



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Norðurlands 2010-2030

vegna Húsavíkurhöfða

25. júní 2019
A1327-013-U02

Forsendur

Uppbygging er hafin á heilsutengdri ferðaþjónustu sjóbaða við Húsavíkurhöfða. Við sjóböðin er áformað hótél, en frá því að deiliskipulagið var samþykkt hafa orðið breytingar á áformum um hótéluppbyggingu, frá því sem þar er sýnt. Nú er reiknað með að staðsetja hótelið norðar en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir sem kallar á breytingar, bæði á deiliskipulaginu og afmörkun á landnotkunarreit í aðalskipulagi Norðurlands 2010-2030. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að breytingu á deiliskipulagi fyrir heilsutengda ferðaþjónustu á Húsavíkurhöfða og felur sú breyting fyrst og fremst í sér breytingu á stærð og staðsetningu lóðar fyrir hótél.

Markmið með breytingu á aðalskipulagi er að breyta afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis og legu gönguleiða í samræmi við nýjar hugmyndir uppbyggingaraðila um hótél á svæðinu, sem vilja byggja upp eftirsóknarverðan áfangastað í nágrenni við sjóböðin, þéttbýlið og náttúrutengda upplifun á svæðinu. Landnotkunarreitur fyrir verslun og þjónustu stækkar til norðurs og færast nær ströndinni. Breyting er gerð á legu vegar sem liggur milli svæðisins og íbúasvæðis til austurs, og minnkar svæði fyrir íbúabyggðina aðeins við það.

Skipulagsbreytingarnar eru í samræmi við ákvæði í landsskipulagsstefnu m.a. um dreifingu byggðar, þar sem segir að að uppbygging skuli vera til þess fallin að styrkja meginkjarna í hverjum landshluta. Húsavík er einn af stærri þéttbýlistöðum landsins og myndar í kring um sig mikilvægt vinnusóknar og þjónustusvæði.

Tillagan er í samræmi við stefnu aðalskipulags Norðurlands, um Húsavík, þar sem bent er á að möguleikar felist í uppbyggingu heilsutengdrar ferðaþjónustu sem byggir á jarðhitanum á svæðinu og þjónustu Heilbrigðisstofnunar Þingeyinga. Með tillögunni er verið að leggja grunn að umhverfi sem laði enn frekar að og styðji þannig við ferðaþjónustu, eina mikilvægustu atvinnugrein á staðnum. Tillagan er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um aðgengi að sjávarsíðunni til gönguferða og útivistar, en gert er ráð fyrir að almenningur geti gengið um gönguleið við ströndina á því svæði sem breytingin nær til. Gerð er breyting á legu gönguleiðar innan svæðis V4 og gönguleið færð að klettabeltinu ofan fjörunnar.

Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið er við rætur Húsavíkurhöfða, norðan við athafnasvæðið við Húsavíkurhöfn. Í vestur er klettótt strönd og nokkuð er um fugl í klettabeltinu við ströndina. Skipulagssvæðið er að mestu graslendi í 35-40 m h.y.s., hallandi til sjávar. Þar voru áður nytjuð tún. Milli sjávarhamra og graslendis er lynggróin brekka, breytileg að breidd. Engar þekktar minjar eru innan

skipulagssvæðisins og þau svæði sem um ræðir eru ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjaskrá. Við undirbúning framkvæmda á skipulagssvæðinu kom í ljós sprunga sem liggur frá klettaströndinni í norðri og í suður eftir svæðinu. Taka þarf tillit til hennar í deiliskipulagi þegar ákvarðanir eru gerðar um staðsetningu byggingarreitna. Jarðgöng liggja undir Húsavíkurhöfða, sem liggja frá Húsavíkurhöfn í gegn um Höfðann og í átt að iðnaðarsvæðinu við Bakka.

Svæðið sem tillagan nær til er við rætur Húsavíkurhöfða fyrir norðan athafnasvæði við Húsavíkurhöfn. Að austan afmarkast það af Höfðavegi en að vestan af klettóttri strönd. Nokkuð fuglavarp er í sjávarhömrinum, þar er f.o.f. um að ræða silfur máfa, fýla, ritur og teistur. Handan Höfðavegar er íbúðabyggð.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins og þau svæði sem um ræðir eru ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjaskrá.

