

Sjóböð við Húsavík Deiliskipulag

Greinargerð og Skipulagsskilmálar
2015.06.09



Norðurþing



basalt
arkitektar

Laugavegi 51
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is

Samþykktir

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

Skipulags- og byggingarnefnd Norðurlands þann: _____

Bæjarstjórn Norðurlands þann: _____

Tillagan var auglýst frá: _____ með

athugasemdafresti til: _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann: _____

fh. xxxxxxxxxxxxxxxx

Önnur gögn:

Deiliskipulagsuppdráttur (A2) frá Basalt arkitektum

Teikn. nr. 001, í mkv.1:1000, dags. 2015.06.09

Efnisyfirlit

Samþykktir	2
-----------------------------	----------

1 Almennar upplýsingar	5
---	----------

1.1 Almennt yfirlit	5
--------------------------------------	----------

1.1.1 Forsendur	5
---------------------------	---

1.1.2 Tildrög skipulagsvinnunnar	5
--	---

2 Skipulagssvæðið	6
------------------------------------	----------

2.1 Skilgreining	6
-----------------------------------	----------

2.1.1 Afmörkun, lega, aðkoma	6
--	---

2.1.2 Landnotkun, eignarhald	7
--	---

2.2.1 Landslag, jarðvegur og náttúrufer	8
---	---

2.2.2 Minjar	8
------------------------	---

3 Deiliskipulag	9
----------------------------------	----------

3.1 Almennt	9
------------------------------	----------

3.1.1 Forsendur	9
---------------------------	---

3.1.2 Markmið	9
-------------------------	---

4 Skipulagsskilmálar	10
---------------------------------------	-----------

4.1 Almennt	10
------------------------------	-----------

4.1.1 Kvaðir	10
------------------------	----

4.1.2 Markmið	10
-------------------------	----

4.1.3 Gildistaka	10
----------------------------	----

4.2 Hönnun og upprættir	10
--	-----------

4.2.1 Hönnun	10
------------------------	----

4.2.2 Mæli- og hæðarblöð	10
------------------------------------	----

4.2.3 Byggingarreitir	11
---------------------------------	----

4.2.4 Nýtingarhlutfall	11
4.3 Byggingar	11
4.3.1 Byggingarreitur fyrir sjóböð, Lóð 1.	11
4.3.2 Byggingarreitur fyrir heilsutengt h6tel, Lóð 2	11
4.3.3 Aðkomuvegir og bílastæði, Lóð 3	11
4.3.4 Hj6la- og g6ngustígar	11
4.3.5 L6ðafrágangur	12
5. Fylgig6gn	12
5.1 Uppdrættir	12
6. Heimildaskrá	13

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennt yfirlit

1.1.1 Forsendur

Þann 23. september 2014 var samþykkt í Bæjarstjórn Norðurbings að hafnar yrðu viðræður við Sjóböð ehf. um gerð nýs deiliskipulags og aðalskipulagsbreytingu. Sjóböð ehf. hafa lagt inn erindi þess efnis að fá úthlutað lóð á brún Húsavíkurhöfða fyrir norðan Húsavík undir starfsemi heilsutengdrar ferðaþjónustu. Á lóðinni hyggst félagið byggja og reka baðstað. Til lengri framtíðar verði mögulega byggt heilsuhótel í tengslum við baðstaðinn.

