

Verslunar- og þjónustusvæði við
golfvöllinn á Húsavík.

Deiliskipulag



NORÐURÞING



Greinargerð með deiliskipulagi

Dags. 01.11.2013

ARNHILDUR PÁLMAÐÓTTIR ARKITEKT FAÍ
HÖNNUNARVERKSMIÐJAN EHF
846 9081 - arnhildur@honnunarverksmidjan.is



HVSM
ARKITEKTAR

Deiliskipulag þetta er unnið af Arnhildi Pálmadóttur arkitekt FAÍ í samráði við skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn Norðurþings.

Tillaga að deiliskipulagi verslunar og þjónustusvæðis við golfvöllinn á Húsavík var auglýst skv. 41.gr. skipulags- og byggingalaga nr. 123/2010 þann _____

Frestur til að skila inn athugasemdum var til og með _____

Deiliskipulag verslunar og þjónustusvæðis við golfvöllinn á Húsavík var samþykkt í skipulags-, og byggingarnefnd þann _____ og í bæjarstjórn Norðurþings þann _____

Tillagan var tekin til endanlegar afgreiðslu í bæjarstjórn þann _____ Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann _____

Fyrir hönd sveitarfélagsins Norðurþings.

EFNISYFIRLIT

1.	INNGANGUR	BLS.
1.0	Tildrög skipulagsvinnunnar	4
1.1.	Gögn skipulagsáætlunar	4
1.2	Stefnumörkun í aðalskipulagi	4
2.	SKIPULAGSSVÆÐI	
2.0	Afmörkun, lega og aðkoma	4
2.1	Landnotkun	4
2.2	Eignarhald á landi	4
2.3	Staðhættir	4
2.4	Fornleifar og menningarmynjar	5
2.5	Göngu og hjólreiðastígar	5
2.6	Gatnakerfi	5
2.7	Veitur	5
3.	FORSENDUR DEILISKIPULAGS	
3.0	Markmið deiliskipulags og megininntak	5
3.1	Lóðamörk	5
4.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	
4.0	Mæli- og hæðarblöð	5
4.1	Húsagerðir og nýtingarhlutfall	6
4.2	Bílastæði og aðkoma	7
4.3	Frágangur lóða og gróður	7
4.4	Kvaðir	7

1. INNGANGUR

1.0 Tildrög skipulagsvinnunnar

Sveitarfélagið Norðurþing hefur ákveðið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði við golfvöllinn á Húsavík. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030. Svæðið liggur að golfvöllinum á Húsavík, nefnt svæði V3 í aðalskipulagi. Markmið skipulagssins er að staðsetja hótél á svæðinu sem samanstendur af þyrpingu lágreistra bygginga, auk golfskála, aðkomu að svæðinu og bílastæðum með sem bestri legu í landslaginu. Skipulagssvæðið er 3,2 hektarar að stærð.

1.1. Gögn skipulagsáætlunar

Greinargerð þessi og deiliskipulagsuppráttur í kvarðanum 1:1000.

1.2 Stefnumörkun í aðalskipulagi

Í gildi er aðalskipulag sveitarfélagsins Norðurþings 2010-2030. Í aðalskipulaginu er verslunar- og þjónustusvæðið sem um ræðir minna en þessi deiliskipulagstillaga gerir ráð. Samhliða gerð deiliskipulags er lögð fram breyting á gildandi aðalskipulagi þar sem núverandi verslunar- og þjónustusvæði V3 er stækkað.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.0 Afmörkun, lega og aðkoma

Svæðið er afmarkað af golfvöllinum á Húsavík sem liggur í hæðóttu landslagi til austurs og suðurs. Norðan við svæðið er nú malarsvæði sem á aðalskipulagi er ætlað undir íbúðarbyggð að hluta. Vestan við svæðið er grænt svæði afmarkað sem framtíðarsvæði golfvallarins. Aðkoma að svæðinu verður frá Langholti sem liggur í gegnum núverandi íbúðarsvæði og að þjóðvegi nr. 85 við Haukamýri.

2.1. Landnotkun

Skipulagstillagan snýst um að stækka verslunar- og þjónustusvæðið V3 og nær stækkunin yfir það svæði sem áður var áætlað fyrir veltengingu að golfskála, sú veltenging færir samkvæmt tillögunni norð-austar á svæðið.

2.2 Eignarhald á landi

Landið er í eigu sveitarfélagsins Norðurþings.

