er ætlað að sýna hvers konar byggðarmynstur er um að ræða en myndin til hægri sýnir þann reit sem notaður er til að reikna hektarafjöldann. Reynt er að afmarka reitinn þannig að með honum fylgi sá hluti gatna, bílastæða og grænna svæða sem sanngjarnt er að heimfæra upp á húsin innan hans.



Háhýsi við Sólheima, 73 íbúðir á hektara.



Verkamannabústaðir við Hringbraut, 74 íbúðir á hektara.



Norðurmýri, 34 íbúðir á hektara.



Meistaravellir, 62 íbúðir á hektara.



Grafarholt, 37 íbúðir á hektara.



Raðhús við Sólheima, 33 íbúðir á hektara.

Til samanburðar við yfirlitið hér að framan er hér til hliðar kort yfir þéttleika byggðar í nokkrum hverfum á Húsavík. Þar sést að þéttleiki íbúða í þeim dæmum sem tekin eru á Húsavík, er alltaf lægri en í þeim dæmum sem voru tekin hér fyrir ofan.



Mynd 4.7. Þéttleiki byggðar á Húsavík, þ.e. fjöldi íbúða á hektara.

4.7 HENTUGAR OG HAGKVÆMAR ÍBÚÐAGERÐIR

Fram hefur komið að það voru einkum litlar íbúðir í turnblokkum sem stóðu auðar á Austurlandi í kjölfar uppbyggingar og að eftir hafi setið gisin byggð og vannýttir innviðir. Íbúar sem hafi hug á að kaupa þar húsnæði, hafi einkum horft til sérbylis með 3 - 4 svefnherbergjum, gjarnan með bílskúr. Í kafla 4.6 kemur fram að turnblokkir eru ekki eina leiðin til að ná þéttri byggð. Henni megi ná fram með fjölbreyttum íbúðagerðum og útliti byggðar, sbr. mynd 4.6.

En hvernig íbúðagerðir henta á Húsavík í næsta uppbyggingaráfanga? Niðurstaða skoðunar á framboði á Húsavík er sú að helst er þörf á íbúðarhúsnæði sem er undir 70 m² og á bilinu 70 til 110 m² (sjá nánar umfjöllun í kafla 4.5 um stærðir íbúða). Þegar horft er til herbergjafjölda íbúða sést að væntanlega er mesta þörf á 2 til 3 herbergja íbúðum af þessari stærð, auk 1 herbergja íbúða. Að fenginni reynslu ætti einkum að leita eftir smærra sérbyli, eins og rað- og parhúsum, mögulega með smærra fjölbýli. Það að íbúð fylgi lítill garður, eins og gerist í par- og raðhúsum, getur aukið mjög verulega aðdráttarafli eignarinnar, því íbúðin fær þá aðra vídd og fleiri notkunarmöguleika sbr. kafla 3.2. Mikilvægt er líka að hafa í huga að litlir en ræktaðir einkagarðar gera göturýmið og yfirbragð byggðarinnar mun áhugaverðara en bílastæði og grasflatir sem gjarnan fylgja stærri fjölbýlishúsum.

Samkvæmt byggingareglugerð þarf lyftu í fjölbýlishús sem eru 3 hæðir eða meira. Þetta eykur mjög bæði byggingar- og rekstrarkostnað fjölbýlishúsa. Því hafa víða verið farnar aðrar leiðir eins og að reisa t.d. tveggja hæða parhús, með séríbúðum á hvorri hæð, utánaliggjandi tröppum og sér inngangi í hverja íbúð. Sum þessara húsa með bílskúrum undir. Fjölbýlishús með svalagöngum er önnur leið, þar sem ein lyfta þjónar nokkrum íbúðum, svo og turnblokkir. Fleira má nefna í þessum efnum.

Í bæjum víða um land hafa verið reist lítil par- og raðhús, eins til tveggja hæða, sem fallið geta að þessu bili frá undir 70 m² og á bilinu 70 til 110 m². Grunnflötur þeirra þyrfti ekki að vera mjög stór, né garðskiki, sem myndi uppfylla þarfir um garð. Hér á næstu blaðsíðu eru dæmi um nokkrar íbúðagerðir.



Hulduhlíð 11 Mosfellsbæ, 10 íbúðir, 65 og 84 m² að stærð.



Fífusund 1-9 Hvammstanga, 100 og 140 m² íbúðir með bílskúr.



Hólmasund 4-20, um 120 m² íbúðir á sérhæðum með séringgangi.



Skúlabraut 23-33 Blönduósi, 76, 83 og 106 m² án bílskúrs.

5 FARSÆL UPPBYGGING Á HÚSAVÍK

Það eru gömul sannindi og ný, eins og reynslan hefur sýnt á Austurlandi, að það er afar erfitt að stýra hraðri uppbyggingu húsnæðis og reyna að sjá fyrir um hverjar þarfir væntanlegra íbúa munu verða varðandi gerð húsnæðis. Það sama á við þegar kemur að þróun byggðar og þeim ákvörðunum sem tengjast því hvar eigi að byggja upp. Reifað hefur verið að hverju beri að huga í skipulagi til að tryggja búsetugæði og hagkvæma uppbyggingu aðlaðandi byggðar. Skipulagsáætlanir eru best til þess fallnar að leiðbeina í þessum efnum og stýra.

