

MIÐHAFNARSVÆÐI HÚSAVÍKUR - TILLAGA - DEILISKIPULAG



Unnið fyrir Norðurþing
af Mannviti hf, nóv.2011



MANNVITI

Efnisyfirlit:

Skipulagsforsendur:

Almennt um skipulagssvæðið	bls.2
Starfsemi á skipulagssvæðinu	bls. 2
Skipulagslegar forsendur	bls. 3
Meginmarkmið deiliskipulagsins	bls. 3
Aðalskipulag Norðurþings	bls. 5

Skipulagsákvæði:

Nýtingarhlutfall lóða :	bls. 7
Hæð bygginga og húsagerð:	bls. 7
Umferð – gangstétt, bílastæði og göng	bls. 9

Viðauki:

Nýtingarhlutfall og stærð bygginga	bls. 10
------------------------------------	---------

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti, Húsavík af Per Christensen, arkitekt FAÍ í samráði við skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn Norðurþings

Deiliskipulagið samanstendur af greinargerð og skipulagsupprætti í mælikvarða 1:500 (A1).

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

Deiliskipulag þetta tekur yfir miðhafnarsvæði Húsavíkur í Norðurþingi, Suður-Þingeyjarsýslu. 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 suðurjörðu, 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 9-10 m.y.s. Þá eru nokkrir stallar í bakkanum milli Garðarsbrautar og Hafnarstéttar, um 5-6 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 þrjónavörur o.fl. (Kaðlin) 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 útveitingastaður Sölku/Pakkhússins og aðalinngangur í húsnæði Björgunarsveitarinnar (Naust).

Útveitingastaður Skuldar er á þaki Svartabakka / Hafnarstétt 11 og opið svæði með kirkjutróppu 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 Þingeyinga 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 sildaverksmiðjunni / 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 beitingarvélum.
- 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 allt að 100.000 manns á ári .
- 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 síldaverksmiðjunni 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)].

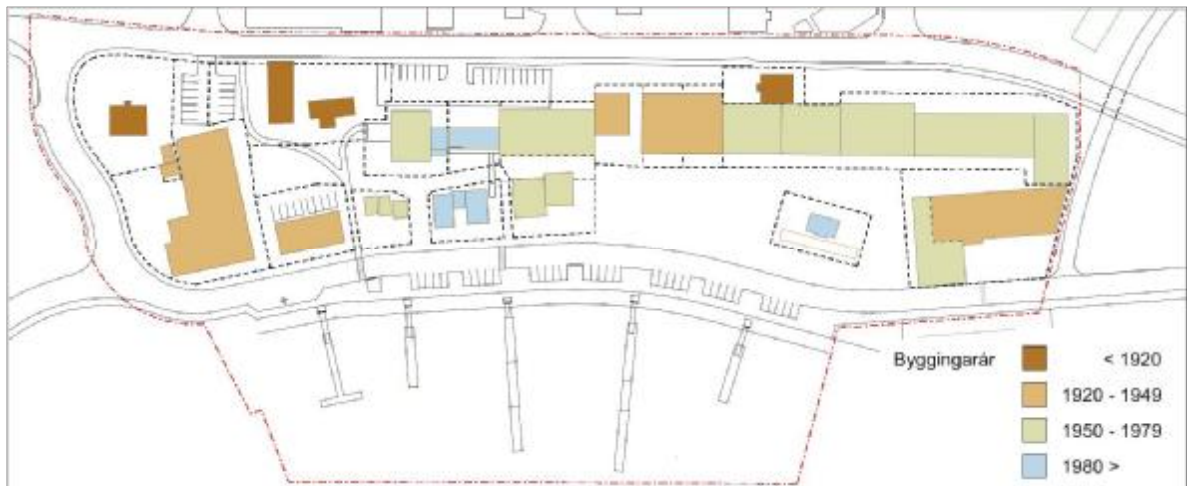
3) Í deiliskipulagi frá 1998 segir m.a.: „Húsin við Bakkann verða lítið breytt. Þau mynda áfram baksvið fyrir athafnalífið á uppfyllingunni. Haldið er þeirri gömlu skipulagshugmynd, að fylla megi upp röðina með byggingum sem nái ekki upp fyrir götulínu Garðarsbrautar og þök þeirra nýtist sem bílastæði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

