Breyting á Aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030

vegna breytingar á landnotkun við Héðinsbraut á Húsavík

Forsendur

Unnið er að breytingu á deiliskipulagi Höfðavegar. Þar eru sett fram áform um að hnika til lóðamörkum, heimila viðbyggingu við Héðinsbraut 3, framlengja botnlanga sem liggur út frá Höfðavegi þannig að hann tengist Laugarbrekku og sameina lóðir á horni Héðinsbrautar og Laugarbrekku þar sem heimilt verður að byggja gistiheimili. Þessi síðast talda breyting kallar á breytingu á aðalskipulagi þar sem væntanleg lóð fyrir gistiheimili nær samkvæmt gildandi aðalskipulagi inn á svæði Í1 Íbúðarsvæði. Því er hér sett fram breyting á aðalskipulagi þar sem miðsvæði er stækkað sem því nemur. Samkvæmt aðalskipulagi Norðurþings er heimilt að gera ráð fyrir hreinlegri starfsemi sem ekki er líkleg til að valda óþægindum fyrir íbúa né dragi að sér óeðlilega mikla umferð á Íbúðarsvæðum. Þannig geta gistiheimili rúmast innan skipulagsskilmála íbúðabyggðar og þar eru gistiheimili í rekstri. Engu að síður er farið í þessa breytingu til að væntanleg lóð á horni Héðinsbrautar og Laugarbrekku, þar sem tillaga er gerð um gistiheimili, verði öll innan landnotkunarreits miðsvæðis Húsavíkur, enda liggur svæðið að miðsvæðinu og aðal miðbæjargötunni, Héðinsbraut og eðlilegur hluti af því

Meginmarkmið með breytingu á aðalskipulagi er að geta boðið upp á stærri lóð til uppbyggingar fyrir gistiheimili við Héðinsbraut og að lóðin verði öll innan miðsvæðis.

Veruleg þörf er fyrir aukið gistirými fyrir almenna ferðamenn á Húsavík, sérstaklega yfir sumartímann en þá er eftirspurn umfram framboð. Vænst er frekari vaxtar í fjölda gistinátta í samhengi við vaxandi fjölda ferðamanna sem heimsækja Ísland næstu árin. Árið 2014 kom út greinargerð um þróun og stöðu ferðaþjónustunnar á Húsavík. Þar kemur fram að árleg meðalaukning í fjölda erlendra ferðamanna til Húsavíkur á tímabilinu 2005-2012 var 6,9% en fjölgunin tók kipp 2011 - 2013 og fór í 20%. Það er enda í samræmi við kipp í fjölgun ferðamanna skv. tölum Ferðamálastofu frá 2011. Fjöldi gistinátta á Norðurlandi hefur samkvæmt tölum Hagstofunnar nærri tvöfaldast á fimm árum úr um 192.000 árið 2011 í tæp 380.000 árið 2016.

Á Húsavík eru starfrækt tvö hótel með um 260 gistiplássum, sex misstór gistiheimili með um 120 gistiplássum og auk nokkurra minni gististaða. Áætlaður fjöldi gistiplássa er 400-500. Ekki er einfalt að verða sér úti um tölur um nýtingu gistirýma. Áætlað er að gistipláss á Húsavík sé nánast fullnýtt í 3-4 mánuði á ári en mun minna í annan tíma. Biðlistar eru eftir gistirými yfir háannatíma á sumrin og því er þörf fyrir aukið framboð á þeim tíma.

Fyrir eru í samþykktu deiliskipulagi áform um uppbygging gististaðar á Húsavíkurhöfða með allt að 60 herbergjum skv. aðalskipulagi. Eins var í vinnslu fyrir nokkrum árum deiliskipulag fyrir golfvöllinn sem gerði ráð fyrir uppbyggingu hótels en sú vinna var ekki kláruð, en þar er í gildi staðfest aðalskipulag sem gerir ráð fyrir að þar verði byggt hótel. Reiknað er með að gestir á þessum stöðum muni að töluverðu leyti tengjast þeirri afþreyingu sem þar er, það er baðstað og golfi. Markhópur gistiheimilisins við Héðinsbraut eru hins vegar almennir ferðamenn auk þess sem ætlunin er að gistiaðstaðan muni nýtast fyrirtækjum á svæðinu undir starfsmenn sem koma til styttri dvalar t.d. í tengslum við sláturtíð eða vinnu við uppbyggingu á Bakka. Í nýlegri húsnæðisgreiningu vegna uppbyggingarinnar við Bakka kom einmitt í ljós að mikil þörf er á minni leiguíbúðum bæði eins og tveggja herbergja og getur gistiheimilið komið inn sem góður kostur fyrir tímabundið aðsetur starfsmanna.

