



## STÓRHÓLL- HJARÐARHOLT

Endurskoðun deiliskipulags

**06.06.2025**



**NORDURÞING**



**UPPLÝSINGAR****SKJALALYKILL**

104217-DSK-001-V02

**HÖFUNDUR**

Silja Traustadóttir

**RÝNT**

Brynja Rán Egilsdóttir, Íris Stefánsdóttir

Unnið fyrir Norðurþing.  
Forsíðumynd Gaukur Hjartarson  
Loftmyndir frá Loftmyndum ehf.

## EFNISYFIRLIT

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| MYNDASKRÁ                                                   | 4  |
| TÖFLUSKRÁ                                                   | 4  |
| 1 FORSENDUR                                                 | 5  |
| 1.1 Aðdragandi, viðfangsefni og markmið                     | 5  |
| 1.2 Afmörkun deiliskipulags                                 | 6  |
| 1.3 Umhverfi og staðhættir                                  | 6  |
| 1.4 Núverandi byggð                                         | 7  |
| 1.5 Byggingararfur                                          | 7  |
| 1.6 Fornminjar                                              | 7  |
| 2 ALMENNIR SKILMÁLAR                                        | 8  |
| 2.1 Almennir skipulagsskilmálar                             | 8  |
| 2.2 Lóðir og lóðarstærðir                                   | 8  |
| 2.3 Byggingareitir                                          | 8  |
| 2.4 Hönnun ný- og viðbygginga og byggingarefni              | 9  |
| 2.5 Minniháttar breytingar                                  | 9  |
| 2.6 Bílskúrar, skúrbyggingar - smáhýsi                      | 9  |
| 2.7 Íbúðafjöldi og -gerð                                    | 10 |
| 2.8 Atvinnustarfsemi og þjónusta í íbúðarbyggð              | 10 |
| 2.9 Húshæðir og þök                                         | 10 |
| 2.10 Hjartarlundur, opið svæði, leiksvæði og gróður         | 10 |
| 2.11 Girðingar og gróður                                    | 11 |
| 2.12 Götur og stígar                                        | 11 |
| 2.13 Bíla- og hjólastæði                                    | 12 |
| 2.14 Veitur og sorp                                         | 13 |
| 3 SÉRSKILMÁLAR                                              | 14 |
| 3.1 Þegar byggð hús                                         | 14 |
| 3.1.1 Fjölbýlishús                                          | 14 |
| 3.1.2 Raðhús og parhús                                      | 14 |
| 3.1.3 Heimildir til byggingar bílgeymslna                   | 14 |
| 3.1.4 Einbýlishús                                           | 15 |
| 3.1.5 Einbýlishús með verndargildi                          | 15 |
| 3.2 Nýbyggingar                                             | 16 |
| 3.2.1 Fjölbýlishús                                          | 16 |
| 3.2.2 Raðhús                                                | 17 |
| 3.2.3 Einbýlishús                                           | 17 |
| 4 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR                                 | 18 |
| 4.1 Landskipulagsstefna                                     | 18 |
| 4.2 Húsnæðisáætlun Húsnæðis og mannvirkjastofnunar frá 2024 | 18 |
| 4.3 Aðalskipulag                                            | 19 |
| 4.1 Deiliskipulag                                           | 19 |
| 4.2 Vatnaáætlun Íslands                                     | 20 |

|     |                                           |    |
|-----|-------------------------------------------|----|
| 4.3 | Skilmálatafla                             | 21 |
| 4.4 | Skuggavarp                                | 25 |
| 5   | UMHVERFISMATSSKÝRSLA                      | 26 |
| 5.1 | Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið | 26 |
| 5.2 | Valkostir                                 | 27 |
| 5.3 | Umhverfismat                              | 28 |
| 5.4 | Niðurstaða                                | 29 |
| 6   | KYNNING OG SAMRÁÐ                         | 30 |
| 6.1 | Skipulagslýsing                           | 30 |
| 6.2 | Kynning tillögu á vinnslustigi            | 30 |
| 6.3 | Auglýsing tillögu                         | 30 |
| 6.4 | Umsagnaraðilar                            | 30 |

## MYNDASKRÁ

|         |                                                               |    |
|---------|---------------------------------------------------------------|----|
| MYND 1  | Afmörkun skipulagsbreytinga Stórhóls Hjarðarholts á loftmynd. | 6  |
| MYND 2  | Séð frá þverholti inn á skipulagssvæðið – mynd af ja.is       | 7  |
| MYND 3  | Þrívíddarmynd af skipulagssvæðinu..                           | 9  |
| MYND 4  | Þrívíddarmynd dæmi um mögulegt útlit að lokinni uppbyggingu.  | 10 |
| MYND 5  | Þrívíddarmynd dæmi um mögulegt útlit að lokinni uppbyggingu.  | 11 |
| MYND 6  | Þrívíddarmynd dæmi um mögulegt útlit að lokinni uppbyggingu.  | 12 |
| MYND 7  | Þrívíddarmynd dæmi um mögulegt útlit að lokinni uppbyggingu.  | 13 |
| MYND 8  | Garðarsbraut 63.                                              | 15 |
| MYND 9  | Ný og gömul hús við Dvergsreit í Hafnarfirði.                 | 16 |
| MYND 10 | Úr skilmálasneiðingu.                                         | 17 |
| MYND 11 | Ný og gömul hús við Dvergsreit í Hafnarfirði..                | 16 |
| MYND 10 | Úr skilmálasneiðingu.                                         | 17 |
| MYND 11 | Lykiltölur úr mannfjöldaspá fyrir Norðurþing                  | 18 |
| MYND 12 | Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030, hluti þéttbýlisuppráttar. | 19 |
| MYND 13 | Deiliskipulag Stórhóll Hjarðarholt frá 2001.                  | 20 |

## TÖFLUSKRÁ

|                         |                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TAFLA 1 - Skilmálatafla | 21                                                                                             |
| TAFLA 2                 | Yfirlit yfir umhverfispætti, viðmið og matsspurningar <b>Villa! Bókamerki ekki skilgreint.</b> |

## 1 FORSENDUR

Hér er sett fram heildarendurskoðun á deiliskipulagi Stórhóls – Hjarðarholts sem unnin er samhliða endurskoðun á aðalskipulagi fyrir þau íbúðarsvæði sem deiliskipulag Stórhól-Hjarðarholt tekur til. Skipulagstillögur eru auglýstar samhliða.

Með nýju deiliskipulagi er unnið að fjölgun íbúða og bættri nýtingu á þeim óbyggðu svæðum sem eru innan skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir fjölgun lóða og uppbyggingu nýrra húsa sem og fjölgun íbúða í þegar byggðum húsum. Skilgreindar eru nýjar lóðir fyrir allt að 65 íbúðir í fjölbýlishúsum, raðhúsum og einbýlishúsum ásamt fjölgun á um 10 íbúðum í þegar byggðum húsum til viðbótar við þá byggð sem er til staðar.

Skipulagslýsing endurskoðaðs deiliskipulags Stórhóls Hjarðarholts og tilheyrandi aðalskipulagsbreytingar, var auglýst í skipulagsgátt frá 06.06.-04.07. 2024. Sjá nánar í kafla 6.

Skipulagið er sett fram með eftirfarandi gögnum:

- Greinargerð þessari með umhverfisskýrslu og skilmálatölum
- Deiliskipulagsuppráttur D001
- Sneiðingar D002
- Skýringaruppráttur S001
- Þrívíddarmyndir S002 og S003

Skuggavarp er hluti af greinargerð.

### 1.1 Aðdragandi, viðfangsefni og markmið

Á undanföllum árum hefur verið vöxtur á Húsavík og íbúum fjölgað um 300 á áratug sem samsvarar 14% aukningu. Á sama tíma fjölgaði ferðamönnum mikið í sveitarfélaginu og uppbygging átti sér stað í gistingu og afþreyingu. Áfram er spáð fjölgun íbúa og ferðamanna og af þeim sökum vill sveitarstjórn ráðast í heildarendurskoðun deiliskipulags Stórhóls. Húsnæðisskortur er á Húsavík og til þess að tryggja nægt framboð af byggingarlóðum fyrir fjölbreyttar íbúðargerðir er vilji til þess að byggja inn í núverandi byggð með því að skilgreina lóðir á auðum svæðum og endurskipuleggja eldri svæði. Með því að fjölga íbúðum við Stórhól og Hjarðarholt nýtast núverandi innviðir betur s.s. götur, stígar og lagnakerfi. Samhliða endurskoðun deiliskipulags er unnin breyting á aðalskipulagi Húsavíkur og eru tillögur auglýstar samtímis.

Markmið með endurskoðun deiliskipulags Stórhóls er að nýta land og innviði sveitarfélagsins betur og skapa tækifæri til fjölgunar innan núverandi þéttbýlis með því að skilgreina lóðir á vannýttum svæðum. Með þéttingu leitast sveitarstjórn við að tryggja að íbúðapörf sveitarfélagsins verði svarað. Ný byggð mun taka mið af þeirri byggð sem fyrir er í hæð og umfangi og skilmálar fyrir þegar byggð hús gefa svigrúm til breytinga. Settir eru skilmálar um að efla græn svæði og leiksvæði og bæta göngu- og hjólatengingar.

Erfitt er að segja fyrir um hvað fullbygging skipulagsins mun taka langan tíma en það getur stjórnað af þáttum á borð við almennan efnahag, atvinnuástand í sveitarfélaginu og öðru lóðarframboði. Uppbyggingu verður ekki áfangaskipt og heimilt að ráðast í byggingu á hverri lóð eftir því sem umsóknir verða afgreiddar.

## 1.2 Afmörkun deiliskipulags

Endurskoðun deiliskipulags Stórhóls Hjarðarholts tekur til sama svæðis og upprunalegt skipulag nær til. Stærð svæðisins er 11 hektarar og afmörkun er dregin í miðjum götum; Garðarsbraut að vestan, Hjarðarhóll og Baughóll að norðan, Baughóll að austan og Þverholt að sunnan.



