



MANNVIT



NORÐURÞING ATHAFNASVÆÐI (A3) SUÐURFJARA OG HAFNARSVÆÐI (H5)



BREYTING Á DEILISKIPULAGI

FEBRÚAR 2016

 Skipulagsstofnun

Mótt.: -1. júlí 2016
Málnr.



Efnisyfirlit:

2. Forsendur Aðalskipulags Norðurbings	2
3. Núgildandi deiliskipulag:	3
4. Forsendur og markmið skipulagsins.....	3
5. Lóðir	4
Svæði H5.....	4
Svæði A3	4
6. Byggingaskilmálar	4
Almennir byggingaskilmálar	4
7. Kvaðir.....	5
8. Bílastæði	5
9. Gönguleiðir	5
10. Opið svæði	5
11. Veitur og fjarskipti.....	5
12. Gámasvæði	6
13. Skilti	6
14. Fornleifar.....	6
15. Umhverfismat	6
Víðauki A. Greinargerð gildandi deiliskipulags.....	9

Norðurþing, Athafnasvæði (A3), suður fjara og hafnarsvæði (H5), suðurhöfn.

Breyting á deiliskipulagi

GREINARGERÐ:

1. Staðhættir og lýsing skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er staðsett við suðurhöfnina á Húsavík, hafnarsvæði (H5) og athafnasvæði (A3) þar suður af. Hafnarsvæðið er fullbyggt að mestu, en ein lóð verður til við fyllingu vestast á því. Mörk skipulags takmarkast af svonefndum Suðurgarði að norðan, háum bakka (Mararbraut) að austan og sjó að sunnan og vestan. Bæði svæðin eru á uppfyllingu. Fylling hafnarsvæðis hefur átt sér stað í áföngum á síðustu áratugum. Athafnasvæðið er nú að hluta til á fyllingu sem gerð var upp úr árinu 2000 og hefur staðið ónotað síðan. Meðfram Stangarbakkafjöru liggur tengivegur, sem fær heitið Stangarbakkafjara frá hafnarsvæði og inn á Þjóðveg 85 við Þorvaldsstaðaá, en lega hennar hefur verið óbreytt um áraraðir.

Við byggingu Bökugarðs í norðurhöfninni upp úr árinu 2000 breyttust straumar á þann hátt að mikil sandsöfnun varð í fjörunni sunnan hafnarinnar og myndaði land sem nú verður tekið til skipulagningar. Auk þess verður fyllt út í skipulagsmörk samkvæmt aðalskipulagi og grjótvörn gerð til varnar fyllingu innan við. Búðará verður veitt í opnum farvegi til sjávar. Ánni verði veitt til suðurs þar sem hún kemur undan brúnni á Mararbraut og til sjávar gegnum skipulagssvæðið.

2. Forsendur Aðalskipulags Norðurþings

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við "Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 / þéttbýlissvæði Húsavíkur". Í gildi er deiliskipulag af svæðinu - „Húsavík Hafnarsvæði – suðurhluti“ (samþykkt í mars 1999). Til samræmis við gildandi aðalskipulag eru helstu breytingar þær að nú eru að mörk deiliskipulagsins gagnvart sjó eru færð nokkuð innar en í gildandi deiliskipulagi. Færsla skipulagsmarka hefur veruleg áhrif til minnkunar svæðisins og kallar á algera endurskoðun lóða og gatna. Jafnframt er tekið til endurskoðunar lega Búðarár sem fer um svæðið. Ós árinna er færður til suðurs og áin og umhverfi hennar verður hluti af útivistarsvæði sem tengist upp í Búðarárgil og að Skrúðgarði.

Athafnasvæðið er merkt A3 á aðalskipulagi og gildandi skipulagsákvæði eru:

„Gert er ráð fyrir snyrtilegri athafnastarfsemi og rýmisfrekri þjónustustarfsemi sem hefur hag af nálægð við sjó og/eða að vera miðsvæðis í bænum. Nyrsti hluti svæðisins getur nýst sem vaxtarsvæði fyrir fiskvinnslu og útgerð, sjá einnig svæði H5. Jafnframt verði tryggður möguleiki á að miðstöð landflutninga með fisk geti flust að Suðurgarði, til að draga úr umferð um Hafnarstétt, sjá einnig svæði H2.

