

MIÐHAFNARSVÆÐI HÚSAVÍKUR TILLAGA DEILISKIPULAG



Unnið fyrir Norðurþing
af Mannviti hf, apríl 2012



MANNVIT

Efnisyfirlit:**Skipulagsforsendur:**

Almennt um skipulagssvæðið	bls. 2
Starfsemi á skipulagssvæðinu	bls. 2
Skipulagslegar forsendur	bls. 3
Meginmarkmið deiliskipulagsins	bls. 3
Eldri hús á skipulagssvæðinu	bls. 4
Aðalskipulag Norðurþings	bls. 6

Skipulagsákvæði:

Nýtingarlutfall lóða	bls. 8
Hæð bygginga og húsagerð	bls. 9
Umferð, gangstétt og bílastæði	bls. 10

Viðaukar:

A: Nýtingarlutfall og stærð bygginga	bls. 11
B: Skýringarmynd, Hafnarstétt 19-23	bls. 12
C: Breytingar miðað við eldra skipulag	bls. 13

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti, Húsavík af Per Christensen, arkitekt FAÍ í samráði við skipulags- og byggingarnefnd, framkvæmda- og hafnanefnd og bæjarstjórn Norðurþings. Deiliskipulagið samanstendur af greinargerð þessari og skipulagsupprætti í mælikvarða 1: 500 (A1).

Með staðfestingu deiliskipulags þessa fellur eldra deiliskipulag úr gildi. Þ.e. „Húsavík, Hafnarsvæði – miðhluti“, samþykkt af bæjarstjórn Húsavíkur janúar 1998. Varðandi breytingar miðað við skipulagið sem fellur úr gildi, sjá viðauka C bls. 13.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123 / 2010 og var samþykkt í Bæjarstjórn Norðurþings

Þann

Deiliskipulagið var auglýst

frá til

Auglýsing um samþykkt deiliskipulag birtist í B-deild Stjórnartíðindi

Þann

.....

Almennt um skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 4,2 ha að stærð, þar af um 1 ha hafnarsvæði með flotbryggjum, og eru mörk svæðisins sem hér segir:

Að austan: Garðarsbraut, sem er aðalgata bæjarins,
að nordan: Naustagil, sem er aðal aðkeyrsla að höfninni,
að sunnan: Árgil, sem afmarkar hafnarsvæðið frá suðurfjöru, og
að vestan: Bein lína um 50 – 60 m frá hafnarkanti.

Skipulagssvæðið er á sjávarbakkanum. Neðan bakka er Hafnarstétt á uppfyllingu, um 2-3 metra yfir sjávarmáli en ofan bakka er Garðarsbraut, um 10-11 m.y.s. Þá eru nokkrir stallar í bakkanum milli Garðarsbrautar og Hafnarstéttar, um 6 m.y.s.

Eina akstursleiðin milli Hafnarstéttar og Garðarsbrautar er um Naustagil, en fyrir fótgangandi eru fjölmargar leiðir sem tengja saman svæðin ofan bakka og neðan og má líta á svæðið sem eina heild, bæði útlitslega og hvað varðar hlutverk svæðisins / þá starfsemi sem þar fer fram.

Svæðið er að mestu full byggt og nýtt í bland af fiskvinnslu og ýmiss konar útgerðartengdri starfsemi og í verslun og þjónustu, sérstaklega fyrir ferðamenn á sumrin.

Verslun og þjónusta er ríkjandi á norðurhluta svæðisins en fiskvinnsla og almenn hafnarstarfsemi á suðurhluta þess.

Starfsemi á skipulagssvæðinu

Ofan bakka við Garðarsbraut er veitingastaður (Salka) og búð með prjónavörur o.fl. (Kaðlín) í gömlu Kaupfélagshúsunum við „Plássíð“ / Garðarsbraut 6.

Hvalaskoðunarfyrirtækin eru með söluturna o.fl. (með stöðuleyfi) ofan á Nausti / Hafnarstétt 7 og á verbúðapakinu / Hafnarstétt 17.

Gistihús er á efri hæðum fiskvinnslufyrirtækisins Vísis / Hafnarstétt 29, þar sem gengið er inn frá Garðarsbrautinni.

Þá eru tvö íbúðarhús á svæðinu: Formannshús / Garðarsbraut 2 og Bjarnabúð / Garðarsbraut 12.

Á stöllum í bakkanum milli Garðarsbrautar og Hafnarstéttar er útimeitingastaður Sölku/Pakkhússins og aðalinngangur í húsnæði Björgunarsveitarinnar (Naust).

Útimeitingastaður Skuldar er á þaki Svartabakka / Hafnarstétt 11 og opið svæði með kirkjutröppu er á þaki Foss / Hafnarstétt 19. Frá báðum er hægt að ganga inn á efri hæð verbúðanna / Hafnarstétt 17.