Í þessum kafla er skoðað hvernig almennar áherslur sem fram hafa komið hér á undan geta mótað ákvarðanir um uppbyggingu á Húsavík. Farið er yfir forsendur Aðalskipulags Norðrupings 2010 – 2030 og áherslur þar. Einnig er farið yfir möguleg uppbyggingarsvæði og stöðu deiliskipulags og loks forgangsörðun og áherslur við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.



5.1 FORSENDUR Í AÐALSKIPULAGI NORÐURÞINGS

Aðalskipulag Norðurþings 2010 - 2030 gefur leiðarljós sem geta tryggt uppbyggingu aðlaðandi byggðar á Húsavík. Þar er gert ráð fyrir að það gæti þurft 400-500 nýjar íbúðir á skipulagstímabilinu, ef til uppbyggingar stóriðju kemur.

Í þéttbýlishluta aðalskipulagsins eru leiðbeiningar um að hverju þarf að huga við þróun byggðar á Húsavík og gerð deiliskipulags. Þar segir að mikilvægt sé að styrkja landslagið sem mótað hefur byggðina og skapað bænum sérkenni og sterka mynd í hugum fólks. Sérkenni í landslagi þurfi að haldast og nýtast bænum til framdráttar. Meðal annars þurfi að huga að því hvernig byggðin stallist í hafnarbakkann og brekkurnar, hvernig sýn er til sjávar og fjalla, hvar aðgengi er að fjöru og hvernig Búðará rennur til sjávar.

Einnig þurfi að taka tillit til ríkjandi vindátta við skipulag umferðarleiða þannig að þær safni ekki á sig snjó í norðan- og norðaustanátt og huga að skjóli fyrir norðanáttum að sumri og huga að svæðum sem liggja vel að sólu. Sjá nánar kafla 24.1.2 í aðalskipulaginu um landfræðilegar aðstæður (Aðalskipulag Norðurþings 2010 - 2030, kafli 24. - 27, sérhefti um skipulag þéttbýlis).



Markmið við uppbyggingu Húsavíkur:

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

Nánar segir um uppbyggingu íbúðarsvæða (grein 24.2.1):

Stuttar gönguvegalengdir til þjónustu: Stuðlað verði að því að sem flest heimili séu í göngufjarlægð frá miðbæ og skólasvæði.

- Byggt verði í eyður innan núverandi hverfa.
- Íbúðum í miðbæ verði fjölgað, sjá nánar kafla 25 með stefnu og skipulagsramma fyrir miðbæjarsvæðið.
- Næstu nýju íbúðarhverfi verði í Langholti, á Reitnum og síðar á Húsavíkurhöfða. Reynt verði að fullbyggja hvert hverfi áður en ráðist er í nýtt.

Húsagerðir og íbúðastærðir: Í nýjum hverfum verði blandaðar húsagerðir fjölbýlishúsa, parhúsa og einbýlishúsa. Tryggt verði að mismunandi íbúðastærðir verði í boði sem henta ólíkum fjölskyldustærðum og –gerðum.



Mynd 5.1. Myndin sýnir göngusóknarsvæði (10 mínútna gangur) að þeim svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði eða þjónustustofnanasvæði í aðalskipulagi. Undir eru svæði fyrir íbúðarbyggð (blár litur) og þjónustustofnanir (rauður litur) auk miðsvæða í aðalskipulagi (gulur litur).

Einnig segir um bæjarmynd (grein 24.2.5):

Húshæðir: Byggingar utan miðbæjar skulu almennt vera 1-3 hæðir. Innan miðbæjar og í Reit er heimilt að reisa allt að 5 hæða byggingar. Ný hús í eldri hverfum taki mið af einkennum þeirrar byggðar sem fyrir er.

Í aðalskipulaginu er yfirlit yfir öll íbúðarsvæði á Húsavík. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, þó einnig sé gert ráð fyrir þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis (kafla 24.3.4). Einnig er gert ráð fyrir því í aðalskipulaginu að íbúðarhúsnæði í miðbæ Húsavíkur verði aukið. Yfirlit yfir öll íbúðarsvæði sést á mynd 5.1 og hvernig þau falla að göngusóknarsvæðum þ.e. svæði sem eru innan 10 mínútna gangs frá miðsvæði Húsavíkur og þjónustustofnanasvæðum.



5.2 MÖGULEG UPPBYGGINGARSVÆÐI OG STAÐA DEILISKIPULAGSÁÆTLANA

Deiliskipulag er í gildi fyrir hluta íbúðarbyggðar á Húsavík, en deiliskipulagsáætlanir í gildi eru taldar upp í töflunni hér fyrir neðan og sýndar á mynd 5.2. Aðeins eru taldar upp þær deiliskipulagsáætlanir sem gera ráð fyrir íbúðarbyggð.

Heiti	Ártal	Athugasemdir
Lyngbrekka	1995	
Höfðavegur	2007	
Auðbrekka	1992	
Reiturinn	2016	Auglýsingatíma lokið, bíður samþykktar
Fossvellir	2004	
Holtahverfi	2007	
Stórhóll-Hjarðarhóll	2001	
Kaupfélagsreitur	2001	
Miðhöfn	1998	
Frístundasvæði	2002	
Útgarður	2007	
Höfði	1999	

Byggingareitir hafa verið skoðaðir og færðir í töflu hér á næstu síðu. Á mynd 5.3 kemur fram hvernig byggingareitirnir falla að skilgreiningum svæða fyrir íbúðarbyggð, samfélagsþjónustu og miðsvæði í gildandi aðalskipulagi og afmörkun deiliskipulagssvæða.

