

NORÐURÞING – HÚSAVÍK
SKÓLASVÆÐI
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSKILMÁLUM
TILLAGA - 13. APRÍL 2023



1	Inngangur	2
1.1	Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni	2
1.2	Staðhættir og upplýsingar	2
1.3	Skipulagsferill	3
1.4	Gögn deiliskipulags	4
2	Skipulagsleg staða	4
2.1	Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030	4
2.2	Minjaskráning og húsakönnun	5
3	Deiliskipulag	6
3.1	Lóðir	7
3.2	Byggingarreitir	8
3.3	Veitur	8
3.4	Samgöngur	8
3.5	Bílastæði	8
4	Almennir skilmálar	9
4.1	Breytingar á húsum og viðbyggingar	9
4.2	Húsavernd og hverfisvernd	9
4.3	Hönnun og uppdrættir	9
4.4	Mæliblöð	10
4.5	Algild hönnun	10
4.6	Sorpgeymslur	10
4.7	Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	10
5	Sérákvæði	10
5.1	Almennt	10
5.1	Stórigarður 4 (Garðarshólmi)	10
5.2	Stórigarður 6 (Gamli skóli)	11
5.3	Miðgarður 4 (Tún)	11
5.4	Skólastígur 3 (Borgarhóll)	11
5.5	Stórigarður 10 (Framhaldsskólinn á Húsavík)	11
5.6	A - Stórigarður 12	11
5.7	B - Stórigarður 8 (Íþróttahöll)	11
5.8	C - Skólagarður 1 (Borgarhólsskóli)	12
5.9	D - Tengibyggung - Stórigarður 8 (Íþróttahöll) og Skólagarður 1 (Borgarhólsskóli)	12
6	Umhverfisáhrif	13
	Samþykktir	13

1 Inngangur

Norðurþing vinnur að gerð deiliskipulags fyrir skólasvæðið á Húsavík. Tilgangur skipulagsins er að ákvarða uppbyggingarmöguleika á svæðinu til framtíðar. Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins fyrir Norðurþing.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

1.1 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni

Á fundi skipulags- og framkvæmdaráðs 1. nóvember 2022 var skipulags- og byggingarfulltrúa Norðurþings falið að setja í ferli vinnu við deiliskipulag skólasvæðis á Húsavík.

Skipulags- og framkvæmdaráð telur að til að skapa grundvöll fyrir uppbyggingu húsnæðis fyrir frístund barna sé mikilvægt að deiliskipuleggja skólasvæðið, en horft er til þess að húsnæði frístundar verði byggt vestan við Ípróttahöllina. Einnig að skoðaðir verði möguleikar á uppbyggingu á óbyggðu svæði sunnan og vestan gatnamóta Stóragarðs og Grundargarðs auk þess sem rýndir verða möguleikar og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa innan lóða á skipulagssvæðinu.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir á núverandi lóðum og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá er gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