Svæðið blasir við ofan af bakkanum og því skal vanda mjög til umhverfisfrágangs og hönnunar bygginga.

Tryggð verði gönguleið meðfram sjónum milli Suðurgarðs og fjörunnar sunnan við svæðið. Gert verði ráð fyrir útivistarsvæði í gegnum svæðið sem tengir Árgil við sjóinn. Haldið verði opnum þeim möguleika að Búðará geti runnið ofanjarðar um gilið og í gegnum athafnasvæðið. Sjá einnig kafla um opin svæði til sérstakra nota. Svæðið er aðeins minna en í Aðalskipulagi Húsavíkur 2005 -2025 og gildandi deiliskipulagi, þar sem fyllingin er nú látin falla betur að núverandi lögun landsins og fjöruborði.“

Hafnarsvæðið er merkt H5 á aðalskipulagi og gildandi skipulagsákvæði eru:

„Svigrúm er fyrir frekari starfsemi tengdri fiskvinnslu og útgerð. Gert er ráð fyrir að hafnarsvæði

Suðurhafnar muni stækka u.þ.b. 40 m til vesturs með um 4.000 m² landfyllingu. Tryggðar verði öruggar og aðgengilegar flutningaleiðir til og frá hafnarsvæðinu og innan þess þannig að sem minnst óhagræði verði fyrir bæði fiskvinnsluna og aðra starfsemi á hafnarsvæðinu.“

Skipulagsákvæði opinna svæða, ónúmeruð svæði eru:

„Minniháttar mannvirki og landmótun er heimil sem fellur að nýtingu svæðanna til almennrar útivistar, s.s. stígar, skilti, áningarstaðir og bílastæði fyrir göngu- og ferðafólk. Gróðursetning trjáa og lággróðurs er heimil en hugað verði að útsýni til sjávar við gróðursetningu og grisjun, þar sem það á við. Aspir verði ekki notaðar á svæðum innan bæjar vegna vandræða sem geta hlotist af rôtarkerfi þeirra.

Leitast verði við að skapa fjölbreyttar gönguleiðir sem tengja minni áningarstaði og stærri áfangastaði í einn samhangandi vef útivistarsvæða. Tenging á milli skruðgarðs og sjávar verði styrkt með gróðursetningu og landslagsmótun í Árgili. Þar verði haldið opnum þeim möguleika að Búðará geti runnið ofanjarðar um gilið og til sjávar þannig að hægt sé að ráðast í þær framkvæmdir þegar forsendur skapast til þess. Sjá einnig kafla um athafnasvæði A3. Lóð Sundlaugar Húsavíkur verði nýtt betur sem útivistarsvæði sundlaugargesta.“

3. Núgildandi deiliskipulag:

Í núgildandi deiliskipulagi er skilgreint 9,5 ha iðnaðarsvæði með 17 lóðum auk einnar sem tilheyrir nú hafnarsvæði (H5). Skipulagið þekur bæði hafnarsvæðið og suður fjöru og nær lengra út í sjó en núgildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir.

Tilkoma nýs aðalskipulags kallar á breytingar og endurnýjun á deiliskipulagi svæðisins. Deiliskipulagið er unnið sem breyting á gildandi deiliskipulagi skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagsuppdráttur gildandi deiliskipulags er settur fram með breytingartillögu að skipulaginu. Greinargerð gildandi deiliskipulags er sem er á skipulagsuppdrætti er sett fram í viðauka A í greinargerð þessari.

4. Forsendur og markmið skipulagsins

Skipulagssvæðin innan skipulagsmarka eru til samans 12,3 ha. Skipulagið kallast: „Athafnasvæði (A3) Stangarbakkafjara og hafnarsvæði (H5) deiliskipulag“. Markmið skipulagsins er að auka framboð á athafnalóðum á hafnarsvæðinu.