Reitirnir sem hér eru taldir upp eru af ólíku tagi. Sumir eru stakar lóðir sem þegar er gert ráð fyrir í skipulagi og eru að öllu leyti tilbúnir til uppbyggingar. Aðrir reitir eru til komnir með skoðun á því hvar mögulega mætti þetta byggðina og verður að líta á þá sem hugmyndir til frekari umræðu meðal íbúa og bæjaryfirvalda. Enn aðrir eru vel þekkt uppbyggingarsvæði sem áður hafa verið kynnt, t.d. í aðalskipulagi.

Í töflunni hér fyrir neðan er giskað á hve margar íbúðir mætti hafa á hverjum uppbyggingarreit miðað við það flatarmál sem er til ráðstöfunar. Fyrir stærri reiti er gert ráð fyrir tiltölulega smáum íbúðum í ljósi þess að þær eru tiltölulega fáar á Húsavík, sbr. 4. kafla. Á stökum einbýlishúsalóðum er gert ráð fyrir einni íbúð.

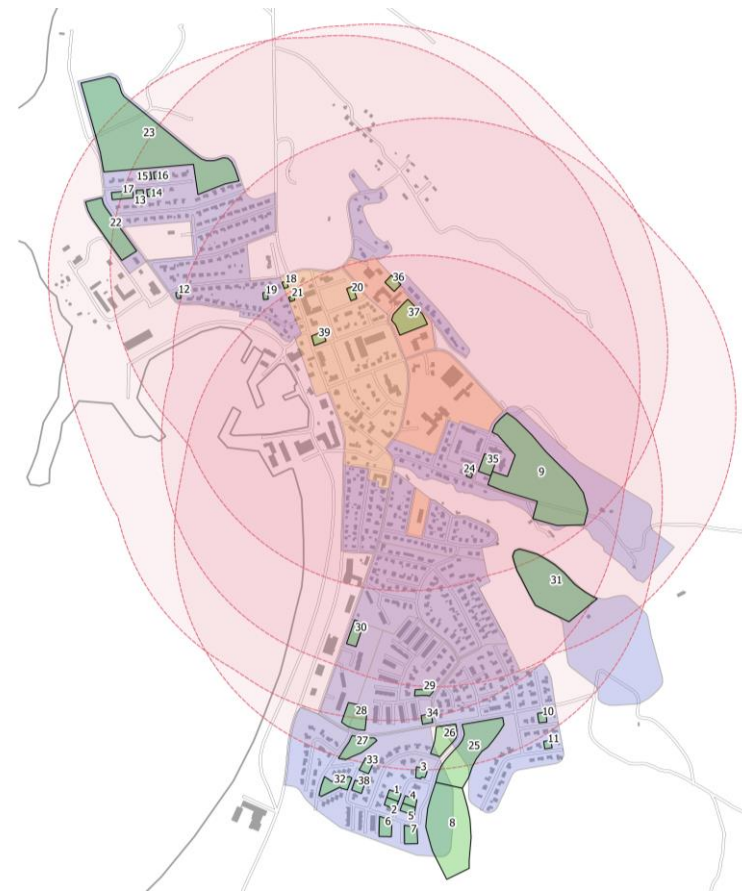
Í mörgum tilfellum þarf að breyta deiliskipulagi til að heimilt verði að nýta umrædda reiti eða búa til nýtt deiliskipulag, nema ákvæði um grenndarkynningu geti átt við, sbr. grein 5.9 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Það er síðan hluti af deiliskipulagsvinnu að leysa úr því hvernig land á hverjum stað er nýtt sem best fyrir þá íbúðagerð sem ákveðið verður að hafa á svæðinu. Hér er giskað á að á stærri reitum megi koma fyrir allt að 30 íbúðum á hektara en rétt er að taka því með nokkrum fyrirvara. Búast má við að minni reitir nýtist verr og að ýmsir staðhættir geti spillt fyrir góðri nýtingu. Í þriðja og fjórða dálki er sett fram gróf ágiskun um fjölda íbúða og gólfhlöt þeirra sem hver reitur gæti boðið upp á. Í fimmta dálki sjást nánari skýringar eftir atvikum.

	Heiti	Staða	Íbúðir	Gólfplötur	Skýringar
1	Stakkholt 10	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökklí
2	Stakkholt 12	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökklí
3	Stakkholt 2	Laust	1	200	Lóð fyrir einbýlishús, með sökklí
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 sökklí
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