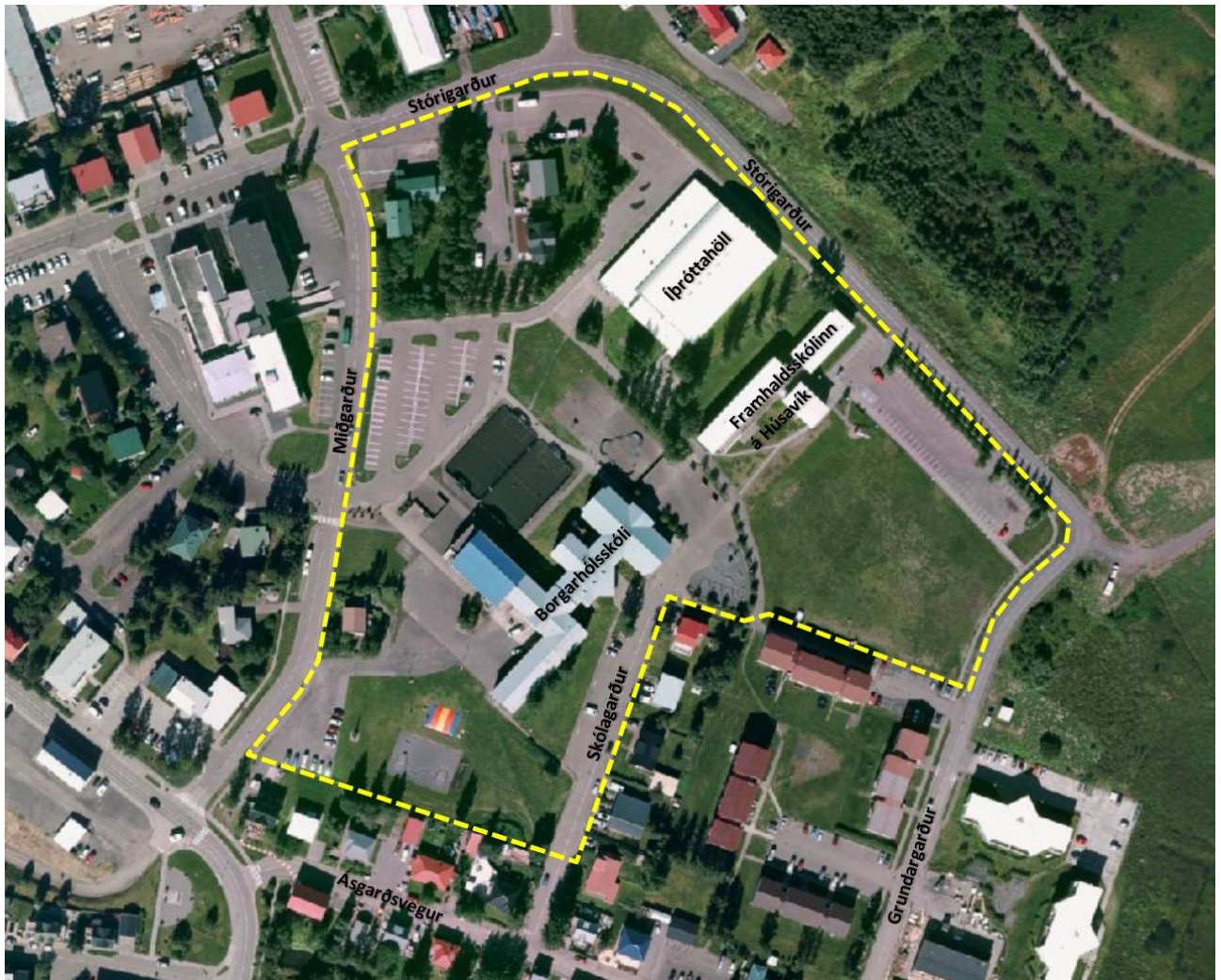
1.2 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið afmarkast af götunum Miðgarði, Stóragarði, Grundargarði, Skólagarði og baklóðum við Ásgarðsveg í samræmi við afmörkun *þjónustusvæðis Þ2* í Aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030.

Stærð skipulagssvæðisins er um 5 ha. Skipulagssvæðið er byggt hverfi en innan svæðisins er m.a. ípróttahöll, grunnskólinn Borgarhólsskóli og Framhaldsskólinn á Húsavík ásamt nokkrum íbúðarhúsum. Hér að neðan er upptalning á þeim byggingum sem eru innan svæðisins:

- Stórigarður 8, Ípróttahöllin á Húsavík
- Stórigarður 10, Framhaldsskólinn á Húsavík
- Skólagarður 1, Borgarhólsskóli
- Miðgarður 4 (Tún), bygging Norðurþings
- Skólastígur 3 (Borgarhóll), íbúðarhús
- Stórigarður 4 (Garðarshólmi), íbúðarhús
- Stórigarður 6 (Gamli skóli), íbúðarhús

Vestan skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag fyrir Ketilsbraut 22 (Fosshótel Húsavík) og austan skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði Í5 (fyrri áfangi). Skipulagsmörk eru aðlöguð að mörkum deiliskipulags aðliggjandi svæða.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins, 5 hektarar.