**MYND 1** Afmörkun skipulagsbreytinga Stórhóls Hjarðarholts á loftmynd.

## 1.3 Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæði Stórhóls er íbúðarsvæði sem er vel staðsett í þéttbýli Húsavíkur. Öll húsin innan afmörkunar deiliskipulagsins eru íbúðarhús og ekki vitað til þess að atvinnustarfsemi sé að finna í hverfinu. Íbúðargerð er fjölbreytt, einbýli, raðhús og fjölbýli. Skóli, verslun og önnur þjónusta er í göngufæri við hverfið. Skipulagssvæðið liggur í þó nokkrum landhalla og er um 25 m hæðarmunur á efsta og lægsta punkti. Grænt belti gengur í gegnum skipulagssvæðið frá norðri til suðurs þar sem er að finna þéttan skógarlund að norðanverðu, grænt svæði í miklum bratta um miðbik þess sem einkum nýtist sem sleðabrekka og aflíðandi svæði að sunnanverðu næst Þverholti sem hentar vel til byggingar. Styrkja má leiksvæði innan skipulagssvæðisins en stutt er í fjölbreytt útivistarsvæði í næsta nágrenni. Götutengingar eru greiðar um Garðarsbraut, Þverholt, Baughól og Hjarðarhól. Hjóla- og göngustígatengingar eru til staðar en tækifæri er til að þetta netið. Skráðar íbúðir á svæðinu teljast vera 154 en mögulegt er að einhverjar ósamþykktar

íbúðir séu aukreitiss. Þéttleiki byggðarinnar mælist 13 íbúðir á hektara. Gott svigrúm er til þess að þétta og styrkja byggðina og bæta innviði samtímis.



**MYND 2** Séð frá þverholti inn á skipulagssvæðið – mynd af ja.is

#### 1.4 Núverandi byggð

Innan skipulagssvæðisins eru nú skráðar samtals 154 íbúðir í 36 húsum auk spennistöðvar.

- 17 einbýlishús
- 16 tvíbýlis / par- og raðhús með samtals 68 íbúðum
- 3 fjölbýlishús með 69 íbúðum

#### 1.5 Byggingararfur

Byggingarári húsa eru gerð skil í skilmálatöflu í kafla 4.6 en þau eru byggð frá því um 1960 og fram til 1999. Flest húsanna eru ágæt alþýðuhús sem eru mótuð af þjóðfélagsástandi og efnahag síns tíma. Eitt hús er þó sérstakt; Garðarsbraut 63 er reisuleigt bárujárnsklætt timburhús byggt árið 1934. Húsið er kjallari, hæð og ris og nýtur sín vel við götuna. Húsið er hluti af heild varðveisluverðra bárujárnshúsa á Húsavík. Lagt er til að húsið verði fært í rauðan verndarflokk, einstök hús, götmynd.

#### 1.6 Fornminjar

Fornminjaskrá fyrir svæðið var unnin var fyrir gildistöku laga um menningarminjar nr. 80/2012. Hún var uppfærð skv. nágildandi lögum með fornleifaskráningu Hákonar Jenssonar dags. desember 2024. (Búnaðarsamband Eyjafjarðar, Rannsóknarskýrslur 2024/07). Heimildir um nokkra minjastaði til viðbótar bættust við fyrri skráningu en flestir eru horfnir vegna seinni tíma framkvæmda. Minjastofnun gerir kröfu um að áður en til uppbyggingar kemur á lóð Garðarsbraut 65A verði grafnir könnunarskurðir vegna fornleifa 3384-06 og -07 sunnan við Garðarsbraut 63 til þess að kanna hvort minjar eru undir sverði. Ef fram koma fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar Íslands um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum. Staðsetning skráðra minja verðar færðar inn á deiliskipulagsupprátt.

## 2 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 2.1 Almennir skipulagsskilmálar

Skipulagsskilmálum er ætlað leitast við að tryggja heildstætt yfirbragð og samfellu nýrrar og eldri byggðar. Settir eru skilmálar um ný- og viðbyggingar, vegi, stíga, bílastæði, skógarlund, útivistar- og leiksvæði o.fl.

### 2.2 Lóðir og lóðarstærðir

Allar byggingar á skipulagssvæðinu skulu standa innan lóða. Gerð er grein fyrir núverandi og nýjum lóðum á deiliskipulagsupprætti og í skilmálatöflu. Lóðir eru fastsettar í deiliskipulagi og (viðmiðunar) lóðarstærðir gefnar upp í skilmálatöflu. Endanlegar lóðarstærðir koma fram á lóðarblöðum og/eða þegar uppmæling hefur farið fram á stað. Á nokkrum stöðum hefur ekki verið byggt í fullu samræmi við deiliskipulag og er slíkt misræmi leiðrétt í nýju deiliskipulagi, hvort heldur sem er til stækkunar eða minnkunar lóða. Afmörkun Garðarsbrautar 79-83 er breytt sérstaklega til þess að auðvelda nýja uppbyggingu. Gerð er grein fyrir lóðarmörkum sem felld eru úr gildi á deiliskipulagsupprætti og stærðum sem breytast í skilmálatöflu.

Lóðir fyrir ný fjöleignahús þ.e. raðhús, parhús og fjölbýlishús eru sameiginlegar fyrir hvert hús. Heimilt er að skilgreina sérafnotarétt fyrir íbúðir á lóðum á afstöðumynd sem fylgir byggingarleyfisumsókn. Fjallað er um réttindi og skyldur fjöleignahúsa í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lóðir raðhúsa á skipulagsupprætti eru bæði sýndar heilar og heildarstærð gefin upp, en skiptilínur eru líka sýndar. Í skrá HMS eru í sumum tilvikum gefnar upp lóðarstærðir fyrir hverja íbúð í raðhúsi. Í einhverjum tilvikum eru slíkar stærðir líka skráðar á núgildandi uppdrátt. Þær raðhúsalóðir sem skipt hefur verið upp með þinglýstum gögnum haldast óbreyttar. Þær lóðir sem hefur ekki verið skipt upp haldast heilar. Húseigendum er heimilt að skilgreina sérafnotafleti á lóðum með samþykki allra húseigenda í samræmi við byggingarreglugerð að undangenginni byggingarnefndarumsókn.

Vanda skal lóðarfrágang og aðlaga mannvirki að aðliggjandi landhæðum. Hæðir á lóðarmörkum skulu vera í samræmi við útgefin mæli- og hæðarblöð. Frágangur á lóðarmörkum við bæjarland skal taka tillit til aðstæðna. Við götur og gangstéttir er hámarkshæð girðinga við lóðarmörk 120 cm og mannvirki mega ekki trufla sjónlínur vegfarenda og skapa hættu. Lóðaframkvæmdir skulu taka mið af því að frágangur lóðar, yfirborðs, girðinga, skjólveggja, veranda og annara mannvirkja styrki og bæti heildarmynd svæðisins. Efnisval og frágangur skal hæfa gerð húss og byggingarlagi.

### 2.3 Byggingareitir

Byggingareitir eru merktir með brotinni línu á deiliskipulagsuppráttum. Byggingareitur er ætlaður til stækkunar á núverandi húsi og / eða nýbyggingar sbr. skilmálatöflu og sérskilmála. Í flestum tilvikum eru byggingareitir víðir og nýting þeirra takmörkuð í skilmálatöflu. Byggingareitir eru fastsettir þannig að hæfilegt svigrúm verði til að breyta húsum ef á þarf að halda í náinni framtíð. Sjá almennar heimildir, sérskilmála og skilmálatöflu.

## 2.4 Hönnun ný- og viðbygginga og byggingarefni

Vanda skal til hönnunar nýbygginga, viðbygginga og breytinga almennt. Þær skulu styrkja og bæta heildarmynd svæðisins. Nálgað skal núverandi byggingar af nærfærni og gæta þess að viðbygging yfirgnæfi ekki upphaflega byggingu með óviðeigandi stílbrögðum og efnisvali. Almennt skulu viðbyggingar gerðar úr sama byggingarefni og núverandi hús. Húsin á skipulagssvæðinu er ýmist byggð úr timbri, staðsteypt eða byggð úr steiptum einingum og ekki hægt að segja að eitt byggingarefni sé ráðandi fram yfir annað. Húsin bera það með sér að vera fulltrúar hvers tíma í útliti og efnisvali og byggðin hefur mótast af þörf og efnahag hvers tíma. Heildaryfirbragð hverfisins er snyrtilegt. Nú hús geta verið steipt eða úr timbri og lóðréttar mál- og timburklæðningar í möttum jarðlitum eða hvítum litum eru ákjósanlegar. Forðast skal skæra liti, steniklæðningar og trapizuklæðningar. Mögulegt er að reisa glerskála þar sem það á við.



**MYND 3** Prívíddarmynd af skipulagssvæðinu. Dæmi um mögulegar nýbyggingar í brúnum lit.

## 2.5 Minniháttar breytingar

Ef að annað er ekki tekið sérstaklega fram er heimilt að gera minniháttar breytingar á húsum á skipulagssvæðinu, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Dæmi um slíkar breytingar eru skyggni, svalir, minni kvistir og lagfæringar. Sækja skal um heimild til breytinga hjá byggingaryfirvöldum og leita umsagnar Minjastofnunar þegar við á. Minniháttar breytingar skulu samræmast öðrum byggingarskilmálum eins og við á.

## 2.6 Bílskúrar, skúrbyggingar - smáhýsi

Almennt er óheimilt að innrétta íbúðir í stakstæðum bílskúrum / bílgeymslum á lóð. Sækja þarf um leyfi fyrir öllum skúrbyggingum á lóð. Almennt er heimilt að breyta innbyggðum bílgeymslum í íbúðarrými til þess að stækka íbúðarrými sem er fyrir eða í tengslum við heimilaða fjölgun íbúða húss, sbr. tilgreindan hámarksfjölda íbúða í skilmálatöflu að undangenginni byggingarleyfisumsókn.

## 2.7 Íbúðafjöldi og -gerð

Aðalskipulag setur skorður þegar kemur að fjölda íbúða á skipulagssvæðinu og skal íbúðafjöldi ekki fara yfir heimildir aðalskipulags. Hámarksfjöldi íbúða er bundinn við lóðir og er tilgreindur í skilmálatöflu.

Heimilt er að fjölga íbúðum í einbýlishúsum í tvær íbúðir að undangenginni byggingarleyfisumsókn. Óheimilt er að fjölga íbúðum í raðhúsum, parhúsum og fjölbýlishúsum, en hægt er að óska eftir heimildum til að sameina íbúðir þar sem það á við.

Deiliskipulagsskilmálar fyrir ný hús eru nokkuð sveigjanlegir til þess að tryggja nægt framboð af fjölbreyttum byggingarlóðum, auðvelda uppbyggingu fjölbreytts húsnæðis og tryggja að hverfið geti þróast með tímanum. Þannig er gefin heimild fyrir hámarks- og lágmarksfjölda íbúða í fjölbýlishúsum á lóðum í skilmálatöflu.