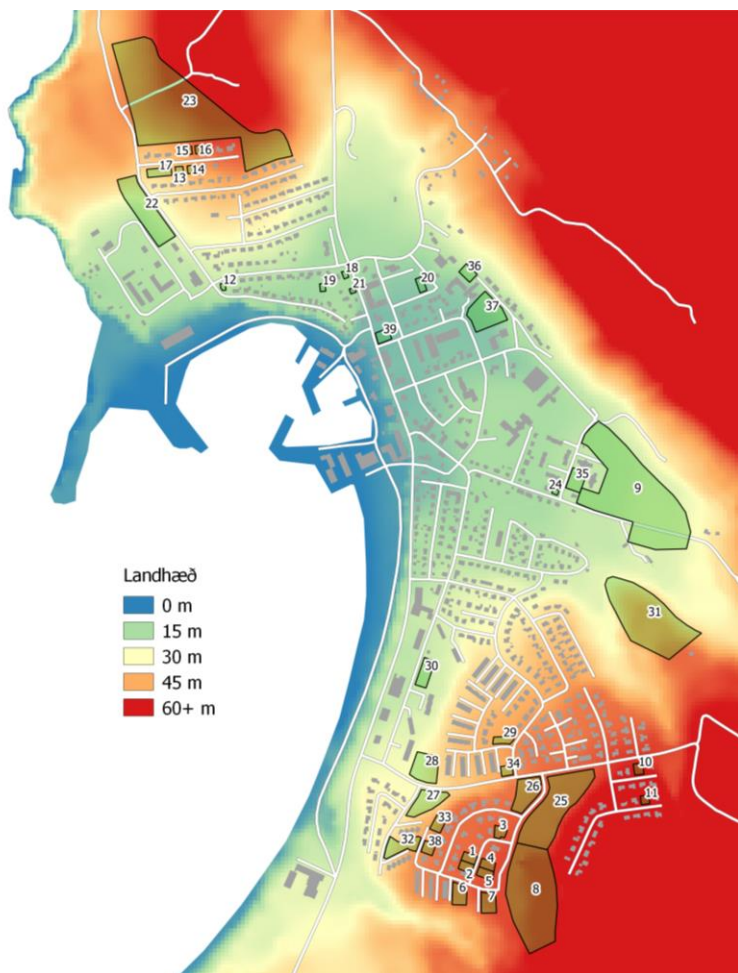
26	Þverholt - Langholt	DSK breyting	10	1500	0,43 ha
27	Þverholt - Laugarholt	DSK breyting	4	600	0,38 ha Fjölbýli með litlum íbúðum
28	Þverholt norður	DSK breyting	8	600	Mögulega tvö raðhús
29	Stórhóll / Baughóll	DSK breyting	4	1200	Parhús eða lítið raðhús
30	Garðarsbraut	DSK breyting	2	500	Gamalgrið 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	Stekkjarkholt	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	Stekkjarkholt	Laust	1	200	Einbýli, grunnur kominn
39	Héðinsbraut / Vallholtsvegur	DSK breyting	8	500	Íbúðir á tveimur efri hæðum
Samtals			599	62.300	



Mynd 5.2. Deiliskipulagsupprættir færðir inn á kort af bænum. Rauð brotalína sýnir skipulagsmörk. Aðeins er sýnt deiliskipulag sem gerir ráð fyrir íbúðarbyggð.



Mynd 5.3. Byggingarsvæði og möguleg þéttingarsvæði eru hér færð inn á kort af bænum ásamt mörkum deiliskipulagsáætlana og helstu landnotkunarreitum aðalskipulags sem varða íbúðarbyggð. Íbúðarbyggðin er blá, miðsvæði er gult, svæði fyrir þjónustustofnanir eru rauð og grænir reitir eru nýbyggingarsvæði og þéttingarsvæði. Göngusóknarsvæði eru rauð (10 mínútna).



Mynd 5.4. Hér eru byggingarsvæðin (nýbyggingar og möguleg þéttingarsvæði) sýnd í samhengi við landhæð. Vegna efnistöku hefur land lækkað nokkuð í reit númer 8 án þess að það komi fram á myndinni.

5.3 TILLAGA UM FORGANGSRÖÐUN OG ÁHERSLUR Á UPPBYGGINGARSVÆÐUM

Af yfirlitinu yfir byggingarsvæði á mynd 5.3 má sjá að næg svæði eru fyrir hendi. Spurningin er hvernig þeim er forgangsraðað í uppbyggingu. Í aðalskipulagi Norðurbings (grein 24.2.1) kemur eftirfarandi forgangsröðun fram:

- *Byggt verði í eyður innan núverandi hverfa.*
- *Íbúðum í miðbæ verði fjölgað, sjá nánar kafla 25 [aðalskipulagsgreinargerðar] með stefnu og skipulagsramma fyrir miðbæjarsvæðið.*
- *Næstu nýju íbúðarhverfi verði í Langholti, á Reitnum og síðar á Húsavíkurhöfða. Reynt verði að fullbyggja hvert hverfi áður en ráðist er í nýtt.*

Þessi forgangsröðun er skýr og almennt í góðu samræmi við það að ný uppbygging sé sem næst mið- og þjónustusvæðum.

Hér setur Alta fram nokkrar tillögur og ábendingar til frekari úrvinnslu og ákvarðanatöku í bæjarstjórn.

5.3.1 NÝTA ÞÉTTINGARREITI

Almennt er mælt með því að reitir inni í byggðinni séu nýttir sem mest við uppbyggingu, sérstaklega í fyrsta áfanga uppbyggingar. Þannig nýtast innviðir vel, tækifæri er nýtt til að þétta byggðina og fjölbreytileiki byggðarinnar eykst.

Kortlagðir hafa verið mögulegir þéttingarreiti og skoðað gróflega hvort koma mætti fyrir íbúðarhúsum þar, sbr. mynd 5.3. Næsta skrefið er að skoða þessa reiti nánar, með hliðsjón af atriðum á borð við lóðarstærðir, húsagerðir og hæð húsa, landslag, útsýni, veitur, aðgengi, veðurfar o.fl. Þegar niðurstaða liggur fyrir um hvar er tækifæri til að þetta, þarf að skoða málsmeðferð á hverjum stað, þ.e. hvort leggja þarf fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi eða grenndarkynna.