1.3 Skipulagsferill

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulags- og framkvæmdaráðs Norðurþings 15. nóvember 2022. Skipulagslýsingin var auglýst frá 24. nóvember til 15. desember 2022 og hún send til umsagnaraðila. Þrjár umsagnir og ein athugasemd barst við lýsinguna. Skipulags- og framkvæmdaráð Norðurþings tók umsagnir og athugasemd fyrir á fundi sínum 20. desember 2022 og vísaði þeim til vinnslu deiliskipulagsins. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Orkuveita Húsavíkur*
- *Viðeigandi ráð og deildir Norðurþings*
- *Íbúar í Norðurþingi*

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000 í A2.

2 Skipulagsleg staða

2.1 Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030

Í gildi er Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 og þar er skipulagssvæðið skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir merkt þ2.

Í greinargerð aðalskipulags er eftirfarandi skilgreining á svæðum fyrir þjónustustofnanir:

Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal fyrst og fremst gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, s.s. menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum, menningarstofnunum, félagslegum stofnunum, trúarstofnunum, umferðarmiðstöðvum og öðrum þjónustustofnunum ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. Þéttleiki byggðar á þjónustusvæðum skal taka mið á einkennum núverandi svæða og falla vel að þeim. Að öðru leyti vísast í deiliskipulag.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Norðurþings 2010-2030. Skipulagssvæðið er appelsínugult svæði fyrir þjónustustofnarnir, merkt þ2 (hvít brotalína).

Hér að neðan er umfjöllun um landnotkunarreit þ2 í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Nr. svæðis	Stærð (ha)	Forsendur	Skipulagsákvæði
þ2	5,2	Skólasvæði Á reitnum eru tveir skólar, Borgarhólsskóli og Framhaldsskóli Húsavíkur, auk íþróttahúss. Ráðgert er að byggja þekkingargarð á svæðinu.	Breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar eru heimilar, sem falla að nýtingu svæðisins fyrir þjónustustofnun.

Gatan Stórigarður er í aðalskipulagi skilgreind sem tengivegur og meðfram Skólagarði er skilgreind gönguleið. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.2 Minjaskráning og húsakönnun

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Fornleifar voru skráðar á svæðinu árið 2002¹. Skv. þeirri skráningu eru skráðir 6 minjastaðir á svæðinu og eru þeir eftirfarandi:

- SP-313:028. Borgarhóll var þar sem nú er plan framan við barnaskólann. Eftir að bærinn var rifinn færðist heitið Borgarhóll yfir á Læknabústaðinn*
- SP-313:118. Heimild um brunn Brunnur var ofan við Borgarhól 028. Brunnurinn hefur verið þar sem athafnasvæði Barnaskólans er nú.*
- SP-313:027. Heimild um útihús. 70 m suðaustan við Læknishúsið 25 sem enn stendur var áður útihús samkvæmt túnakorti frá 1919. Húsið var á svipuðum stað og Barnaskólahús er nú, líklega þar sem port er bak við húsið.*
- SP-313:133. Lækjarbakki heimild um býli Lækjarbakki mun hafa verið þar sem nú eru lóðamörk Skólagarðs 10 og 12.*
- SP-313:134. Grafarbakki heimild um býli Grafarbakki mun, eins og 133, hafa verið þar sem nú eru lóðamörk Skólagarðs 10 og 12.*
- SP-313:032. Gröf heimild um býli Gröf mun hafa verið þar sem nú eru lóðamörk Skólagarðs 10 og 12. Einungis eru um 15-20 m á milli húsanna.*

Staðsetningu minjastaða má einnig sjá skipulagsupprætti.

Fornleifaskráning frá árinu 2002 gefur góða mynd af minjum á svæðinu en uppfyllir ekki staðla um fornleifaskráningu. Skv. umsögn Minjastofnunar Íslands er ekki er þörf á uppfærslu á fornleifaskráningu þar sem skipulagssvæðið er að mestu leiti raskað.

¹ Elín Ósk Hreiðarsdóttir. 2002. Fornleifaskráning á Húsavík. Fornleifastofnun Íslands, FS166-01171.

Húsakönnun var unnin fyrir skipulagssvæðið samhliða vinnu við deiliskipulag snemma árs 2023².

Innan skipulagssvæðis eru þrjár aldursfriðaðar byggingar skv. 29. gr. laga nr. 80/2012.