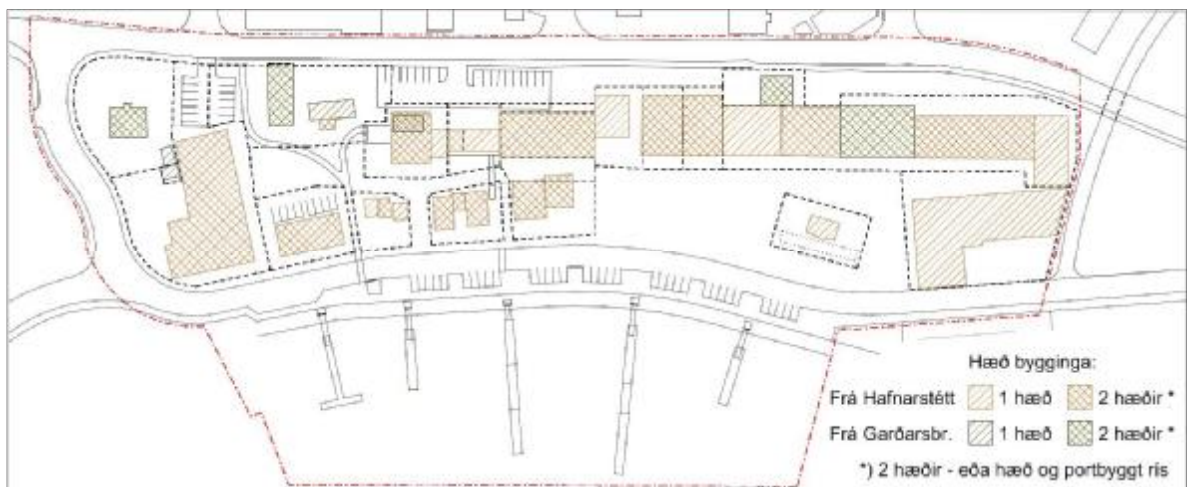
4) Svæðið ofan bakka við Garðarsbraut – og í rauninni einnig blandaða svæðið neðan bakka – er óaðskiljanlegur hluti af miðbæ Húsavíkur hvað varðar hlutverk þess í bæjarlífinu, en samt er svæðið aðskilið frá miðbænum af Garðarsbrautinni / Þjóðvegi 85. Þetta er óhjákvæmileg afleiðing af sögulegri þróun bæjarins og viðurkenndur hluti af daglegu lífi bæjarbúa. En á sumrin eru aðstæður öðruvísi: Þá er gríðarleg bílaumferð á Garðarsbrautinni og gríðarlegur ferðamannastraumur þversum hana, sem er stórhættulegt.

> Markmið deiliskipulagsins er að gefa svigrúm fyrir gerð ganga undir Garðarsbraut.

[Gengið inn undir palla fyrir framan Naust og komið upp milli Garðarsbrautar 5 og 9]



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



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



Aðalskipulag Norðurbings – grundvöllur deiliskipulagsins

Í aðalskipulagi Norðurbings 2010-2030 sem var samþykkt af umhverfisráðherra þann 22. des. 2010 eru skilgreindir þrjú 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 síldaverksmiðjuna, hafnarvig 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 hafnarvig.

[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	Suðrhöfn Suðurgarður og suðurlhuti 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.	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 m ² 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.
V1 / H4	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.	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 Hafnarstéttar (um 0,3 ha). Byggingar og rými í bakkannum 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 bakkannum falla hinsvegar undir miðsvæði, sbr. svæði M1. Í Aðalskipulagi Húsavíkur 2002-2025 var svæðið skilgreint sem hafnarsvæði.

Í „skipulagsramma fyrir miðbæ Húsavíkur“ sem fylgir aðalskipulagi Norðurlands 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 Norðurlands 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 mikilvægt viðbót við ferðaþjónustu á Húsavík þar sem sýningar og starfsemi Garðarshólms munu laða að sér fjölda af ferðamönnum. [Verkefnið dregur nafn sitt af Garðar Svavarsson 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 Norðurlands hins vegar ákveðið að samþykkja kaup á gömlu síldaverksmiðjunni / 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 þessu.