Samanlögð stærð lóða er um 56.900 m², þar af eru 3 lóðir þegar byggðar (um 10.200 m²). Skipulaginu er ætlað að tryggja greiðar, almennar leiðir að höfninni jafnframt því sem allar lóðir á svæðinu fá gott aðgengi að gatnakerfinu. Sveitarstjórn Norðurþings hefur samþykkt að opna farveg Búðarár um Búðarárgil og mun hún renna í opnum farvegi um gilið og til sjávar. Við þetta skerðast aðkomuleiðir að skipulagssvæðinu frá því sem nú er og verða þess í stað annars vegar að norðan um Hafnarstétt og hins vegar að sunnan eftir Stangarbakkafjöru sem tengist Þjóðvegi 85 suður við Þorvaldsstaðaá. Gatan Stangarbakkafjara verður að mestu í fyrirliggjandi vegstæði, en breikkar til samræmis við nútímakröfur og mun flokkast sem aðkoma að hafnarsvæði og er í flokki S - C8 skv. vegflokkun Vegagerðarinnar. Siglingasvið vegagerðarinnar hefur lagt mat á hæð lands og er tekið tillit til hækunar sjávarmáls af völdum loftlagsbreytinga. Lagt er til að hæð svæðis yfir sjávarmáli sé um 2,6m fremst við grjótvarnargarð. (hæðarkerfi Húsavíkur)

Reynt er að sjá til þess að hver lóð hafi gott athafnasvæði utanhúss. Ennfremur er stefnt að því að svæðið verði aðlaðandi fyrir alla sem um það fara, m.a. með því að hafa útivistarsvæði undir

bakkanum og með Búðaránni þar sem hún fer um innan skipulagssvæðisins.

5. Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Eftirfarandi er nánari lýsing á landnotkun lóða:

Svæði H5

Landnotkun á svæðinu tengist fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi svo sem útgerð, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum. Svæðið heyrir undir hafnarstjórn.

Innan hafnarsvæðis H5 eru þrjár lóðir. Tvær eru þegar byggðar en ein verður til við landfyllingu vestast og fær heitið Suðurgarður 8. Lóðin er 2992,4 m². Um hana gilda byggingaskilmálar deiliskipulagsins. (kafla 6) Skilgreind eru ný lóðarmörk við Suðurgarð 2. Ekki verða heimilaðar fleiri byggingar á þegar byggðum lóðum.

Svæði A3

Svæðið er ætlað atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum og umboðs- og heildverslunum. Jafnframt getur það tengst hafnsækinni starfsemi svo sem útgerð, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum. Svæðið heyrir undir skipulags- og byggingarnefnd. Innan athafnasvæðis eru 19 lóðir frá 2.400 – 3.700 m². Um lóðirnar gilda byggingaskilmálar deiliskipulagsins. Skilgreind er lóð fyrir skolpdælubrunn 24,5 m² ásamt búnaði sem fylgir honum.

6. Byggingaskilmálar

Almennir byggingaskilmálar

- Öll hús skulu staðsett innan byggingarreita og á hverri lóð skal reisa eina meginbyggingu með mænisstefnu eins og sýnt er á upprætti.
- Þar sem skipulagssvæðið og ásýnd þess er mjög áberandi frá Stangarbakka 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 veggshæð 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.
- Heimilt er að reisa strompa, síló,tanka og þessháttar byggingar. Hámarkshæð strompa er 15m miðað við botnkóta byggingar og hámarkshæð sílóa, tanka og þessháttar bygginga er 10m miðað við botnkóta byggingar. Kynna skal Skipulags- og byggingarnefnd áform um slík mannvirki á fyrstu stigum hönnunar.
Hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,40 (t.d. mega á 4.000 m² lóð koma byggingar með allt að 4.000 x 0,40 = 1.600 m² gólfliót brúttó).
Þegar teikningar eru lagðar inn til samþykktar, skal lóðarhafi gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar með aðkomu, athafnasvæði og bílastæðum, sorpilátum eða sorpgerðum.
- Skolpdælubrunnur og búnaður vegna hans er undanþeginn byggingaskilmálum þessum.

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

7. Kvaðir

Þar sem skipulagssvæðið og ásýnd þess er mjög áberandi frá Stangarbakka eru settar sérstakar kvaðir þess efnis að á lóðum Fiskifjöru 4 og 5 ásamt Búðarfjöru 1, að geymsla lausamuna til lengri tíma sunnan við hús eru óheimilar.