1.1.2 Tildrög skipulagsvinnunnar

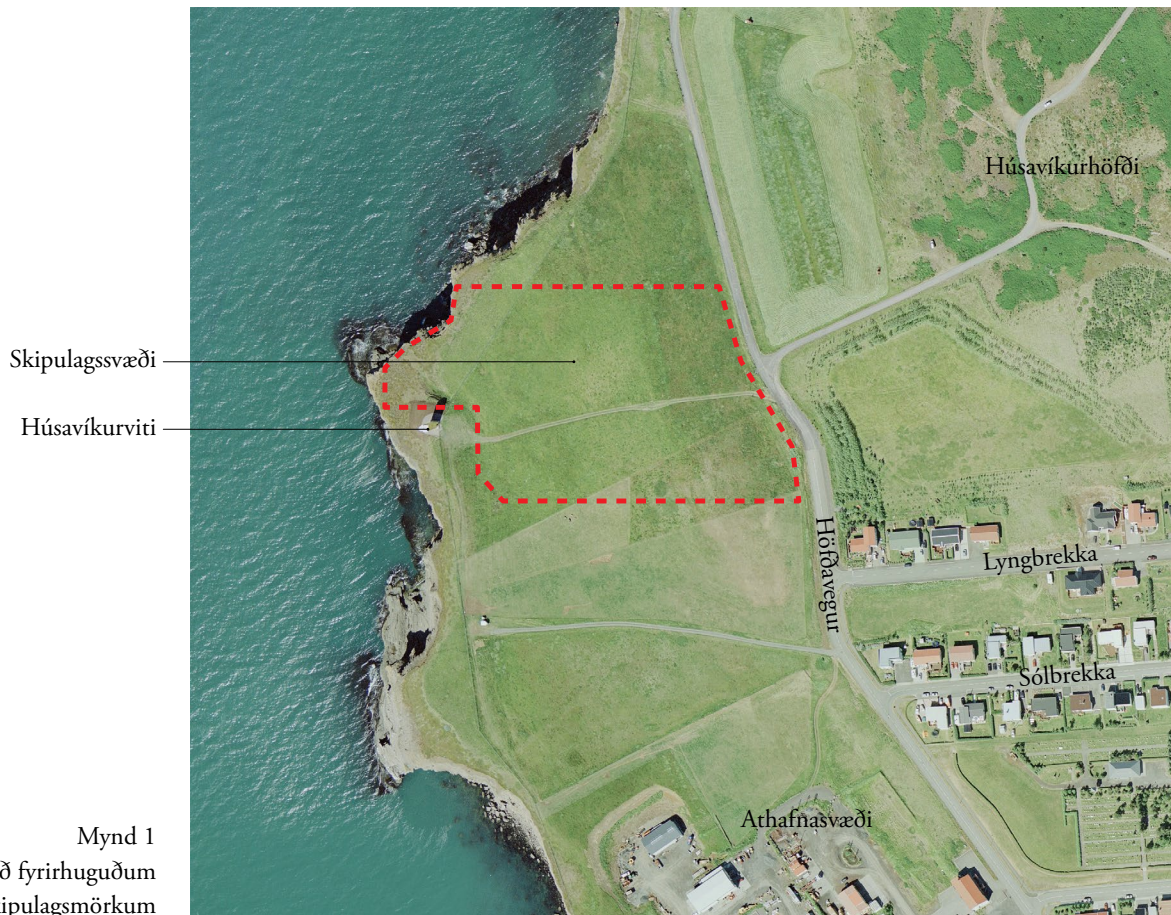
Áhugi er fyrir því að nýta jarðhitavatn við Húsavíkurhöfða til uppbyggingar á heilsuöðum. Á Húsavíkurhöfða eru allmargar uppsprettur, m.a. nokkrar borholur, sem gefa 60° til 90°C heitt, salt jarðhitavatn. Um all langt skeið hefur jarðhitavatnið verið nýtt til böðunar í frumstæða laug (Ostakerið) og hafa psoriasis sjúklingar m.a. leitað þangað sér til heilsubótar. Jarðhitavatnið er einnig leitt í heitan pott við Sundlaug Húsavíkur. Efnasamsetning þess hefur greinst mjög sambærileg og í heilsuöðum frá forsögulegum tímum í Evrópu s.s. Baden-Baden í Þýskalandi. (Hrefna Kristmannsdóttir 2008: Jarðhitaauðlindir)

Deiliskipulagsvinnan er unnin að frumkvæði Sjóbaða ehf. með eflingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu að markmiði. Með deiliskipulagsgerðinni er stutt við fyrirhugaða uppbyggingu heilsutengdrar ferðaþjónustu í formi jarðsjávarbaða og gistirýma, sem munu gegna mikilvægu hlutverki fyrir Húsavík og nágrenni.