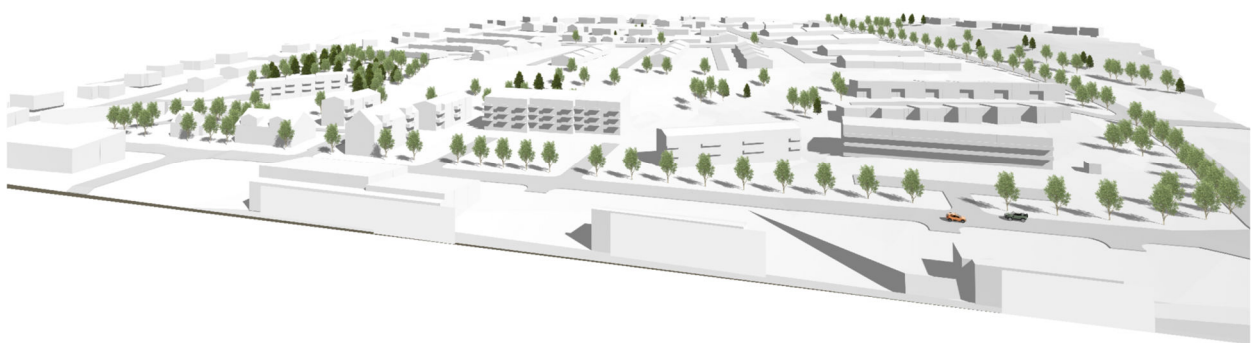
## 2.8 Atvinnustarfsemi og þjónusta í íbúðarbyggð

Um atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu gilda ákvæði aðalskipulags á hverjum tíma.

## 2.9 Húshæðir og þök

Flest núverandi hús á skipulagssvæðinu eru með mænispök. Nýtt skipulag gerir ráð fyrir að ný þök verði mænispök nema annað sé tekið fram. Mænispök reynast yfirleitt vel þar sem snjópungt er og allra veðra von. Megin mænisstefna er sýnd á uppdrætti og er hún yfirleitt samsíða eða þvert á götu. Ef hönnuðir húsa kjósa aðra þakgerð skal færa rök fyrir slíku í umsókn um byggingarleyfi. Hæðir nýrra húsa eru takmarkaðar í skilmálatöflu og sneiðingum.

Þegar kemur að endurnýjun þaka núverandi húsa er heimilt að hækka þök rishæða þar sem því verður við komið, að undangenginni byggingarleyfisumsókn. Þegar hækka á þak og eða koma fyrir kvistum er mikilvægt að velja þakgerð, þakhalla og þakefni sem hæfir byggingarlagi og byggingarstíl hússins.



**MYND 4** Þrívíddarmynd dæmi um mögulegt útlit að lokinni uppbyggingu

## 2.10 Hjartarlundur, opið svæði, leiksvæði og gróður

Hjartarlundur nefnist skógarsvæði nyrst á skipulagsreitnum sem afmarkast af húsum á þrjá vegu en opnast út á opið svæði á miðjum reitnum. Lundurinn sem er um 3.7000 m<sup>2</sup> að stærð er nefndur í höfuðið á Hirti Tryggvasyni sem hóf trjárækt á svæðinu. Í gildandi deiliskipulagi segir að ætlunin sé *að auka við hann til*

suðurs og planta síðan trjám og runnum með svipuðu sniði eftir brekkunni, allt suður að Þverholti og nýir skilmálar byggja á sömu markmiðum.

Hjartarlundi skal haldið við með verndun, grisjun og endurnýjun gróðurs eftir því sem við á. Ganga skal frá göngustíg í gegnum lundinn frá Baughól og út á opið svæði og áfram út að Þverholti og skal leitast við að hafa stíginn hjólastólafæran. Lega stígar sem sýnd er á uppdrætti er leiðbeinandi. Trjágróður skal teygja sig í gegnum opna svæðið að Þverholti þó þannig að sleðabrekka haldist opin. Leiksvæði með leiktækjum er staðsett neðan sleðabrekkunnar en allt svæðið hentar vel til frjáls leiks.

Vinna skal heildstæða hönnun fyrir græna svæðið áður en kemur til úthlutunar nýrra byggingarlóða á svæðinu. Gera skal grein fyrir stígum, gróðri, leiksvæðum og leiktækjum, bæði flutningi núverandi leiktækja og nýjum tækjum. Fyrir liggur að fella þarf nokkur tré við Garðarsbraut í tengslum við uppbyggingu, einkum aspir og grenitré. Koma skal upp nýjum götutrjám við Garðarsbraut og Þverholt og velja til þess heppilegar tegundir og kvæmi sem reynst hafa vel á staðnum. Hafa skal samráð við íbúa á vinnslutíma.



**MYND 5** Prívíddarmynd af skipulagssvæðinu. Dæmi um mögulegar nýbyggingar í brúnum lit.

## 2.11 Girðingar og gróður

Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri. Girðingar á lóðarmörkum að götu mega að hámarki vera 1,2 metra háar. Gróður við götu skapar hlýlegt yfirbragð og dregur úr umferðarhraða en tryggja þarf að trjágreinar og trjákrónur vaxi ekki fyrir sjónlínu vegfarenda. Í einhverjum tilfellum getur þurft að draga girðingu og gróður innar á lóðina.

## 2.12 Götur og stígar

Flestar götur innan skipulagssvæðisins eru húsagötur þar sem umferðarhraði hefur nú þegar verið takmarkaður við 30km/klst. Á neðri hluta Þverholts er nú um stundir heimilt að aka hraðar, en með tilkomu tveggja nýrra innakstursleiða mun þörf fyrir hraðatakmarkanir aukast. Deiliskipulag sýnir leiðbeinandi staðsetningar gangbrauta. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er dregið úr fjölda innakstursleiða frá Garðarsbraut með það að markmiði að auka öryggi allra vegfarenda. Felld er niður önnur innakstursleið við Garðarsbraut 67-71 og nýjar lóðir, Garðarsbraut 65a-d eru tengdar með því að lengja núverandi götu.

Í gildandi deiliskipulagi eru götur ýmist á landi bæjarfélagsins eða innan lóðar. Sá háttur er hafður á að þar sem gata tengir tvö eða fleiri hús tilheyrir hún bæjarfélaginu en þar sem gata þjónar aðkomu staks húss

(rað-, par-, einbýlis-, fjölbýlishús) er gata innan lóðar og þar með er gatnagerð og viðhald í höndum lóðarhafa. Nýtt deiliskipulag vinnur áfram með sama fyrirkomulag.

Í gildandi deiliskipulagi voru í einhverjum tilvikum sýndar götur og gangstígur innan raðhúsaloða. Sérstakir gangstígar hafa í flestum tilvikum ekki verið gerðir enda umferð lítil og hæg. Í nýju deiliskipulagi er skerpt er á aðgengi gangandi vegfarenda með kvöðum um gönguleiðir þar sem það á við en ekki gerð sérstök krafa um gerð nýrra göngustíga þar sem ekki er talin þörf á.

Á skipulagsupphráttum eru merktar inn núverandi gangbrautir og einnig eru sýndar leiðbeinandi staðsetningar nýrra gangbrauta.

Net gönguleiða um skipulagssvæðið er gott og nýtt deiliskipulag leitast við að styrkja netið. Samhliða uppbyggingu lóða við Garðarsbraut og tilfærslu leiksvæðis skal ljúka við lagningu stígar í gegnum reitinn frá Baughól og yfir að Þverholti, sbr. Kafla 2.11. Skilgreindar eru öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Kvaðir um gönguleiðir eru skilgreindar á raðhúsaloðum næst Þverholti.

Norðurþing stefnir að því að láta vinna umferðaröryggisáætlun fyrir sveitarfélagið á komandi árum og í samræmi við niðurstöður slíkar áætlunar er hægt að endurskoða fyrirkomulag hraðahindrana, gangbrauta, lýsingar og fleiri öryggisþátta án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu.



**MYND 6** Þrívíddarmynd af skipulagssvæðinu. Dæmi um mögulegar nýbyggingar í brúnum lit.

## 2.13 Bíla- og hjólastæði

Bíla- og hjólastæði skulu vera innan lóða og skal gera grein fyrir þeim á aðalupphráttum. Leiðbeinandi staðsetning bílastæða er sýnd á deiliskipulagsupphrátti og leiðbeinandi staðsetning hjólastæða er sýnd við fjölbýlishús. Gestastæði eru innan skipulagssvæðisins t.d. við Stórhól og Hjarðarhól og á sameiginlegum svæðum nokkurra fjölbýlishúsaloða. Ekki er þörf á að fjölga bílastæðum við núverandi hús en æskilegt væri að koma fyrir hjólastæðum til að hvetja íbúa og gesti til að nota vistvænan ferðamáta og styðja betur við markmið Norðurþings um heilsueflandi samfélag.

Almennt er heimilt að koma fyrir rafhleðslustöðvum til að hlaða bíla og hjól íbúa og bæta þannig aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum.

## 2.14 Veitur og sorp

Allar nýbyggingar á skipulagssvæðinu verða tengdar veitukerfum bæjarins. Leitast skal við að nota blágrænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið og þannig stuðla að aukinni náttúrulegri hringrás vatns á svæðinu.

Gengið skal snyrtilega frá sorpi í flokkunarílát í þar til gerðum sorpgerðum innan lóða. Allt sorp skal flokkað skv. reglum sveitarfélagsins og sorpgerði gert fyrir þann fjölda tunna sem til þarf.



**MYND 7** Þrívíddarmynd af skipulagssvæðinu – dæmi um mögulegt útlit að lokinni uppbyggingu.

### 3 SÉRSKILMÁLAR

Almennt gilda almennir skilmálar fyrir lóðir, byggingar, götur og stíga á skipulagssvæðinu. Hér er neðan eru birt sértæk ákvæði sem gilda líka í ákveðnum tilvikum.

#### 3.1 Þegar byggð hús

Hér á eftir fara sérskilmálar fyrir þegar byggð hús á skipulagssvæðinu.

Almennt er heimilt að byggja við hús innan byggingarreits og skal viðbygging hæfa gerð húss og byggingarefnum. Hámarks nýtingarhlutfall er tilgreint í skilmálatöflu. Sækja þarf um leyfi fyrir breytingum til byggingarfulltrúa með fullgildum aðaluppdráttum.