Breytingar

Neðangreindar breytingar eru lagðar til á Aðalskipulagi Norðurþings í greinargerð og á þéttbýlisuppdrætti fyrir Húsavík.

1. Í töflu í kafla 24.3.6, bls.14, um miðsvæði, verslunar- og þjónustusvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir er stærð svæðisins, V4, breytt úr 5,4 í 6,7 ha og settir inn skilmálar um umfang og yfirbragð bygginga á svæðinu. Í töflunni hér fyrir neðan er sá texti sem er felldur út yfirstrikaður en nýr texti undirstrikaður.

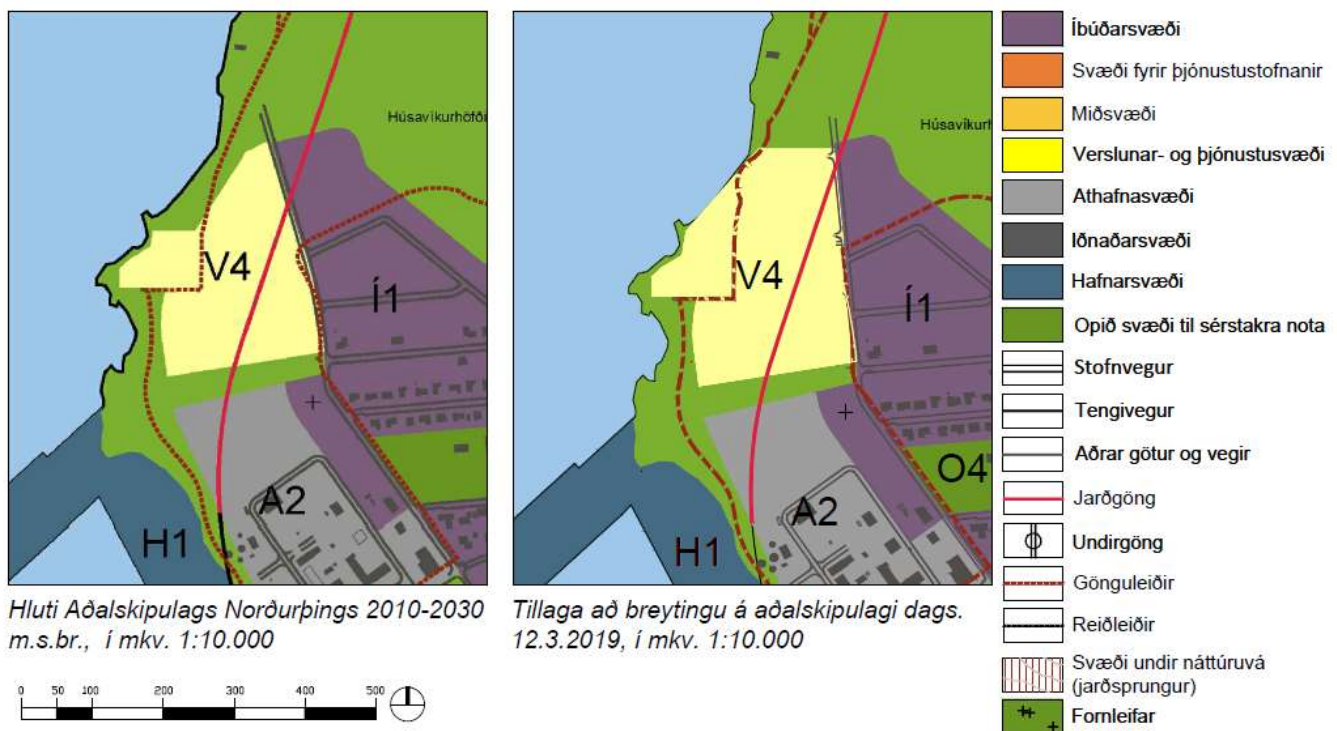
Nr. svæðis	Stærð (ha)	Forsendur	Skipulagsákvæði
V4	5,4 <u>6,7</u>	Höfði II Óbyggt svæði vestan og efst í Höfða, ofan við fyrirhugaðan Snásugarð.	Gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi. Vanda skal frágang og umgengni á svæðinu, sérstaklega í átt að íbúðarbyggð í Brekkum og útivistarsvæði við ströndina. Ný mannvirki mega ekki skyggja á ljósgeisla Húsavíkurvita. <u>Vanda skal til hönnunar mannvirkja og skal hún taka mið af staðsetningu og landslagi. Almennu skulu byggingar vera 1-4 hæðir en hluti bygginga má ná upp í 20 metra hæð yfir landi eða 5-6 hæðir.</u> Gönguleið liggur í og við svæðið og eiga göngutengingar að henni, um hverfið og að Húsavíkurvita, að vera greiðar.