Aðstæður við Húsavíkurhöfða eru einkar ákjósanlegar fyrir uppbyggingu heilsutengdrar ferðaþjónustu. Nálægð við hafið og jarðhitavatnið bjóða upp á marga möguleika, s.s. jarðvarmaböð, þaraböð, sandböð og sólböð í einstæðu landslagi og umhverfi sem er í göngufæri við miðbæ Húsavíkur. Verkefnið hefur heitið "Sjóböð" og er það notað hér eftir yfir aðstöðuna.

Meginmarkmið með gerð skipulagsins er að skilgreina lóð og byggingarreit fyrir Sjóböðin og lóð fyrir möguleika á heilsutengdu hóteli í seinni áföngum.





Mynd 1
Loftmynd með fyrirhuguðum
skipulagsmörkum

2 Skipulagssvæðið

2.1 Skilgreining

2.1.1 Afmörkun, lega, aðkoma

Landsvæðið sem deiliskipulagið nær til er í Húsavík í Norðurþingi.

Skipulagssvæðið er á brún Húsavíkurhöfða fyrir norðan athafnasvæði við Húsavíkurhöfn. Að austan afmarkast svæðið af Höfðavegi en að vestan af klettótttri strönd. Húsavíkurviti stendur fyrir utan mörk skipulagssvæðisins að vestanverðu.

Stærð deiliskipulagssvæðisins er alls 28.916m².

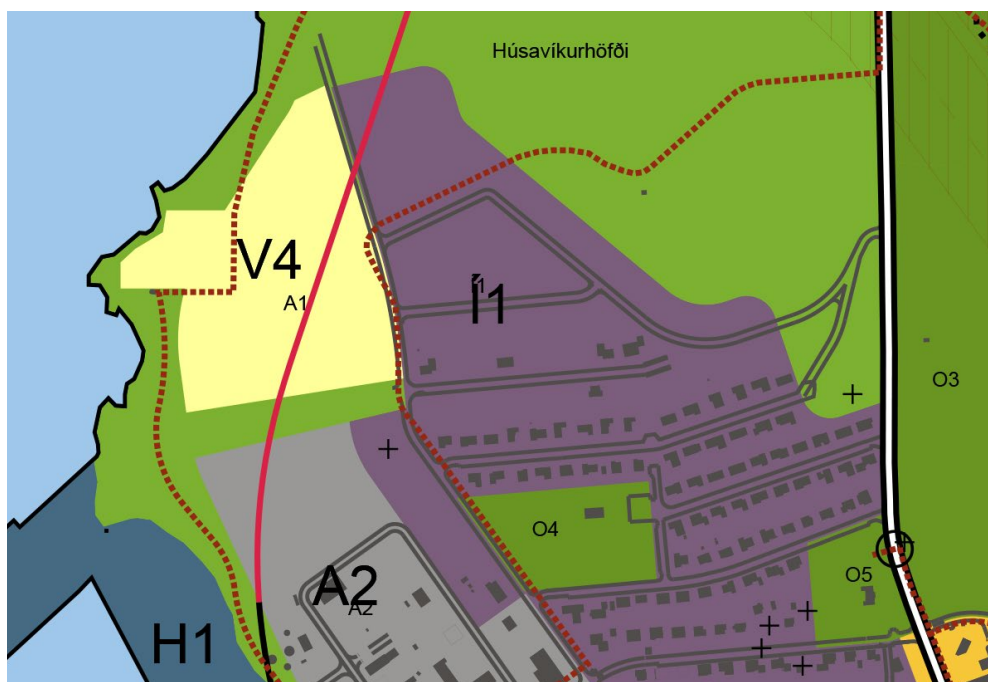
Jarðgöng með tveggja akreina vegi frá Húsavíkurhöfn að iðnaðarsvæðinu á Bakka munu liggja undir skipulagssvæðið.

Aðalaðkoma fyrir bílaumferð að svæðinu er frá Höfðavegi.

