



MANNVIT



NORÐURÞING

HÖFÐI I SVÆÐI A2



DEILISKIPULAG

TILLAGA

SEPTEMBER 2021

Efnisyfirlit:

1. Staðhættir og lýsing sipulagssvæðisins	1
2. Gildandi skipulag	1
3. Núverandi staða og sögulegt yfirlit	1
4. Þróun skipulags	3
5. Forsendur fyrirhugaðs deiliskipulags.....	3
6. Staðhættir	4
7. Lóðir	4
8. Byggingarskilmálar	6
9. Bílastæði.....	7
10. Gönguleiðir.....	7
11. Opin svæði	7
12. Veitur og fjarskipti	7
13. Gámar	8
14. Skilti	8
15. Fornleifar.....	8
16. Umhverfismat.....	8
Heimildir	8

Forsíðumynd: Yfirlitsmynd yfir Höfðann. Hafþór Hreiðarsson – 640.is. Birt með leyfi.

1. Staðhættir og lýsing sipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið er á Húsavíkurhöfða, þar hefur verið töluverð iðnaðarstarfsemi undanfarna áratugi. Svæðið er því orðið nokkuð mótað af byggingum og mannvirkjum.

Að vestanverðu og sunnanverðu nær svæðið að Norðurhafnarsvæði, að austanverðu að íbúðabyggð Í1 og O4. Að norðan er grasbrekka óbyggið og telst til opinna svæða.

2. Gildandi skipulag

Aðalskipulag

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við "Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 / þéttbýlissvæði Húsavíkur".

Í gildi er Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 (Alta, 2010) sem var samþykkt í desember 2010, með áorðnum síðari tíma breytingum. Í aðalskipulagi segir svo um athafnasvæði A2, Höfði I

Nr. svæðis	Stærð (ha)	Forsendur	Skipulagsákvæði, eftir samþykktar breytingar.
A2	7,4	Höfði I Athafna- og iðnaðarstarfsemi í vestan- og neðanverðum Höfða, ofan við Norðurhöfn. Svæðið er nær fullbyggt.	Gert er ráð fyrir snyrtilegri athafna- starfsemi og léttum iðnaði á svæðinu, einkum starfsemisem hefur hag af nálægð við hafnarsvæði. Vanda skal frágang og umgengni á svæðinu, sérstaklega í átt að íbúðarbyggð í Brekkum og útivistarsvæði við ströndina.

Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag á svæðinu, en undanfarna áratugi hefur verið unnið eftir ófrágenginni deiliskipulagstillögu Helga Hafliðasonar frá árinu 1999.

3. Núverandi staða og sögulegt yfirlit

Svæðið á Húsavíkurhöfða er tiltölulega flatt, nyrst og vestast í byggðinni á Húsavík. Þar hefur í gegn um tíðina verið rekin starfsemi af ýmsum toga, svo sem fiskvinnsla, trésmíðaverkstæði, vélaverkstæði ofl. Hér á eftir verður gerð grein fyrir þróun uppbyggingar á svæðinu sem hófst um og eftir 1950.

Lengi vel var þar aðalknattspyrnuvöllur bæjarins á svæði þar sem nú er Höfði 7, 9 og 13.

Hér eftir er stiklað á stóru um þróun byggðar á höfðanum.

Fyrst reis olíubirgðarstöð Esso nyrst á flatanum og næst sjónum. (Höfði 10). Við gerð jarðgangna undir Húsavíkurhöfða þurfti þessi starfsemi að víkja og tankar og mannvirki þeim tengdum fjarlægð. Síðar byggði Olíuverslun Íslands olíubirgðarstöð sunnan við Esso tankana. Þeir hafa einnig verið fjarlægðir af sömu ástæðum.

Sýðst á höfðanum reisti Kísiliðjan við Mývatn tank fyrir brennisteinssýru, sem nú hefur verið aflagður.

Árið 1950 reisti Fiskiðjusamlag Húsavíkur fiskþurrkun (Höfði 24) síðar var rekin rækjuvinnsla í húsinu, en er nú hótél Höfði.