Neðan bakka er Hvalasafn í gamla sláturhúsinu / Hafnarstétt 1, en aðalinngangur safnsins og upplýsingamiðstöð Húsavíkurstofu er á efri hæðinni þar sem gengið er inn frá Garðarsbraut.

Þekkingarnet Pingeyinga á heima í Saltvík / Hafnarstétt 3 og Björgunarsveitin í Naust / Hafnarstétt 7. Veitingastaður og ýmis þjónusta tengd hvalaskoðun o.fl. er í nýrra húsnæði (Gamli Baukur og Svartibakki / Hafnarstétt 9 og 11), en starfsemi í verslun og þjónustu er einnig að koma upp í eldra atvinnuhúsnæði (66°N í „Flókahús“ og Fish and chips í „Ugga“, Hafnarstétt 13 og 21).

Þar að auki er áfram hefðbundin starfsemi tengd (smábáta)útgerð á svæðinu: Verbúðir í tveggja hæða byggingu / Hafnarstétt 17, Netagerð í Barðanum og ýmis geymslu- og vinnuaðstaða / Hafnarstétt 5, 13, 15, 19 o.fl.

Sunnan við Barða er starfsemin á hafnarsvæðinu einkum tengd útgerð og fiskvinnslu. Hér er fiskvinnsla og frystihús Vísis / Hafnarstétt 25-31, hafnarvog og almennt athafnasvæði sem er hluti af hafnarsvæði við Suðurgarð. Í gömlu síldaverksmiðjunni / Hafnarstétt 33 er að mestu laust húsnæði eins og er.

Skipulagslegar forsendur:

Í janúar 1998 samþykkti bæjarstjórn Húsavíkur deiliskipulag á svæðinu, sem nefnt var „Húsavík, Hafnarsvæði – miðhluti“.

Í greinargerð þess skipulags er farið yfir sögu svæðisins og segir m.a.: „Á þessu svæði var grunnur lagður að þéttbýlismyndun á Húsavík með tilkomu útgerðar- og verslunarhúsa Kaupfélags Þingeyinga.“ Þá er sagt frá því hvernig uppbygging á uppfyllingunni neðan bakka var tengd smábáta-útgerð, en því næst segir í greinargerðinni: „Á allra síðustu árum hefur annars konar starfsemi sótt inn á þetta svæði, m.a. hvalaskoðunarferðir með ferðamenn og hefur umferð um svæðið aukist mikið við það og einnig eftirspurn eftir lóðum vegna þessara umsvifa.“

Eftir að deiliskipulagið var unnið fyrir 14 árum síðan hefur ýmislegt gerst sem kallar á endurskoðun og breytingu á deiliskipulaginu. Rétt er að nefna fjóra þætti:

- a) Útgerðin hefur breyst: Togaraútgerð frá Húsavík hefur snarminnkað en smábátaútgerð aukist töluvert, sérstaklega með tilkomu öflugra línubáta með beitingavélum.
- b) Hafnarsvæðið hefur breyst: Hafnarstéttin var 2010-2011 breikkuð um 10 m á nýju uppfyllingunni og nýjum flotbryggjum komið fyrir í suðurhluta hafnarinnar.
- c) Ferðamönnum hefur fjölgað: Umferð ferðamanna á hafnarsvæðinu (og í miðbæ Húsavíkur) hefur aukist gríðarlega: Þegar deiliskipulagið var gert árið 1997 fóru um 14.000 í hvalaskoðun frá Húsavík. 10 árum síðar var fjöldinn þrefaldur (41.000 árið 2007) og núna má búast við að allt að 50.000 manns á ári fari í hvalaskoðun frá Húsavík (og að um 100.000 manns komi árlega til Húsavíkur).
- d) Nýtt aðalskipulag á svæðinu: Með aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030, samþykkt des. 2010, er svokallaður „skipulagsrammi fyrir miðbæ Húsavíkur“ sem gerir ráð fyrir ýmsum breytingum á hafnar-svæðinu . [Í Aðalskipulaginu segir að markmið skipulagsrammans séu grundvöllur deiliskipulags-vinnu, en að umfjöllun rammans um tækifæri sé aðeins leiðbeinandi].

Meginmarkmið deiliskipulagsins:

1) Eins og sjá má af ofangreindu er norðurhluti deiliskipulagssvæðisins nokkuð flókin en skemmtileg blanda af starfsemi, húsagerð og gönguleiðum sem í rás tímans hafa komið upp neðan bakka og ofan - og á stöllum þar á milli. Á meðan suðurhluti svæðisins er hefðbundið hafnarsvæði þar sem starfsemin er að mestu tengd útgerð og fiskvinnslu.

> Markmið deiliskipulagsins er að halda þessari blöndu en samtímis stjórna umferð á hafnarsvæðinu. [Aðal gönguleið meðfram hafnarkanti, aðskilin frá akbraut með bílastæðum skipt í hólf.]