8. 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.

Almenningsbílastæði sem tengjast útivistarsvæðinu eru staðsett við áros Búðarár og við hlið aðkomu að spennistöð undir brúnni í Búðarárgili.

9. Gönguleiðir

Fylgt er áherslum aðalskipulags um gönguleiðir meðfram bakkanum (Stangarbakka fjöru). Alls 2m breið gangstétt er meðfram götunni beggja vegna og tengist hún stígakerfi opinna svæða meðfram Búðará. Jafnframt er skilgreind 2-3m breið gönguleið við sjávarströnd. Skilgreindur er göngu og akstígur meðfram brimvörn sunnan Búðarár. Stígurinn er samtals 6m breiður og er alla jafnan ekki aksturleið en nýtist við viðhald grjótvagnar.

10. Opið svæði

Svæði milli Mararbrautar og Stangarbakka fjöru er grasi gróin brekka með stökum víðitrjám. Hæðarmunur milli gatnanna er 9-10 m. Undir brekkurótinni mun Búðaráin renna í opnum farvegi til sjávar. Markmið skipulagsins er að brekkan og umhverfi árinna sé útivistarsvæði í fræghaldi af skrudgarði og Búðarárgili, en þar á áin að renna í opnum farvegi. Gert er ráð fyrir áningarstöðum tengdum göngustígum og jafnframt að setti verði útilistaverk innan svæðisins.

Útivistarsvæði eins og það er sett fram á skipulagsupprætti er ekki bindandi fyrir endanlegt útlit.

Búðaráin rennur nú um Búðarárgil í steiptum stokki og röri út í gegnum athafnasvæði A3. Gert er ráð fyrir að Búðarárstokkur verði aflagður og fjarlægður.

11. 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. Annars vegar regn og skólp hins vegar. Skólp er leitt í lagnakerfi í eigu Orkuveitu Húsavíkur og það leitt í skólpdælubrunn er dælir því í aðalútrás. Fráveituvatn sem mengast við starfsemi í húsnaði 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.

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

12. Gámasvæði

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.

13. Skilti

Skilti utan á húsum eða stakstæð á lóðum eru leyfisskyld og skal sækja um leyfi fyrir uppsetningu þeirra til Skipulags- og byggingarnefndar. Skilti mega vera staðsett á hverri húshlið og ekki ná upp fyrir þak. Hámarksstærð skilta er 8,0 m² á hverri húshlið.

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

Áletrun og framsetning skilta skal tengjast starfsemi hússins.

14. Fornleifar

Ekki eru skráðar fornleifar á landfyllingum. Nokkrar fornleifar eru skilgreindar innan opinna svæða. Þær verða ekki raskaðar.

15. Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana, þar sem framkvæmdin sem skipulagsáætlunin veitir heimild fyrir er tilkynningarskyld til sveitarstjórnar til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, sbr. flokk c, lið 10.23, í 1. viðauka við lögin. Hann fjallar um landfyllingar þar sem áætluð uppfylling er allt að 5 ha. Innan skipulagssvæðis er einnig tengivegur sem verður uppbyggður í núverandi vegstæði en samkvæmt ofangreindum lögum falla nýir vegir og endurbygging vega undir lög um mat á umhverfisáhrifum sbr. grein flokk c, lið 10.10, í 1. viðauka við lögin. Í samræmi við lög um umhverfismat áætlana var lagt mat á áhrif fyrirhugaðrar skipulagsáætlunar. Í því mati var stuðst við fyrirbyggjandi gögn um möguleg umhverfisáhrif. Þeir umhverfisþættir sem voru til umfjöllunar eru eftirfarandi:

Ásýnd. Breyting verður á ásýnd svæðis þegar fleiri byggingar bætast við. Byggðin verður þó lágreist en nokkuð áberandi frá nærliggjandi byggð. Ásýnd tengivegar verður með nútímalegum hætti.