2. Í töflu 24.3.4, bls.10, um íbúðarsvæði er stærð svæðisins, Í1, breytt úr 21,1 í 20,5 ha. Annað er óbreytt í töflunni. Í töflunni hér fyrir neðan er sá texti sem er felldur út yfirstrikaður en nýr texti undirstrikaður.

Nr. svæðis	Stærð (ha)	Forsendur	Skipulagsákvæði
Í1 Hv1	21,1 <u>20,5</u> <u>0,5</u>	Brekkurnar Fastmótað íbúðarhverfi í suðurhlíð Húsavíkurhöfða, aðallega með einbýlishúsum á tveimur hæðum. Í Aðalskipulagi Húsavíkur 2005-2025 er gert ráð fyrir stækkun hverfisins efst og suðvestan í Höfðanum, bæði austan og vestan við Höfðaveg. Þar var gert ráð fyrir 80 nýjum	Á þeim hluta svæðisins sem þegar er byggður er heimilt að leyfa breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla vel að einkennum og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er. Götumynd Höfðavegar (svæði Hv1), frá ysta húsi sunnan götu (Vík) og austur að Héðinsbraut, nýtur hverfisverndar og um það svæði gildir: Heildarsvipur byggðarinnar verði varðveittur, nýbyggingar taki mið af stíl, stærð og

	<p>Íbúðum, þar af 55 íbúðum á svæðinu vestan við Höfðaveg og norðan við malarveg að spennistöð. Forsendur fyrir íbúðarbyggð á svæðinu vestan Höfðavegar eru nú breyttar með áformum um höfn fyrir álver neðan Höfðans, en með henni verður íbúðarbyggð suðvestan í Höfðanum ekki eins fýsilegur kostur.</p> <p>Íbúðarhús á bakkanum norðan Húsavíkurhafnar (Beinabakki) eru með þeim elstu á Húsavík. Þau mynda samfellda götumynd við Höfðaveg 3-19 og setja sérstakan svip á bæinn séð frá hafnarsvæðinu. Aðallega er um að ræða lítil stök einbýlishús (nr. 9-19) byggð 1925–1929.</p>	<p>byggingarefnum og stuðlað verði að því að viðhald og endurnýjun húsa taki mið af upprunalegri mynd. Gerð verði húsakönnun og tekin verði ákvörðun um vernd einstakra húsa og frekari hverfisverndarákvæði í framhaldi af því.</p> <p>Á þeim hluta svæðisins sem er óbyggður, þ.e. efst og austan við Höfðaveg, er gert ráð fyrir 50-60 íbúðum í einbýlis- og raðhúsum sem falla vel að landi og einkennum og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er.</p> <p>Forsenda nýrrar íbúðarbyggðar á Höfðanum er að safngata verði lögð frá Þjóðvegi 85 að Sólbrekku og Lyngbrekku og yfir á Höfðaveg, til að draga úr umferðarálagi á Laugabrekku.</p> <p>Íbúðarsvæði vestan Höfðavegar og ofan athafnasvæðis, sem gert var ráð fyrir í Aðalskipulagi Húsavíkur 2005-2025, er fellt út.</p>
--	---	---

3. Á þéttbýlisuppdrætti fyrir Húsavík er landnotkunareiturinn V4 stækkaður, annars vegar til norðurs í átt að ströndinni og hins vegar til austurs. Á móti minnkar landnotkunareiturinn Í4. Gönguleið með ströndinni um reit V4 er færð til á kafla.