- Íbúðarhúsið Stórigarður 4 (Garðarshólmi), byggt árið 1880
- Íbúðarhúsið Stórigarður 6 (Gamli skóli), byggt árið 1908
- Íbúðarhúsið Skóalstígur 3 (Borgarhóll), byggt árið 1885

Nánar er fjallað um hús innan skipulagssvæðisins í húsakönnun sem unnin var samhliða gerð skipulagsins.

Í kafla um varðveislumat húsa í húsakönnun segir eftirfarandi:

Þrjú hús á svæðinu eru eldri en 100 ára og því aldursfriðuð í samræmi við lög um menningarminjar. Framhaldsskólinn (Stórigarður 10), Borgarhólsskóli (Skólagarður 1) og umhverfi þeirra hafa menningarsögulegt gildi en þó ekki þá sérstöðu sem krefst þess að þau séu vernduð.

Tún [Miðgarður 4] hefur ákveðna sérstöðu, bæði menningarsögulega og umhverfislega. Húsið var hluti af merkilegri uppbyggingu á svæðinu á þeim tíma sem Húsavík var að byggjast upp sem miðstöð þjónustu og verslunar í kringum miðja síðustu öld auk þess sem það er hluti af menningar- og safnasögu Húsavíkur. En húsið byggði Jóhann Skaptason sem einnig var hvatamaður að byggingu Safnahús Húsavíkur sem stendur hinum megin við götuna. Húsið hefur umhverfislegt gildi þar sem það er reisulegt steinsteypuhús sem stendur á horni Miðgarðs og Stóragarðs umlukið stórum garði að sunnanverðu en garðurinn er sérstaklega gróðursæll og upphafleg gerð hans útfærð með fjölbreyttum gróðurtegundum eins og kemur fram í heimildum hér á undan.

Skv. húsverndarkorti í húsakönnun flokkast húsið sem *einstakt hús-götumynd*.

Skilmála um varðveislumat má sjá í kafla 4.2 í greinargerð þessari.

3 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er að skipuleggja skólasvæðið þannig að mögulegt er að byggja við Ípróttahöllina og Borgarhólsskóla ásamt því að byggja nýbyggingu austan framhaldsskólans. Í skipulaginu eru lóðir afmarkaðar á hnitsettum grunni og settir skilmálar hvað varðar viðbyggingar við núverandi íbúðarhús eða endabyggingar húsa ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er að skilgreina í deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir einni nýbyggingu í deiliskipulagi og er það bygging fyrir menntun eða menningu innan nýrrar lóðar við Stóragarð 12. Þá er gert ráð fyrir að mögulegt verði að byggja við Borgarhólsskóla til suðvesturs ásamt því að byggt verði við Ípróttahöllina til suðvestur, m.a. til koma fyrir húsnaði fyrir frístund Borgarhólsskóla. Þá er gert ráð fyrir möguleika á tengibyggingu undir yfirborði á milli Borgarhólsskóla og fyrirhugaðrar viðbyggingar við Ípróttahöll.

² Arnhildur Pálmadóttir. 2023. Húsakönnun. Skólasvæðið á Húsavík.

3.1 Lóðir

Skv. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eru til skilgreindar stæðir fyrir lóðir Borgarhólsskóla, Íþróttahallar og Framhaldsskólans á Húsavík. Lóðarmörk þessara lóða eru ekki til afmörkuð og því eru lóðarmörk skilgreind í deiliskipulagi ásamt nýjum stærðum þessara lóða. Lóðarmörk eru þegar til fyrir aðrar lóðir innan skipulagssvæðisins og eru þau óbreytt í deiliskipulagi fyrir lóðina Skólastíg 3 en breytt fyrir lóðirnar við Miðgarð 4, Stóragarð 4 og Stóragarð 6.

Lóð við Miðgarð 4 er 2.075 m² en lóðin er stækkuð að götunni Stóragarði og verður eftir stækkun 2.598 m².

Lóð við Stóragarð 4 er 649,2 m² en lóðin stækkar til austurs og verður eftir stækkun 767,9 m².

Lóð við Stóragarð 6 er 706,2 m² en lóðin stækkar til austurs og verður eftir stækkun 782,6 m².