Þegar skoðaðir eru þéttingarmöguleikar er mikilvægt að hafa gott samráð við íbúa hverfis. Í sumum tilfellum getur verið um að ræða auðar lóðir sem unnið hafa sér sess sem leiksvæði og íbúum þykir eftirsjá að. Því þarf samhliða þessu að kortleggja not af hverju þeirra. Varðandi leiksvæði þá þarf að tryggja áfram að næg fjölbreytileg leiksvæði verði fyrir hendi, þó einhver þeirra verði mögulega færð til. Í einhverjum tilfellum hafa stakar óbyggðar lóðir og auð svæði verið nýtt til að geyma snjó sem mokað er af götum bæjarins. Þetta eru allt mikilvæg sjónarmið en nauðsynlegt að nálgast þau og önnur með opnu hugarfari í leit að lausnum. Almenn er gott að þetta byggðina til að auka búsetugæði, hún verði gönguvænni og skjólsælli. Það er því eðlilegur útgangspunktur í samræðunni (sjá nánar 3. kafla).

Leitast þarf við að nýta þéttingarreitina vel en huga jafnframt að því hvernig nýjar byggingar samrýmast þeim sem fyrir eru og hvort þær gætu orðið til þess að gera íbúðargerðir hverfis fjölbreyttari.

5.3.2 SAMSTÍGA UPPBYGGING Á REITNUM OG SKÓGARGERÐISMEL

Reiturinn og Skógargerðismelurinn eru mikilvæg uppbyggingarsvæði fyrir íbúðarbyggð, þar sem þau eru afar vel í sveit sett, svo að segja í hjarta bæjarins. Þaðan er flest þjónusta og skólar í göngufæri eins og sést á mynd 5.3. Búðará rennur á milli þeirra, sem gerir þau enn meira aðlaðandi og landið liggur fremur lágt. Það er þó einn hængur á. Reiturinn er gömul mýri og fremur lang niður á fast, en í Skógargerðismelnum er gott jarðvegsefni, sem mikilvægt er að nýta áður en byggt verður á svæðinu.

Með því að þróa þessi svæði saman, mætti slá tvær flugur í einu höggi. Það virðist vera áhugavert tækifæri fólgið í því að byrja samhliða uppbyggingu á Reitnum og Skógargerðismel á þeirri forsendu að í Skógargerðismelnum sé nærtækt fyllingarefni fyrir djúpa húsgrunna á Reitnum. Útbúa þyrfti vegtengingu milli svæðanna, mögulega bráðabirgðatengingu, með ræsi yfir ána og reyna að sjá til þess að sem minnst yfirborð sé opið á hvorum stað í senn. Skipuleggja þyrfti uppbyggingu þ.a. byggðin sem fyrst rís verði fyrir sem minnstri truflun af þeirri sem á eftir kemur. Einnig þyrfti að setja manir, sem færðar væru til samhliða uppbyggingu t.a. tryggja að mól og ryk fjúki ekki yfir byggðina af melnum þegar hvekkir. Að sama skapi þarf að finna stað eða staði, í sem minnsti fjarlægð, til að haugsetja mýrarjarðveginn sem kemur upp úr Reitnum.

Gera þyrfti sameiginlegt eða samtengja deiliskipulög og framkvæmdaáætlun fyrir þessa tvo reiti þar sem þessi nálgun er útfærð. Skoða þarf hvernig heppilegast er að haga götutengingum Skógargerðismels við eldri byggð og Reitinn. Óvíst er að þörf sé fyrir ofanbyggðartengingu milli Ásgarðsvegur og Þverholts í fyrstu umferð. Þetta þarf að skoða vel og því mikilvægt að byrja á því verkefni hið fyrsta. Tímasetning uppbyggingar á þessum svæðum gæti ráðist af því hve margar íbúðir fást út úr þéttingarreitum og stærðarsamsetningu þeirra. Gott tækifæri gefst til þróunar á svæðum sem þessum þegar fyrir sé að uppbygging tiltekinna áfanga mun geta gengið fremur hratt fyrir sig, eins og nú er raunin.

5.3.3 UPPBYGGING Í LANGHOLTI

Eðlilegt er að líta á efsta hluta Langholts (reit 8 á mynd 5.3) sem heppilegt svæði fyrir íbúðarbyggð, þar sem þar liggur þegar fyrir deiliskipulag og undirlagið er gott. Norðurþing hefur þegar tekið frá svæði fyrir PCC þessu svæði til skipulags og uppbyggingar og er þar gert ráð fyrir fremur smáum íbúðum með góðri nýtingu lands. Breyta þarf deiliskipulagi til að koma þeirri byggð fyrir. Norðan við svæðið er annað svæði (reit 25 á mynd 5.3), sem ákjósanlegt er huga að samhliða reit 8.

Þar sem þróunarsvæðið á reit 8 mun byggjast upp á fremur skömmum tíma, af sama þróunaraðila, þá er mikilvægt að Norðurþing leggi línur sem tryggi að byggðin verði bæði aðlaðandi og fjölbreytt. Þar verði litið til fjölbreytni í húsagerð, stærðar, litavals og útlits almennt.

5.3.4 UPPBYGGING Í MIÐBÆNUM

Eitthvað er af lóðum í miðbænum þar sem vert væri að huga að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Meðal annars er svæði nr. 39 á mynd 5.3. þar sem gera má ráð fyrir verslun- og þjónustu á jarðhæð með íbúðum á efri hæðum.