Umhverfisáhrif

Fyrirhugaðar breytingar varða ekki framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga um umhverfismat nr. 106/2000 og tillögunni fylgir því ekki umhverfisskýrsla. Hér er því gerð grein fyrir líklegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið eins og kveðið er á um í lögum og skipulagsreglugerð. Breyting á aðalskipulagi felur í sér að landnotkunarreitur fyrir verslun og þjónustu er stækkaður til norðurs í átt til strandar. Áhrif breytingarinnar eru ekki líkleg til að vera veruleg þar sem fyrri áform gerðu ráð fyrir byggð á svæðinu. Svæðið er líklegt til að vera áfangastaður bæði fyrir íbúa og gesti bæjarins. Breyting á gönguleið er ekki líkleg til að hafa áhrif en áform um uppbyggingu auka líkur á því að gönguleiðin verði gerð og hugmyndir í deiliskipulagi gera ráð fyrir að gönguleið verði útfærð þannig að af henni verði gott útsýni til sjávar.

Tillagan gerir ráð fyrir að skilgreint útivistarsvæði við ströndina minnki og í staðin stækkar reitur fyrir verslun og þjónustu. Á þessu svæði geta lóðir legið að klettabeltinu við ströndina en aðalskipulagstillagan gerir ráð fyrir gönguleið með sjávarsíðunni til að almenningur hafi áfram aðgengi að sjávarbakkanum til gönguferða og geti notið þar útsýnis og farið þar um. Í deiliskipulagi þarf útfærslan því að gera ráð fyrir gönguleið með sjávarsíðunni.

Innan reits V4 hafa verið byggð sjóböð í samræmi við deiliskipulagið sem í gildi er. Þangað koma margir gestir sem njóta útiveru, útsýnis og þess að ganga um svæðið. Góðar gönguleiðir eru um það svæði og sérstaklega vandað til við vitann sem þar er. Sú gönguleið tengist þeirri sem liggur áfram eftir ströndinni til norðurs.

Breytt afmörkun á svæði fyrir verslun og þjónustu er ekki líkleg til að hafa veruleg áhrif á fuglalíf við ströndina, landslag eða gróður á svæðinu, en svæðið er í dag að mestu graslendi. Tvær fuglategundir sem teljast í hættu (flokkur EN) skv. valista Náttúrufræðistofnunar Íslands 2018 verpa í bjarginu innan skipulagssvæðis, þ.e. teista og fýll. Einnig er lítillsháttar rituvarp í bjarginu, en rita telst nú í nokkurri hættu (VU) í sama valista. Ólíklegt er að framkvæmdir á svæðinu raski varpi teista eða rita, enda ósennilegt að þeir fuglar verpi nærri bjargbrún. Framkvæmdir nærri bjargbrún gætu hinsvegar mögulega raskað varpi örfárra fýla, en fýlar eru hinsvegar fjölliðaðir í varpi héraendis. Aðalskipulagsbreytingin er líkleg til að styrkja stöðu bæjarins sem eftirsóttts ferðamannastaðar og vinna með þeirri ferðþjónustu sem fyrir er.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er nánar fjallað um tilhögun hótels sem áformað er á því svæði sem breytingin fjallar um. Sú tillaga gerir ráð fyrir verulega stærra hóteli en áður var áformað. Forsenda fyrir stækkuninni er að hótelið sjálft verði einstakt, bæði staðsetning þess og hönnun, og að það verði eftirsóknarverður áfangastaður vegna sérstöðu sinnar. Unnið verði í markaðssetningu á hótelinu út frá þessum forsendum og að gestir heimsæki Ísland sérstaklega til að gista á því. Almenn tölur ferðafólki fjölgað á Norðurlandi og samkvæmt tölum Hagstofunnar hefur fjöldi gistinátta á Norðurlandi eystra nærri tvöfaldast á fimm árum úr um 455.000 árið 2012 í tæp 875.000 árið 2017 (heimild Hagstofa Íslands, vefur. Gistinætur á öllum tegundum skráðra gististaða 1998-2018).

Öll uppbygging á reit V4 breytir ásýnd þess svæðis sem þar var fyrir uppbyggingu, bæði um ásýnd og landslag. Í þéttbýlisstað sem byggir sitt m.a. á möguleikum í ferðþjónustu er eðlilegt að hugsa til nýtingar á þessum stað sem byggir á m.a. á jarðhitnum, náttúruvegur og sérstæðum aðstæðum við ströndina. Við vinnslu tillögunnar var litið til valkosta um umfang og yfirbragðs fyrirhugaðrar uppbyggingar, í samræmi við stefnu aðalskipulags og hugað að áhrifum valkosta á fuglalíf, landslag og ásýnd. Stækkun á svæði fyrir uppbyggingu verslunar og þjónustu mun alltaf hafa áhrif á landslag og ásýnd þar sem nú er hamrabelti við ströndina og með graslendi ofan við klettana. Áhrif meiri uppbyggingar en minni eru metin ásættanleg. Áhrif á fuglalíf eru líklegri, eftir því sem uppbygging færir nær klettabeltinu, en er ekki talin líkleg til að hafa veruleg áhrif.