1960 reisti fyrirtækið Jarðvinnuvélar hús fyrir starfsemi sína (Höfði 20) en síðar varð í eigu Norðurvíkur h.f, sem rak þar trésmíðaverkstæði. Á neðri hæð hússins var slökkvistöð Húsavíkur til ársins 2019. Síðar var trésmíðaverkstæðinu breytt í íbúðir.



Gömul loftmynd af höfðanum. Til hægri á myndinni, Höfði 24 er risinn og áhaldahúsið í byggingu. Olíutankar nyrst og næst sjónum, austan þeirra er knattspyrnuvöllurinn.

Höfði 1 sem Hreifi h.f. byggði 1961 og síðar notað sem áhaldahús Húsavíkurbæjar, en Rafveita Húsavíkur byggði síðan við húsi fyrir starfsemi sína. Áhaldahúsið er enn í eigu Norðurþings, en rafveituhúsið er í eigu Höfðavéla. 1961 byggði Norðurborg h.f. fiskverkunar og veiðarfærageymslu. (Höfði 13) nú í eigu Orkuveitu Húsavíkur sem rekur þar áhaldahús.



Barist um boltann. Húsin á myndinni eru: lengst til vinstri trésmíðaverkstæðið Norðurvík (Höfði 20) þá Norðurborgarhúsið (Höfði 13), Höfði 24 og áhaldahúsið (Höfði 1) lengst til hægri.

4. Þróun skipulags

Ekki er vitað hvenær fyrstu drög skipulags var gert af Höfðanum en lengi vel var við það miðað að tengingin inn á svæðið væri frá Laugarbrekku og að gerð yrði gata sem myndar ferhyrning um svæðið og lóðir sitt hvoru megin við götuna. Árið 1999 samþykkti þáverandi bæjarstjórn Húsavíkur deiliskipulag að athafnasvæðinu á Höfða. Skipulagið var unnið af Helga Hafliðasyni arkitekt í samstarfi við Landslag, arkitekta. Skipulagið var ekki auglýst í stjórnartíðindum og því ekki í gildi.

Við þá vinnu má segja að skipulagið hafi verið fullmótað og er deiliskipulag þetta byggt á þeim grunni.

5. Forsendur fyrirhugaðs deiliskipulags

Vegna atvinnuuppbyggingar á Bakka var Norðurhöfn Húsavíkur endurskipulögð. Þá var ákveðið að gera veg frá höfn að Bakka um ný jarðgöng. Umræddar breytingar fóru í gegnum aðalskipulagsferli þar sem ma. var breytt úr „yfirborðsvegi“ í jarðgöng. Við þessa breytingu féllu út eða minnkuðu stórlega lóðir fremst á Höfðanum (næst sjónum). Jafnframt var deiliskipulagi norðurhafnar breytt, en við það varð til nýr tengivegur frá hafnarsvæðinu upp á Höfðann og hluti Laugarbrekku felldur út. Stærð deiliskipulagssvæðisins er nú 8,1 ha.

Við þessar breytingar er orðið nauðsynlegt að deiliskipuleggja athafnasvæðið á Höfða, enda hefur iðnfyrirtæki sem staðsett er á Höfðanum sótt eftir stærri lóð eða athafnasvæði.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga.

Miðhluti Höfðans er að mestu fullbyggður, en vestast á honum er óbyggt þar sem áður stóðu olíugeymar. Olíugeymarnir voru fluttir í burt vegna jarðgangagerðar og lóðir undir þeim féllu til bæjarins eða urðu að víkja fyrir vega- og jarðgangagerð. Einnig er ekki fullbyggt nyrst á svæðinu. Syðst verða til tvær nýjar lóðir þar sem Laugarbrekka gekk niður á hafnarsvæðið en gatan verður aflögð á þessu svæði, enda ný tenging niður á hafnarsvæðið komin.

Í deiliskipulagsferlinum verða lóðamörk endurskilgreind þar sem það á við því í gildi eru nokkrir gamlir lóðaleigusamningar sem þarfnast endurnýjunar.