2) Nokkuð stórt svæði við Hafnarstétt – frá kirkjutröppum að síldarverksmiðjunni gömlu – er óbyggt (burtséð frá hafnarvigtinni). Svæðið þjónar mikilvægu hlutverki í lífi bæjarins, m.a. samkomu- og sýningarsvæði við ýmsa viðburði, en er þar að auki nýtt sem bílaplan og almennt athafnasvæði.

> Markmið deiliskipulagsins er að halda svæðinu sem óbyggðu fjölnotasvæði þrátt fyrir eftirspurn eftir húsnæði á hafnarsvæðinu.

[Bent er á að hægt er að bæta við starfsemi í núverandi byggingum / á lóðum þar sem húsnæði er annað hvort laust eða lítið nýtt. Sérstaklega má benda á Hafnarstétt 21 og 23 („Uggi“ og „Barðinn“), Hafnarstétt 25-31 að hluta til (Fiskvinnsla Vísis) og Hafnarstétt 33 (Síldaverksmiðjan gamla)].

3) Í deiliskipulagi frá 1998 segir m.a.: „Húsin við Bakkann verða lítið breytt. Þau mynda áfram baksvið fyrir athafnalífið á uppfyllingunni. Haldið er þeirri gömlu skipulagshugmynd, að fylla megi upp röðina með byggingum sem nái ekki upp fyrir götulínu Garðarsbrautar og þök þeirra nýtist sem bílastæði í tengslum við umferðarkerfi bæjarins ásamt göngusvæði með góðu útsýni yfir höfnina.“

> Markmið deiliskipulagsins er að hafa þessa ágætu skipulagshugmynd að leiðarljósi og takmarka byggingu ofan bakka / vestan við Garðarsbraut eins mikið og kostur er.

Eldri hús á skipulagssvæðinu

Samsíða úrvinnsla á deiliskipulagi var unnið að húsakönnun á miðhafnarsvæðinu skv. 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Húsakönnunin er unnin af Arnhildi Pálmadóttur arkitekt FAÍ og segir frá sögu svæðis og húsa – og frá varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga.

Það er álit Skipulags- og byggingarnefndar og bæjarstjórnar Norðurþings að ekki sé þörf á sérstakri verndunarákvæði / hverfisvernd á miðhafnarsvæðinu, en við ákvörðun um breytingar og umsókn um byggingarleyfi á miðhafnarsvæðinu mun Skipulags- og byggingarnefnd hafa hliðsjón af húsakönnunni.

Uppb. helmingur allra húsa á miðhafnarsvæðinu eru byggð fyrir 1950. Hér á eftir er sagt örstutt frá þeim húsum og hugsanleg framtíð þeirra á skipulagstímabilinu:

Þrjú hús / þyrpingar eru byggð fyrir eða um aldamótin 1900:

- > Garðarsbraut 6, Söludeild o.fl. (Garðar 1883, Pakkhúsið 1886 og Söludeild 1902)
- > Garðarsbraut 2, Formannshús (1898)
- > Garðarsbraut 12, Bjarnabúð (1907)

Þessi hús falla undir ákvörðun 2.mgr. 6.gr. laga um húsafriðun nr. 104/2001 sem segir: „*Eigendum húsa, sem reist eru fyrir 1918, er skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa.*“

Húsunum hefur verið haldið vel við síðustu árin og setja mikinn svip á miðbæ Húsavíkur og á Hafnarsvæðið. Gert er ráð fyrir að þau hús muni standa óbreytt til framtíðar.

Þrjú hús eru byggð 1920–1939:

- > Saltvík, Hafnarstétt 3 (1920)
- > Sláturhús / hvalamiðstöð, Hafnarstétt 1 (1931)
- > Síldarverksmiðja, Hafnarstétt 33 (1936 / síldapró 1960)

Saltvík rúmar nú ýmsa skrifstofustarfsemi. Húsið er nýuppgert og til mikillar þrýði á hafnarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að húsið muni standa óbreytt til framtíðar

Í gamla sláturhúsinu er nú Hvalasafn og upplýsingamiðstöð. Húsið er nýlega uppgert að innan og er hlutverk þess mikilvægur miðpunktur fyrir ferðamennsku á svæðinu. Þar að auki afmarkar húsið miðhafnarsvæðið og lítið torgsvæði með eðlilegum hætti. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á húsinu sjálfu (nema etv. viðbót af anddyri til austurs og/eða til suðurs). Þar á móti kemur vel til greina að breyta / rífa viðbyggingar með skúrþökum norðan til á húsinu, sem snúa ekki að miðhafnarsvæðinu, og þá stækka hvalasafnið til norðurs.

