

Skipulagsnúmer Sveitarfélag Undirnúmer
15705 6100 98



NORÐURLING


Dagsetning
12.3.2020

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI V3 VIÐ GOLFVÖLLINN Á HÚSAVÍK

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI
Dags. 10.03.2020



studio
arnhildur pálmadóttir architect
www. studio@
studioarnhildurpalmadottir.is
skipholt 35
105 reykjavík iceland
tel. +354 846 90 81

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 20. mars 2020
Málnr.
201812042

Efnisyfirlit

1.	Forsendur - almennar upplýsingar	
1.1	Forsendur og tildrög skipulagsvinnunnar	3
2.	Staðsetning, umhverfi og minjar	
2.1	Afmörkun og aðkoma.....	3
2.2	Landslag, umhverfi og náttúrufar.....	3
2.3	Minjar.....	4
2.4	Lagnir og frárennsli.....	4
3.	Viðfangsefni, forsendur og efnistöð deiliskipulagsins	
3.1	Samræming við aðalskipulag.....	4
3.2	Forsendur og efnistöð.....	5
4.	Markmið	
4.1	Markmið deiliskipulagsins.....	5
5.	Skipulagsskilmálar	
5.1	Skilmálar fyrir lóð A.....	6
5.2	Skilmálar fyrir lóð B.....	6
5.3	Aðkomuvegur og bílastæði.....	6
6.	Samráð og heimildir	
6.1	Samráðsaðilar.....	7
6.2	Heimildaskrá.....	7
7.	Samþykktir	
7.1	Samþykktir og dagsetningar.....	8

Önnur gögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarðanum 1:500 (A1) teikning nr. A DSK 01
dagsett 10.03.2020

1. Forsendur - almennar upplýsingar

1.1 Forsendur og tildrög skipulagsvinnunnar

Greinargerð þessi er sett fram ásamt uppdrætti vegna deiliskipulags fyrir fyrir verslunar- og þjónustusvæði V3 sem staðsett er norðvestan við golfvöllinn á Húsavík. Tildrög skipulagsvinnunnar er sú að unnið er að hönnun nýs golfskála fyrir Golfklúbb Húsavíkur með aðstöðu fyrir félagsmenn og veitingasölu. Komin er tími á endurnýjun núverandi golfskála sem staðsettur er sunnan megin golfvallarins. Byggingin sjálf er illa farin og frárennismál þarnast endurbóta en golfskálinn er ekki tengdur við frárenniskerfi bæjarins. Vegur að núverandi skála er malarvegur sem þarnast stöðugs viðhalds og er ekki haldið opnum á vetrum. Tilgangur deiliskipulagsins er að skipuleggja svæði V3 sem vel staðsett framtíðar svæði fyrir félagsaðstöðu Golfklúbbsins auk þess sem það verður góð tenging milli íbúðahverfa bæjarins við útivistarsvæði með göngustígum og nýrri vegtengingu. Markmið deiliskipulagsins er að marka skýra stefnu og útfærslur fyrir svæðið sem er staðsett í jaðri íbúðarhverfisins Holtahverfi.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli núgildandi aðalskipulags með áorðnum breytingum og horft verður til annarra áætlana auk landskipulagsstefnu við gerð skipulagsins.

2. Staðsetning, umhverfi og minjar

2.1 Afmörkun og aðkoma

Svæðið er 3,2 ha og liggur sunnan við núverandi og áætlaða íbúðarbyggð Holtahverfis. Svæðið er í jaðri byggðar á Húsavík og vel tengt við göngu- og reiðstígakerfi bæjarins. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir vegtengingu við svæðið um Langholt. Þar er gert ráð fyrir að Langholt framlengist og tengist inn á Norðausturveg (85) sem þýðir greiða aðkomu að svæðinu frá þjóðveginum í framtíðinni.

2.2 Landslag, umhverfi og náttúrufar

„Deiliskipulagið tekur tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og hefur sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Skipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000. Röskun á náttúrulegum gróðri og trjárækt verði haldið í lágmarki við útfærslu og hönnun svæðisins enda verða fyrirhugaðar byggingar hluti af núverandi grænu svæði golfvallarins og mikilvægt að þær falli vel að náttúru og landslagi í samræmi við markmið í grein 1.1 í skipulagsreglugerð. Svæðið og aðkomuleiðir að því munu tengja saman núverandi göngustíga og útivistarsvæði sem gefur mikla möguleika fyrir betri nýtingu allra bæjarbúa á útivistarsvæðum bæjarins og samræmist það markmiðum í grein 5.1.1 í skipulagsreglugerðinni.