##### 3.1.1 Fjölbýlishús

Almennt:

Fjölbýlishús teljast almennt fullbyggð og ekki er reiknað með stækkun, því er ekki sýndur byggingarreitir við þegar byggð fjölbýlishús. Hægt er að sækja um leyfi til að sameina íbúðir, en óheimilt er að fjölga íbúðum í þegar byggðum fjölbýlishúsum. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir svalalokunum ef allir eigendur eru samþykkrir. Heimilt er að byggja sameiginlegar sorpgeymslu á lóð (utan byggingarreits) að undangenginni umsókn.

##### Garðarsbraut 67-71:

Önnur af tveimur innkeyrslum á lóð frá Garðarsbraut felld niður. Aðgerð til þess að auka umferðaröryggi.

##### Garðarsbraut 73-77:

Lóðin er í óskiptri sameign fjölbýlishúsanna þriggja við Garðarsbraut 73-77 og skiptist stærðin jafnt á milli staðfanga án afmörkunar.

##### Garðarsbraut 79-83

Lóðarmörkum er breytt lítillega. Tekið er af lóðinni til vesturs en bætt við hana til austurs skráð heildarstærð minnkar sbr. skilmálatöflu.

##### 3.1.2 Raðhús og parhús

Byggingarreitir eru einkum ætlaðir fyrir litlar útbyggingar s.s. sólskála. Minnt er ákvæði fjöleignahúsalaga um samþykki meðeiganda og að slíkar breytingar eru byggingarleyfisskyldar. Við nokkur raðhús er heimild til að byggja bílgeymslur, sjá næsta kafla.

##### 3.1.3 Heimildir til byggingar bílgeymslna

Garðarsbraut 55-61, Hjarðarhóll 2-12, Stórhóll 49-55

Í upprunalegu deiliskipulagi eru heimildir til þess að byggja bílgeymslulengjur fyrir ofantalin hús. Ef til þess kemur að bílgeymslulengja verði byggð skal hver lengja hönnuð af sama hönnuði og útlit samræmt. Byggingarleyfi er veitt fyrir heilli bílgeymslulengju en ekki stökum geymslum (bílskúrum). Í tilviki Garðarsbrautar og Hjarðarhóls þarf að gera breytingu á lóðum ef byggja á bílgeymslur. Ef ekki kemur til byggingar bílgeymslna haldast lóðir óbreyttar frá því sem nú er.

#### 3.1.4 Einbýlishús

**Baughóll 42-58, sléttar tölur**

**Stórhóll 2-8, sléttar tölur**

**Hjarðarhóll 14,20 og 22**

Heimilt er að bæta við einni íbúð þannig að tvær skráðar íbúðir verði í húsi svo lengi sem það rúmast innan heimilda aðalskipulags. Slíkar breytingar eru byggingarleyfis skyldar.

#### Stórhóll 4.

Í upphaflegu skipulagi var sýndur stígur norðan hússins sem aldrei var lagður og lóð stækkuð. Stækkun lóðar er staðfest í nýju skipulagi.

#### 3.1.5 Einbýlishús með verndargildi

Garðarsbraut 63

Húsið er í rauðum verndarflokki, einstök hús, götumynd. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits, en mikilvægt er að vanda vel til breytinga sem skulu hæfa gerð hússins og byggingarlagi þess. Sækja þarf um leyfi fyrir breytingum til byggingarfulltrúa og skal leita umsagnar Minjastofnunar. Gerð er breyting á lóðarmörkum og skráð heildarstærð lóðarinnar stækkar lítillega.



**MYND 8** Garðarsbraut 63.

## 3.2 Nýbyggingar

Hér á eftir fara sérskilmálar fyrir nýbyggingar skipulagssvæðinu.

### 3.2.1 Fjölbýlishús

#### Garðarsbraut 65-a,b,c,d

Heimilt er að byggja samtals 4 fjölbýlishús á 3 lóðum innan skipulagssvæðisins. Hámarksfjöldi íbúða er tilgreindur á uppdrætti og skilmálatöflu þar sem einnig er tilgreindur lágmarksfjöldi í skilmálatöflu. Þök fjölbýlishúsa skulu vera mænisþök, sjá ákvæði um þök. Fyrirkomulag bílastæða sem sýnd eru á uppdrætti við fjölbýlishús er leiðbeinandi. Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð.

Lóðin Garðarsbraut 65a er við hlið elsta húss skipulagsreitsins og mikilvægt er að taka tillit til þess í hönnun. Á þessari lóð er sérstaklega mælt með því að nota bárujárn í klæðningarefni og vísað er til nýrra fyrirmýnda þar sem vel hefur tekist að aðlagja nýja byggð að eldri, sbr. mynd að neðan úr Hafnarfirði.

Kvöð um fornleifar er á lóðinni. Í samráði við Minjastofnun skal fornleifafræðingur grafa könnunarskurði vegna fornleifa 3384-06 og -07 til að fá úr því skorið hvort minjar eru undir sverði fyrir útgáfu byggingarleyfis.



**MYND 9** Ný og gömul hús við Dvergsreit í Hafnarfirði. Krads og Tripólí arkitektar.

Lóðin Garðarsbraut 65c-d er tvískipt en byggingarreitir ná saman. Ef ætlunin er að byggja eitt hús yfir allan lóðina skal brjóta það upp í a.m.k. tvo húshluta með tilliti til útlits.

### 3.2.2 Raðhús

#### Hulduhóll 1-11 og 2-12

Skilgreindar eru tvær lóðir fyrir sitt hvora raðhúsallengjuna. Nokkur hæðarmunur er í landinu og uppmæling hefur ekki farið fram þegar þetta er ritað. Lega götunnar Hulduhóls, gatnamót við þverholt sem og afmörkun og stærð lóða er leiðbeinandi í deiliskipulaginu en endanlegar stærðir lóða, útfræsla gatnamóta og hæðarlega húsa verður gefin út með götuhönnunargögnum og lóðarblöðum. Heimilt er að byggja 5-6 íbúða raðhúsallengju innan byggingarreits á lóð, ekki mega vera færri íbúðir en 5 í hvorri lengju. Sami hönnuður skal hanna heila raðhúsallengju þannig að heildarsvipur náist og skulu útlitseinkenni, efnisnotkun og litaval vera samstæð í hvorri húsallengju fyrir sig. Þakform er frjálst.

Bílastæði skulu leyst innan lóðar og er reiknað með 1-2 stæðum við hverja íbúð.

Framkvæmt hefur verið mat á hæðarlegu nýrra raðhúsa við Hulduhól. Niðurstöður matsins sýna að byggingarnar falla vel að landslagi og valda ekki skerðingu á útsýni frá húsallengju ofan við svæðið. Skuggavarp nýrra húsa hefur ekki áhrif á þá byggð sem fyrir er.

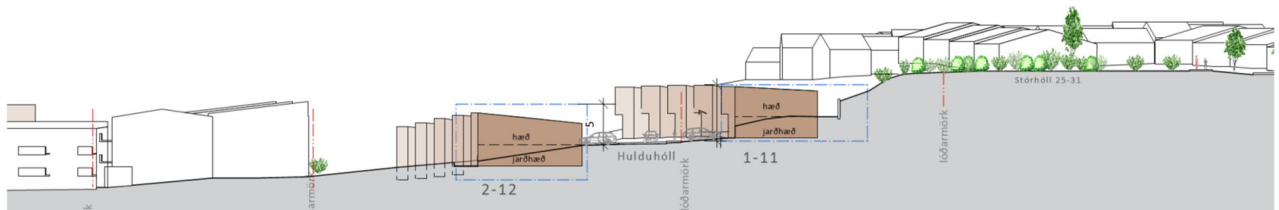
#### Sérákvæði Hulduhóll 1-11

Húsallengjan má vera ein hæð og kjallari (jarðhæð) sem stendur upp úr jörðu við götu. Húsin geta verið á pöllum svo lengi sem þau rúmast fyrir innan hámarkshæða skilmálasneiðingar.

Gengið skal frá hæðarmismuni á milli lóðarinnar Hulduhóll 1-11 og Stórhóls 25-31 með þannig hætti að lóð Stórhóls skerðist ekki, ekki verði fallhætta við mögulega stoðveggi og að komið verði í veg fyrir mögulegt jarðskrið.

#### Sérákvæði Hulduhóll 2-12

Húsallengjan má vera ein hæð og kjallari (jarðhæð) þar sem kjallarinn stendur upp úr jörð neðan götu. Húsið getur einnig verið á pöllum svo lengi sem hæðir rúmast innan skilmálasneiðingar.



MYND 10 Úr skilmálasneiðingu

### 3.2.3 Einbýlishús

#### Baughóll 40B, 64 og Sjónarhóll 1,2,4,6

Heimilt er að byggja einbýlishús á lóð innan byggingarreits. Hæð húss er merkt á uppdrætti og í skilmálatöflu. Megin mænisstefna er sýnd á uppdrætti og skal færa góð rök fyrir annarri þakgerð sé hennar óskað. Bílastæði skulu gerð innan lóðar og er leiðbeinandi staðsetning sýnd á uppdrætti, reiknað er með tveimur stæðum við hvert hús. Sjá skilmálasneiðingar. Tekið er fram í skilmálatöflu hvort heimilt er að hafa tvær íbúðir í húsi og skulu þá báðar íbúðir uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar.

## 4 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft er sérstaklega til áhersla og stefnumiða í eftirfarandi stefnum.

