



Hluti úr aðalskipulagi Húsavíkurbajar 2005-2025

**Greinargerð**  
 Skipulagssvæðið afmarkast af þjóðvegi 85 að vestan, Þverholti að norðan, útivistarsvæði við Þorvaldsstöð að sunnan og Langholti (að hluta) ásamt brekkufæli neðan Brúnagerðis að austan en þar liggur vatnsæð ásamt göngu- og reiðleið. Skipulagssvæðið tekur þannig ekki til byggingarsvæðis við Þverholt norðan Breiðdalgar.

Markallnur eru dregnar í miðja vegi (Þverholt, þjóðveg 85, Langholt), en um 10m frá löðamörkum við útivistarsvæði og gönguleiðir.  
 Byggingarlandi svæðisins er skipt í 5 hluta (A-E). Efri hluti svæðisins er á malarnámu sem hefur verið fullnýtt og landið sláan jafnað og gert hentugra til byggingar. Landið er með lítlualega litlum holla efst, en neðri hlutinn er mun brattari og einnig eru brekkur norðan- og sunnan. Skipulagssvæðinu hófst á svæðinu fyrir meira en 30 árum og byggðust neðstu svæðin upp fjölglega eftir það (Arholt og stölluð hús við Laugarholt (svæði A og B)) án þess að endanlega væri gengið frá skipulaginu með formlegum hætti. Ofan við þessa byggð var malarnám sem tók mörg ár að vinna úr og ekki var hægt að skipuleggja svæðið fyrr en ljóst var hvernig landið yrði eftir malarnámið. Skipulagssvæðinu var oftur tekin upp á svæðinu skömmu fyrir aldamót og lögð fram tillaga sem samþykkt var í bæjarstjórn Húsavíkur en af einhverjum óstæðum lauk ekki skipulagsferlinu og var skipulagið aldrei staðfest með lögbodnum hætti. Engu að síður var byggt í samræmi við það (einbýlishús og neðstu rafhúsalengjur við Langholt) og þegar farið var að skipuleggja svæðið ofan Langholts (svæði E) var ákveðið að endurskoða það sem áður hafði verið skipulagð og ganga þannig frá skipulagi af svæðinu sem heild. Athugasemdir höfðu komið fram um tvö atriði og er reynt að koma til móts við þær í fyrirgjöndi tillögu.

Í fyrsta lagi var óskað eftir því að fjölga rafhúsoeningum við Langholt, þ.e. reikna með 4 einingum í hverri lengju en áður var lagt til að aðeins 3 einingar væru í 4 efstu lengjum og fjólgar því íbúðum þar um 4.  
 Í öðru lagi komu athugasemdir við parhúsalöð milli stölluðu hússanna við Laugarholt (Langholt 2a). Þóttu byggingarlínur vera of nálægt húsunum nr. 3c og 3d við Langholt.  
 Í fyrirgjöndi tillögu er gert ráð fyrir einbýlishúsi á þeirri sömu löð og bílið aukit talsvert frá umræddum húsum. Einnig eru löðarmörk að sunnan færð til þannig að þeim megin er einnig rýmra.

Svæði E er nýtt íbúðarhverfi með 19 einbýlishúsum og 5 litlum tveggja hæða fjölbýlishúsum en þau verða á austurjaðri byggðarinnar. Þar er reiknað með 4 íbúðum í hverju húsi, stærri íbúð á efri hæð en minni íbúð á þeirri neðri en þar verður einnig bílgeymsla sem tilheyrir stærri íbúðinni. Einbýlishúsalöðin verða með hefðbundnu sniði, um 750-1000m<sup>2</sup> að stærð. Í samræmi við aðalskipulag verður nýtingarhlutfall löðar fyrir einbýlishús að hámarki 0,3, fyrir rafhús 0,4 og fjölbýlishús 0,6. Umhverfis byggingarsvæðin er óbyggingarhæft land vegna bratta og/eða nálægðar við umferðaræðar. Að Þverholti eru brattar brekkur vaxnar lyngi og óðrum villtum gróðri sem ætlunin er að halda en að öðru leyti verður þar þras, tré og runnar ásamt göngustígum. Svæðið við Þorvaldsstöð verður útivistarsvæði þar sem númerandi gróður fær að halda sér að viðbættum göngustígum, trjám og runnum. Dæluskur er við Þverholt og spennistöð við Langholt, hvort tveggja á afmörkuðum byggingarreit, 6x6m, hámarks hæð 3,3m. Gert er ráð fyrir því að bæði þessi mannvirki (eða ný og/eða endurbýggð hús) verði ófram á þessum stöðum. Skipulagssvæðið innan markanna er um 164.000m<sup>2</sup> en samantölögð stærð löða er um 83.900m<sup>2</sup>.