2.3 Minjar

Fornleifastofnun Íslands skráði fornminjar á svæðinu sumarið 2019. Alls voru skráðir sjö minjastaðir (11 minjæiningar) innan eða í jaðri svæðisins og vitað er um átta minjar til viðbótar skammt frá. Flestar af minjunum voru óþekktar áður en skráningin var gerð og ekki er vitað hvaða hlutverki margar þeirra gegndu. Ljóst er að engar minjar eru þekktar innan stórs hluta skipulagsreitsins en jafnframt að vesturjaðar hans nær inn á svæði þar sem talsvert er af fornleifum. Ein tóft er innan lóðar (SP-317:012:03) og skal á framkvæmdatíma afmarka hana með litríkum flöggum til að vernda hana. Við frekara skipulag og framkvæmd byggingaáforma er nauðsynlegt að vinna í samstarfi við Minjastofnun Íslands sem mun gefa fyrirmæli um það hvort og þá hugsanlega með hvaða mótvægisaðgerðum minjar megi víkja ef þurfa þykir.

2.4 Lagnir og frárennsli

Fráveita frá húsum á skipulagssvæðinu verði tengd inn á fráveitukerfi sveitarfélagsins í Holtahverfi. Á sama hátt er reiknað með tengingum aðveitulagna inn á fyrirliggjandi aðveitukerfi í Holtahverfi.

3. Viðfangsefni, forsendur og efnistöð deiliskipulagsins

3.1 Samræming við aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi með áorðnum breytingum frá því 25. mars 2014 koma eftirfarandi ákvæði um svæði V3 fram.

Tafla á bls. 14 í greinargerð um skipulag þéttbýlis:

Heimilt er að reisa golfskála og gera bílastæði. Gert er ráð fyrir aðkomu frá Langholti og verður hún skilgreind í deiliskipulagi. Svæðið var ekki skilgreint í Aðalskipulagi Húsavíkur 2002-2025

Texti um aðkomu að golfvelli á bls. 21 í greinargerð :

“Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að vellinum um Langholt og afmarkað er svæði fyrir golfskála, sjá svæði V3.”

Einnig er fjallað um svæðið í kafla um útivistarsvæði 24.2.3 annars vegar og kafla um samgöngur 24.3.15 hinsvegar:

Íþróttir og útivist:

Fjölbreytt útivistarsvæði fyrir skipulagðar íþróttir og almenna útivist verði aðgengileg bæði inni í byggðinni og í grænum kraga umhverfis þéttbýlið. Svæði í grennd bæjarins: Útivistarsvæði á jaðri þéttbýlisins verði tengd saman með göngu- og reiðleiðum og skógrækt. Þessi svæði eru m.a. hesta- og fjárhúsasvæði, tjaldsvæði, skíðaland og golfvöllur. Þannig verði hægt að þræða sig auðveldlega á milli svæða frá sem flestum stöðum í bænum.

Skipulagsákvæði um aðalgöngustíga/aðalgönguleiðir:

Góðar gönguleiðir í þéttbýli verði tryggðar, þær verði lýstar og haldið opnum að vetri til. Útivistarstígar skulu tengja útivistarsvæði, s.s. sjávarsíðu, golfvöll, íþróttasvæði, skíðasvæði, Botnsvatn, við byggðina þannig að til verði samtengdur vefur útivistarsvæða sem auðvelt er að fara á milli. Tryggja skal góðar hjólaleiðir innan og milli hverfa og a.m.k. sé gert ráð fyrir einni aðal leið í og úr hverju hverfi sem er auðvelt að hjóla allar árstíðir. Leiðirnar geta verið hvort heldur sem er á sér hjólastígum, göngustígum, gangstéttum eða í götu.

Í breytingum á aðalskipulag 25. mars 2014 kemur fram að fyrirhugaðar byggingar á svæðinu verði lágreistar einnar hæðar byggingar að undanskilinni aðalbyggingu hótelsins og fyrirhuguðum golfskála sem má reisa á tveimur hæðum. Byggingarnar munu því falla vel að landslaginu og verða lítið áberandi.

3.2 Forsendur og efnistöð

Deiliskipulagið byggir á aðalskipulag sveitarfélagsins Norðurþings 2010-2030 með áorðnum breytingum. skipulagsuppdrætti samþykktum 25. mars 2014 sem fylgir aðalskipulagi.