Mynd 2
Hluti gildandi Aðalskipulags
Norðurþings 2010-2030



Mynd 3
Drög að breyttu deiliskipulagi



2.1.2 Landnotkun, eignarhald

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er landnotkun á deiliskipulagssvæðinu Athafnasvæði (A1) sbr. skilgreiningu í gr. 6.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Breyting verður gerð á landnotkunareit í gildandi aðalskipulagi samhliða gerð deiliskipulags svæðisins. Í þeirri breytingu verður athafnasvæði A1 fellt út og í staðinn kemur þjónustusvæði.

Allt land innan marka deiliskipulagssvæðisins er í eign sveitafélagsins Norðurþings.

Mynd 4
Horft yfir svæðið til vesturs frá
Húsavíkurhöfða.



2.2 Staðhættir

2.2.1 Landslag, jarðvegur og náttúrufar

Svæðið er að stærstum hluta gömul tún sem í dag eru notuð til hrossabeitar og liggja í 35 til 40 m h.y.s.. Landið hallar lítilega til sjávar.

Svæðið er ekki skilgreint sem hættusvæði. Bjargbrún Húsavíkurhöfða hefur þó verið girt af frá því á áttunda áratug síðustu aldar vegna fallhættu.

Ríkjandi vindáttir við austanverðan Skjálfandaflóa eru norðan- og sunnanáttir, yfir heildina eru þær suðlægu tíðari. Yfir vetrarmánuðina og á sumarnóttum eru suðaustlæg vindátt ríkjandi þegar hafið er hlýrra en landið. Þegar landið er hlýrra en hafið á sumardögum, er hafgola úr norðri ríkjandi vindátt. (Veðurstofa Íslands 2003: Report 03039)

Af svæðinu er gott útsýni yfir Skjálfandaflóa og á Kinnafjöllin.

2.2.2 Minjar

Haustið 2001 voru fornleifar skráðar í Húsavíkurlandi (Fornleifastofnun Íslands 2002: FS166-01171). Þá voru engar fornleifar skráðar á skipulagssvæðinu sem til umfjöllunar er.

Síðar fór fram sérstök, ítarlegri fornleifaskráning vegna fyrirhugaðs vegstæðis frá Húsavíkurhöfn að iðnaðarsvæði á Bakka sem gerð er grein fyrir í skýrslu frá 2001 (Fornleifastofnun Íslands 2007: FS360-07192) og enn er engar fornleifa getið á skipulagssvæðinu.

Engar sérstakar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Bjargi Húsavíkurhöfða verður ekki við raskað framkvæmdir. Skipulagssvæðið er staðsett á gömlum, ræktuðum túnnum sem í dag eru nýtt til hrossabeitar. Þar eru hvorki líkur á fjölskrúðugu fuglalífi né sjaldgæfum plöntum.

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint í kafla 2.1

3.1.1 Forsendur

Meginforsendur deiliskipulagssvæðisins byggjast á Aðalskipulagi Norðurþings 2010-20130. Breyting verður gerð á landnotkunareit í gildandi aðalskipulagi samhliða gerð deiliskipulagssvæðisins. Í þeirri breytingu verður athafnasvæði A1 fellt út og í staðinn kemur þjónustusvæði.

Deiliskipulagssvæðið er 2,89 ha að stærð.

Fyrirhugað er að uppbygging á svæðinu eigi sér stað í áföngum. Í fyrstu verður lögð áhersla á Sjóböðin og þjónustubyggingu fyrir þau, sem sérstæða einingu sem fyrsta áfanga á Lóð 1, næst Húsavíkurvita. Í seinni áfanga væri byggð heilsutengd gístaðstaða á Lóð 2 nær Höfðavegi. Vinna við seinni áfanga má ekki hafa truflandi áhrif á þá starfsemi sem þegar verður komin í rekstur. Þetta verður haft að leiðarljósi við ákvörðun um áfangaskipti og val á tæknilegum lausnum.

Deiliskipulagið skal stuðla að sjálfbærri þróun og bæta aðstöðu til rekstrar náttúru- og heilsutengdrar ferðaþjónustu í Norðurþingi.