### 4.1 Landskipulagsstefna

Ný landsskipulagsstefna með aðgerðaráætlun tók gildi í maí 2024. Skipulagsstefnur sveitarfélaga skulu skv. skipulagslögum byggja á landsskipulagsstefnu. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram þrjú markmið stjórnvalda í skipulagsmálum, sem öll byggja á sjálfbærri þróun: A - markmið um vernd umhverfis og náttúru, B - markmið um velsæld samfélags og C - markmið um samkeppnishæft atvinnulíf. Eftirfarandi þættir úr stefnunni eru hafðir til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins:

- Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.
- Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðaþörf með því að þetta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.
- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags
- Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.
- Skipulag byggðar skapi góð skilyrði til búsetu og góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

### 4.2 Húsnæðisáætlun Húsnæðis og mannvirkjastofnunar frá 2024

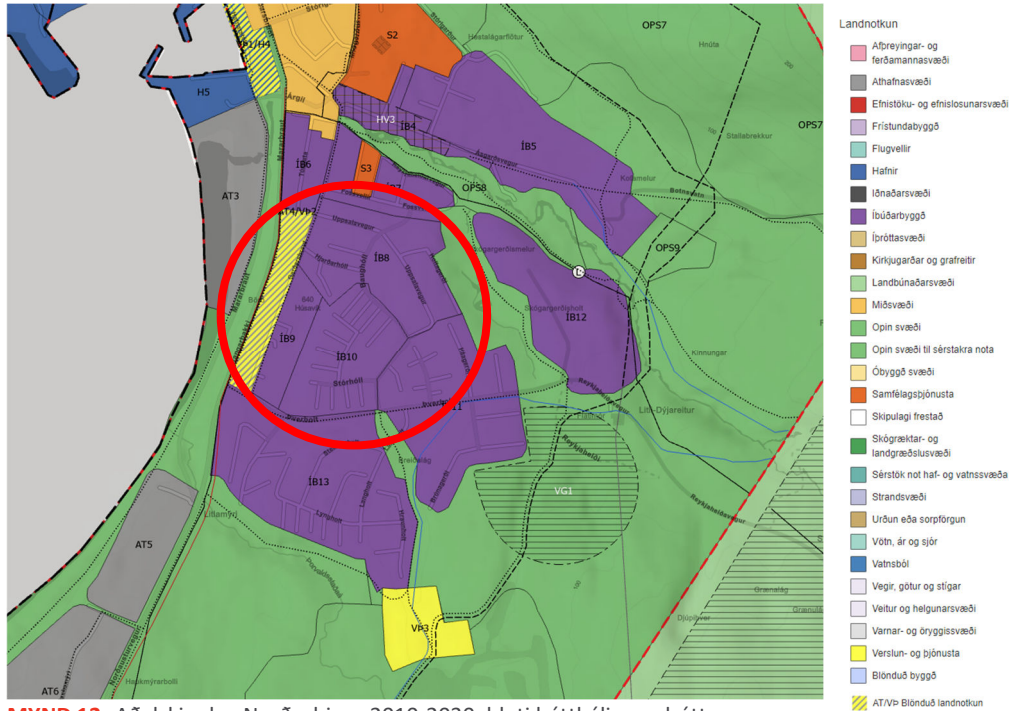
Í mannfjöldaspá HMS er gert ráð fyrir stöðugri fjölgun í sveitarfélaginu á næstu árum; lágspá 0,6% en háspá allt að 2,1% fjölgun á ári. Uppsöfnuð þörf er fyrir fjölbreyttar íbúðir í sveitarfélaginu.

| Mannfjöldaspá<br>+5 ár (Miðspá)    | Mannfjöldaspá<br>+10 ár (Miðspá)    | Íbúðir í byggingu<br>(September 2022)        | Íbúðir í byggingu<br>(September 2023)         |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>250</b> ↑7,8%                   | <b>500</b> ↑15,6%                   | <b>48</b>                                    | <b>41</b> ↓14,6%                              |
| Áætluð íbúðapörf<br>+5 ár (Miðspá) | Áætluð íbúðapörf<br>+10 ár (Miðspá) | Fjöldi íbúða á<br>skipulögðum lóðum<br>+5 ár | Fjöldi íbúða á<br>skipulögðum lóðum<br>+10 ár |
| <b>106</b> ↑7,9%                   | <b>213</b> ↑15,8%                   | <b>161</b>                                   | <b>508</b>                                    |

**MYND 11** Lykiltölur úr mannfjöldaspá fyrir Norðurþing

### 4.3 Aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag Norðurþings 2010-2030. Samhliða auglýsingu endurskoðaðs deiliskipulags er auglýst aðalskipulagsbreyting. Aðalskipulagsuppráttur helst óbreyttur en ákvæðum á íbúðarsvæðum ÍB-8,9 og 10 er breytt til þess að heimila fjölgun íbúða á svæðinu.



MYND 12 Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030, hluti þéttbýlisuppráttar.

### 4.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Stórhóls og Hjarðarholts staðfest þann 16.01.2001. Við gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags fellur núgildandi deiliskipulag fellt úr gildi í heild sinni. Ónýttar heimildir sem var að finna gildandi deiliskipulagi flytjast með í nýtt deiliskipulag, nema að annað sé tekið fram. Dæmi um slíkt eru heimildir til að byggja bílgeymslur eða sólskála.



## 4.3 Skilmálatafla

## NÚVERANDI

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

| Heiti       | Landnr. | nr.   | notkun  | byggt | skráð<br>lóð m <sup>2</sup> | uppr.<br>lóð m <sup>2</sup> | íb. | hæðir  | birt<br>stærð<br>m <sup>2</sup> | notkun      | lóð<br>m <sup>2</sup> | íbúðir<br>min | íbúðir<br>max | hæðir | byggm.<br>min m <sup>2</sup> | byggm.<br>max m <sup>2</sup> | nhlf. | athugasemdir              |
|-------------|---------|-------|---------|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----|--------|---------------------------------|-------------|-----------------------|---------------|---------------|-------|------------------------------|------------------------------|-------|---------------------------|
| Hjarðarhóll | L150453 | 2     | raðhús  | 1961  | 365,2                       | 2.257                       | 1   | 2h     | 184,7                           | raðhús      | 2.257                 | 1             | 1             | 2H    |                              | 209                          |       | Bílgeymsla heimil         |
|             | L150454 | 4     | raðhús  | 1961  | 359,6                       |                             | 1   | 2h     | 178,7                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 2H    |                              | 203                          |       |                           |
|             | L150455 | 6     | raðhús  | 1961  | 359,6                       |                             | 1   | 2h     | 178,7                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 2H    |                              | 203                          |       |                           |
|             | L150456 | 8     | raðhús  | 1961  | 359,6                       |                             | 1   | 2h     | 178,7                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 2H    |                              | 203                          |       |                           |
|             | L150457 | 10    | raðhús  | 1961  | 359,6                       |                             | 1   | 2h     | 178,7                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 2H    |                              | 203                          |       |                           |
|             | L150458 | 12    | raðhús  | 1961  | 463,9                       |                             | 1   | 2h     | 178,7                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 2H    |                              | 203                          |       |                           |
|             | L150459 | 14    | einbýli | 1960  | 633                         | 637                         | 1   | Kj,h+r | 183,4                           | ein/tvíbýli | 637                   | 1             | 2             | 1KR   |                              | 255                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð |
|             | L150460 | 16-18 | tvíbýli | 1960  | 1008                        | 1.005                       | 2   | kj,1h  | 283,1                           | ein/tvíbýli | 1.005                 | 1             | 2             | 1K    |                              | 402                          | 0,40  |                           |
|             | L150461 | 20    | einbýli | 1963  | 598                         | 603                         | 1   | kj,1h  | 174,1                           | ein/tvíbýli | 603                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 241                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð |
|             | L150462 | 22    | einbýli | 1966  | 500                         | 647                         | 1   | kj,1h  | 156,7                           | ein/tvíbýli | 647                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 259                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð |
| Baughóll    | L150214 | 2     | raðhús  | 1973  | 497                         | 2.701                       | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      | 2.701                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150216 | 4     | raðhús  | 1973  | 497                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150218 | 6     | raðhús  | 1973  | 497                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150220 | 8     | raðhús  | 1973  | 497                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150222 | 10    | raðhús  | 1973  | 497                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150224 | 12    | raðhús  | 1973  | 426                         | 2.404                       | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      | 2.404                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150226 | 14    | raðhús  | 1973  | 426                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150228 | 16    | raðhús  | 1973  | 426                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150230 | 18    | raðhús  | 1973  | 426                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150232 | 20    | raðhús  | 1973  | 426                         |                             | 1   | 1h     | 139,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                           |
|             | L150234 | 22    | raðhús  | 1973  | 423                         | 2.346                       | 1   | 1h     | 149,3                           | raðhús      | 2.346                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150236 | 24    | raðhús  | 1973  | 423                         |                             | 1   | 1h     | 149,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150238 | 26    | raðhús  | 1973  | 423                         |                             | 1   | 1h     | 149,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150240 | 28    | raðhús  | 1973  | 423                         |                             | 1   | 1h     | 149,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150242 | 30    | raðhús  | 1973  | 423                         |                             | 1   | 1h     | 149,3                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150246 | 32    | raðhús  | 1971  | 397,6                       | 2.175                       | 1   | 1h     | 146,8                           | raðhús      | 2.175                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150248 | 34    | raðhús  | 1971  | 397,6                       |                             | 1   | 1h     | 146,8                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150250 | 36    | raðhús  | 1971  | 397,6                       |                             | 1   | 1h     | 146,8                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150252 | 38    | raðhús  | 1971  | 397,6                       |                             | 1   | 1h     | 146,8                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |
|             | L150253 | 40    | raðhús  | 1971  | 397,6                       |                             | 1   | 1h     | 146,8                           | raðhús      |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          |       |                           |