2.3 Staðhættir

Svæðið er að mestu leiti lúpinugróinn melur. Norð-austan megin á svæðinu eru lyngmóar og suð-vestan megin grænt tún en á því liggja tóftir sem eru utan skipulagssvæðisins. Austan og sunnanmegin við svæðið liggur golfvöllurinn á Húsavík.

2.4 Fornleifar og menningarmynjar

Fornleifar hafa verið skráðar innan þéttbýlissvæðis Húsavíkur í skráningarkerfi Fornleifastofnunar Íslands. Allar skráðar fornleifar eru sýndar á þemakorti sem fylgir aðalskipulagi Norðurlþings. Engar fornleifar eða menningarmynjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins.

2.5 Göngu og hjólreiðastígar

Á aðalskipulagi er gert ráð fyrir að göngu-, hjóla- og reiðstígur liggja í gegnum svæðið. Tekið er tillit til þessa í deiliskipulaginu.

2.6 Gatnakerfi

Núverandi aðkoma að svæðinu er um vegslóða sem mun nýtast á framkvæmdatímanum. Í breyttu aðalskipulagi sem er í vinnslu samhliða deiliskipulagsvinnunni er gert ráð fyrir því að vegtenging verði við svæðið um Langholt sem mun tengjast Þjóðvegi nr. 85 við Haukamýri.

2.7 Veitur

Stofnæð vatnsveitu og háspennulögn liggja í gegnum svæðið og inn á lóð A. Kvöð er um greitt aðgengi að lögnum vegna breytinga eða annarar vinnu við þær. Staðsetning lagnarinnar eru nokkuð ljós en við framkvæmdir á lóðunum þarf að huga að hæðarbreytingum og legu lagnanna. Frárennsli tengist inn á núverandi lögn við Langholt.

3. FORSENDUR DEILISKIPULAGS

3.0 Markmið deiliskipulags og megininntak

Helsta markmið deiliskipulagsins er að staðsetja hótélbyggingar og golfskála á svæðinu með sem bestri legu í landslaginu án þess að skerða náttúru og aðgengi að útivistarsvæðum. Markmiðið er einnig að skapa góðar tengingar milli svæðisins og golfvallarins sem er næsti nágranni.

3.1 Lóðamörk

Innan skipulagssvæðisins eru tvær afmarkaðar lóðir, önnur er 2.1 ha áætluð fyrir hótélbyggingar, hin lóðin er 0,58 ha fyrir golfskála.

4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.0 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulagsins og í samvinnu við sveitarfélagið Norðurlþing. Hæðarblöð sýni gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk, einnig hæðartölur fyrir gölfhæð þess hluta húss sem snýr að götu.

Hæðarblöð sýni enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Einnig skal gera grein fyrir nákvæmri staðsetningu á þeim lögnum sem liggja í gegnum svæðið.

4.1 Húsagerðir og nýtingarhlutfall.

Lóð A: Stærð lóðar er 2.1 hektari.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits (sýndur með brotinni línu innan lóðar).

Nýtingarhlutfall lóðar skal ekki fara yfir 0.4.

Byggingar eru lágreistar á einni hæð að undanskilinni aðalbyggingu hótelsins en leyfilegt er að reisa hana á tveimur hæðum auk kjallara.