Skilgreind er ný lóð fyrir starfsem á sviðið menntunar eða menningar sem fær staðfangið Stórigarður 12 og er stærð lóðarinnar 6.663 m².

Innan skipulagssvæðisins eru eftirfarandi lóðir í deiliskipulagi:

- Stórigarður 8, Íþróttahöllin á Húsavík = 7.319 m² (ný afmörkun)
- Stórigarður 10, Framhaldsskólinn á Húsavík = 4.629 m² (ný afmörkun)
- Stórigarður 12 = 6.663 m² (ný lóð)
- Skólagarður 1, Borgarhólsskóli = 20.515 m² (ný afmörkun)
- Miðgarður 4, (Tún) bygging Norðurþings = 2.598m² (breytt afmörkun)
- Skólastígur 3 (Borgarhóll), íbúðarhús = 490 m² (óbreytt afmörkun)
- Stórigarður 4 (Garðarshólmi), íbúðarhús = 767,9 m² (breytt afmörkun)
- Stórigarður 6 (Gamli skóli), íbúðarhús = 782,6m² (breytt afmörkun)

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

Leik- og útisvæði Borgarhólsskóla eru í dag að mestu sunnan, austan og norðan núverandi bygginga í samræmi við hönnun skólalóðarinnar. Skv. deiliskipulagi er gert ráð fyrir þeim möguleika að byggt verði við skólann til suðurs og við það skerðist hluti skólalóðar. Við endurhönnun lóðarinnar skal gert ráð fyrir viðbyggingu Borgarhólsskóla og aðlaga leik- og útisvæði að mögulegri viðbyggingu.

Á deiliskipulagsuppdrætti má sjá drög að lóðarhönnun Borgarhólsskóla innan lóðar en hönnun þessi er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

3.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu mannvirki byggð innan þeirra. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þakbrúnir og skyggni mega ná 0,6 m út fyrir byggingarreit. Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum mannvirkjum innan byggingarreits.

3.3 Veitur

Orkuveita Húsavíkur sér núverandi byggingum á svæðinu fyrir neysluvatni, heitu vatni, rafmagni og eru núverandi byggingar tengdar fráveitukerfi Húsavíkur.

Samráð skal haft við Norðurþing, Orkuveitu Húsavíkur og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

3.4 Samgöngur

Lögð er áhersla á umferðaröryggi og að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar. Í deiliskipulaginu er því lögð áhersla á að hönnun stíga og gatna miði að því að auka öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda um skipulagssvæðið og einnig að hægja á umferð.

Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu frá götunni Stóragarði að bílastæði Íþróttahallar og er ný aðkoma staðsett í framhaldi af bílastæði vestan Íþróttahallarinnar. Með tilkomu nýrrar aðkomu fellur út núverandi aðkoma sem er frá aðkomuvegi að íbúðarhúsunum Stóragarði 4 og 6, en með þessari breytingu verið að bæta umferðarflæði og umferðaröryggi á svæðinu.

Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu frá götunni Miðgarði inn á almennt bílastæði sunnan við Skólastíg 3 (Borgarhól), um 25 m sunnan núverandi aðkomu.

Gert er ráð fyrir að einstefnumferð verði frá götunni Miðgarði frá eystri hluta bílastæðis innan lóðar Borgarhólsskóla og inn á bílastæði innan lóðar Íþróttahallar til að auka umferðaröryggi.

Útfæra skal aðkomu fyrir foreldra til að hleypa börnum út úr bílum með öruggum hætti og þannig að börn þurfi ekki að þvera bílaumferð í för sinni að skólabyggingum.

Gangstéttar eru meðfram Miðgarði, Stóragarði og Grundargarði innan skipulagssvæðisins. Innan lóða Borgarhólsskóla, Íþróttahallar, Framhaldsskólans á Húsavík og nýrrar lóðar við Stóragarð 12 eru gangstéttar og göngustígar sem tengjast þessum gangstéttum. Við útfærslu nýrra mannvirkja skal gert ráð fyrir tengingum nýrra stíga við núverandi stíga innan og utan lóða.