Náttúrufar. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir landfyllingum yfir fjöru- og hafsvæði sem enn er að talverðu leiti óraskað. Þó má benda á að verulegar breytingar hafa orðið á svæðinu á undanförunum 10-20 árum, væntanlega að mestu vegna tilkomu Bökugarðs. Þannig hefur verulegt magn af sandi safnast fyrir í norðurhluta þess svæðis sem til stendur að fylla en að sama skapi minnkað verulega sandmagn í suðurhluta skipulagssvæðisins. Syðri hluti skipulagssvæðisins er því að mestu gróf og sæbarin malarfjara í dag. Þar sem sandfjaran syðst hefur breikkað frá fyrri tíð hefur hún náð að gróa að nokkru leiti upp og einkennir melgresi gróðurfarið. Eins og títt er um gljúpar sand- og malarfjörur er lítið fuglalíf á svæðinu. Þar verpa þó af og til sandlóur, e.t.v. árlega, og að líkindum verpti þar tjaldspar sumarið 2014. Varla er um aðra varpfugla að ræða á því svæði sem til stendur að raska. Fyrir utan varpfugla virðist fuglalíf í fjörunni að mestu leiti bundið við fráveituútrásir sem

unnið er að því að fjarlægja. Þær tegundir sem helst hafa sótt að fráveituútrásunum eru ýmsir máfar, fýlar og stökkendur. Einnig koma nokkrar tegundir vaðfugla í óverulegu magni í fjöruna, það eru f.o.f. umferðarfuglar að vori s.s. sandlóur, rauðbrystingar og sanderlur. Leiða má að því líkum að fuglalíf muni minnka á skipulagssvæðinu f.o.f. vegna hreinsunar skólpuþrása. Opnun farveggar Búðarár og nýr umhverfisfrágangur eru á hinn bóginn líkleg til að stuðla að nokkurri nýbreytni í fuglalífi sem ekki hefur verið til staðar síðan áin var sett í stökk fyrir áratugum síðan.

Umferð, útivist og hávaði. Gert er ráð fyrir tengingu inn á Þjóðveg við Þorvaldsstaðará, en einnig inn á hafnarsvæði, en sú tenging felst í breikkun núverandi tengivegar eftir Stangarbakkafjöru. Magn umferðar fer eftir því hvers eðlis atvinnuhúsnæði mun byggjast upp á svæðinu og því ekki hægt að segja fyrir um það á þessu stigi. Verði uppbygging á verslun og þjónustu má gera ráð fyrir að umferð verði meiri en vegna annars atvinnuhúsnæðis.

Með því að opna fyrir rennsli Búðarár í opnum farvegi aukast möguleikar fyrir útivist frá því sem nú er og hefur þannig jákvæð áhrif á þann þátt til framtíðar litið.

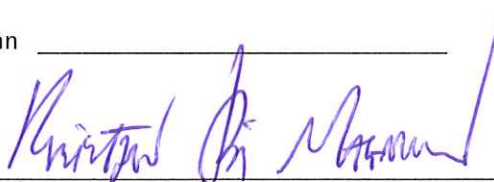
Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Norðurþings

þann: 26. apríl 2016

Deiliskipulagstillaga var auglýst frá 29/2 til 13/4 '16

Auglýsing um samþykkt deiliskipulags birtist í B deild stj.tíðinda

þann _____



Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti, Húsavík í samráði við skipulags- og byggingarnefnd og Bæjarstjórn Norðurþings.

Grunnkort deiliskipulagsins er skv. aðalskipulagi Norðurþings. (ALTA ehf.) og kortagrunni Norðurþings.

Viðauki A. Greinargerð gildandi deiliskipulags.

Inngangur.

Suðurhluti hafnarinnar takmarkast af svonefndum suðurgarði að norðan, háum bakka (Mararbraut) að austan og sjó að sunnan og vestan.

Svæðið er allt á uppfyllingu sem hefur smám saman orðið til með lengingu hafnargarðs og uppfyllingum til suðurs frá honum ásamt grjótvörn vegna sjávargangs.

Fyllt hefur verið upp næst hafnargarðinum til þess að mæta þörf fyrir lóðir og athafnasvæði vegna sjávarútgerðar og þjónustu við hana.

Til þess að mæta aukinni þörf fyrir ofangreinda starfsemi, verður að fylla meira upp og skapa þannig aukið rými á svæðinu.

Markmið.