* * *

Drög að breytingu á aðalskipulagi Norðurlands 2010-2030 / Húsavík. [júlí 2011]:
„ Sá hluti hafnarsvæðis H5 sem er austan við Hafnarstétt - með Vísi fiskvinnslufyrirtæki og gömlu síldaverksmiðjuna – verði breytt úr hafnarsvæði (H5) í blandað svæði, þ.e. hafnarsvæði og svæði fyrir verslun og þjónustu (V1 / H4)“.



Nýtingarhlutfall lóða :



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

Hámarks nýtingarhlutfall lóða neðan bakka meðfram Hafnarstéttinni og lóða ofan bakka við Garðarsbrautina er 0,6, burt séð frá Hafnarstétt 13-15 þar sem hámarks nýtingarhlutfall er 0,8 og Hvalasafninu, Hafnarstétt 1, sem er með nýtingarhlutfall 0,9.

Lóðir með nýtingarhlutfall 0,6 eru: Hafnarstétt númer 3, 5, 9 og 33 - og Garðarsbraut númer 2, 6 og 12.

Hámarks nýtingarhlutfall lóða „baksviðs hafnarsvæðis“ norðan við kirkjutröppu – þar sem byggt er inn í bakkann – fer aðallega eftir fjölda hæða: Almennt 2 hæðir og nýtingarhlutfall um 1,0 (Hafnarstétt 11 nhf. 0,9 og Hafnarstétt 17 nhf. 1,1). Á lóðinni Hafnarstétt 7 (Naust) er gert ráð fyrir 3 hæðum og nhf. 1,2, en 1 hæð og nhf. 0,6 á lóðinni Hafnarstétt 19 (Foss). – Sjá nánar um fjölda hæða hér að neðan.

Sunnan kirkjutrappanna er hámarks nýtingarhlutfall 1,5 (þ.e. Uggi, Barðinn og Fiskiðjan / Hafnarstétt 21, 23 og 25-31).

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

Hæð bygginga og húsagerð:

Neðan bakka meðfram Hafnarstéttinni er hámarks húsahæð 2 hæðir 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. Lítir skulu samþykkir af byggingarfulltrúa. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Við nýbyggingu / endurbyggingu á húsum á svæðinu skal almennt fylgja ákvæðum deiliskipulagsins um byggingarreitt, byggingarskilmála o.fl.

Þó er hægt að víkja frá ákvæðum um að gafli húsa skuli snúa gegn Hafnarstétt – á þeim forsendum að eins breiðir gafkvistir komi í staðin.

Neðan bakka / í bakkanum sjálfum er hámarks húsaæð almennt 2 hæðir með lárétt steinsteypt þak sem myndar hluta af almenna bæjarsvæðinu við Garðarsbraut.

Á lóðinni Hafnarstétt 7 (Naust) er þó leyft 3 hæðir: Í eldri deiliskipulagi segir: „Núverandi hús hækkað um eina hæð (mænis um 5,5 m yfir götulínu)” og ákveðið hefur verið að halda þá ákvörðun óbreytt í deiliskipulagi þessu. Á lóðinni Hafnarstétt 19 (Foss) er – til að halda óskertu útsýni frá hafnar-
svæðinu til kirkjunnar – aðeins leyft 1 hæð með lárétt steinsteypt þak sem myndar hluta af almenna bæjarsvæðinu við kirkjutróppu (með aðgang beint inn á efri hæð verbúðanna).

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

Gert er ráð fyrir að einni hæð verði bætt við ofan á tækjageymslu sunnan við Naust, einni hæð ofan á Svartabakka, etv. að hluta til *) og einni hæð ofan á þann hluta Hafnarstéttar 25-31 (Vísir), sem er aðeins í einni hæð eins og er. Einnig að fyllt verði í rennuna milli Foss og Ugga.

*) Varðandi viðbyggingu á þaki Svartabakka: Hér er nú „Skuld“ / útveitingar á sumrin. Samkvæmt eldra deiliskipulagi er leyft að byggja eina hæð ofan á Svartabakka (byggingarreitur 13x17,4 m = 226 m²). Verði byggingarreiturinn ekki nýttur að fullu – verða 90 m² á þakinu óbyggðir – verði á móti veitt leyfi til að hluti af nýbyggingunni verði á tveimur hæðum þannig að allt að 45 m² (söluturn) komi ofan bakka / við Garðarsbrautina. [Hæð < 3,5 m].