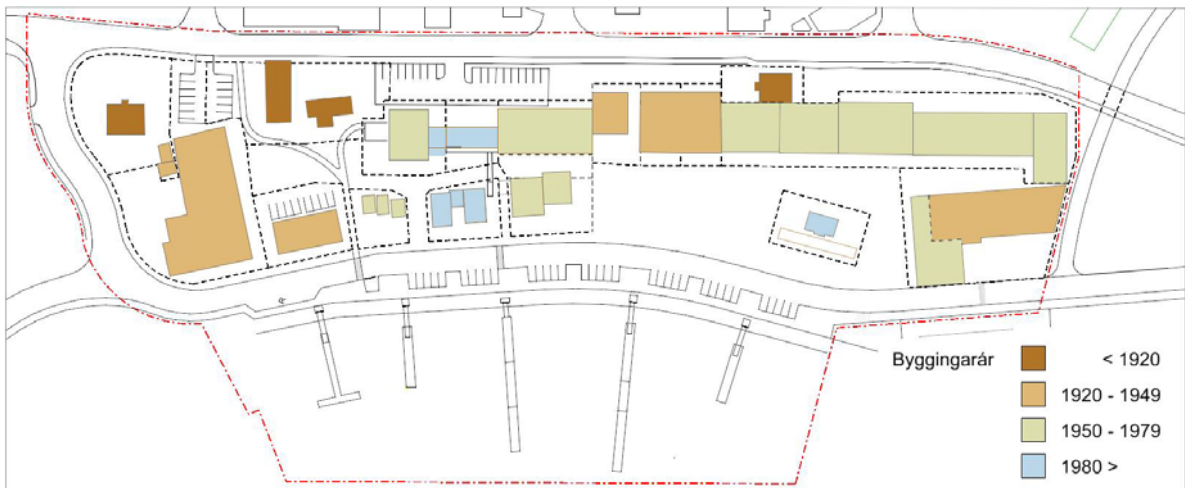
Í Síldarverksmiðjunni gömlu – allra syðst á skipulagssvæðinu – er að mestu laust húsnæði, en áætlað er að Garðarhólmsverkefnið muni þróast þar til framtíðar (sjá seinna, bls. 7). Ekki er til áætlun um endurbyggingu hússins eins og er, en skorað er á hönnuð að virða útlit verksmiðjuhússins sem best og verði það metið þegar sótt er um byggingarleyfi.

Æskilegt væri að rífa síldarþróna nyrst á verksmiðjuhúsinu – að hluta til eða að fullu – og eru það forsendur fyrir að leyfa viðbyggingu við verksmiðjuhúsið.

Þrjú hús eru byggð 1940–1950:

- > Foss, Hafnarstétt 19 (1942)
- > Uggi, Hafnarstétt 21 (1946)
- > Barðinn, Hafnarstétt 23 (1949)

Húsin eru byggð um eða rétt eftir stríð. Þau eru nokkuð veikburða og nýting þeirra tiltölulega lítil miðað við gildi svæðisins. Gert er ráð fyrir að einhvern tíma verði þau hús etv. rifin og ný hús byggð í staðinn, með sömu staðsetningu og núverandi hús og aðallega á tveimur hæðum (Efri hæð Foss takmarkað vegna útsýnis til kirkju, en smáhýsi leyfð ofan á efri hæð Ugga og Barða, sjá bls. 9 o.fl.).



Aldur núverandi bygginga á svæði deiliskipulagsins (riss, mkv. 1:2500)



Hæð núverandi bygginga á svæði deiliskipulagsins (riss, mkv. 1:2500)



Útsýni yfir miðhafnarsvæði Húsavíkur: Frá gamla sláturhúsi (tv.) að gömlu síldarverksmiðjunni (th.)

* * *

[Nýrri hús, byggð eftir 1950: Skúrar Hafnarstétt 5 (1950 / 1960), Naust Hafnarstétt 7 (1951), Flókahús Hafnarstétt 13 (1958), Helguskúr Hafnarstétt 15 (1958), Verbúðir Hafnarstétt 17 (1965), FH/Vísir Hafnarstétt 25-31 (1950/1966/1973/1983), Vigtar-skúr Hafnarstétt 35 (1996), Gamli Baukur/Skipasmíðastöðin Hafnarstétt 9 (1998), Svartibakki Hafnarstétt 11 (2005), Skuld Hafnarstétt 11 (1920 / fært hingað 2005)]

Aðalskipulag Norðurbings – grundvöllur deiliskipulagsins

Í aðalskipulagi Norðurbings 2010-2030 sem var samþykkt af umhverfisráðherra þann 22. des. 2010 eru skilgreindir þrír landnotkunarflokkar á svæði deiliskipulagsins:

1: Miðsvæði (M1) er meðfram Garðarsbraut (ofan bakka) frá Naustagili og rúmlega að gatnamótum Garðarsbrautar og Stóragarðs.

[Svæðið er hluti af samfelldu miðsvæði bæjarins, M1, sem er að öðru leyti austan við Garðarsbraut]

2: Hafnarsvæði (H5) er syðst á svæðinu og nær yfir fiskvinnslufyrirtæki (Vísir), gömlu síldarverksmiðjuna, hafnarvigt og almennt athafnasvæði umhverfis hana.