Í nýlegri breytingu á aðalskipulagi vegna breytingar á landnotkun við Héðinsbraut á Húsavík voru teknar saman upplýsingar um gistingu á svæðinu. Á Húsavík eru starfrækt tvö hótél með um 260 gistiplássum, sex misstór gistiheimili með um 120 gistiplássum, auk nokkurra minni gististaða. Áætlaður fjöldi gistiplássna er 400-500. Ekki er auðvelt að afla upplýsinga 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. Í samþykktu deiliskipulagi fyrir Húsavíkurhöfða er gert ráð fyrir uppbyggingu gististaðar með allt að 60 herbergjum. Fyrir nokkrum árum var í vinnslu 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 hótél. Reiknað er með gestir þar muni að einhverju leiti tengjast golfi. Nýlega var gerð breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag sem gerir ráð fyrir gistiheimili við Hédinsbraut en markhópur þess er almennir ferðamenn, auk þess sem ætlunin er að gistiaðstaðan muni nýtast fyrirtækjum á svæðinu fyrir starfsmenn til styttri dvalar t.d. í tengslum við sláturtíð eða vinnu við uppbyggingu á Bakka. Þetta gistiheimili hefur ekki verið byggt en síðastliðið haust var leyst úr húsnaðisvanda starfsmanna í sláturtíð með gámaeiningum á lóð sláturvinnslunnar. 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 en gott væri að fá ábendingar. Sú deiliskipulagsbreyting sem nú er í kynningu gerir ráð fyrir allt að 200 herbergja hóteli innan skipulagssvæðisins.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins og þau svæði sem um ræðir eru ekki á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjasrá. Aðalskipulagsbreytingin hefur því engin áhrif á þessa þætti. Aðalskipulagsbreytingin er líkleg til að styrkja stöðu bæjarins sem eftirsóttis ferðamannastaðar og vinna með þeirri ferðapjónustu sem fyrir er.

Málsmeðferð

Skipulagslýsing hefur verið kynnt almenningi og umsagnaraðilum. Umsagnir bárust frá Minjastofnun, Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra og Umhverfisstofnun sem gerðu ekki athugasemdir. Ábendingar komu frá Vegagerðinni um nauðsyn þess að hafa samráð við Vegagerðina við sprengingar og grundun bygginga á svæðinu vegna nálægðar við jarðgöng undir Húsavíkurhöfða. Þá var óskað eftir því að farið yrði yfir hvort samhliða ætti að vinna breytingu á aðalskipulagi vegna veltenginga frá Norðausturvegi (85-06) inn á skipulagsvæðið á Húsavíkurhöfða og lausnir til að leysa af hólmi slæma veltengingu við tjaldsvæðið frá sama vegi. Það er mat Norðurlands að æskilegt sé að vísa þessum breytingum inn í ferli heildarendurskoðunar aðalskipulags Norðurlands sem nú er í undirbúningi.

Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi á vinnslustigi voru kynntar á vinnslustigi á opnu húsi í mars 2109. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi, dagsett 13. mars 2019, var afgreidd til auglýsingar í sveitarstjórn 19. mars 2019 og í framhaldinu send Skipulagsstofnun til athugunar. Skipulagsstofnun kom með gagnlegar athugasemdir, m.a. um samræmi breytingarinnar við stefnu aðalskipulagsins, umfjöllun um valkosti, ákvæði um umfang og yfirbragð á breytingarsvæðinu og um framsetningu uppdráttar og greinargerðar og hefur verið tekið tillit til þeirra athugasemda. Nú fara tillögurnar í formlegt auglýsingaferli og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar við tillöguna. Athugasemdafrestur er a.m.k. sex vikur og verða tillögurnar sendar til umsagnaraðila sem eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofan, Vegagerðin, Samgöngustofa, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og Náttúrustofa Norðausturlands.

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í sveitarstjórn Norðurlands þann _____ 201

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 þann _____ 201