3.5 Bílastæði

Gert er ráð fyrir almennum bílastæðum á þremur stöðum innan skipulagssvæðisins. 21 bílastæði eru sunnan Borgarhólsskóla við götuna Skólagarður og 5 bílastæði eru við götuna Stórigarður, vestan húsa nr. 4 og 6. Þá er gert ráð fyrir almennu bílastæði fyrir 21 bíl sunnan við Skólastíg 3 (Borgarhól) með aðkomu frá götunni Miðgarði.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði með föstu yfirborði, gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu.

Við hönnun og merkingar bílastæðanna er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæði eru sýnd á skipulagsupprætti til skýringar en útfærsla getur breyst við fullnaðarhönnun.

Á skipulagsupprætti má sjá núverandi bílastæði (þ. á m. bílastæði fyrir hreyfihamlaða) innan lóða Borgarhólsskóla, Íþróttahallar, Framhaldsskólans á Húsavík og nýrrar lóðar við Stóragarð 12. Gert er ráð fyrir að núverandi bílastæði innan lóðar Framhaldsskólans á Húsavík verði að hluta innan endurskilgreindrar lóðar framhaldsskólans en að hluta innan nýrrar lóðar við Stóragarð 12.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

4 Almennir skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

Lögð er áhersla á vandaða hönnun húsnæðis hvað snertir innri gerð, form, hlutföll, útlit, notagildi, gæði og hagkvæmni. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

4.1 Breytingar á húsum og viðbyggingar

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt við breytingar á húsum og þegar byggt er við hús að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

4.2 Húsaveynd og hverfisvernd

Innan skipulagssvæðisins eru þrjár aldursfriðaðar byggingar; Stórigarður 4 (Garðarshólmi), Stórigarður 6 (Gamli skóli) og Skólastígur 3 (Borgarhóll). Óheimilt er að raska friðuðum húsum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í samræmi við niðurstöðu húsakönnunar er eitt hús á skipulagssvæðinu sett undir hverfisvernd:

- Íbúðarhúsið Miðgarður 4 (Tún), byggt árið 1957

Skv. varðveislumati og húsverndarkorti í húsakönnun flokkast húsið sem *einstakt hús-götummynd*. Vegna þess er húsið sett undir hverfisvernd með eftirfarandi hverfisverndarákvæðum:

- *Ekki má breyta útliti eða formi hússins frá upprunalegu útliti og formi þess nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands.*

4.3 Hönnun og upprættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við mannvirki og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

4.4 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

4.5 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða.

Fara skal að kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

4.6 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Norðurþing setur.

Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

4.7 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

5 Sérákvæði

5.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þau mannvirki sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

5.1 Stórigarður 4 (Garðarshólmi)

Óbreytt byggingarmagn og hæð núverandi húss, nýtingarhlutfall er 0,38.

Lóð stækkar um 5 m til austurs en bílastæði umhverfis hús óbreytt.

Skilgreindur er byggingarreitur (E) fyrir garðhús austast á lóðinni. Innan byggingarreits (E) er heimilt að byggja garðhús sem skal vera með mænispaki og skal hönnun hússins taka mið af fyrirliggjandi húsi á lóðinni m.t.t. þakforms, ytri klæðningar og gluggasetningar. Hámarksstærð garðhúss skal vera 25 m² og mænishæð að hámarki 3,7 m yfir gólfkóta.

5.2 Stórigarður 6 (Gamli skóli)

Óbreytt byggingarmagn og hæð húss, nýtingarhlutfall er 0,34.

Lóð og bílastæði umhverfis hús óbreytt.

5.3 Miðgarður 4 (Tún)

Óbreytt byggingarmagn og hæð húss en nýtingarhlutfall lækkar vegna stækkunar lóðar og er 0,2.

Bílastæði umhverfis hús óbreytt.

5.4 Skólastígur 3 (Borgarhóll)

Óbreytt byggingarmagn og hæð húss, nýtingarhlutfall er því 0,52.

Lóð og bílastæði umhverfis hús óbreytt.

5.5 Stórigarður 10 (Framhaldsskólinn á Húsavík)

Óbreytt byggingarmagn og hæð húss, nýtingarhlutfall er 0,45.

Lóð minnkar og bílastæðum á lóð fækkar úr 38 í 34.