4. Markmið

4.1 Markmið deiliskipulagsins

Helsta markmið deiliskipulagsins er að staðsetja lóð fyrir golfskála og bílastæði með sem bestri legu í landslaginu án þess að raska of mikið náttúru og umhverfi á svæðinu. Að skapa betri tengingu milli bæjarins og golfvallarins til að auka notkun hans bæði til almennrar útivistar með góðum tengingum við göngustíga en líka til að efla golfíþróttina. Ýmsir möguleikar eru fyrir hendi til að auka nýtingu svæðisins til útivistar bæði í kringum golfvöllinn en einnig með því að tengja svæðið betur við göngustíga að til dæmis Botnsvatni sem er í um 1,5 km fjarlægð og vinsælt útivistarsvæði. Aukin þjónusta á nýju svæði getur haft jákvæð áhrif fyrir íbúa hverfisins og ferðafólk en gert er ráð fyrir að á lóð B verði hótél sem getur tengst starfsemi golfvallarins.

5. Skipulagsskilmálar

5.1 Skilmálar fyrir lóð A: Golfskáli með félagsaðstöðu og veitingasölu.

Á lóðinni má byggja tveggja hæða hús auk niðurgrafins kjallara. Þakform húss er frjálst. Mesta hæð þaks yfir botnplötu jarðhæðar er 8,5 m og gengið er út frá að hæð botnplötu aðalhæðar sé nærri núverandi landhæð. Bygging skal falla vel að landslagi og vera lítið áberandi.

Stærð lóðar: 2.600 m²

Stærð byggingarreits: 1.200 m²

Nýtingarhlutfall: 0,3

5.2 Skilmálar fyrir lóð B: Undir hótél.

Á lóðinni má byggja allt að 60 herbergja hótél með allt að 120 gistirúmum. Byggja má eina aðalbyggingu miðlægt á lóðinni sem má vera tvær hæðir auk niðurgrafins kjallara. Henni er ætlað að hýsa afgreiðslu, skrifstofur, veitingastað og gistirými. Grunnflötur aðalbyggingar sé að hámarki 1.200 m². Mesta hæð þaks yfir botnplötu jarðhæðar aðalbyggingar er 8,5 m. Þar fyrir utan má byggja allt að fimm lágreista gistiskála á einni hæð innan lóðar. Stærð hvers skála skal að hámarki vera 100 m² og þakhæð hvers skála innan 4,0 m yfir gólfi. Gengið er út frá að hæðir gólfplötu hvers húss viki óverulega frá núverandi landhæð og verði ákvarðaðar nánar í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingar skulu falla vel að landslagi og vera lítið áberandi.

Stærð lóðar: 8.200 m².

Stærð byggingarreits: 3.927 m².

Nýtingarhlutfall 0,4.

5.3 Aðkomuvegur og bílastæði

Sameiginleg aðkoma að lóð A og B er frá Langholti.

Gert er ráð fyrir að aksturshæfur stígur liggi frá bílastæði við lóð A að fyrirhuguðum golfskála.

Gert er ráð fyrir 46 bílastæðum og 6 stæðum fyrir rútur og/eða húsbíla við lóð A og 36 bílastæðum og 2 stæðum fyrir rútur við lóð B.

6. Samráð og heimildir

6.1 Samráðsaðilar

Skipulagsstofnun
Minjastofnun
Umhverfisstofnun
Vegagerðin
Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra

Skipulagið var sérstaklega kynnt hestamannafélögum á svæðinu vegna reiðstígs sem liggur í gegnum svæðið. Sjá kafla 2.3 Minjar um samráð við minjavörð vegna mögulegra fornleifa.

Lýsing á skipulagsverkefninu var lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf skipulagsvinnu. Lýsing þessi var kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin lá frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og var aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins. Samkv. ákvæðum 40 og 41 gr. skipulagslaga nr.123/2010

6.2 Heimildaskrá

1. Aðalskipulag sveitarfélagsins Norðurbings 2010-2030
2. Skipulagslög nr. 123/2010
3. Skipulagsreglugerð nr. 90.2013
4. Skipulagsstofnun - Leiðbeiningarblað deiliskipulag nr. 5c/2015
5. Skipulagsstofnun - Leiðbeiningarblað um gerð lýsinga á öllum skipulagsstigum/2016

7. Samþykktir

7.1. Samþykktir og dagsetningar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í:

Skipulags- og framkvæmdaráð Norðurþings: 10.03.2020

Sveitarstjórn Norðurþings: 17.03.2020

Tillagan var auglýst til kynningar: 29.03.2019
með athugasemdafresti til: 10.05.2019

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann: