



ÍBÚÐARBYGGÐ OG MIÐSVÆÐI VESTAN LANGANESVEGAR Á ÞÓRSHÖFN

Deiliskipulag

VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR

Deiliskipulag íbúðarbyggðar og miðsvæðis vestan Langanesvegur á Þórshöfn er sett fram í greinargerð þessari og skipulagsupprætti. Það var unnið á Teiknistofu Norðurlands fyrir hönd Langanesbyggðar. Tilgangur skipulagsins er að setja skilmála um framtíðar uppbyggingu íbúðarbyggðar og miðsvæðis og eru helstu viðfangsefni þess m.a. að skilgreina lóðarmörk og byggingarreiti, gönguleiðir, aðkomu og bílastæði. Markmið skipulagsins er að mæta eftirspurn eftir nýjum íbúðarlóðum á Þórshöfn. Íbúðarfjöldi á Þórshöfn í upphafi árs 2019 var 369 og hefur því íbúðarfjöldi aukist um 23 íbúa frá árinu 2017.

Skipulagssvæðið er 5,5 ha að stærð og ármarkast af þéttbýlismörkum í norðri, Langanesvegi í austri og strandlengju til vesturs. Sunnanverð skipulagsmörk eru við mörk aðliggjandi deiliskipulags miðsvæðis við Bakkaveg og Vesturveg. Skipulagssvæðið er vel staðsett og í góðum tengslum við miðsvæði Þórshafnar, skóla og íþróttamiðstöð. Austan Langanesvegur er athafnasvæði Þórshafnar. Svæðið stendur á bakka, 8-14 m.y.s. Innan skipulagsvæðis eru nú íbúðarhús og ýmis atvinnustarfssemi.

Tengsl við aðrar áætlánir

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnur Aðalskipulags Langanesbyggðar 2007-2027. Skipulagsvæðið er skilgreint á landnotkunarreitum fyrir íbúðarsvæði, miðsvæði og opið svæði. Stefnt er að því að auka þéttingu núverandi byggðar á skipulagsstímabilinu og móta aðlaðandi umhverfi fyrir fjölskyldur. Við uppbyggingu og þéttingu byggðar skal tekið tillit til veðurfaris og að ný íbúðarsvæði og byggingar falli að landslagi þannig að svæði haldi sínum einkennum. Ný íbúðarsvæði skulu skipulögð í beinu samhengi við núverandi byggð og í takt við eftirspurn. Markmið aðalskipulagsins er að miðsvæði verði eflid með þjónustu, aðlaðandi umhverfi og góðu aðgengi og að ferðaþjónusta verði eflid. Stuðlað verði á skipulagsstímanum að markvissri uppbyggingu miðsvæðisins með þéttingu byggðar og uppbyggingu þjónustu þar, svo aðgengi íbúanna sé sem best. Við syðri mörk skipulagsvæðisins er í gildi deiliskipulag miðsvæðis við Bakkaveg og Vesturveg sem tók gildi 2019. Þar er skilgreindur útivistarstígur meðfram strandlengjunni við Bakkaveg sem heldur áfram inn á skipulagsvæðið. Austan Langanesvegur eru í gildi tvö deiliskipulög, annars vegar deiliskipulag skóla og íþróttamiðstöðvar á Þórshöfn frá 2015 og hins vegar deiliskipulag athafnasvæðis á Þórshöfn sem tók gildi 2019. Í deiliskipulagi athafnasvæðisins eru kvæðir um gróður við lóðarmörk lóða sem liggja að Langanesvegi. Nú þegar er athafnastarfssemi og rask á svæðinu en gerð er krafa um að þess sé gætt að starfsemi á svæðinu uppfylli kröfur um hollustuætti og hljóðvist og að lóðarhafar haldi umhverfi lóða sinna smrytlegu og gróðursetji tré og runna til að milda áýnd umhverfisins. Að öðru leyti hefur deiliskipulagið ekki áhrif á nærliggjandi skipulög.

DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

Lóðir

Mikilvægt er að allar byggingar á svæðinu, umhverfi þeirra og nýbyggingar styrki áýnd bæjarins. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Farga skal öllu rusli og brotajárni á víðeigandi hátt og skal almennt umhirda vera góð. Á opnum svæðum skal planta gróðri til að milda umgjörð svæðisins og mynda skjólgóð bæjarrymi.

Í skipulaginu eru skilgreindar 6 nýjar lóðir í nýrri götu með aðkomu frá Langanesvegi. Gatan verður nefnd síðar. Stærðir lóða og lóðarmörk eru ákvörðud á skipulagsupprætti á hnitsetum grunni. Breytingar verða á lóðarmörkum og lóðastærðum nokkurra eldri lóða en leitast verður við að breytingarnar nýri sem minnst núverandi lóðir. Afmarkanir lóða byggjast á eldri lóðaleigusamningum, afstöðumyndum og núverandi staðhættum. Í þessari töflu er lóðaskrá með upplýsingum um allar lóðir á skipulagsvæðinu. Þar kemur fram gerð lóða og samanburður á lóðastærðum skv. fasteignaskrá og nýju deiliskipulagi. Með staðfestingu á deiliskipulaginu falla úr gildi eldri lóðaleigusamningar. Nýjar lóðir eru merktar með bláu lettri.

Heimilisfang	Gerð	Byggingarár	Lóðastærð m ² (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m ² (skv. deiliskipulagi)	Breyting m ² (m.v. fasteignaskrá)
Bakkavegur 2	Íbúðarhús	1950	216	575	+359
Bakkavegur 6	Athafnastarfssemi	1948	5120	1261	-3859
Langanesvegur 11	Íbúðarhús	1944	324	759	+435
Langanesvegur 13	Verslun/þjónusta	1951, -55,-71,-79	1835	1835	-
Langanesvegur 15	Verslun/þjónusta	1957	685	685	-
Langanesvegur 21	Íbúðarhús	1959	842	1198	+356
Langanesvegur 23	Íbúðarhús	1940	290	850	+560
Langanesvegur 25	Íbúðarhús	Óbyggt	304	304	-
Langanesvegur 27	Íbúðarhús	1958	750	750	-
Langanesvegur 29	Íbúðarhús	1971	936	840	-96
Langanesvegur 31	Íbúðarhús, verslun/þjónusta	1972	1234	1190	-44
Langanesvegur 33	Íbúðarhús	1954	440	748	+308
Langanesvegur 35	Íbúðarhús	1982	1300	1300	-
Langanesvegur 39 / Ingimarsstaðir	Íbúðarhús	1964	5250	5250	-
Ný gata 1	Íbúðarhús	Óbyggt	Ný lóð	750	-
Ný gata 2	Íbúðarhús	Óbyggt	Ný lóð	750	-
Ný gata 3	Íbúðarhús	Óbyggt	Ný lóð	750	-
Ný gata 4	Íbúðarhús	Óbyggt	Ný lóð	750	-
Ný gata 5	Íbúðarhús	Óbyggt	Ný lóð	750	-
Ný gata 6	Íbúðarhús	Óbyggt	Ný lóð	750	-

SKÝRINGAR

- Skíplagsmörk 5,3 ha
- Byggingar innan skipulagsvæðis
- Byggingar utan skipulagsvæðis (til skýringar)
- Opið svæði
- Gata
- Bílastæði
- Stígur
- ⑨ Húsnúmer
- ▭ Flatarmál lóðar
- ▭ Lóðarmörk
- ▭ Byggingarreitir
- ▭ Skilmálar um byggingarreiti
- ▭ Tegund byggingar (ÍB, VP, A) og heitir (I, II, III, IV) íbúðarhúsa
- ▭ Hámörk byggingarmagns
- ▭ Hámörk þakþétt
- ▭ Hámörk íbúðarhúsa
- ▭ Hámörk verslunarsvæðis
- ▭ Hámörk atvinnustarfssemi
- ⊖ Minjastaður
- ▨ Kvæð um gróður
- Gróður (leiðbeinandi)
- Dvalarsvæði

Byggingar

A skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu nýbyggingar rúmast innan þeirra. Þó mega þakbrúnir, svalir, stígar og stígapallar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður leyfa. Fjarlægðir nýbygginga frá lóðarmörkum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Gæta skal þess að byggingar hafi góð tengsl við útsvæði og huga að skjólmýndun. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, fjölbreytta byggingarstíla og að byggingar falli vel að svipmóti byggðarinnar. Útsýni og stórar lóðir eru hluti af gæðum svæðisins og skal huga að útsýni við hönnun bygginga. Áhersla er lögð á að allar lóðir fái notið útsýnis þar sem því er við komið og muni götulínur fylgja land- og hæðarlínunum. Hámörkshæð bygginga og byggingarmagn er skilgreint á upprætti. Byggingar á svæðinu takmarkast við öryggisstaðla flugvallar.

Í skipulaginu eru skilgreindar 6 nýjar íbúðarlóðir en með uppbyggingu á svæðinu cykst framboð á stórum útsýnislóðum á Þórshöfn. Á lóðunum eru staðhættir þannig að gefinn er kostur á einnar og tveggja hæða húsum en útfæra má byggingarnar sem þallhús þar sem landhalli gefur tilefni til. Þakform nýbygginga er frjálst og lögð er áhersla á vandaða hönnun bygginga og að dvalarsvæði á lóðum sé skjólgóð og sórlík.

Gatna- og stígakerfi

Göngu- og útivistarstígur

Í skipulaginu eru skilgreindir göngu- og hjólastígar um svæðið og tengingar milli svæða, að skóla og íþróttamiðstöð, athafnasvæði og miðsvæði. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir að í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Gert er ráð fyrir útivistarstíg meðfram bakkanum. Gæta skal ráð fyrir þekktum með reglulegu millibili svo vegfarendur geti notið útsýnisins og lágstemmdri ratlýsingu sem lýsir leiðina en takmarkar ekki myrkurgætu og sýnileika vegurhúrnins. Við val á lampabúnaði fyrir nýja göngustíga innan skipulagsvæðisins skal gæta þess að útlit götulampa styrki áýnd umhverfisins og velja skil lampa sem skerma ljósdreifingu og komi þannig í veg fyrir glýju eða ljósmengun á nærliggjandi umhverfi.

Aðkoma og umferð

Skipulagsvæðið er við Langanesveg sem er skilgreindur í vegaskrá Vegagerðarinnar og á upprætti er sýnt helgunarsvæði vegarins skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Aðkoma að lóðum við Bakkaveg eru um Bakkaveg. Aðkoma að nýrri götu frá Langanesvegi um gatnamót við Langholt. Almennt skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúðarlóðum. Við fyrirhugaðan miðbæjargarð er gert ráð fyrir svæði með 13 bílastæðum sem nýtast fyrir íbúa, vegfarendur og gesti.

Umgjörð og dvalarsvæði

Leggia skal áherslu á fjölskylduvænt umhverfi og gert verði ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum með góðum útivistarmöguleikum. Huga skal sérstaklega að aðgengi allra. Áhersla er lögð á að skapa aðlaðandi og skjólsæl svæði sem verði aðgengileg frá öllum íbúðarsvæðum. Syðst á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði sem verður hluti af miðbæjargarði Þórshafnar með gróðursvæðum leik- og dvalarsvæðum. Gert er ráð fyrir gróðurbelti við Langanesveg sem skapar meira skjól og nærði milli íbúðarhúsnæðis og athafnasvæðis við Langholt og Stórholt. Mikilvægt er að öll umgjörð á svæðinu sé vönduð og að göturýmið myndi fallega sviðsmýnd sem styrkir aðdráttarafl Þórshafnar. Á lóðum þar sem er athafnastarfssemi er gerð krafa um að lóðarhafar haldi umhverfi lóða sinna smrytlegu og gróðursetji tré og runna til að milda áýnd umhverfisins.

Veitur

Gert er ráð fyrir að öll mannvirki og nýbyggingar tengist þeim veitukerfum sem fyrir eru á svæðinu og skal aðkoma veitufyrirtækja vegna eftirlits, viðhalds og endurnýjunar tryggð. Um fráveitumál gilda kröfur laga um hollustuætti og mengunvarnir nr. 7/1998.