**Skýringar**

	Mörk skipulags		Stærð löðar 1 m <sup>2</sup>
	Löðamörk		Hús í byggingu eða þegar byggð
	Byggingarreitur (bundin byggingarlína)		Leyfilegur hæðafjöldi húss
	Byggingarreitur (óbundin byggingarlína)		Opð svæði - texti tilgr. nánari notkun svæða
	Mörk sérhluta á löð		Vatn
	Gangstétt, göngustigur		

Mæliblöð verða gefin út af Tæknideild Norðurljós og sömu leiðis upplýsingar um gölfhæðir, frárennslí, inntaksstaði og önnur tæknitriði ef þurfa þykir.

**Byggingarskiðmálar:**

**Svæði A og B:**  
 Svæðin eru fullbyggð skv. eldra skipulagi að undanskilinni einni löð (Lyngholt 2a) með sérstökum skilmálum. Á þegar byggðum löðum skulu hæðir húsa gíða sem hámarks hæðir. Farið verður með huganlegar hæðarbreytingar sem breytingu á deiliskipulagi.  
 Lyngholt 2a (löð milli keðjuhúsa): Húsið skal vera einlyft frá göttuniseð en vegna landhalla er gert ráð fyrir neðri hæð sem getur staðið upp úr jörð að vestan. Húsrorm er frjálst að því leyti að ekki er mörkuð ákveðin mánisstefna, en hæð mánis má ekki vera hærri en 5,0m frá uppgjöfni gölfplötu og lárt þakbrún við útveg ekki hærri en 3,5m og er þá miðað við skurðinu ysta flatar þaks og ysta flatar útvegjar (sbr. reglur um skráningu mannvirkja). Sérstakur byggingarreitur er sýndur fyrir blískúr. Blískúrgölf skal vera 15 cm neðar en gölf í húsi. Þak á blískúr skal vera samræmt þaki hússins en við byggingarlínur á norðvesturhorni blískúrs má þak ekki vera hærri en 3,0m. Sýna skal 2 blástæði á löðinni.

**Svæði C:**  
 Hluti svæðisins er þegar byggður í samræmi við eftirfarandi skilmála og gíða þeir ófram fyrir einbýlishúsalöðir á svæðinu (við Stekkjarholt og Langholt).  
 Reisa skal einlyft hús ásamt bílgeymslu innan byggingarreits. Þakform er frjálst að því leyti að ekki er mörkuð ákveðin mánisstefna, en hæð mánis má ekki vera hærri en 4,5m frá uppgjöfni gölfplötu og lárt þakbrún við útveg ekki hærri en 3,3m.  
 Á 3 neðstu löðunum (Lyngholt 1, 3 og 5) eykst landhalli eftir því sem norðar dregur og er reiknað með bílgeymslu undir nyrsta húsinu (nr. 1). Á miðlöðinni er landhalli minni og er þar gert ráð fyrir sérstökum blískúr norðantil á löð. Hæð á blískúrgölfli tekur mið af götuhæð en gölf á aðal hæð húss skal vera í svipaðri hæð og aðal hæð hússanna nr. 1 og 5, þ.e. 47,8 +0,2m.  
 Syðsta löðin er óþekkt löðum ofar á svæðinu og skal reisa þar einnar hæðar hús án kjallara. Hús nr. 1 og 5 hafa þegar verið byggð í samræmi við ofangreinda skilmála. Sýna skal 2 blástæði á hverri löð.