## NÚVERANDI

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

| NÚVERANDI  |         |     |         |       |                             |                              |     |           |                                 | TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI |                       |               |               |       |                              |                              |       |                                        |
|------------|---------|-----|---------|-------|-----------------------------|------------------------------|-----|-----------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|---------------|-------|------------------------------|------------------------------|-------|----------------------------------------|
| Heiti      | Landnr. | nr. | notkun  | byggt | skráð<br>lóð m <sup>2</sup> | uppdr.<br>lóð m <sup>2</sup> | íb. | hæði<br>r | birt<br>stærð<br>m <sup>2</sup> | notkun                    | lóð<br>m <sup>2</sup> | íbúðir<br>min | íbúðir<br>max | hæðir | byggm.<br>min m <sup>2</sup> | byggm.<br>max m <sup>2</sup> | nhlf. | athugasemdir                           |
| Baughóll   | ný lóð  | 40B |         |       |                             |                              |     |           |                                 | einbýli                   | 576                   | 1             | 1             | 1K    | 140                          | 231                          | 0,40  |                                        |
|            | L150234 | 42  | einbýli | 1982  | 710                         | 767                          | 1   | 1h+kj     | 264,8                           | ein/tvíbýli               | 767                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 307                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150236 | 44  | einbýli | 1982  | 690                         | 702                          | 1   | 1h+kj     | 231,8                           | ein/tvíbýli               | 690                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 276                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150238 | 46  | einbýli | 1986  | 690                         | 701                          | 1   | 1h+kj     | 254,4                           | ein/tvíbýli               | 701                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 280                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150240 | 48  | einbýli | 1983  | 750                         | 763                          | 1   | 1h+kj     | 248,9                           | ein/tvíbýli               | 767                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 307                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150242 | 50  | einbýli | 1982  | 690                         | 672                          | 1   | 1h+kj     |                                 | ein/tvíbýli               | 672                   | 1             | 2             | 1K    |                              | 269                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150242 | 52  | einbýli | 1982  |                             | 695                          | 1   | 1h        | 144,1                           | ein/tvíbýli               | 695                   | 1             | 2             | 1H    |                              | 278                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150242 | 54  | einbýli | 1983  | 690                         | 702                          | 1   | 1h        | 214,0                           | ein/tvíbýli               | 702                   | 1             | 2             | 1H    |                              | 281                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150242 | 56  | einbýli | 1982  | 690                         | 704                          | 1   | 1hr       | 199,0                           | ein/tvíbýli               | 704                   | 1             | 2             | 1HR   |                              | 282                          | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150242 | 58  | einbýli | 1981  | 690                         | 716                          | 1   | 1h        | 224,3                           | ein/tvíbýli               |                       | 1             | 2             | 1H    |                              |                              | 0,40  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L178807 | 60  | parhús  | 1998  | 592,7                       | 593                          | 1   | 1h        | 154,6                           | parhús                    | 593                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,30  |                                        |
|            | L178809 | 62  | parhús  | 1999  | 602,6                       | 603                          | 1   | 1h        | 154,6                           | parhús                    | 603                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,30  |                                        |
|            | ný lóð  | 64  |         |       |                             |                              |     |           |                                 | ein/tvíbýli               | 750                   | 1             | 2             | 1HR   | 140                          | 300                          | 0,40  |                                        |
| Sjónarhóll | ný lóð  | 1   |         |       |                             |                              |     |           |                                 | ein/tvíbýli               | 638                   | 1             | 2             | 1HR   | 140                          | 255                          | 0,40  |                                        |
|            | ný lóð  | 2   |         |       |                             |                              |     |           |                                 | einbýli                   | 500                   | 1             | 1             | 1HR   | 140                          | 225                          | 0,45  |                                        |
|            | ný lóð  | 4   |         |       |                             |                              |     |           |                                 | einbýli                   | 500                   | 1             | 1             | 1HR   | 140                          | 225                          | 0,45  |                                        |
|            | ný lóð  | 6   |         |       |                             |                              |     |           |                                 | einbýli                   | 500                   | 1             | 1             | 1HR   | 140                          | 225                          | 0,45  |                                        |
| Stórhóll   | L150708 | 1   | raðhús  | 1983  | 502,5                       | 2.430                        | 1   | 1H        | 147,9                           | raðhús                    | 2.430                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150710 | 3   | raðhús  | 1982  | 502,5                       |                              | 1   | 1H        | 147,8                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150712 | 5   | raðhús  | 1983  | 502,5                       |                              | 1   | 1H        | 147,8                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150714 | 7   | raðhús  | 1983  | 502,5                       |                              | 1   | 1H        | 147,9                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150709 | 2   | einbýli | 1986  | 698                         | 700                          | 1   | 1h        | 180,2                           | ein/tvíbýli               | 700                   | 1             | 2             | 1H    |                              | 210                          | 0,30  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150711 | 4   | einbýli | 1982  | 686                         | 735                          | 1   | 1H        | 171,6                           | ein/tvíbýli               | 735                   | 1             | 2             | 1H    |                              | 221                          | 0,30  | Lóð stækkar. Heimilt að útbúa aukaíbúð |
|            | L150713 | 6   | einbýli | 1982  | 700,9                       | 686                          | 1   | 1h        | 177,1                           | ein/tvíbýli               | 686                   | 1             | 2             | 1H    |                              | 206                          | 0,30  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150715 | 8   | einbýli | 1983  | 685,3                       | 686                          | 1   | 1H        | 182,7                           | ein/tvíbýli               | 686                   | 1             | 2             | 1H    |                              | 206                          | 0,30  | Heimilt að útbúa aukaíbúð              |
|            | L150716 | 9   | raðhús  | 1984  | 653                         | 2.611                        | 1   | 1h        | 147,9                           | raðhús                    | 2.611                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150717 | 11  | raðhús  | 1984  | 653                         |                              | 1   | 1h        | 147,9                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150718 | 13  | raðhús  | 1984  | 653                         |                              | 1   | 1h        | 147,9                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150722 | 15  | raðhús  | 1984  | 653                         |                              | 1   | 1h        | 147,9                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            | L150720 | 17  | raðhús  | 1986  | 2737,5                      | 2.724                        | 1   | 1h        | 147,9                           | raðhús                    | 2.724                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            |         | 19  | raðhús  | 1986  |                             |                              | 1   | 1h        | 147,8                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            |         | 21  | raðhús  | 1986  |                             |                              | 1   | 1h        | 147,8                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |
|            |         | 23  | raðhús  | 1986  |                             |                              | 1   | 1h        | 147,9                           | raðhús                    |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                                        |

## NÚVERANDI

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

| Heiti     | Landnr. | nr.  | notkun | byggt | skráð<br>lóð m <sup>2</sup> | uppd.<br>lóð m <sup>2</sup> | íb. | hæðir | birt<br>stærð<br>m <sup>2</sup> |        |                       |               |               |       |                              |                              |       |                      |
|-----------|---------|------|--------|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----|-------|---------------------------------|--------|-----------------------|---------------|---------------|-------|------------------------------|------------------------------|-------|----------------------|
|           |         |      |        |       |                             |                             |     |       |                                 | notkun | lóð<br>m <sup>2</sup> | íbúðir<br>min | íbúðir<br>max | hæðir | byggm.<br>min m <sup>2</sup> | byggm.<br>max m <sup>2</sup> | nhlf. | athugasemdir         |
| Stórhóll  | L150724 | 25   | raðhús | 1988  | 2.842                       | 2842                        | 1   | 1h    | 161,1                           | raðhús | 2.842                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           |         | 27   | raðhús | 1988  |                             |                             | 1   | 1h    | 147,9                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           |         | 29   | raðhús | 1988  |                             |                             | 1   | 1h    | 147,9                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           |         | 31   | raðhús | 1988  |                             |                             | 1   | 1h    | 147,9                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           | L150725 | 33   | raðhús | 1986  | 2.471                       | 2471                        | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús | 2.471                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           |         | 35   | raðhús | 1986  |                             |                             | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           |         | 37   | raðhús | 1986  |                             |                             | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           |         | 39   | raðhús | 1986  |                             |                             | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 170                          |       |                      |
|           | L150726 | 41   | raðhús | 1988  | 2.661                       | 2291                        | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús | 2.291                 | 1             | 1             | 1H    |                              |                              |       |                      |
|           |         | 43   | raðhús | 1988  |                             |                             | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              |                              |       |                      |
|           |         | 45   | raðhús | 1988  |                             |                             | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              |                              |       |                      |
|           |         | 47   | raðhús | 1988  |                             |                             | 1   | 1h    | 145,6                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              |                              |       |                      |
|           | L150727 | 49   | raðhús | 1986  | 2.706                       | 2719                        | 1   | 1h    | 119,7                           | raðhús | 2.719                 | 1             | 1             | 1H    |                              | 150                          |       | Bílgeymslur heimilar |
|           |         | 51   | raðhús | 1986  |                             |                             | 1   | 1h    | 118,7                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 150                          |       |                      |
|           |         | 53   | raðhús | 1986  |                             |                             | 1   | 1h    | 118,7                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 150                          |       |                      |
|           |         | 55   | raðhús | 1986  |                             |                             | 1   | 1h    | 118,8                           | raðhús |                       | 1             | 1             | 1H    |                              | 150                          |       |                      |
|           | L150728 | 69   | raðhús | 1983  | 522                         | 517,9                       | 1   | 1h    | 149                             | raðhús | 518                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,35  | Mæld lóð             |
|           | L150729 | 71   | raðhús | 1983  | 431                         | 431,7                       | 1   | 1h    | 149                             | raðhús | 432                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,42  |                      |
|           | L150730 | 73   | raðhús | 1983  | 448                         | 449,2                       | 1   | 1h    | 149                             | raðhús | 449                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,40  |                      |
|           | L150731 | 75   | raðhús | 1983  | 465                         | 462,3                       | 1   | 1h    | 149                             | raðhús | 462                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,39  |                      |
|           | L150732 | 77   | raðhús | 1983  | 483                         | 479,5                       | 1   | 1h    | 149                             | raðhús | 480                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,38  |                      |
|           | L150733 | 79   | raðhús | 1983  | 650                         | 650,2                       | 1   | 1h    | 149                             | raðhús | 650                   | 1             | 1             | 1H    |                              | 180                          | 0,28  |                      |
| Hulduhóll | ný lóð  | 1-11 |        |       |                             |                             |     |       |                                 | raðhús | 2.615                 | 5             | 6             | 1K    | 600                          | 1320                         | 0,5   |                      |
|           | ný lóð  | 2-12 |        |       |                             |                             |     |       |                                 | raðhús | 2.850                 | 5             | 6             | 1K    | 600                          | 1320                         | 0,46  |                      |