ÁHRIFAMAT

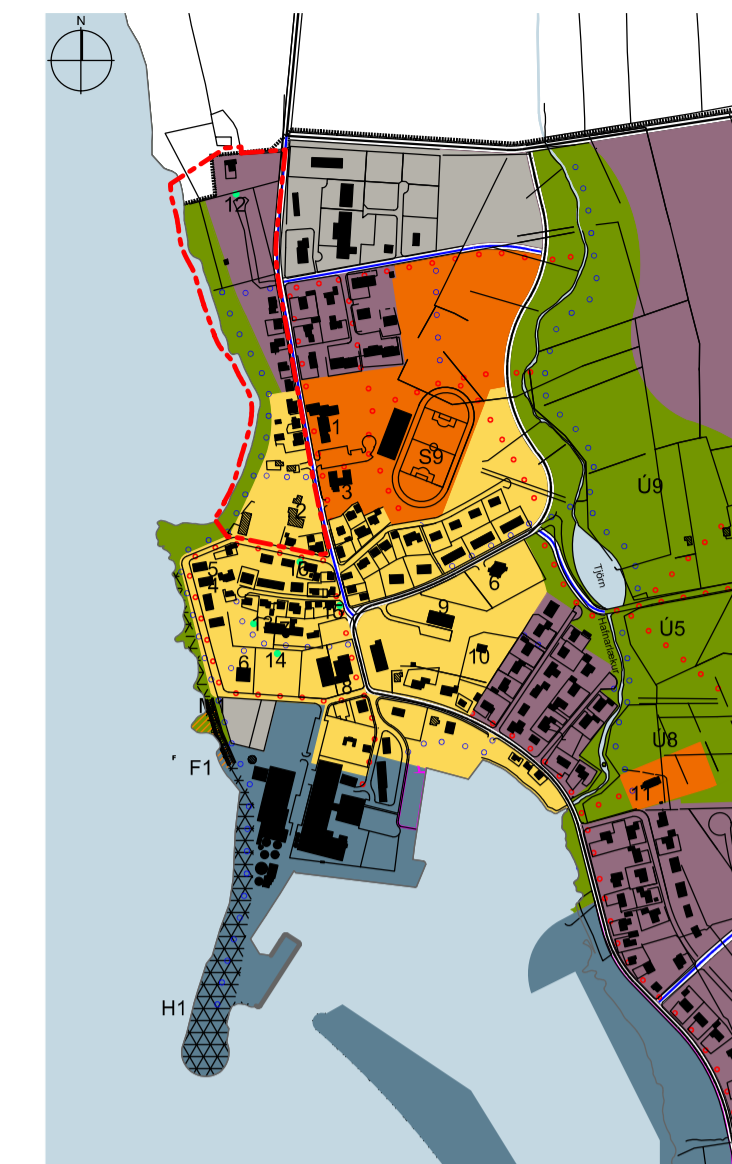
Fornleifaskráning var unnin á Þórshöfn árin 2003-2004 af Angantý Einarssyni vegna vinnu við gerð Aðalskipulags Þórshafnarhrepps 2003-2023. Tekið er mið af þekktum fornleifum í deiliskipulaginu. Einn minjastaður er þekktur innan skipulagsvæðis (nr. 13) og einn rétt utan þess (nr. 17). Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast á svæðinu er visað til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Á skipulagsupprætti eru minjastaðir merktir með tákni og númeri. Í töflunni hér eru upplýsingar um minjastaðina úr greinargerð Aðalskipulags Langanesbyggðar 2007-2027.

Nr	Minjar	Staðsetning	Lýsing
13	Þórðarþúfa - smáhóll eða þúfa	Norðan við Langanesveg 35	Sögn er um að þúfan sé álagablettur sem ekki megi hrófa við, því að þá brenni bærimn á Syðra-Lóni. Guðmundur Vilhjálmsson á Syðra-Lóni telur að þúfan hafi orðið fyrir hnjaski e.t.v. við aðfarir snjósmoksturætkja.
17	Brunnur	Við Bakkaveg 1	Brunnur var vestan við húsið Herðubreið þar sem nú er Bakkavegur 1. Hann mun hafa verið grjóthlaðinn og er nú horflinn undir lóðarflötur. Öll telur að hann mundi vera á bilinu 5 m vestur frá miðju húsinu við Bakkaveg 1 að horni lóðarinnar við Bakkaveg 3 nál. 5 - 10 m í SA frá húsnöminu.

Deiliskipulagið skilgreinir ekki heimildir til framkvæmda sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Deiliskipulagið fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Þó er lagt mat á áhrif skipulagsins skv. 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Fyrirhuguð íbúðarbyggð er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, svipmót byggðar og áýnd umhverfisins. Þætt framboð íbúðarhúsalóða er talið hafa jákvæð áhrif á íbúabrourn í sveitarfélaginu.

SKIPULAGSFERILL

Sveitarstjórn féll frá gerð skipulagslýsingar þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Það er í samræmi við 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagsdrög voru kynnt á heimasíðu Langanesbyggðar 2. september 2020 og í fréttabréfinu Skeglan. Skipulagsgögn voru aðgengileg íbúum og hagsmunaaðilum sem gafst tækifæri til að senda inn ábendingar um drögin til 21. september í samræmi við 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga.



Hluti þéttbýlisupprættar Þórshafnar m.kv. 1:10.000 (til skýringar) Aðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027 (m.s.br.)

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Langanesbyggðar þann _____.

Sveitarstjóri Langanesbyggðar _____

Augysing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Teiknistofa Norðurlands
Glerárgata 32 600 Akureyri
Heimasíða: tsnl.is



ÍBÚÐARBYGGÐ OG MIÐSVÆÐI VESTAN LANGANESVEGAR Á ÞÓRSHÖFN

Deiliskipulag - tillaga

Skipulagsupprættur og greinargerð

KVARDI A1 1:1000 / A3 1:2000 DAGS. 12. október 2020

SKIPULAG: ABÓ, AKG
TEKNAÐ: AKG

VERKNR. DI2003

TEIKN nr. 1

Br. 26. október 2020