6. Staðhættir

Svæðið telst vera 8,6 ha. Mörk þess eru sem hér segir:

Að austan: Höfðavegur

að norðan: Brekka upp á Höfðann

að sunnan: Brekka ofan Norðurgarðs og Eimskipsskemmu

að vestan: Að bakkanum ofan við Bakkaveg og fylgir að hluta til Öryggisgirðingu ofan bakkans.

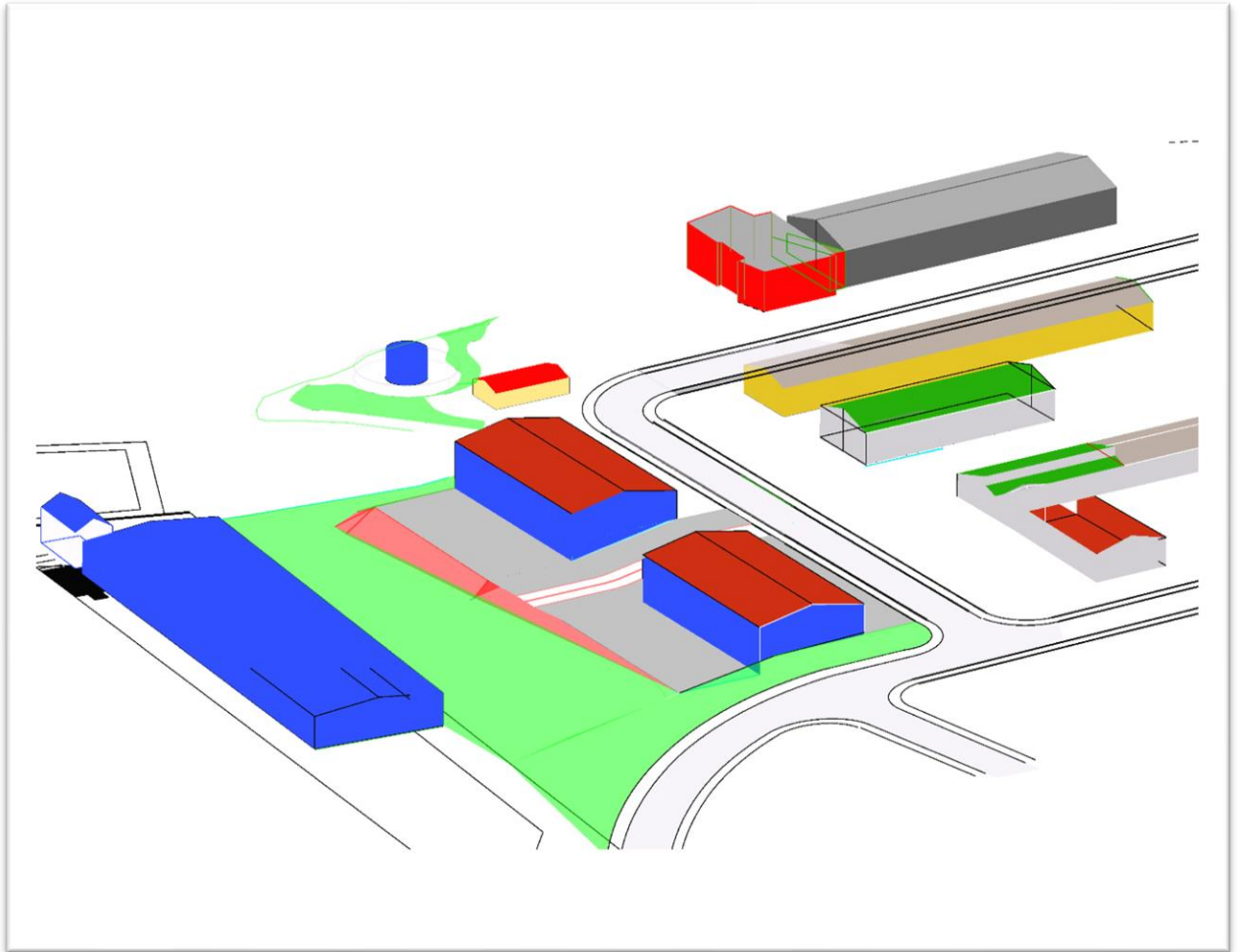


Séð yfir nýjar lóðir syðst á svæðinu. Höfði 1 lengst til hægri og Höfði 6 ásamt gamla sýrugeyninum lengst til vinstri.