[Svæðið er hluti af samfelldu Suðurhafnarsvæði, H5, sem er að öðru leyti við Suðurgarð]

3: Blandað svæði fyrir verslun og þjónustu (V1) og hafnarsvæði (H4) er aðallega á Hafnarstéttinni norðan við fiskvinnslufyrirtæki og hafnarvigt.

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



Drög úr aðalskipulagi Norðurbings 2010-2030 / Húsavík.

Um hafnarsvæðið og blandaða svæðið segir í aðalskipulagi:

H5	<p>Suðurhöfn Suðurgarður og suðurhluti hafnarsvæðisins þar sem eru stærri útgerðar- og fiskvinnslufyrirtæki. Vaxtarmöguleikar eru á landfyllingu til suðurs og einnig gæti fyrrum húsnæði rækjuvinnslunnar nýst til frekari umsvifa núverandi starfsemi eða nýrrar starfsemi. Talsverðir flutningar eru á fiski til og frá svæðinu og innan þess.</p>	<p>Svigrúm er fyrir frekari starfsemi tengdri fiskvinnslu og útgerð. Gert er ráð fyrir að hafnarsvæði Suðurhafnar muni stækka u.þ.b. 40 m til vesturs með um 4.000 m² landfyllingu. Tryggðar verði öruggar og aðgengilegar flutningaleiðir til og frá hafnarsvæðinu og innan þess þannig að sem minnst óhagræði verði fyrir bæði fiskvinnsluna og aðra starfsemi á hafnarsvæðinu.</p>
V1 / H4	<p>Bakkinn og Hafnarstétt Svæðið tekur til bakkans og Hafnarstéttarinnar frá gamla slippnum að frystihúsinu. Á svæðinu er hafntengd starfsemi, aðstaða smábátaútgerðar og ferðaþjónusta í bland. Svæðið gegnir mikilvægu hlutverki sem tenging miðbæjarins við höfnina og sjóinn.</p>	<p>Breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar eru heimilar, sem falla að hlutverki svæðisins sem hafnarsvæðis og verslunar- og þjónustusvæðis í nánum tengslum við miðbæ. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á þessu svæði. Sjá jafnframt stefnu og skipulagsgramma í kafla 25 um miðbæ Húsavíkur. Gert er ráð fyrir breikkun á Hafnarstétt (um 0,3 ha). Byggingar og rými í bakkanum sjálfum og neðan hans falla undir blandaða landnotkun verslunar- og þjónustustarfsemi og hafnarstarfsemi, sbr. svæði 3 í 25. kafla um miðbæinn. Byggingar og svæði ofan á bakkanum falla hinsvegar undir miðsvæði, sbr. svæði M1. Í Aðalskipulagi Húsavíkur 2002-2025 var svæðið skilgreint sem hafnarsvæði.</p>

Í „skipulagsramma fyrir miðbæ Húsavíkur“ sem fylgir aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030 segir í markmiðum skipulagsrammans fyrir blandaða svæðið neðan bakka og í bakkanum sjálfum:

„Skipulagsrammi fyrir svæðið miðar að eftirfarandi markmiðum:

- > Að viðhalda stöllum í bakkanum og bæta tengsl á milli þeirra.
- > Að skilgreina sjónása til kirkju sem skal varðveita.
- > Að skapa nýtt torg sunnan húsnæðis Hvalasafnsins.
- > Að benda á staði þar sem viðhalda ætti hefðbundnum atvinnugreinum.
- > Að skilgreina hönnunarmarkmið fyrir Garðarshólm.
- > Að skilgreina áherslur við landslagsmótun og umhverfisfrágang.“

Samkvæmt texta aðalskipulagsins séu markmið skipulagsrammans grundvöllur deiliskipulagsvinnu.

* * *

Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 – og við markmið sem sett er fram í skipulagsramma fyrir miðbæ Húsavíkur – nema hvað varðar staðsetningu „Garðarshólms“.

Garðarshólms verkefnið er hugsað sem miðstöð fyrir umhverfisumræðu á grundvelli siglinga, landnáms og umhverfisbreytinga á Íslandi eftir landnám, og er það kynnt sem mikilvæg viðbót við ferðaþjónustu á Húsavík þar sem sýningar og starfsemi Garðarshólms munu laða að sér fjölda ferðamanna. [Verkefnið dregur nafn sitt af Garðari Svavarssyni sem hafði fyrstur manna vetursetu á Íslandi / á Húsavík, sigldi um Ísland og nefndi eyjuna okkar Garðarshólm].

Samkvæmt skilgreiningu Garðarshólms verkefnisins á það heima á svæði sem í aðalskipulagi er skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu eða sem miðsvæði. Í skipulagsramma fyrir miðbæ Húsavíkur er – beint og óbeint – gert ráð fyrir því að Garðarshólmur komi á blönduðu svæði neðan bakka / etv. á efri hæð verbúðanna.