Ítarlegri gögn en hér hefur verið greint frá um gistináttanýtingu, fjölda og tegund gististaða og gistirýma sem þegar eru til staðar á Húsavík eða fyrirhuguð liggja ekki fyrir.

Samráðsferli

Skipulagslýsing var kynnt í lok árs 2016 fyrir bæði breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi. Umsagnir bárust frá Minjastofnun, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra, Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni og tveimur einstaklingum. Umsagnimar höfðu ekki áhrif á umfjöllun aðalskipulagsbreytingarinnar utan þess að tekið var tillit til ábendinga Skipulagsstofnunnar um að gera ítarlegri grein fyrir forsendum skipulagsgerðar sem tengjast fjölgun ferðamanna auk þess sem bætt var í umfjöllun um stefnu um umfang og yfirbragð mannvirkja sem gilda á þessum hluta miðsvæðis. Í umsögn Skipulagstofnunar um tillögu sem send var til athugunar voru þessar ábendingar ítrekaðar og hefur því verið bætt verulega við umfjöllun um forsendur í þeirri tillögu sem hér er lögð fram.

Í umfjöllun Skipulagsstofnunar var bent á að fella þurfi út hluta skipulagsákvæða fyrir svæði Í1 þ.e. svæðið efst og austan við Höfðaveg, samanber töflu á bls. 10 í heftinu Skipulag þéttbýlis. Þau ákvæði eiga hins vegar ekki við það svæði sem hér er til umfjöllunar, heldur íbúðasvæði efst og austan við Höfðaveg þar sem í dag eru m.a. göturnar Lyngbrekka og Sólbrekka.

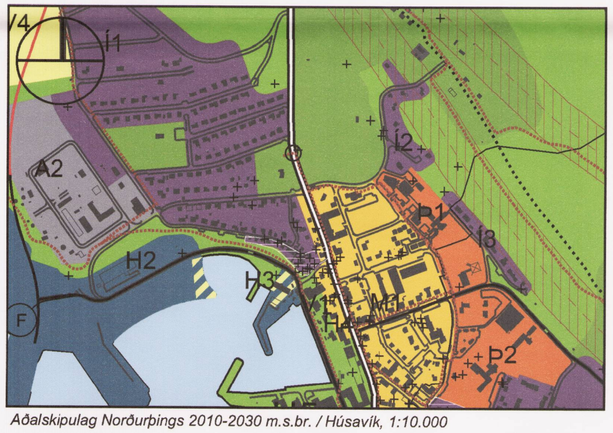
Þá bendir Skipulagsstofnun á að fjalla þurfi um húsvernd á því svæði sem aðalskipulagið nær til og vísar þar til þess að umfjöllun vanti um húsið Héðinsbraut 3 (Hlöðufell) sem samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu virðist eiga að breyta. Hér er bent á að ekki er þörf á umfjöllun í aðalskipulagsbreytingunni um þetta hús, umfram það sem nú er í gildandi skipulagi, vegna þess að húsið er utan þess svæðis sem breyting á landnotkun nær til. Um umfjöllun er því vísað til deiliskipulags.

Breyting

Breyting á þéttbýlisuppdrætti fyrir Húsavík, sem er hluti af aðalskipulagi Norðurþings, felst í að miðsvæði (M1) stækkar um 0,1 ha og íbúðarsvæði (Í1) minnkar samsvarandi.

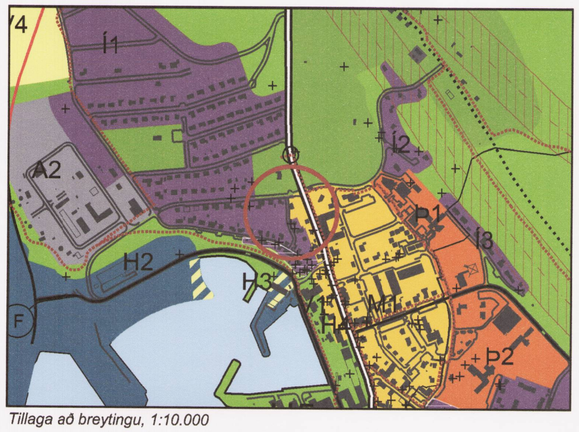
Breytingin felur í sér viðbót við skilmála um reit M1 sem er í kafla 24.3. blaðsíðu 14:

- Á miðbæjarreit á horni Laugarbrekku og Héðinsbrautar er gert ráð fyrir þéttingu byggðar með miðbæjarstarfsemi á allt að tveimur hæðum, hámarksbyggingarmagn á lóð er 1200 m² og hámarkshæð húss 8 m. Reiturinn er utan skipulagsramma miðbæjar.