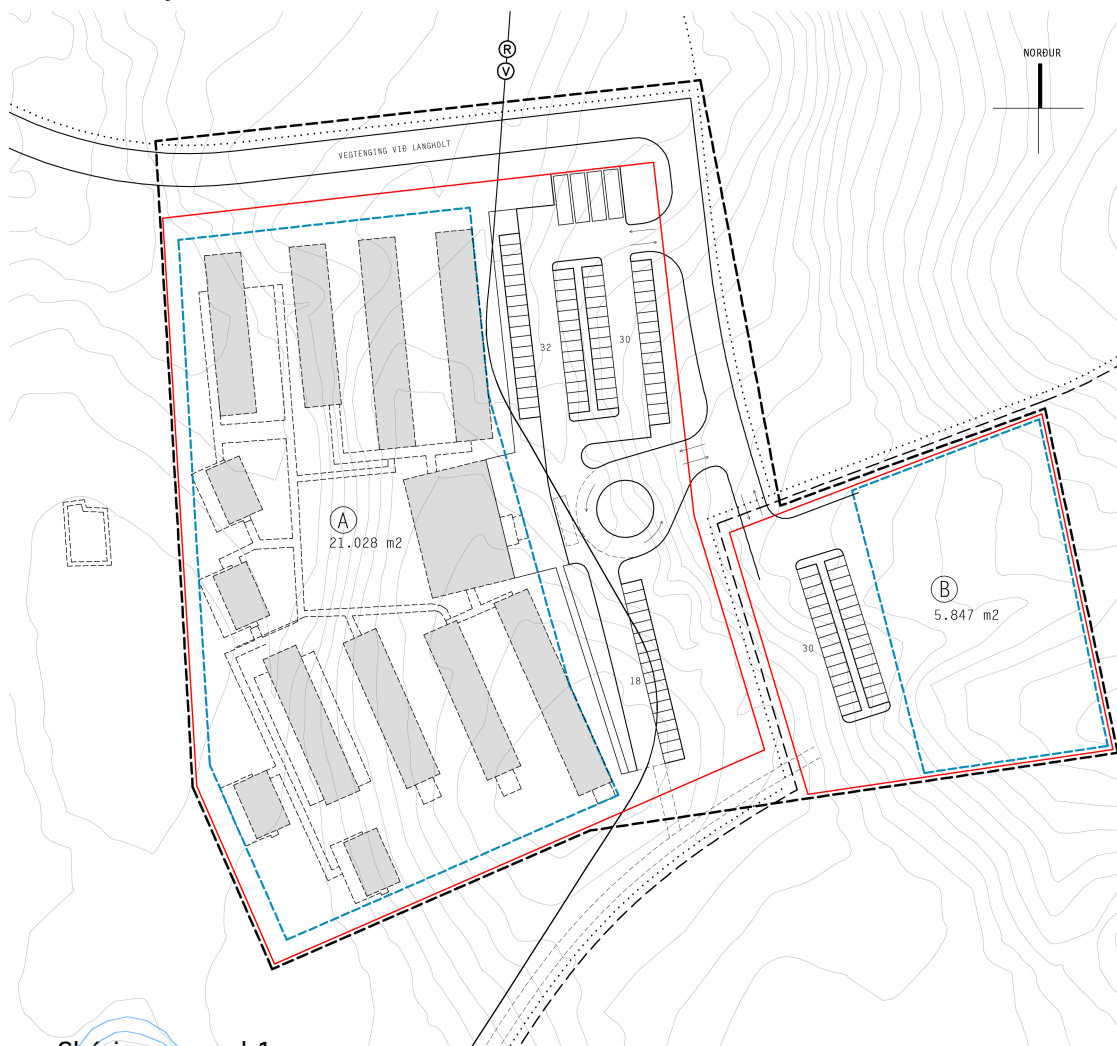
Fyrirhuguð afstaða bygginga er sýnd á skýringarmynd 1.

Lóð B: Stærð lóðar er 0.58 hektarar.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits (sýndur með brotinni línu innan lóðar).

Nýtingarhlutfall lóðar skal ekki fara yfir 0.3.

Leyfilegt er að reisa byggingu á tveimur hæðum auk kjallara.



Skýringarmynd 1.

Fyrirhuguð afstaða bygginga á lóð A (teikning er ekki í mælivkarða).

4.2 Bílastæði og aðkoma

Á svæðinu eru 110 bílastæði. 80 bílastæði tilheyra lóð A vegna hótels og 30 bílastæði tilheyra lóð B fyrir golfskála. Gangstétt er meðfram bílastæðum og vegi í gegnum svæðið og tengist hún stígakerfi sveitarfélagsins norðan- og sunnan megin við skipulagssvæðið. Megin aðkoma að svæðinu mun verða frá Langholti sem í breyttu aðalskipulagi tengist Þjóðvegi nr. 85.

4.3 Frágangur umhverfis og gróðurs.

Stækkun svæðisins nær að mestu leiti yfir lúpínugróinn mel en röskun á náttúrulegum gróðri og trjárækt verður haldið í lágmarki. Allur nýr gróður á svæðinu verði í samræmi við náttúru og gróður sem fyrir er á svæðinu. Göngustígar eru 1,5 til 2 metrar á breidd, einnig skal gera ráð fyrir umferð reiðhjóla við frágang stíga.

4.4 Kvaðir

Kvaðir eru um greitt aðgengi að vatnsveitu- og háspennulögn sem liggur um lóð A.

2013