5.3.5 UPPBYGGING Í BREKKUNUM

Í Brekkunum eru nú þegar lausar einbýlishúsalóðir, sem hagkvæmt er að nýta sem slíkar. Lagt er til að beðið verði með aðra þróun á þessu svæði þar til lokið er að mestu við uppbyggingu á öðrum svæðum.

5.3.6 STÆRÐIR ÍBÚÐA OG HÚSAGERÐIR

Eins og fram hefur komið í kafla 4.5 þá má leiða að því líkum að helst skorti litlar og meðalstórar íbúðir á Húsavík. Því er mikilvægt að horft sé til þessa í forsendum fyrir þá þróunar- og deiliskipulagsvinnu sem framundan er með viðeigandi skipulagsákvæðum. Samhliða sé áhersla á að flétta saman ólíkum íbúðagerðum til að mynda heilbrigða samfélagsblöndun.

6 SAMANTEKT

Mikil uppbygging er fyrir séð á Húsavík, m.a. með tilkomu kísilmálmverksmiðju PCC á Bakka. Ljóst er að henni mun fylgja fjölgun íbúa og að byggja þarf nýjar íbúðir, þar sem lítið sem ekkert er nú til af lausu húsnæði á Húsavík. Helsti lærdómur frá Austurlandi af uppbyggingu álvers og tengdri starfsemi er að þar hafi glatast fágætt tækifæri til að endurmóta byggðina og styrkja. Eftir standi gisn byggð með ónýttum lóðum og töluverðum fjarlægðum, þar sem samsetning og gerðir íbúða henta samfélaginu illa.

Til að tryggja farsæla uppbyggingu nýs húsnæðis á Húsavík þarf heildarframboðið að vera þannig að það sé líklegt til að henta íbúum á öllum aldri og nauðsynlegri þróun samfélagsins. Gæta þarf að samræmi við yfirbragð byggðarinnar, styrkja það búsetumynstur sem fyrir er, nýta vel innviði, huga að gönguhæfi og tryggja að ekki verði offramboð á markaði.

Hér eru settar fram tillögur að fjölda nýrra íbúða, sem byggðar yrðu í fyrsta áfanga, forgangsöröðun og áherslum sem ætlað er að styrkja bæjarmynd og búsetugæði á Húsavík.

6.1 HÚSNÆÐISMARKAÐURINN

Flestar íbúðir á Húsavík eru eignaríbúðir og lítið framboð af leiguhúsnæði. Lítið er af lausu húsnæði og lítil hreyfing á

markaðnum, meðal annars vegna þess að gangverð íbúðarhúsnæðis hefur verið undir nýbyggingarkostnaði (sjá kafla 4.2).

Þegar stærð og tegund íbúða er borin saman við höfuðborgarsvæðið (sjá kafla 4.3), sést að:

- Færri íbúar eru um íbúð á Húsavík eða 2,45 á móti 2,65 á höfuðborgarsvæðinu.
- Meðalíbúð á Húsavík er 18,6 m² stærri en á höfuðborgarsvæðinu
- Meðal fermetrafjöldi á íbúa á Húsavík er 11,3 m² umfram höfuðborgarsvæðið, eða um 25% stærri.
- Tveggja og þriggja herbergja íbúðir eru hlutfallslega miklu færri á Húsavík, en hlutfall íbúða með 5 herbergi eða fleiri er töluvert hærra.
- Litlar íbúðir (minni en 70 m² og 70 – 110 m²) eru tiltölulega fáar á Húsavík, en meðalstórar og stórar (110 - 270 m²) eru þeim mun fleiri.

Þessi samanburður gefur gagnlegar vísbendingar um það hvers konar íbúða er helst þörf, þar sem húsnæðismarkaðurinn hefur verið virkari á síðustu árum á höfuðborgarsvæðinu. Þó ber að hafa í huga að þessi samanburður er margslunginn þar sem svæðin eiga sér ólíka uppbyggingarsögu og væntingar hvað varðar húsagerðir eru að nokkru leyti ólíkar á milli þessara svæða.

6.2 MAT Á ÍBÚAÞRÓUN OG ÞÖRF FYRIR NÝJAR ÍBÚÐIR

Við mat á íbúapróun er byggt á því að um 120 ný störf verði í iðjuveri PCC og að nettófjöldi afleiddra starfa að teknu tilliti til ruðningsáhrifa sé um 1,1 starf fyrir hvert starf í iðjuverinu. Fjöldi nýrra starfa sem kalli á aðflutta íbúa sé um 250. Þar af setjist um 200 að á Húsavík og þar verði þörf á um 120 nýjum íbúðum (sjá kafla 4.4).

6.3 STÆRÐIR NÝRRA ÍBÚÐA OG STAÐSETNING

Við ákvörðun um framboð lóða þarf að hafa í huga að stærðarsamsetning nýju íbúðanna þarf ekki aðeins að passa við þarfir þeirra sem flytja til Húsavíkur á næstu misserum heldur þarf hún einnig að verða til þess að heildarsamsetning allra íbúða á Húsavík passi sem best við þær stærðir sem Húsvíkingar allir vilja búa í, eftir að nýju íbúarnir hafa bæst í hópinn. Gera má ráð fyrir að tilkoma nýrra íbúða komi hreyfingu á markaðinn og að einhverjir heimamenn kaupi nýja íbúð og losi þá um leið stærri eða minni íbúð, eftir atvikum (sjá kafla 4.5).

Lagt er til að megináhersla verði á framboð á lóðum fyrir byggingu lítilla tveggja til þriggja herbergja íbúða í stærðarflokknum < 70 m² (um 35% íbúða) og 70 – 110 m² (um 60 % íbúða), auk eins herbergis íbúða. Nauðsynlegt er þó að hafa einhvern sveigjanleika

varðandi lóðaframboð, en nú þegar er nokkurt framboð af einbýlishúsalóðum.

Lóðum verði þannig hagað að íbúðum verði þétt og haganlega fyrir komið nærri nauðsynlegri þjónustu, í fjölbreyttu og áhugaverðu umhverfi. Skoða ætti tækifæri þess að bæta við húsnæði í þegar byggðum hverfum til að þétta byggðina.

6.4 BÚSETUGÆÐI

Búsetugæði verði tryggt með því að huga að eftirfarandi við uppbygginguna framundan (sjá 3. kafla):

- Aðlaðandi götummyndum, sem skapa góðan hverfisanda, bílastæði falli vel að byggð og hönnun tryggi að ökuhraða sé haldið í skefjum.
- Góðum tengingum innan og milli hverfa, svo gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur komist greiðlega um.
- Gönguvænu umhverfi og öruggum leiðum fyrir börn. Grænt net tengist skólum, þjónustusvæðum og öðrum áfangastöðum.
- Görðum og aðlaðandi opnum svæðum sem henta til leikja og samveru.
- Fjölbreytni í húsaagerðum og stærðum íbúða, sem skapa áhugaverða byggð og svara breytilegum þörfum hvers æviskeiðs.

- Almenningsrýmum, með aðlaðandi umgjörð og vel tengd byggðinni sem fyrir er.
- Staðarandanum, sem er forsenda skýrrar ímyndar og aðdráttarafls. Hann byggir á einstöku samspili búsetumynsturs, byggingararfs og annarra hefða.

Íbúum hefur fækkað um 12 % á Húsavík á síðustu tveimur áratugum. Við samanburð á aldursdreifingu íbúa við höfuðborgarsvæðið er sérstaklega áberandi hve fáar ungar konur á aldrinum 20-35 ára eru á Húsavík (sjá kafla 4.1). Sýnt hefur verið framá að viðhorf kvenna ræður miklu um það hvar fjölskyldur setjast að. Í könnun á viðhorfi kvenna á Austurlandi til búsetu kemur fram að konur kjósa umhverfi sem er bæði fjölskylduvænt og gönguvænt, nálægt helstu þjónustu og öruggt fyrir börn. Framangreind sjónarmið eru einnig til þess fallin að bæta lýðheilsu, sem einnig er æskilegt að líta til.

6.5 ÞÉTT BYGGÐ OG ÞÉTTING BYGGÐAR

Þétt byggð og þétting byggðar er mikilvæg, en vandmeðfarin. Þétt byggð skapar betri grundvöll fyrir nærþjónustu en dreifð byggð, göngufjarlægðir milli staða eru styttri og innviðir nýtast betur. Bygging þétrar byggðar er þó ekki endilega ódýrari ef ráðast þarf í dýrar framkvæmdir eins og bílakjallara. Hæfilega þétt byggð sem tekur mið af aðstæðum á hverjum stað er því mikilvægt tæki til að halda íbúðakostnaði í lágmarki og skapa líflegt og vistvænt samfélag.

Þéttleiki hverfa á Húsavík er frá 8,6 til 27,2 íbúðir á hektar. Í flestum hverfum virðast tækifæri til að þetta byggð, án þess þó að gengið sé á gæði byggðarinnar sem fyrir er og þarfir íbúa. Mikilvægt er að kortleggja slíka möguleika nánar og vinna náið með íbúum til að tryggja að ekki sé gengið á svæði sem hafa mikilvæg not s.s. leiksvæði og önnur svæði. Mögulega mætti afmarka slík svæði betur og aðlaga betur að þörfum íbúa (sjá kafla 4.6).

6.6 HENTUGAR OG HAGKVÆMAR ÍBÚÐAGERÐIR

Að fenginni reynslu ætti einkum að leita eftir smærra sérbylí, eins og rað- og parhúsum og mögulega litlum fjölbýlishúsum. Það að íbúð fylgi lítill garður, eins og gerist í par- og raðhúsum, getur aukið mjög verulega aðdráttarafl eignar og aukið notkunarmöguleika sbr. kafla 3.2. Mikilvægt er líka að hafa í huga að litlir en ræktaðir einkagarðar gera göturýmið og yfirbragð byggðarinnar mun áhugaverðara en bílastæði og grasflatir sem gjarnan fylgja stærri fjölbýlishúsum (sjá kafla 4.7).

Í bæjum víða um land hafa verið reist lítil par- og raðhús, eins til tveggja hæða, með íbúðum minni en 70 m² eða á bilinu 70 til 110 m². Grunnflötur slíkra íbúða þarf ekki að vera mjög stór, né garðskiki, sem myndi uppfylla þarfir um garð.