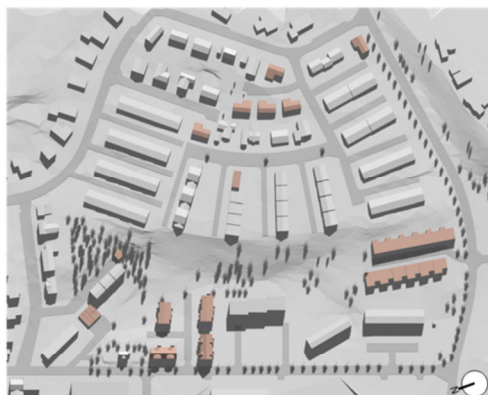
NÚVERANDI

| NÚVERANDI         |         |       |            |       |                 |                 |     |       |                     | TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI |           |               |               |       |                  |                  |       |                                                   |
|-------------------|---------|-------|------------|-------|-----------------|-----------------|-----|-------|---------------------|---------------------------|-----------|---------------|---------------|-------|------------------|------------------|-------|---------------------------------------------------|
| Heiti             | Landnr. | nr.   | notkun     | byggt | skráð<br>lóð m² | uppd.<br>lóð m² | íb. | hæðir | birt<br>stærð<br>m² | notkun                    | lóð<br>m² | íbúðir<br>min | íbúðir<br>max | hæðir | byggm.<br>min m² | byggm.<br>max m² | nhlf. | athugasemdir                                      |
| Garðars-<br>braut | L150348 | 55    | raðhús     | 1961  | 529,0           | 2296            | 1   | 2h    | 141,8               | raðhús                    | 2.296     | 1             | 1             | 2H    |                  |                  |       | Bílgeymslur heimilar                              |
|                   | L150350 | 57    | raðhús     | 1961  | 493,0           |                 | 1   | 2h    | 140,4               | raðhús                    |           | 1             | 1             | 2H    |                  |                  |       |                                                   |
|                   | L150352 | 59    | raðhús     | 1961  | 518,0           |                 | 1   | 2h    | 140,4               | raðhús                    |           | 1             | 1             | 2H    |                  |                  |       |                                                   |
|                   | L150354 | 61    | raðhús     | 1961  | 749,0           |                 | 1   | 2h    | 141,8               | raðhús                    |           | 1             | 1             | 2H    |                  |                  |       |                                                   |
|                   | L150354 | 63    | einbýli    | 1934  | 1052,0          | 1054            | 1   | 1KR   | 165,2               | einbýli                   | 1.054     | 1             | 1             | 1KR   |                  | 240              | 0,23  | lóð breytt / stækkað                              |
|                   | ný lóð  | 65A   |            |       |                 |                 |     |       |                     | fjölbýli                  | 864       | 4             | 6             | 2H    |                  | 700              | 0,81  |                                                   |
|                   | ný lóð  | 65B   |            |       |                 |                 |     |       |                     | fjölbýli                  | 890       | 4             | 6             | 3H    |                  | 700              | 0,79  |                                                   |
|                   | ný lóð  | 65C-D |            |       |                 |                 |     |       |                     | fjölbýli                  | 1.805     | 14            | 18            | 3H-R  |                  | 1800             | 1,00  | húshluti 65d má hafa ris                          |
|                   | L150357 | 67-71 | fjölbýli   | 1975  | 4496,0          |                 | 30  | 4h    | 165,2               | fjölbýli                  |           | 30            | 30            | 4H    |                  | 2800             |       |                                                   |
|                   | L150362 | 73    | fjölbýli   | 1967  | 1243,3          | 3819            | 5   | 3h    |                     | fjölbýli                  | 3.819     | 5             | 5             | 3H    |                  |                  | 0,00  | Lóð er í óskiptri sameign<br>Garðarsbrautar 73-77 |
|                   | L150363 | 75    | fjölbýli   | 1967  | 1243,3          | 3819            | 5   | 3h    |                     | fjölbýli                  |           | 5             | 5             | 3H    |                  |                  |       |                                                   |
|                   | L150364 | 77    | fjölbýli   | 1967  | 1243,3          | 3819            | 5   | 3h    |                     | fjölbýli                  |           | 5             | 5             | 3H    |                  |                  |       |                                                   |
|                   | L150365 | 79-83 | fjölbýli   |       | 4220,0          |                 | 24  | 3h    |                     | fjölbýli                  | 4.220     |               | 24            | 3H    |                  | 2100             | 0,50  | Lögun lóðar breytt                                |
|                   | L150371 | 85    | spennistöð | 1990  | 43,1            |                 |     | 1h    | 9,6                 | spennistöð                | 43        | 0             | 0             | 1H    |                  | 30               | 0,70  |                                                   |

Samanlagður íbúðafjöldi skipulagssvæðis núv. fjöldi = 154 íbúðir 220 = hámarksfjöldi íbúða á skipulagssvæði

#### 4.4 Skuggavarp

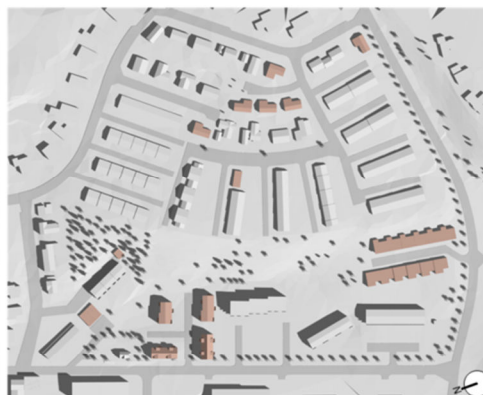
Módelmyndir að neðan sýna skuggavarp af núverandi byggingum og mögulegum nýbyggingum sem sýndar er í brúnum lit. Notast er við tvo árstíma, efri myndaröðin sýnir skuggavarp við sumarsólstöður í júní þegar sól er hæst á lofti en neðri myndaröðin á jafndægri á vori og hausti.



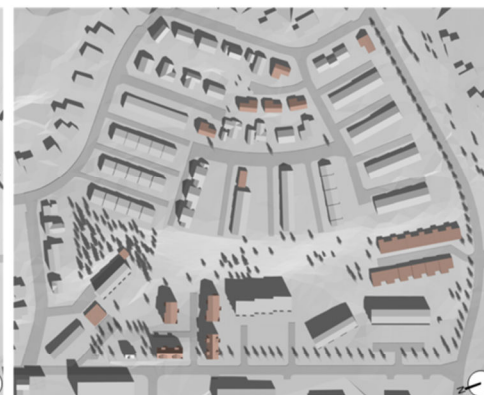
Skuggavarp sumarstólstöður - 21. júní kl. 10



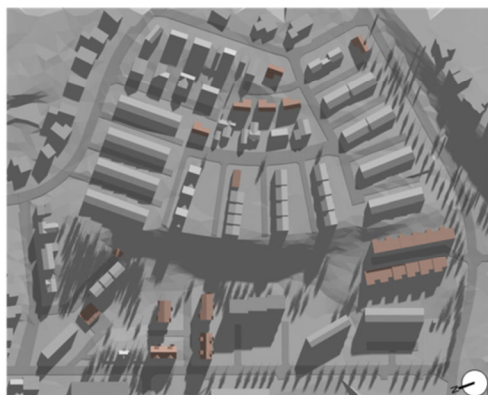
Skuggavarp sumarstólstöður - 21. júní kl. 13:30



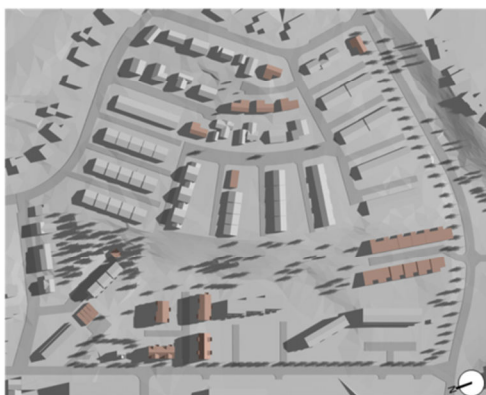
Skuggavarp sumarstólstöður - 21. júní kl. 16:00



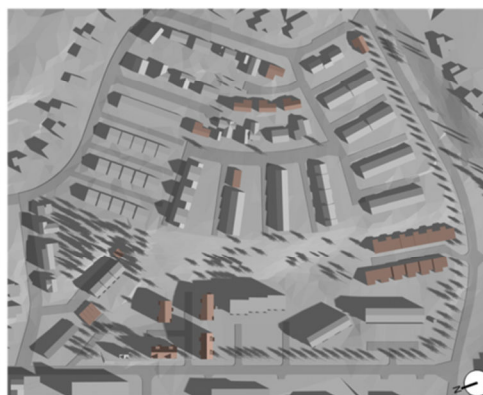
Skuggavarp sumarstólstöður - 21. júní kl. 18:00



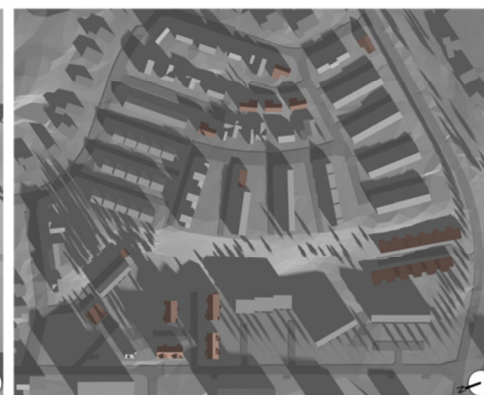
Skuggavarp jafndægur - 21. mars / september kl. 10



Skuggavarp jafndægur - 21. mars / september kl. 13:30



Skuggavarp jafndægur - 21. mars / september kl. 16:00



Skuggavarp jafndægur - 21. mars / september kl. 18:00

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismatsskýrsla er unnin í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Meta þarf líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi sem heimiluð er innan skipulagsins á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, útsýni, hljóðvist, loftgæði og fleiri umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

### 5.1 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð, neikvæð, óveruleg/enginn eða óviss. Forsendur við mat á umhverfisþáttum byggja á viðmiðum í lögum og reglugerðum og stefnumótun stjórnvalda. Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem telin eru upp í töflunni hér að neðan.

**TAFLA 2.** Yfirlit yfir umhverfisþætti, viðmið og matsspurningar.

| UMHVERFISÞÁTTUR                                                                  | UMHVERFISVIÐMIÐ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | MATSSPURNINGAR                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Land og landslag</b><br>Landnotkun<br>Ásýnd og yfirbragð                      | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li> </ul> <i>Aðalskipulag Norðurlands 2010-2030</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Notkun lands s.s. fyrir ræktun, byggð og auðlindanýtingu þarf að stilla saman við verndun náttúru og landslags.</li> <li>Bæjarmyndin einkennist af lágreistri og þéttri byggð með miklum og fallegum gróðri.</li> </ul>                                                                                         | Hefur stefnan áhrif á landnotkun?<br>Hefur stefnan áhrif á náttúrulegt yfirbragði og ásýnd svæðis?                                                                                |
| <b>Náttúrufar</b><br>Vistkerfi<br>Gróður<br>Jarðvegur<br>Líffræðileg fjölbreytni | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.</li> </ul> <i>Aðalskipulag Norðurlands 2010-2030</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Líffræðilegri fjölbreytni verði viðhaldið með því að vernda lykilvistkerfi Íslands eins og votlendi og birkiskóga og önnur mikilvæg búsvæði fugla.</li> </ul> Vistgerðarkortlagning NÍ.<br>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. 61. gr. um vernd tiltekinnar vistkerfa, jarðminja o.fl. | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?                                                                                                                                        |
| <b>Loftslagsmál</b><br>Kolefnisbinding<br>Kolefnishlutleysi<br>Loftslagsaðlögun  | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.</li> </ul> Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hefur stefnan áhrif á loftslagsmál?                                                                                                                                               |
| <b>Heilnæmt umhverfi</b><br>Mengun og hávaði<br>Grunnvatn<br>Loftgæði            | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul> <i>Aðalskipulag Norðurlands 2010-2030</i>                                                                                                                                                                                                                                                                               | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?<br>Hefur stefnan áhrif á umhverfismarkmið vatnshlota?<br>Hefur stefnan áhrif á loftgæði?<br>Hefur stefnan áhrif á hljóði? |