7. Lóðir

- Höfði 1. Á lóðinni er áhaldahús þjónustumiðstöðvar Norðurþings, sem sambyggt er eignum á lóðum Höfða 1a og Höfða 1b. Lóðin er 2988 m². Á lóðinni er heimild til stækkunar til suðurs eða vesturs en kvöð er á lóðinni um aðkomu að spennistöð og aðgengi að jarðstrengjum. Almennir byggingarskilmálar gilda um viðbyggingu.
- Höfði 1a. Á lóðinni er vélaverkstæðisbygging, áður áhaldahús rafveitu Húsavíkur. Lóðin er 2270 m². Heimilt er að byggja við húsið, hvort heldur sem er til suðurs eða norðurs að virtri kvöð um aðkomu að lóðum Höfða 1b og Höfða 1. Almennir byggingarskilmálar gilda um viðbyggingu.
- Höfði 1b. Hús áfast húsi á lóð Höfða 1. Stærð lóðar er 642 m². Lóðin er fullbyggð.
- Höfði 1h. Lóð fyrir spennistöð Raríks 81 m². Lóðin er fullbyggð.
- Höfði 2. Lóðin er ný lóð, óbyggð 2643 m². Heimilt er að reisa allt að 800 m² hús á einni hæð á lóðinni skv. almennum byggingarskilmálum skipulagsins. Þar fyrir utan er heimilt að byggja kjallara undir húsið eða hluta þess. Heimilað heildarnýtingarhlutfall lóðar er 0,6..
- Höfði 3. Á lóðinni standa þrjár byggingar, Trésm. Norðurvík efh, skemma og geymsla. Lóðin er 4255 m². Lóðin er fullbyggð.
- Höfði 4. Lóðin er ný lóð, óbyggð 2167m². Heimilt er að reisa allt að 650 m² hús á einni hæð á lóðinni skv. almennum byggingarskilmálum skipulagsins. Þar fyrir utan er heimilt að byggja kjallara undir húsið eða hluta þess. Heimilað heildarnýtingarhlutfall lóðar er 0,6.
- Höfði 5. Lóðin er þrískipt, a,b og c. Stærð 1260 m². Á lóðinni eru geymslur og trésmíðaverkstæði. Lóðin telst fullbyggð.
- Höfði 6. Á lóðinni er gamall sýrugeymir ásamt geymsluhúsi. Heimild er til stækkunar húss til norður og vesturs. Lóðin er 1466 m². Almennir byggingarskilmálar gilda um viðbyggingu.
- Höfði 7. Nýlega byggð skemmubygging. Lóð 1807 m². Lóðin er fullbyggð.