3.1.2 Markmið

Helstu markmið sem höfð voru að leiðarljósi við gerð deiliskipulagsins eru:

- Að svæðið verði aðdráttarafl fyrir íbúa sveitafélagsins og ferðamenn.
- Að stuðla að uppbyggingu á heilsutengdri ferðaþjónustu í Húsavík.
- Að skilgreina landrými við Húsavíkurhöfða fyrir sjóböð og heilsutengt hótél.
- Að skapa sterkt kennileiti fyrir staðinn sem upphefur og styrkir sérkenni hans.
- Að tilvitnanir í náttúruleg fyrirbæri og sérkenni í nánasta umhverfi einkenni nýbyggingar í efnis- og litavali.
- Að komuvegir og nýbyggingar verða lagðar í landið út frá listrænum og hagnýtum sjónarmiðum.
- Að hið manngerða umhverfi dragi dóm af og falli inn í þann ramma sem náttúran sjálf býður upp á, þannig að kyrrð og fegurð staðarins verði í hávegum höfð.

4 Skipulagsskilmálar

4.1 Almenn

Uppbyggingin skal stuðla að aukinni þjónustu á svæðinu með það að leiðarljósi að efla og draga fram marvísleg gæði og sérkenni svæðisins í kring.

4.1.1 Kvaðir

Þjónustubygging við sjóböð má ekki skyggja á ljósgeisla eða leiðamerki þannig að þau sjáist ekki frá sjó, minnt er á 4gr. Laga um vitamál nr.132/1999: *Óheimilt er að byggja hús eða mannvirki sem skyggt gætu á leiðarmerki frá sjónum á þeim boga sjóndeildarhringsins þar sem því er ætlað að þjóna sjófarendum, og hæfilega langt til beggja handa. Getur [Vegagerðin]1 látið rífa húsið eða mannvirkið á kostnað eiganda þess ef brotið er á móti þessu.*

Kvöð er um göngustíg frá norðri til suðurs yfir deiliskipulagssvæðið.

Jarðgöng frá Bökubakka við Húsavíkurhöfn til iðnaðarsvæðisins á Bakka eru fyrirhuguð undir skipulagssvæðið.

4.1.2 Markmið

Heildarskipulag og hugmyndir um frágang lóðar skulu miða að því að móta landið þannig að byggingar og ytra umhverfi verði áhugavert og aðlaðandi.

Meginmarkmið deiliskipulagsins eru:

- Að afmarka lóð og skilgreina byggingarreiti fyrir sjóböð og heilsutengda gistiðstöðu við Húsavík.
- Að leggja grunn að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan reitsins.
- Að við uppbyggingu verði dregin fram einstök staðsetning Sjóbaðanna m.t.t. staðarins við hafið og vitann.

4.1.3 Gildistaka

Við gildistöku deiliskipulags þessa falla úr gildi eldri skipulagsáætlanir og skilmálar sem gilt hafa um reitinn, en ekkert deiliskipulag nær yfir reitinn í dag.

4.2 Hönnun og uppdrættir

Í hugmyndafræði rekstraraðila fyrir alla uppbyggingu á staðnum, er haft í huga að um er að ræða mikilvæga staðsetning m.t.t. hlutverk nýbygginganna og góð tengsl við náttúru ber að hafa að leiðarljósi í hvívetna.

4.2.1 Hönnun

Lögð er rík áhersla á mikilvægi þess að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný mannvirki verði í háum gæðaflokki til að efla gæði staðarins og gæði upplifunarinnar á staðnum. Öll hönnun skal unnin af menntuðum faghönnuðum.

4.2.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð skulu unnin fyrir lóðirnar. Á þeim skal koma fram stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreitir húsa og fjöldi bílastæða. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir lóðina.

4.2.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur fyrir hús á deiliskipulagsupprætti. Hann er táknaður með brotnum línu og segir til um hvar á lóðinn má byggja og lármarks fjarlægð frá lóðarmörkum eru. Allir hlutar byggingar skulu standa innan skilgreinds byggingarreits.

4.2.4 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar.