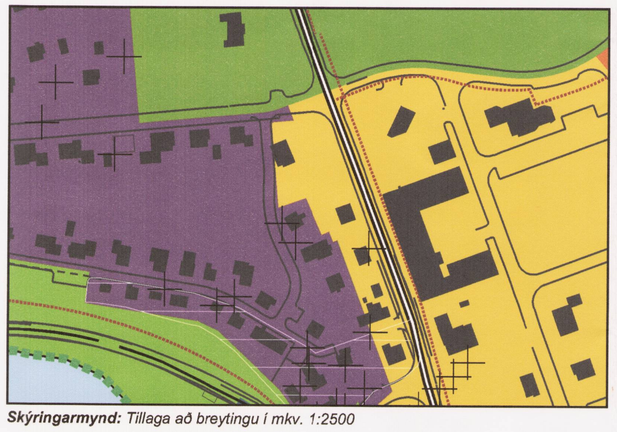


Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030 m.s.br. / Húsavík, 1:10.000

Skýringarmynd: *Hluti úr Aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030 (m.s.br.) í mkv. 1:2500*



Tillaga að breytingu, 1:10.000



Skýringarmynd: *Tillaga að breytingu í mkv. 1:2500*

Nánar um breytingu

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við umfjöllun í kafla 24 í aðalskipulagi Norðurþings, um Húsavík, um að það sé mikilvægt að skapa umhverfi sem laði að ferðamenn og styðji við ferðaþjónustu, sem er mikilvæg atvinnugrein á staðnum. Þá gera skipulagsákvæði fyrir miðbæjarsvæðið M1 ráð fyrir að nýrri þjónustu sé beint á þetta svæði.

Við nánari útfærslu svæðisins í deiliskipulagi skal líta til eftirfarandi stefnu um umfang og yfirbragð mannvirkja og starfsemi sem er í gildandi aðalskipulagi:

- Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi svo sem verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum.
- Um miðsvæði M1: Breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar eru heimilar, sem falla að nýtingu og yfirbragði svæðisins sem meginkjarna Norðurþings. Fyrir hluta M1 var unninn rammahluti en þetta svæði fellur utan rammans. Við næstu endurskoðun aðalskipulags Norðurþings verður umfang rammaskipulagsins mögulega endurskoðað en í millitíðinni gilda almenn markmið um miðbæinn sem lýst er í kafla 25.4.
- Vísað er í kafla 24.3.5. um miðsvæði en jafnframt ber að taka mið af stefnu í kafla 25.4. Þar eru sett fram markmið og áherslur fyrir miðbæinn auk þess sem þar eru lagðar línur fyrir byggðarmynstur og bæjarmynd sem taka ber mið af við deiliskipulagsgerð á svæðinu.

Svæðið sem breytingin nær til er við Héðinsbraut sem er hluti af aðalakstursleiðinni í gegnum Húsavík. Svæðið er á móts við Sundlaugina, íþróttasvæðið og lóð með eldsneytis- og veitingasölu. Engar þekktar minjar eru innan þess svæðis sem aðalskipulagsbreytingin nær til og svæðið er ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjaskrá.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að tillögu að breytingu á deiliskipulagi Höfðavegar. Tillögurnar verða kynntar og auglýstar samhliða.

Umhverfisáhrif

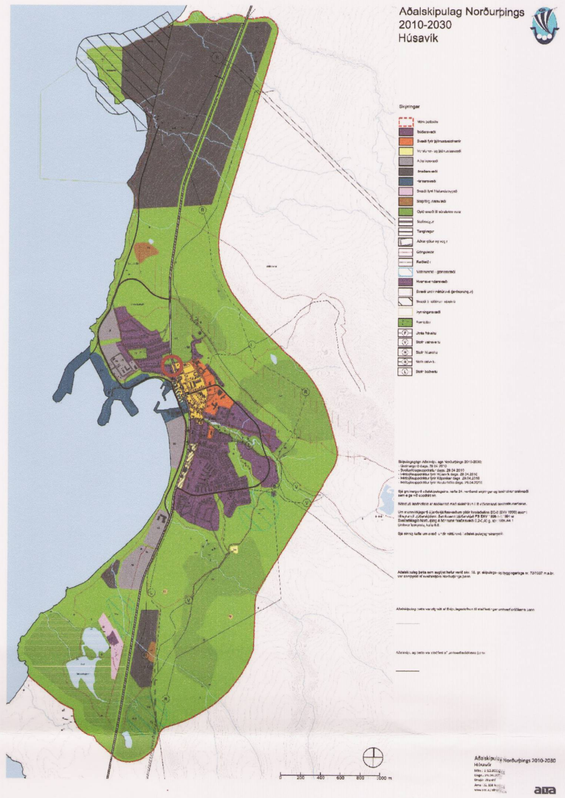
Breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Hér er gerð grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr.123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr.123/2010.