- Höfði 7a. Ný lóð innan miðsvæðis skipulagsins. Stærð 2070 m². Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 8. Ný lóð en þar stóðu áður olúgeymar. Lóðin er 4856 m². Á lóðinni stendur um 100 m² skúr á stöðuleyfi sem reiknað er með að víki við nýja uppbyggingu. Skipulag heimilar að lóðir Höfði 8 og Höfði 10 verði sameinaðar í eina (Höfða 8-10) ef henta þykir og byggt yfir lóðarmörk. Gæta verður sérstaklega eldvarnarsjónarmiða milli bygginga á lóðunum. Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 9. Á lóðinni stendur iðnaðarhúsnæði. Lóðin er 2629 m². Heimild til viðbygginga til austurs og suðurs. Allt að 420 m². Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 10. Ný lóð en þar stóðu áður olúgeymar. Á lóðinni stendur gömul bogaskemma. Lóðin er 2120 m² Skipulag heimilar að lóðir Höfði 8 og Höfði 10 verði sameinaðar í eina (Höfða 8-10) ef henta þykir og byggt yfir lóðarmörk. Gæta verður sérstaklega eldvarnarsjónarmiða milli bygginga á lóðunum. Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 11. Á lóðinni stendur iðnaðarhúsnæði. Lóðin er 3344 m². Heimild til viðbygginga til austurs og suðurs. Allt að 1120 m². Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 12. Á lóðinni stendur iðnaðarhúsnæði. Lóðin er 1424 m². Heimild til viðbygginga til vesturs. Allt að 290 m². Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 13. Á lóðinni stendur áhaldahús Orkuveitu Húsavíkur. Lóðin er 1920 m². Heimild til viðbygginga til norðurs. Allt að 317 m². Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 14. Lóðin er óbyggð 1428 m². Heimilt er að reisa allt að 570 m² hús. Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 16. Lóðin er óbyggð 1424 m². Heimilt er að reisa allt að 570 m² hús. Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 22. Á lóðinni stendur gamall timburskúr. Lóðin er 2600 m². Heimild að fjarlægja skúrinn og reisa allt að 1040 m² hús. Á lóðinni gilda almennir byggingarskilmálar.
- Höfði 24. Á lóðinni stendur Hótel Höfði ásamt viðbyggingum. Lóðin er 3118m². Lóðin er fullbyggð. Sunnan götunnar gegnt lóðinni eru bílastæði á lóð sem tilheyrir lóð Höfða 24. Aðkoma er frá Höfðavegi. Ekki er heimilt að byggja hús þessum lóðarluta.



Prívíddarmynd af mögulegum húsum á nýju lóðunum við Höfða 2 og 4. Á lóð 10 er sýnd drög af húsi sem þar er áformað. Myndin er sett fram til glöggvunar og er ekki bindandi fyrir deiliskipulagið.

8. Byggingarskilmálar

Almennir byggingarskilmálar:

- Öll hús skulu staðsett innan byggingarreita og á hverri lóð skal reisa eina meginbyggingu með mænistefnu eins og sýnt er á uppdrætti.
- Þar sem skipulagssvæðið og ásýnd þess er mjög áberandi skulu hús og mannvirki hönnuð af smekkvísi og af tillitssemi við þá áberandi ásýnd svæðisins.
- Gert er ráð fyrir byggingum af einfaldri gerð, einni hæð eða tveimur, með vegghæð húshliðar að hámarki 7,0m og mænishæð að hámarki 9m.
- Heimilt er að reisa lægri byggingar eða skýli við meginbygginguna, sem ekki ná yfir stærri flöt en 20% af gólfleti megin- byggingar.
- Skorsteinar, síló, tankar og þessháttar byggingarhlutar mega fara upp fyrir mænishæð meginbyggingar og skal kynna skipulagsyfirvöldum áform um slík mannvirki á fyrstu stigum hönnunar.
- Hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,40, en þar sem kjallarar eru heimilaðir má hækka það í 0,6. Þegar teikningar eru lagðar inn til samþykktar, skal lóðarhafi gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar með aðkomu, athafnasvæði og bílastæðum, sorpílátum eða sorpgerðum.

- Hljóðvist: Fylgja skal ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Falli ekki núverandi byggingar að ofangreindum byggingarskilmálum er ekki gerð krafa um aðlögun þeirra að þeim.



Höfði séður að norðan. Lengst til vinstri er Höfði 20.

9. Bílastæði

Innan lóðarmarka skal gera ráð fyrir að fjöldi bílastæða verði a.m.k. 1 stæði fyrir hverja 50 m² í húsi, brúttó. Skipulags- og byggingarnefnd er heimilt að víkja frá þeim fjölda til hækkunar eða lækkunar ef td. starfsemi er þess eðlis að ekki sé þörf á þeim fjölda (t.d. geymsluhús og vörugeymslur), eða ef starfsemi kallar eftir fleiri stæðum (t.d. verslun). Þá skal gert ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og skal fylgt ákvæðum byggingareglugerðar þar að lútandi.

Bílastæði er sýnd eru á uppdrætti eru ekki bindandi fyrir skipulagið.