Nýtingarhlutfall fyrir Lóð1 er 0,33 ($2.500\text{m}^2/7.668\text{m}^2$)

Nýtingarhlutfall fyrir Lóð2 er 0,34 ($3.000\text{m}^2/8.784\text{m}^2$)

4.3 Byggingar

4.3.1 Byggingarreitur fyrir sjóböð, á Lóð 1

Sjóböð, laugar og laugsvæði, allt að 1.500m^2

Þjónustubygging á einni hæð með búningaklefum, móttöku- og þjónustusvæði fyrir gesti, aðstöðu starfsfólks, tæknirýmum o.f.l allt að 1.000m^2 .

Aðkomuvegur og bílastæði fyrir sjóböð og þjónustubyggingu eru frá Lóð 3.

Þjónustuaðkoma er um veg nyrst á lóðinni.

Stærð Lóðar 1 er 7.668m^2 .

Stærð byggingarreits er 5.857m^2 .

Hámarks leyfilegt byggingarmagn er 2.500m^2 .

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar 0,33.

4.3.2 Byggingarreitur fyrir heilsutengt hótél, Lóð 2

Heilsutengt 50-60 herbergja hótél á 1-2 hæðum, allt að 3.000m^2 .

Aðkomuvegur og bílastæði fyrir gistirýmin eru frá Lóð 3.

Þjónustuaðkoma er um veg nyrst á lóðinni.

Stærð Lóðar 2 er 8.784m^2 .

Stærð byggingarreits er 4.519m^2 .

Hámarks leyfilegt byggingarmagn er 3.000m^2 .

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar 0,34.

4.3.3 Aðkomuvegir og bílastæði, Lóð 3

Sameiginlegur aðkomuvegur og bílastæði fyrir Sjóböð og hótél eru á Lóð 3.

Fjöldi bílastæða 1. áfanga er 48 og í 2. áfanga þegar hótél verður byggt bætast við 23 stæði og verður þá samtals 71 bílastæði á lóðinni. Fjöldi rútustæða í 1. áfanga eru 2 auk "sleppistæða" fyrir 2 rútur.

Í senni áfanga er gert ráð fyrir að hægt verði að bæta við 1 rútustæði.

Þess skal gætt að dregið verði úr áhrifum bílastæða með hönnun þeirra og uppbroti þannig þau falli sem best að landi og staðháttum. Bílastæði og rútustæði verða samnýtt af sjóböðum og hótéli.

4.3.4 Hjóla- og göngustígar

Göngustígar tengja saman sameiginleg bílastæði, Húsavíkurvita, þjónustubyggingu Sjóbaða og hótél.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir göngustíg frá Húsavíkurhöfn að Húsavíkurvita og áfram yfir deiliskipulagssvæðið til norðurs í Laugardal hinu megin við Húsavíkurhöfða.

4.3.5 Lóðafrágangur

Lóðir skulu frágengnar við verklok byggingarframkvæmda. Efnisyfirborð skal vera malbik, hellulagnir og gras.

Göngu- og hjólastígar verða lagðir samhliða uppbyggingu ásamt merkingum til verndunar umhverfinu. Efnisval á yfirborði göngu- og hjólastíga skal vera hellulögn, malbik og mól.

5. Fylgigögn

5.1 Uppdrættir

Með deiliskipulaginu fylgir uppdráttur í mkv. 1:1000, blaðstærð A2.

Deiliskipulagsuppdrátturinn fylgir einnig þessari greinargerð í smækkaðri útgafu á A3.

6. Heimildaskrá

Elín Ósk Hreiðarsdóttir 2003. Fornleifaskráning á Húsavík (FS166-01171). Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.

Flosi Hrafn Sigurðsson o.fl. 2003. Wind and Stability Observations in the Húsavík Area, sep.2002-sep.2003 - Report 03039. Veðurstofa Íslands.

Dr. Hrefna Kristmannsdóttir 2008. Jarðhitaauðlindir, Tækifæri til atvinnusköpunar og byggðaeftirlit á Norðausturlandi með heilsutngdri ferðaþjónust. Akureyri: Ferðamálastur Íslands

Uggi Ævarsson 2007. Fornleifaskráning vegna vegarstæðis frá Húsavík að Bakkahöfða (FS360-07192). Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.