6.7 MÖGULEG UPPBYGGINGARSVÆÐI OG TILLAGA AÐ FORGANGSRÖÐUN ÞEIRRA

Við yfirferð á íbúðarsvæðum í aðalskipulagi Norðurbings, annars vegar nýbyggingarsvæðum á Reitnum, Skógargerðismel, Langholti og Brekkunum og hins vegar mögulegum þéttingarsvæðum í bænum, þá er áætlað að koma megi fyrir um 600 nýjum íbúðum í bænum. Nauðsynlegt er að taka þessum fjölda með fyrirvara, því ekki er hægt að segja fyrir um endanlegan fjölda fyrir en svæði hafa verið skoðuð nánar í skipulagi (sjá nánari umfjöllun í kafla 5.2).

Þar sem helst skortir litlar og meðalstórar íbúðir á Húsavík er mikilvægt að stýra uppbyggingu í þá átt með viðeigandi ákvæðum í þeirri deiliskipulagsvinnu sem framundan er. Skipulagsákvæðin verði leiðbeinandi með þann sveigjanleika sem nauðsynlegur er.

Mælt er með því við fyrsta áfanga að nýttir verði sem mest reitir inni í byggðinni til uppbyggingar. Þannig nýtast innviðir vel, tækifæri er nýtt til að þétta byggðina og fjölbreytileiki byggðarinnar eykst. Til að tryggja viðhald búsetugæða er nauðsynlegt að kortleggja græna innviði og nýtingu þeirra, samhliða skoðun á mögulegum uppbyggingarreitum, það verði gert í nánu samstarfi við íbúa strax í byrjun (sjá kafla 5.3.1).

Reiturinn og Skógargerðismelur eru afar mikilvæg uppbyggingarsvæði vegna staðsetningar sinnar við hjarta bæjarins. Þar er þjónusta og skólar í göngufæri. Þróun þeirra er vandasöm

þar sem annað svæðið er í mýri og hitt á mikilvægu efnistökusvæði. Því er lagt til að uppbygging á Reitnum og Skógargerðismel verði samstíga og unnið skipulag fyrir báða reitina saman. Ákjósanlegt er að ráðast í uppbyggingu þessara svæða á tímabili þar sem fyrirséð uppbygging er hröð, svo að hægt sé að ganga frá íbúðarsvæðum á tiltölulega skömmum tíma (sjá kafla 5.3.2). Fyrsta skrefið er að vinna frumgreiningu á möguleikum á samhliða uppbyggingu á Reitnum og Skógargerðismel.

Áætlun um uppbyggingu í Langholti er farin af stað í samstarfi við PCC, þar sem þar liggur þegar fyrir deiliskipulag og undirlag er gott. Ákjósanlegt kann að vera að tengja reit norðan við núverandi deiliskipulag einnig við þessa vinnu, þar sem það svæði er nær þjónustusvæðum. Mikilvægt er að sveitarstjórn leggi línur sem tryggi að sú byggð sem þar mun rísa verði bæði aðlaðandi og fjölbreytt. Þar verði litið til fjölbreytni í húsagerð, stærðar, litavals og útlits almennt.

Vert er að kanna möguleika á byggingu fjölbýlis í miðbænum.

Í Brekkunum eru nú þegar lausar einbýlishúsalóðir, sem er hagkvæmt að nýta. Lagt er til að beðið verði með þróun nýbyggingarsvæðis á því svæði, þar til síðar.

Ábendingar og tillögur sem hér eru settar fram eru í góðu samræmi við stefnu Aðalskipulags Norðurbings 2010-2030 og rammahluta miðbæjar. Þar er því að finna gott leiðarljós fyrir þá skipulagsvinnu sem framundan er á Húsavík.

7 HEIMILDASKRÁ

Byggðastofnun, þróunarsvið (2012). Iðjuver á Bakka. Byggðastofnun, 12.12.06.

Hagstofa Íslands (2016). *Vefur Hagstofu Íslands*. Sótt þann 28.4.2016 á: <https://www.hagstofa.is/>

Hildur Freysdóttir (2013). *Fjölbreytileiki innan íbúðahverfa í Reykjavík og húsnæði á viðráðanlegu verði*. Meistaraprófsritgerð - Háskólinn í Reykjavík.

Hjalti Jóhannesson ritstj. (2010). *Rannsókn á samfélagsáhrifum álvers- og virkjunarframkvæmda á Austurlandi. Rannsóknarrit nr. 9. Lokaskýrsla: Stöðulýsing í árslok 2008 og samantekt yfir helstu áhrif 2002 - 2008*. Byggðarannsóknastofnun Íslands, Þróunarfélag Austurlands, Byggðastofnun og iðnaðarráðuneytið.

Hrönn Pétursdóttir (2010). *Vannýtt íbúðarhúsnæði í Fjarðabyggð og Fljótsdalshéraði*. Íbúðalánasjóður.

Tinna Kristbjörg Halldórsdóttir (2011). „Nú getur maður bara 'tjillað' í Reykjavík". *Rannsókn á áhrifum samfélagsbreytinga á Austurlandi á stöðu austfirskra kvenna*. Meistaraprófsritgerð - Háskóli Íslands.

Velferðarráðuneytið (2011). *Húsnæðisstefna. Skýrsla samráðshóps um húsnæðisstefnu*. Reykjavík: Velferðarráðuneytið.

Velferðarráðuneytið (2012). *Skýrsla vinnuhóps um gerð húsnæðisáætlunar*. Reykjavík: Velferðarráðuneytið.

Vífill Karlsson og Anna Steinsen (2014). Íbúakönnun á Vesturlandi. Staða og mikilvæg búsetuskilyrði. Skýrsla SSV nr. 1 2014, maí 2014. Borgarnes. Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi, Þróun og ráðgjöf.