Skipulaginu er ætlað að tryggja greiðar, almennar leiðir að höfninni jafnframt því sem allar lóðir á svæðinu fá gott aðgengi að gatnakerfinu.

Reynt er að sjá til þess að hver lóð hafi gott athafnasvæði utanhúss.

Ennfremur er stefnt að því að svæðið verði aðlaðandi fyrir alla sem um það fara, m.a. með því að hafa útivistarsvæði við Búðará, sem veitt verður til sjávar í opnum farvegi.

Skipulagið.

Skipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag (1985-2005). Uppdrátturinn sýnir uppfyllt svæði, nokkuð langt til suðurs frá suðurgarði, og eru meginumferðarleiðir á svæðinu annars vegar núverandi vegur í fjörunni undir bakkanum en hin er fyrirhuguð meðfram grjótvörninni sem verður framan við uppfyllinguna.

Milli þessara meginleiða verða þvergötur með aðkomu að lóðum. Með þessu er tryggt að hver lóð hafi greiða leið, bæði að höfninni og frá.

Við hafnargarðinn er fyllingin teygð eins langt fram og unnt er, en færast aðeins nær landi (og væntanlega á minna dýpi) þegar sunnar dregur.

Mikilvægt er að hin nýja framlína landsins við sjóinn fylgi bogadreginni línu, svipaðri og nú er við fjöruborðið, vegna sjávarstrauma sem liggja meðfram ströndinni og hafa mótað hana frá örófi alda.

Búðará er veitt í opinn farveg í gegnum útivistarsvæði með litlum tjörnum þar sem veiða má fisk. Svæðið er um 95.000 m² að stærð (mælt í miðlínu vega), en samanlögð stærð lóða er um 56.600 m², þar af eru 3 lóðir þegar byggðar (um 10.500 m²).

Á hverri lóð skal reisa eina meginbyggingu með mænisstefnu eins og sýnt er á uppdrætti. Gert er ráð fyrir byggingum af einfaldri gerð, einnar hæðar, með veggshæð húshliðar að hámarki 6,0m og mænishæð að hámarki 7,0m.

Heimilt er að reisa lægri byggingar eða skýli við meginbygginguna, sem ekki ná yfir stærra flöt en 20% af gólfleti meginbyggingar.

Einnig er heimilt að setja milligólf í meginbyggingu, allt að 30% af gólfleti byggingarinnar.

Skorsteinar, síló, tankar og þessháttar byggingarhlutar mega fara upp fyrir mænishæð meginbyggingar og skal kynna byggingarnefnd áform um slík mannvirki á fyrstu stigum hönnunar.

Á hverri lóð má samanlagður gólflötur byggingar ekki vera meiri en 30% af lóðarstærðinni.

Byggingar skulu vera innan byggingarreits og mega ekki vera nær lóðarmörkum en 5m.

Þegar teikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd, skal lóðarhafi gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar með aðkomu, athafnasvæði og bílastæðum.

Samkvæmt núgildandi skipulagsreglugerð skal sýna 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis. Á svæðinu eru sýnd almenn bílastæði sem samsvara einu stæði fyrir hverja 100 m² húsnæðis og er gert ráð fyrir því að þau verði til sameiginlegra nota fyrir lóðahafa.

Á hverri lóð þarf því að sýna 1 stæði fyrir hverja 100 m² húsnæðis nema hægt sé að rökstyðja að færri stæða sé þörf.

Núverandi lóðir haldast að mestu leyti óbreyttar, en umferð að þeim er skilgreind betur.

Gert er ráð fyrir því að svæðið verði fyllt upp smátt og smátt eftir því sem þörf krefur. Það er því ljóst að skipulag sem þetta þarf að sæta endurskoðun með reglulegu millibili, bæði vegna breytilegra þarfa einstakra lóðarhafa og einnig vegna óvissu um hve langt frá ströndinni er heppilegt að uppfyllingin nái á hverjum tíma.

Mæliblöð verða gerð á tæknideild Húsavíkurbæjar.

Skipulagsuppdráttur þessi var auglýstur frá til 1998
skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

Skipulagsuppdráttur þessi var samþykktur af bæjarstjórn Húsavíkur þann 1998.