5.6 A - Stórigarður 12

Innan byggingarreits er heimilt að byggja 3 hæða byggingu auk kjallara og er hámarks grunnflötur 1.400 m² og hámarks byggingarmagn 5.600 m².

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,85.

Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta neðstu hæðar er 11,0 m.

Þakgerð er frjáls.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

	11,0
	0,0

5.7 B - Stórigarður 8 (Íþróttahöll)

Heimilt er að byggja við núverandi Íþróttahöll til suðvesturs m.a. til koma fyrir húsnæði fyrir frístund Borgarhólsskóla.

Innan byggingarreits er heimilt að byggja 2 hæða viðbyggingu við núverandi Íþróttahöll og er hámarks grunnflötur viðbyggingar 500 m² og hámarks byggingarmagn 1.000 m².

Hámarkshæð byggingar frá aðalgólfi núverandi íþróttahallar er 8,0 m.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 0,38.

Þakgerð skal vera flatt þak, einhalla eða tvíhalla þak með lágmarks þakhalla.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

	8,0
	0,0

5.8 C - Skólagarður 1 (Borgarhólsskóli)

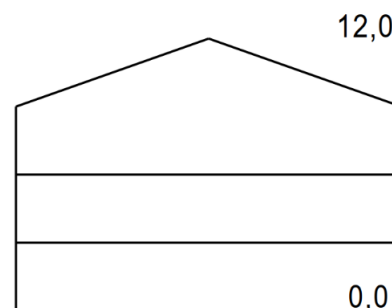
Heimilt er að byggja við núverandi Borgarhólsskóla til suðvesturs. Innan byggingarreits er heimilt að byggja viðbyggingu við núverandi Borgarhólsskóla sem er 2 hæðir og ris. Hámarks grunnflötur viðbyggingar er 700 m² og hámarks byggingarmagn 1.400 m².

Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta neðstu hæðar er 12,0 m í samræmi við núverandi byggingu.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 0,4.

Þakgerð skal vera tvíhalla þak í samræmi við núverandi byggingu.

Staðsetning innan byggingarreits er frjálts.



5.9 D - Tengibyggging - Stórigarður 8 (Íþróttahöll) og Skólagarður 1 (Borgarhólsskóli)

Heimilt er að hafa tengibygggingu undir yfirborði á milli Bogarhólsskóla og fyrirhugaðrar viðbyggingar við Íþróttahöll. Tengibyggging þessi er um 50 m að lengd, skal vera að hámarki 3,0 m að breidd og með hámarkshæð 3,0 m yfir gólfkóta.

6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging 3 hæða byggingar innan nýrrar lóðar við Stórgarð 12 auk viðbygginga Borgarhólsskóla og Íþróttahöllina en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Talið er að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar séu óveruleg á flesta umhverfisþætti þar sem aðeins er verið að byggja eitt nýtt hús í þegar byggðu hverfi auk tveggja viðbyggingar, en byggingar þessar verða ekki hærrí en aðliggjandi byggingar; Borgarhólsskóli, Íþróttahöll, Framhaldsskólinn á Húsavík og fjölbýlishús við Grundargarð 9-1 og 13-15. Þá eru þeir skilmálar settir að þegar byggt er við hús skuli sómi sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

Jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera því skortur er á húsnæði fyrir frístund sem gert er ráð fyrir í viðbyggingu við Íþróttahöll auk þess sem mögulegt verður að byggja við Borgarhólsskóla. Þá eru jákvæð áhrif þar sem gert er ráð fyrir nýrri byggingu á sviði menntunar eða menningar.

Innan skipulagssvæðis eru skráðar heimildir um 6 minjastaði. Áhrif skipulagsins á minjar eru talin óveruleg þar sem svæðið er þegar raskað.

Innan skipulagssvæðis eru þrjú aldursfriðuð hús og eitt hús undir hverfisvernd. Áhrif skipulagsins á þessi hús eru talin óveruleg þar sem breytingar á þeim er háð leyfi Minjastofnunar Íslands.

Talið er að heildarárif uppbyggingar skv. breytingu á deiliskipulagi verði óveruleg eða jákvæð.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Norðurþings þann _____

Sveitarstjóri Norðurþings

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____