Nú hefur bæjarstjórn Norðurþings hins vegar ákveðið að samþykkja kaup á gömlu síldarverksmiðjunni / Hafnarstétt 33 í verkefnið – og deiliskipulag þetta gerir því ráð fyrir að Garðarshólms verkefnið fái húsnæði syðst á skipulagssvæðinu sem í aðalskipulagi er skilgreint sem hafnarsvæði (H5). Þarf því að breyta aðalskipulaginu í samræmi við þetta og verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu auglýst samsíða auglýsingu á deiliskipulagstillögu þessari.

* * *

Drög að breytingu á aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030 / Húsavík :
„ Sá hluti hafnarsvæðis H5 sem er austan við Hafnarstétt - með Vísi fiskvinnslufyrirtæki og gömlu síldarverksmiðjuna – verði breytt úr hafnarsvæði (H5) í blandað svæði, þ.e. hafnarsvæði og svæði fyrir verslun og þjónustu (V1 / H4)“.





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



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

Nýtingarlutfall lóða :

Neðan bakka meðfram Hafnarstéttinni er hámarks nýtingarlutfall lóða 0,6 – 0,8 en Hafnarstétt 1 (Hvalasafnið) þó 1,1.

„Baksvið hafnarsvæðis“ – þar sem byggt er inn í bakkann – er hámarks nýtingarlutfall lóða frá kirkjutröppu og til norðurs um 1,0 (þ.e. 0,9 - 1,0 - 1,1 - 1,2), en sunnan kirkjutrappanna er hámarks nýtingarlutfall 1,6.

Gert er ráð fyrir að veita megi stöðuleyfi fyrir tveim torgsölu húsum – stærð 45 m² og hæð 3,5 m – við Garðarsbraut / ofan á þökum Hafnarstétta 7 og 11 (sbr. ákvæði kafla 2.6 í byggingarreglugerð). Með því mun byggingamagn á lóðunum ekki fara fram yfir það sem skilgreint er hér að ofan.

Nýtingarlutfall lóða að Garðarsbrautinni, þ.e. Formannshús (0,3), Söludeild o.fl. (0,5) og Bjarnabúð (0,6) samsvarar núverandi nýtingu og er aðeins til upplýsinga. Um er að ræða gömul hús byggð fyrir eða um aldamótin 1900 og ekki er gert ráð fyrir breytingum eða viðbyggingum við þau hús.

[í viðauka 1 er hægt að sjá núverandi nýtingarlutfall lóða – og hvaða viðbótarnýting er leyfð innan ramma deiliskipulagsins]

Hæð bygginga og húsagerð:

Neðan bakka meðfram Hafnarstéttinni skulu byggingar vera tveggja hæða eða hæð og portbyggt ris og hámarkshæð frá stétt að mæni 7,5 m. Þakhalli milli 30° og 45° og mænisstefni þvert á götu. Klæðningarefni skal vera bárujárn, borðaklæðning, steinsteypa eða málaðar sléttar plötur, gluggar og hurðir úr tré eða málm. Litir skulu samþykktir af byggingarfulltrúa. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Við nýbyggingu / endurbyggingu á húsum skal almennt fylgja ákvæðum deiliskipulagsins um byggingarreit, byggingarskilmála o.fl. Þó er hægt að víkja frá ákvæðum um að gafli húsa skuli snúa að Hafnarstétt – á þeim forsendum að jafn breiðir gafkvistir komi í staðin.

Víkja má frá ákvæðum um hámark mænishæðar 7,5 m á húsi gömlu síldarverksmiðjunnar, Hafnarstétt 33, sé þörf á því til að ganga frá burðarvirki og einangrun yfir núverandi þak.

Neðan bakka / í bakkanum sjálfum skulu byggingar almennt vera tveggja hæða með lárétt þak sem myndar hluta af almenna bæjarsvæðinu við Garðarsbraut.

Á lóðinni Hafnarstétt 7 (Naust) eru þó leyfðar 3 hæðir: Í eldra deiliskipulagi segir „Núverandi hús hækkað um eina hæð (mæni um 5,5 m yfir götulínu)“ og ákveðið hefur verið að halda þeirri ákvörðun óbreyttri í deiliskipulagi þessu.

Á lóðinni Hafnarstétt 19 (Foss) er umfang annarar hæðar takmarkað til að halda óskertu útsýni frá hafnarsvæðinu til kirkjunnar.

Á lóðunum Hafnarstétt 21 og 23 (Uggi og Barðinn) eru leyfð allt að 40-45 m² smáhýsi með valmapaki (upptyppt) ofan á aðra hæð bygginga – á þeim forsendum að efsti punktur þaks nái ekki meira en 1.8 m yfir götuhæð Garðarsbrautar (sjá skýringarriss viðauka B, bls. 12).

Ekki eru sérstök ákvæði um byggingarefni eða liti á þessu svæði.