Breyting aðalskipulags felur í sér að landnotkun er breytt úr íbúðasvæði í miðsvæði. Breytingin styður við uppbyggingu þjónustu á miðsvæðinu og veitir aukið svigrúm til uppbyggingar þar, sem er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Breytt landnotkun á svæðinu er ekki líkleg til að hafa veruleg áhrif á umhverfið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins og þau svæði sem um ræðir eru ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjaskrá. Aðalskipulagsbreytingin hefur því engin áhrif á þessa þætti. Breytingin hefur áhrif á umferð um Héðinsbraut en sú aukning er ekki líkleg til að hafa veruleg áhrif á t.d. loftgæði eða hávaða.

Í breytingu á deiliskipulagi fyrir Höfðaveg eru sett fram áform um að byggja gistiheimili á því svæði sem aðalskipulagsbreytingin nær til. Sú breyting er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á ferðaþjónustubæinn Húsavík og styðja við uppbyggingu sem er líkleg til að laða að ferðamenn og styðja við ferðaþjónustu. Í deiliskipulagi eru einnig sett fram áform um nýja gatnatengingu þar sem Héðinsbraut er tengd Laugarbrekku, eins og fram kemur á aðalskipulagsuppdrætti og hefur verið inni til skýringar frá því að núverandi skipulag var staðfest. Umferð um þá götu verður óveruleg og er ekki líkleg til að hafa veruleg áhrif á umhverfi sitt t.a.m. vegna hljóðvistar eða loftgæða. Nánari áhrif á umferð háð útfærslu í deiliskipulagi um aðkomu að væntanlegu gistiheimili.

Heimildir:

- Alta, 2016. Tillögur að forgangsröðun og áherslum við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á Húsavík. Kynning, Húsavík 16. júní 2016.
- Ferðamálastofa. Heildarfjöldi erlendra ferðamanna 1949-2016. Sjá gögn á vefsíðu Ferðamálastofu, https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna-1949-2015
- Hagstofa Íslands, 2016. Gögn af vef um gistinætur á hótelum og gistiheimilum 1998-2015.
- Rannsóknarmiðstöð ferðamála, Þekkingarnet Þingeyinga og Háskóli Íslands 2014. Þróun og staða ferðaþjónustu á Húsavík. Niðurstöður ferðavenjukannana sumrin 2013-2014.
- Rannsóknir og ráðgjöf ferðaþjónustunnar, 2017. Erlendir ferðamenn á Norðurlandi 2010-2016. Unnið fyrir Markaðsstofu Norðurlands.



Skýringarmynd*: Aðalskipulag Norðurþings 2010-2030, Húsavík*

Mörk þéttbýlis
Íbúðarsvæði
Svæði fyrir þjónustustofnanir
Miðsvæði
Verslunar- og þjónustusvæði
Athafnasvæði
Iðnaðarsvæði
Hafnarsvæði
Verslun og þjónusta á hafnarsvæði
Opið svæði til sérstakra nota
Stofnvegur
Tengivegur
Aðrar götur og vegir
Jarðgöng
Undirgöng
Gönguleiðir
Reiðleiðir
Hverfisverndarsvæði
Svæði undir náttúruvá (jarðsprungur)
Fornleifar

0 200 400 600 800 1000 m

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Norðurþings þann 17. ágúst 2017

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann

6. september 2017

SKIPULAGSSTOFNUN

Kortagrunnur: Loftmyndir ehf og Landmælingar Íslands
Hnitakerfi: Lambert
Hnattstaða: ISN93

S:\V0111\Ikivinna\1215\A1215-003-U05.dwg

Verk: S1215-003-U05	AÐALSKIPULAG NORÐURÞINGS / HÚSAVÍK	Alta ehf Ármúla 32, 108 Reykjavík www.alta.is alta@alta.is
Blaðskrá: 10-01	Breyting á landnotkun við Héðinsbraut á Húsavík.	
Dags: 10.8.2017	Mælikvarði: 1:10.000 @ A2 / Teiknað / Yfirfarið: ÞK	alta