**Svæði D:**  
 Á þessu svæði verða byggð rafhús. Tvö hús hafa þegar verið reist. Upphaflegir skilmálar gerðu ráð fyrir húsum með mánispaki en eindregnar óskir hafa komið fram um einhalla þök og hefur verið fyllist á það. Húsin verða einlyft. Á hverri löð verða 4 íbúðareiningar sem skulu stalfast í samræmi við landhalla. Þakform er frjálst að því leyti að bæði verða leyfð mánispök og þak með einhliða holla. Mesta hæð á þakbrúnunum á hlíðum að austan er 3,5m en að vestan 5,0m. Ef um mánispök er að ræða má hæð mánis mest vera 5,0m.  
 Við vesturhlíð húsa er heimilt að reisa sólstofur með þeim stærðartáknorkunum sem sýndar eru á skipulagssupprætti. Þak á sólstofu skal hafa einhliða holla frá húsi og þakbrún að framan má ekki vera hærri en 2,7m frá gölfplötu húss. Þak sólstofu við hús má ekki fara upp fyrir þakbrún húss. Sýna skal 2 blástæði við hverja íbúðareiningu.

Svæði E: Svæðið er ofan Langholts og samanstendur af einbýlishúsum og litlum fjölbýlishúsum.

**Einbýlishús:**  
 Reisa skal einlyft hús ásamt bílgeymslu innan byggingarreits. Þakform er frjálst að því leyti að ekki er mörkuð ákveðin mánisstefna, en hæð mánis má ekki vera hærri en 5,0m frá uppgjöfni gölfplötu og lárt þakbrún við útveg ekki hærri en 3,5m.

**Fjölbýlishús:**  
 Hver löð er tvískipt og á hvorum helmingi skal reisa tvílyft hús með 2 íbúðum, hvorri á sinni hæð. Gert er ráð fyrir innbyggðri bílgeymslu og má hún skaga 2m út fyrir meginlínu húss í ött að götu. Bílgeymsla skal tilheyra íbúð efri hæðar og má nýta þak hennar fyrir svalir. Íbúð neðri hæðar er minni en íbúð efri hæðar, u.þ.b. sem svarar stærð bílgeymslu. Þak skal vera mánispök með stefnu samstæða götu og mánir yfir miðju húsi. Salarhæð á neðri hæð má vera allt að 3,0m. Þakbrúnarhæð skal mest vera 3,5m yfir gölf 2. hæðar en mánishæð 5,0m hið mesta. Gera skal eitt blástæði á löð fyrir hverja íbúð auk stæða framan við bílgeymslu. Fyrirskrifaðar hæðir eru miðaðar við gölfplötu háðir sem gefnar verða á hæðarblöðum.

Eftir athugasemdir á kynningarátta eru gerðar eftirfarandi viðbætur:  
 1. Gönguleið er gerð frá enda Lyngholts um opið svæði niður að Laugarholti.  
 2. Gert er ráð fyrir möguleika á snúningspláss fyrir snjóruðningstæki efst á leiksvæði norðan við Laugarholt 7d.

Eftir athugasemdir Skipulagstofnunar frá 8. ágúst 2007 eru hámarks hæðir húsa á svæði A og B skilgreindar auk hæðarkóta á húsin. 3 við Lyngholt.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferðar í samræmi við ákveðið 25. gr. skipulags- og byggingarlögu nr. 73/1997 var samþykkt í Sveitarstjórn Norðurljós þann 12/2 2007.

Tillagan var auglíst frá 30/3 2007 með athugasemdofrestri til 11/5 2007.

Auglýsing um gíðistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2007

*Helgi Hafliðason*  
 Sveitarstjóri

**HH**  
 HELGI HAFLIÐASON, ARKITEKT FAI  
 STUDLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149  
 kt. 020341-2979, netfang: helgi@hnet.is

VERK: NORDURÞING - HÚSAVIK 0707  
 Holtahverfi - deiliskipulag

TEIÐ: 1.01  
 SKALA: 1:1000  
 DÁG: 17. mars - 14. ágúst '07