Ofan bakka við Garðarsbrautina eru nú stök tveggja hæða hús sem eru með elstu húsum bæjarins. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þeim, og sama á við tvær hæðir ofan Garðarsbrautar sem eru á lóðinni Hafnarstétt 25-31 (Fiskiðjusamlagið / Vísir).

Markmið deiliskipulagsins er að ofan bakka / vestan við Garðarsbrautina verði byggt eins lítið og kostur er, til að halda sögulegri bæjarmynd og útsýni milli miðbæjar og hafnarsvæðis.



Umferð – gangstétt og bílastæði

Mikil umferð er á skipulagssvæðinu, sérstaklega á sumrin. Gangandi umferð ferðamanna á Hafnarstéttinni er stundum gríðarleg og er það markmið deiliskipulagsins að leita leiða til að stjórna umferðinni betur og minnka slyshættu.

Aðal gangstétt verður afmörkuð meðfram hafnarkanti, aðskilin frá akbraut með svæði fyrir bílastæði skipt í hólf. Við flotbryggjur koma útskot á gangstéttinni, misstór eftir þörfum og milli þeirra koma minni útskot með borðum og bekkjum, þar er einnig gert ráð fyrir smávægilegri torgsölu. Gangbraut kemur að þeim flotbryggjum sem nýttar eru í hvalaskoðun. Meginregla: 3 m gangstétt meðfram grjótkanti + 5 m svæði fyrir bílastæði og útskot gangstéttar + 7,5 m akbraut + upb. 3 m að lóðamörkum, nýtt sem gangstétt / almennt umferðasvæði.

Bílastæði: Gert er ráð fyrir allt að 35 bílastæðum við aðal gangstétt sem sagt er frá hér að ofan, 25 fyrir fólksbíla og 10 fyrir stærri bíla syðst á svæðinu. Þar að auki eru skilgreind bílastæði fyrir 14 bíla (8 fólksbíla og 6 stærri bíla) á hafnarsvæðinu sunnan við Helguskúr. Skammtímarútustæði eru við aðal gangstétt gegnt Hvalasafni og Saltvík, og á ferðamannatímanum einnig gegnt Gamla Bauk. Að öðru leyti eru rútustæði utan skipulagssvæðis, við Suðurfjöru.

Ath: Bæjarstjórn getur ákveðið að takmarka / breyta notkun bílastæða tímabundið, sé þörf á því.

VIÐAUKI A:

Nýtingarhlutfall og stærð bygginga

H Ú S A V Í K H A F N A R S V Æ Ð I		bygging skv. fmr. m ²	lóð skv. nýja deiliskip	núv. nýt. hlutf.	hámarks nýtingar hlutfall	hám. m ²	viðb. m ²	ath:
Hafnarstétt 01	Hvalamiðstöð	1902	2203	0,86	1,1	2423	521	[1]
Hafnarstétt 03	Saltvík	425	716	0,59	0,6	430	5	
Hafnarstétt 05	Beituskúrar	71	332	0,21	0,6	199	128	
Hafnarstétt 07	Naust tæknigeym	447 51	654	0,68	1,2	785	287	[2]
Hafnarstétt 09	Gamli Baukur	219	447	0,49	0,6	268	49	
Hafnarstétt 11	Svartibakki	122	392	0,31	0,9	353	231	[3]
Hafnarst. 13-15	Flókah.+ Helgusk.	405	523	0,77	0,8	418	13	
Hafnarstétt 17	Verbúðir [A]	900	821	1,10	1,1	903	3	
Hafnarstétt 19	Foss	166	432	0,38	1,0	432	266	[4]
Hafnarstétt 21	Uggi	490	369	1,33	1,6	590	100	[5]
Hafnarstétt 23	Barðinn	563	375	1,50	1,6	600	37	[6]
Hafnarst. 25-31	Hraðfrýstihús [B]	4300	2886	1,49	1,6	4618	318	[7]
Hafnarstétt 33	Sildarverksm. [C]	1000	1895	0,53	0,8	1516	516	[8]
Hafnarstétt 35	Vigtarhús	52	540	0,10	0,1	54	2	[-]
Garðarsbr. 2	Formannshús	337	1155	0,29	0,3	347	10	[-]
Garðarsbr. 2A	spennistöð	24	34	0,71	0,9	31	7	[-]
Garðarsbr. 6	sóludeild o.fl	731	1466	0,50	0,5	733	2	[-]
Garðarsbr. 12	bjarnabúð	197	333	0,59	0,6	200	3	[-]

[A] Verbúðir: stærð núv. byggingar óviss: Skv. f.skrá 0 m² Áætl: 31,5x15 + 31,5x13,5 = 898 m²

[B] Frýstihús: stærð núv. byggingar óviss: Skv. f.skrá 1888 m² áætl 25 323 m² x 1 hæð 323
 áætl 27 326 m² x 2 hæðir 652
 áætl 29 426 m² x 4 hæðir 1.704
 áætl 31 840 m² x 2 hæðir 1.680
 Samtals m²: 4.359