Á skipulagsupprætti er sýnd stærð þessa byggingarreits, 45 m², en lögur og staðsetning hans er breytileg innan viðkomandi aðal byggingarreita.

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 er 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, bílastæði og göng

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

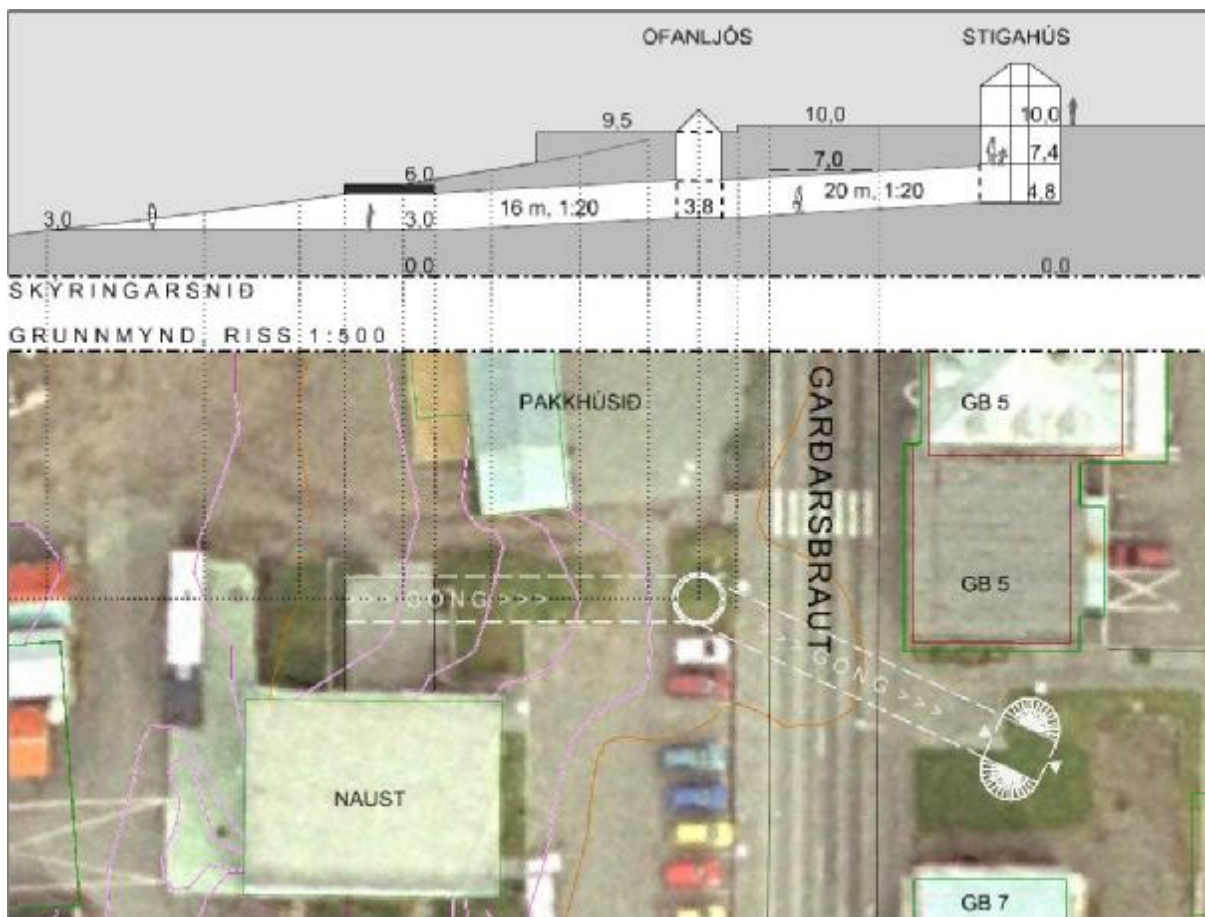
Aðal gangstétt verður afmörkuð meðfram hafnarkanti, aðskilin frá akbraut með svæði fyrir bílastæði skipt í hólf. Við flotbryggjur koma útskot á gangstéttinni, misstór eftir þörfum og milli þeirra koma minni útskot með borðum og bekkjum. Gangbraut kemur að þeim flotbryggjum sem nýttar eru í hvalaskoðun. 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 húsbíla o.fl. syðst á svæðinu. Þar að auki eru skilgreind bílastæði fyrir 14 bíla (8 fólksbíla og 6 húsbíla o.fl.) á hafnarsvæðinu sunnan við Helguskúr. Skamtímarútustæði er fyrir framan Hvalasafn og Saltvík, að öðru leyti eru rútustæði utan skipulagssvæðis, við Suðurfjöru. Ath: Bæjarstjórn getur ákveðið að takmarka / breyta notkun bílastæða tímabundið, sé þörf á því.