| UMHVERFISÞÁTTUR                                                           | UMHVERFISVIÐMIÐ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MATSSPURNINGAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grunnvatn helst ómengað. Komið verður í veg fyrir mengun frá fráveitu. Frágangur fráveitumála uppfylli kröfur í lögum og reglugerðum.</li> <li>Skipulag þéttbýlis verði hagað þannig að umhverfi hvetji til göngu frekar en aksturs svo að útblástur verði lágmarkaður.</li> </ul> <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar.</li> </ul> <i>Reglugerð um hávaða 724/2008</i><br><i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999</i><br><i>Hreint loft til framtíðar – áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029</i>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Samfélag</b><br>Byggð<br>Atvinnulíf<br>Samgöngur-<br>og umferðaröryggi | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að auknum stöðuleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagsþátta.</li> <li>Skapa aðlaðandi og öruggt umhverfi og veita möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.</li> </ul> <i>Aðalskipulag Norðurlands 2010-2030</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aðlaðandi íbúðarsvæði með fjölbreyttum húsagerðum eru í boði.</li> <li>Atvinnu- og þjónustusvæði eru aðgengileg og aðlaðandi og öll megin verslun- og þjónusta er í miðbænum.</li> <li>Búið er vel að öllum samgöngumátum og gatnakerfi verði öruggt og þjóni vel bæði akandi, hjólandi og gangandi vegfarendum.</li> <li>Opin svæði bjóða upp á margvíslega hreyfingu og útivist.</li> </ul> | Þéttir skipulagið byggð og blandar atvinnustarfsemi verslun og íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs líf og aukinna lífsgæða?<br>Hefur stefnan áhrif á ferðapjónustu?<br>Hefur stefnan hagræn áhrif fyrir sveitarfélagið?<br>Samræmist skipulagið leiðbeiningum um sjálfbært skipulag: Mannlíf, byggð og bæjarrými?<br>Dregur skipulagið úr ferðaþörf?<br>Tryggir skipulagið aðgengi allra að nærþjónustu?<br>Tryggir skipulagið umferðaröryggi óháð ferðamáta?<br>Styrkir og eflir skipulagið miðbæ Húsavíkur?<br>Tekur stefnan tillit til styrkleika og staðaranda Húsavíkur? |
| <b>Verndarsvæði</b><br>Náttúru- og menningarminjar<br>Jarðmyndanir        | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.</li> </ul> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012</i><br><i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði?<br>Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 5.2 Valkostir

Í umhverfismatinu ber að fjalla um þá valkosti sem til greina koma og meta líkleg umhverfisáhrif þeirra. Bornir eru saman eftirfarandi valkostir.

**Stefna í endurskoðuðu deiliskipulag:** Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar og fjölgun lóða í íbúðarbyggð. Íbúðum á nýjum lóðum fjölga um allt að 56 í einbýlishúsum, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum. Heimilt er að fjölga íbúðum í þegar byggðum einbýlishúsum um allt að 10. Leitast er við að tryggja heildstætt yfirbragð og samfellu nýrrar og eldri byggðar. Unnið er með græn svæði og leiksvæði og skilgreindar eru öruggar umferðarleiðir fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur.

**Stefna í gildandi skipulagi:** Íbúðarsvæði eru fullbyggð, einbýlis- og raðhús ásamt fjölbýli.

### 5.3 Umhverfismat

#### Nýtt deiliskipulag:

**Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg/jákvæð.** Áhrif af þéttingu byggðar og fjölgun íbúða á þegar byggðu svæði hefur í för með sér breytta ásýnd og yfirbragð bæjarins. Byggð verður þéttari og byggðamynstur heildstæðara. Byggingarskilmálar fyrir ný og þegar byggð hús eru unnir á grundvelli yfirbragðs núverandi byggðarinnar og gefa hæfilegt svigrúm til jákvæðra breytinga. Markmiðið er hagkvæmari landnýting, þar sem vegir, veitur og helstu innviðir eru þegar til staðar og ekki þarf að raska nýju landi annars staðar til uppbyggingar.

**Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg.** Gróður kemur til með að raskast við uppbyggingu mannvirkja, vega og veitna. Svæðið er innan þéttbýlis og því eðlilegt að það byggist upp. Ekki er verið að raska mikilvægum vistgerðum.

**Áhrif á loftslagsmál eru metin óveruleg/jákvæð.** Kolefni kemur til með að losna við rask vegna framkvæmda en svæðið verður aftur grætt upp með tilheyrandi bindingu í gróðri. Umferð kemur til með að aukast með fjölgun íbúa og þéttingu byggðar. Gera má ráð fyrir auknum útblæstri frá umferð, en að hún fari smám saman minnkandi eftir því sem farartækjum fjölgar sem nýta umhverfisvæna orkugjafa. Staðsetning íbúðarbyggðar er í nálægð við helstu þjónustu bæjarins og hvetur það til vistvænna samgöngumáta, s.s. göngu og hjóleiða.

**Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg.** Ekki er talin hættu á mengun vegna breytingarinnar ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er lúta að fráveitu, skólpi og vatnsvernd. Ekki er talið líklegt að umfang og eðli uppbyggingarinnar hafi áhrif á vatnshlot umfram það álag sem þegar er til staðar. Hljóð kemur til með að aukast með aukinni umferð.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Með þéttingu íbúðarbyggðar fjölgar íbúum í þéttbýlinu og stuðlað er að hagkvæmara rekstrarumhverfi fyrir vegi, veitur og þjónustu sveitarfélagsins þar sem verið er að byggja upp í nálægð við núverandi kerfi. Tekjustofn sveitarfélagsins eykst með auknum íbúafjölda. Verið er að fjölga húsnæðiskostum með fjölbreyttum tegundum íbúða svo sem flestir geti fundið húsnæði við sitt hæfi innan svæðisins. Tækifæri skapast fyrir blómlegt og fjölbreytt mannlíf og verið er að styrkja samkeppnishæfni bæjarins og Húsavík enn frekar sem aðlaðandi búsetukost.

**Áhrif á verndarsvæði eru metin óveruleg.** Unnin var uppfærsla á eldri fornleifaskráningu fyrir svæðið haustið 2024. Nokkrar fornleifar bættust við fyrri skráningu en engar þeirra eru í hættu eða sýnilegar vegna seinni tíma uppbyggingar. Grafa þarf könnunarskurð við Garðarsbraut fyrir byggingu.

#### Eldra deiliskipulag:

**Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg.** Svæðið er fullbyggt og engar framkvæmdir fyrirhugaðar og því engin áhrif á yfirbragð og ásýnd svæðis.

**Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg/jákvæð.** Engar framkvæmdir fyrirhugaðar og gróður og vistkerfi verður áfram til staðar.

**Áhrif á loftslagsmál eru metin óveruleg.** Umferð um svæðið helst óbreytt. Ætla má að smám saman dragi úr losun gróðurhúsalofttegunda eftir því sem faratækjum fjölgar sem nýta umhverfisvæna orkugjafa.

**Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg.** Ekki er hætt á mengun, gengið hefur verið frá fráveitumálum á viðeigandi hátt. Hljóð berst frá núverandi umferð en engin breyting á því.

**Áhrif á samfélag eru metin óveruleg.** Engin uppbygging fyrirhuguð. Íbúafjöldi og íbúðafjöldi á svæðinu helst óbreyttur. Inn á milli bygginga eru stór óbyggð græn svæði.

**Áhrif á verndarsvæði eru metin óveruleg.** Unnin var uppfærsla á eldri fornleifaskráningu fyrir svæðið haustið 2024. Nokkrar fornleifar bættust við fyrri skráningu en engar þeirra eru í hættu eða sýnilegar vegna seinni tíma uppbyggingar.

#### 5.4 Niðurstaða

Deiliskipulagið er í samræmi við helstu áherslur, stefnur og markmið sem sett eru fram í aðalskipulagi Norðurlands og við nýja Landsskipulagsstefnu. Verið er að tryggja að land og innviðir sveitarfélagsins séu vel nýttir og stuðla að sjálfbærum og hagstæðum rekstrarskilyrðum fyrir sveitarfélagið. Vannýtt kjarnasvæði er skipulagt til að þétta byggð og fjölga íbúðum. Svæðið er vel staðsett til þess að hægt sé að nýta sjálfbæra og vistvæna samgöngumáta og áhersla lögð á góðar og öruggar götur og stíga til og frá svæðinu. Áhersla er einnig lögð á að skapa aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa þar sem hvatt er til útivistar á opnum og grænum svæðum. Óbyggð svæði byggjast upp og við það skapast heildstæðara yfirbragð innan skipulagsreitsins. Sett eru ákvæði sem miða að vandaðri hönnun og frágangi umhverfis, sem m.a. takmarka neikvæð áhrif skuggavarps. Tekið er mið af núverandi byggð og samræmis gætt milli þegar byggðra lóða og nýbygginga.

Sveitarfélagið er hlynnt deiliskipulagstillögunni og telur að með henni sé hægt að efla samkeppnishæfni bæjarins, stuðla að hagkvæmri nýtingu innviða og skapa aðlaðandi umhverfi sem gerir búsetu á Húsavík eftirsóknarverða.

## 6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr skipulagslaga.

### 6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst sumarið 2024. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Veðurstofu Íslands. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til þeirra umsagna, ábendinga og athugasemda sem bárust.

### 6.2 Kynning tillögu á vinnslustigi

Kynning tillögu á vinnslustigi fór fram á opnum íbúafundi í Borgarhólsskóla á Húsavík þann 21. janúar 2025. Einnig var opið fyrir umsagnir í skipulagsgátt frá 23. janúar-13. febrúar 2025.

### 6.3 Auglýsing tillögu

Á auglýsingartíma deiliskipulagstillögunnar verður almenningi og umsagnaraðilum áfram gefinn kostur á að koma sjónarmiði sínu á framfæri með ábendingum og athugasemdum sem skila þarf með rafrænum hætti inn á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar **skipulagsgatt.is**.

### 6.4 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá lögbundnum umsagnaraðilum og eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnsýslu Norðurlands.

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Orkuveita Húsavíkur
- Rarik
- Landsnetkynning og samráð