10. Gönguleiðir

Fylgt er áherslum aðalskipulags um gönguleiðir. Gönguleið er að útsýnisstað vestast á höfðanum, sunnan við lóð nr. 6. Þá er gönguleið til norðurs með sjávarbakkanum milli Höfða 10 og 12, jafnframt er sýnd gönguleið meðfram Pálsgerði.

11. Opin svæði

Grasbrekkan nyrst á svæðinu er opið svæði og er heimilt að gróðursetja trjágróður í brekkuna til að draga úr áhrifum vinda og snjós. Heimilt að gera göngustíga innan svæðisins til að auka útivistargildi þess.

12. Veitur og fjarskipti

Heitt og kalt vatn kemur frá veitukerfum Orkuveitu Húsavíkur. Stofnlagnir eru í götum og gangstéttum utan lóða og er gert ráð fyrir einni heimtaug fyrir hverja lóð. Um lagnir og frágang þeirra innan lóða skal fylgt þeim reglum sem Orkuveitan setur hverju sinni.

Rafmagn kemur frá veitukerfi RARIK. Stofnlagnir rafmagns eru í götum og gangstéttum utan lóða og er gert ráð fyrir einni heimtaug fyrir hverja lóð.

Fráveita er tvískipt í hluta skipulagssvæðisins. Annars vegar regn og skólp hins vegar. Skólp er leitt í lagnakerfi í eigu Orkuveitu Húsavíkur og það leitt í aðalútrás við Bökugarð. Fráveituvatn sem mengast við starfsemi í húsnæði skal forhreinsað áður en því er veitt í holræsakerfið. Um slíka hreinsun skal fara skv. lögum og reglugerð um fráveitur og skólp. Regnvatn er leitt í lagnakerfi í eigu Orkuveitu Húsavíkur og er það leitt með sjálfrennsli til sjávar. Lögð er heimtaug fyrir regnvatn og skólp að lóðarmörkum. Um

lagnir og frágang þeirra innan lóða skal fylgt þeim reglum sem Orkuveitan setur hverju sinni. Við endurnýjun gatna og holræsa sem eftir er í hverfinu verður fráveituvatn tvískipt eins og lýst er hér á undan.

Stofnlagnir fjarskiptakerfis er í götum og gangstéttum. Gert ráð fyrir einni heimtaug fyrir hverja lóð.

13. Gámar

Fylgt skal reglum og samþykktum Norðurþings um gáma innan lóðarmarka. Sorpgámar og sorpgerði sem nauðsynleg eru miðað við starfsemi á lóð skal skilgreint á aðaluppdrætti.

14. Skilti

Um skilti gilda almennar reglur byggingarreglugerðar (kafli 2.5). Ef til stendur að setja upp stærra skilti innan lóðar en 1,5 m² skal sækja formlega um leyfi til skipulagsyfirvalda. Skipulagsyfirvöldum er heimilt að samþykkja allt að 8 m² af skiltum innan hverrar lóðar

Heimilt er að setja skilti stakstætt á lóð. Í slíku tilfelli skal staðsetning og útlit þess vera sett fram á aðaluppdrætti hússins. Stærð skilta að hámarki 8m².

Áletrun og framsetning skilta skal tengjast starfsemi hússins.

15. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan deiliskipulagssvæðisins. Þó er tilgreindur gamall garður sem kallaður er Pálsgerði í túninu nyrst á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir byggingum þar. Hluti garðsins er nú horfinn vegna framkvæmda og á nyrstu lóðunum mun hann hverfa alveg.

16. Umhverfismat

Skipulagssvæðið fellur ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Svæði það sem hér er til umfjöllunar er að öllu leiti raskað land. Ekki er gert ráð fyrir landmótun né efnislosun.

Heimildir

Alta, 2010. *Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030*.

Fornleifaskráning á Húsavík. *2002 Fornleifastofnun Íslands FS166-01171*

Landmælingar Íslands. *Loftmynd*.

Skjalasafn menningarmiðstöðvar Þingeyinga. *Ljósmyndir*.

Saga Húsavíkur, 1. Bindi, bls. 98-103.