Göng undir Garðarsbraut: Athugað er hvort hægt væri að gera göng undir Garðarsbraut til að tengja miðhafnarsvæðið og starfsemi þess betur við miðbæinn. Ákjósanleg staðsetning virðist vera sú sem sýnd er á ríssi hér að neðan, bæði hvað varðar umferð og landslag:

Gengið er inn undir palli norðan við Naust og komið upp í stigahúsi á opna svæðinu milli Garðarsbrautar 5 og 7. Hægt er að skipta göngunum í tvo hluta, sérhver um 20 m að lengd, með stórt ofanljós þar sem göngin beygja. Með lofthæð 2,5 m komi loft ganganna um 3 m neðan Garðarsbrautar, þannig að væntanlega verði ekki þörf á að breyta lögnum þar. (Verði byggt á lóðinni milli Garðarsbrautar 5 og 7 mun stigahúsið breytast í innanhús stiga).

Deiliskipulag þetta leyfir slík göng, en nákvæma staðsetningu verði að ákveða á hönnunarstigi.



VIÐAUKI: 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. m2	löd skv. nýja deiliskip	núv. nýt. hlutf.	hámarks nýtingar hlutfall	hám. m2	viðb. m2	ath:
Hafnarstétt 01	Hvalamiðstöð	1902	2203	0,86	0,9	1983	81	
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 tækjageym	447 51	654	0,68	1,2	785	287	[1]
Hafnarstétt 09	Gamli Baukur	219	447	0,49	0,6	268	49	
Hafnarstétt 11	Svartibakki Skuld	122 49	392	0,31	0,9	353	231	[2]
Hafnarst. 13-15	Flókah.+ Helgusk. Skur	405 18	523	0,77	0,8	418	13	
Hafnarstétt 17	Verbúðir [A]	882	813	1,08	1,1	894	12	
Hafnarstétt 19	Foss	166	432	0,38	0,6	259	93	[3]
Hafnarstétt 21	Uggi	490	369	1,33	1,5	554	64	[4]
Hafnarstétt 23	Barðinn	563	375	1,50	1,5	563	-1	[5]
Hafnarst. 25-31	Hraðfrystihús [B]	4000	2886	1,39	1,0	4329	329	[6]
Hafnarstétt 33	Sildarverksm. [C]	1000	1895	0,53	0,6	1137	137	[7]
Hafnarstétt 35	Vigtarhús	52	540	0,10	0,1	54	2	
Garðarsbr. 2	Formannshús	337	1155	0,29	0,6	693	356	
Garðarsbr. 2A	spennistöð	24	34	0,71	0,9	31	7	
Garðarsbr. 6	söludeild o.fl	731	1466	0,50	0,6	880	149	
Garðarsbr. 12	bjarnabúð	197	333	0,59	0,6	200	3	

ATHUGASEMDIR :

[A] Verbúðir: stærð núv. byggingar óviss: Skv. f.skrá 0 m2 Áætl: 31,5x15 + 31,5x13 = 882 m2

[B] Frystihús: 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	580 m2 x 2 hæðir	1.190
áætl 31	260 m2 x 1 hæð	260
Samtals m2:		4.099

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

[1] Naust 222 m2 ofan á Nausti plús 13x6 =78 m2 ofan á tækjageymi = samtals 300 m2

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

[3] Foss = byggingarreitur 100% byggður á einni hæð

[4] Uggi = byggingarreitur 100% byggður á tveimur hæðum

[5] Barðinn = byggingarreitur 100% byggður á tveimur hæðum

[6] Frystihús Ný hæð sunnan við Barð verður um 320 m2

[7] Sildarverksm. = t.d. núv byggingar á 1 hæð - eða verksm.hús á 1,5 hæð = 1000 m2. + 137 m2 til viðbótar