[C] Sildarverksm. stærð skv. fasteignaskrá: verksmiðja 666 m² + síldarþró 334 m² = 1000 m²

[1] Hvalamiðstöð byggingarreitur norðan húss 100% byggður á tveimur hæðum = stækkun um 520 m²

[2] Naust 222 m² ofan á Nausti plús 13x6 = 78 m² ofan á tækjageimi = samtals 300 m²

[3] Svartibakki byggingarreitur ofan á Svartabakka, 13 x 17,4 = 226 m²

[4] Foss neðri hæð 310 m² + efri hæð 120 m² = samtals 430 m²

[5] Uggi byggingarreitur 100% byggður í tveimur hæðum + 40 m² efst = samtals 590 m²

[6] Barðinn byggingarreitur 100% byggður í tveimur hæðum + 45 m² efst = samtals 599 m²

[7] Frýstihús ný hæð sunnan við Barð verður um 325 m²

[8] Sildarverksm. dæmi: síldarþró rifin, verksm.hús framlengt 6 m til norðurs, allt á 2 hæðum = 1529 m²

[-] Þýðir: Nýtingarhlutfall aðeins til viðmiðunar, viðbygging á ekki við

Breytingar miðað við eldra skipulag sem fellur úr gildi

Deiliskipulag þetta tekur yfir miðhafnarsvæði Húsavíkur í Norðurþingi, Suður-Þingeyjarsýslu.

Til er eldra deiliskipulag á svæðinu: „Húsavík, Hafnarsvæði – miðhluti“, samþykkt í janúar 1998 af bæjarstjórn Húsavíkur (Skipulagsuppdráttur í stærð A1 með greinargerð á blaði).

Með staðfestingu deiliskipulags þessa fellur það skipulag úr gildi.

* * *

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

- 1) Svæði deiliskipulagsins er óbreytt, milli Naustagils að norðan og Árgils að sunnan.
- 2) Öll lóðamörk eru endurskoðuð (hnitsett) miðað við lóðablöð / lóðasamninga með hliðsjón af gömlu skipulagi:
 - > Í flestum tilfellum, þar sem lóðablöð / samningar samræmast eldra deiliskipulagi (innan við örfáa fermetra), er stærð lóða skilgreind skv. grunnlóðasamningum. (þ.e. Hafnarstétt 3, 5, 9, 11, 17, 19, og 35, ásamt Garðarsbraut 2A, 6 og 12)
 - > Í þrem tilfellum, þar sem gömul lóðablöð / samningar fjalla um lóðir sem eru töluvert minni en fram kemur í eldra deiliskipulagi, er stærð lóða að mestu skilgreind skv. því skipulagi (þ.e. Hafnarstétt 7, 21-23 og 25-31, - Hafnarstétt 7 þó aðlagð nýjum mörkum að Garðarsbraut 6).
 - > Í fjórum tilfellum eru ekki til lóðasamningar, og stærð lóða þá skilgreind frjálsglega miðað við mörk nágrannalóða og þörf á opinberu svæði (þ.e. Hafnarstétt 1, 13-15 og 33, ásamt Garðarsbraut 2).
- 3) Byggingarreitir eru endurskoðaðir miðað við lóðarmörk og þar að auki skilgreindir nánar / víðar en í gömlu deiliskipulagi. Í því voru aðeins skilgreindir byggingarreitir á lóðum þar sem gert var ráð fyrir byggingum í næstu framtíð. Nú eru byggingarreitir skilgreindir á öllum lóðum nema við elstu 100 ára gömul hús (þ.e. Formannshús, Söludeild o.fl. og Bjarnabúð, Garðarsbraut 2, 6 og 12) og minni tæknimannvirki (þ.e. spennistöð Garðarsbraut 2A og hafnarvigt Hafnarstétt 35). Ath. að núverandi mannvirki eru að hluta til utan byggingarreits á lóðunum Hafnarstétt 1, 13-15 og 33.
- 4) Fjöldi hæða er skilgreindur nánar / víðar en í gömlu deiliskipulagi. Ákvarðanir gamla skipulagsins eru óskertar, en þar að auki er gert ráð fyrir einni hæð til viðbótar ofan á hluta Hafnarstéttar 19 (Foss, nú ein hæð) og ofan á hluta Hafnarstéttar 21 og 23 (Uggi og Barðinn, nú tveggja hæða). Byggingarreitir efstu hæða eru takmarkaðir til þess að hafa gott útsýni milli Hafnarsvæðis og Garðarsbrautar, kirkju o.fl.
- 5) Ný aðal gönguleið og bílastæði bætt við meðfram hafnarkanti – á nýju uppfyllingu. Torgsölu svæði skilgreind þar og víðar. Einnig bætt við nýjum flotbryggjum sem gerðar voru samkvæmt áætlun siglingarstofnunar.