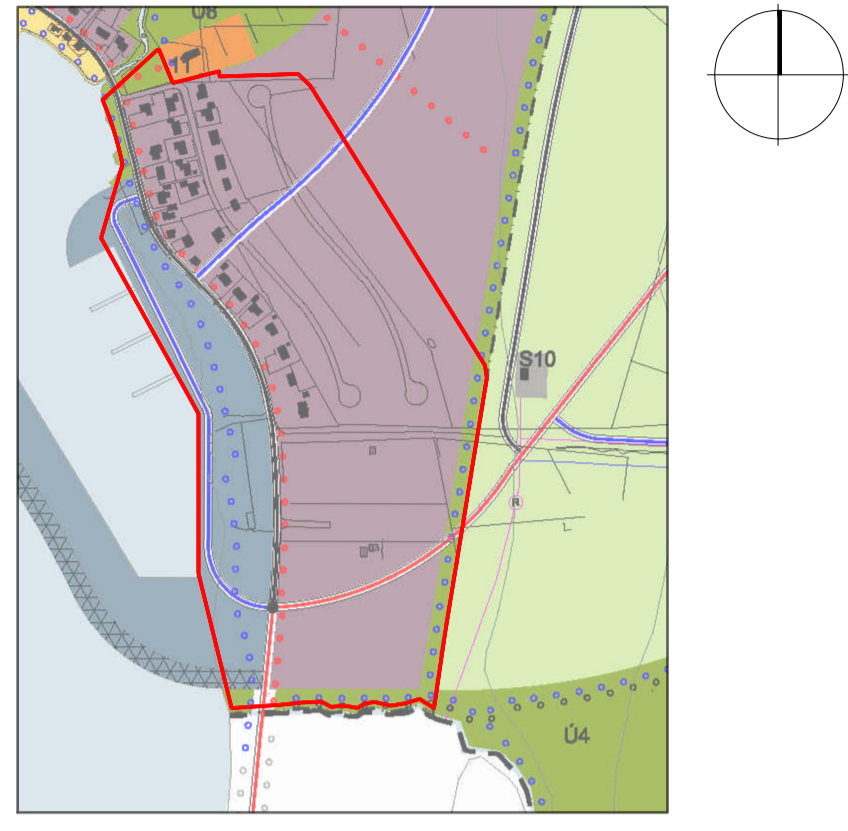
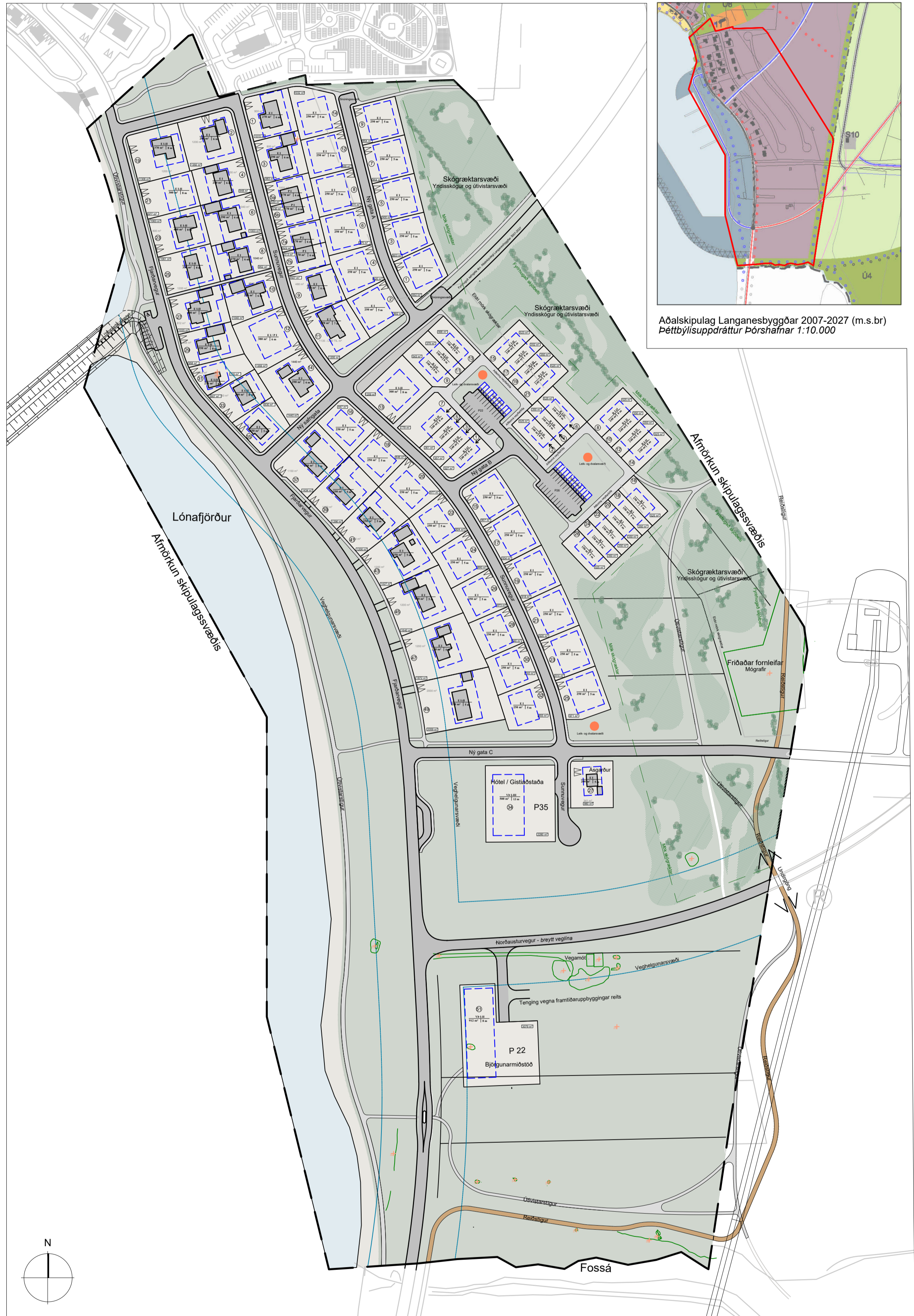


DEILISKIPULAG - SUÐURBÆR ÞÓRSHAFNAR

Skipulagsuppdráttur og greinargerð



Áðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027 (m.s.br) þéttbýlisuppdráttur Þórshafnar 1:10.000

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Byggingar
- Opíð svæði
- Strandlendi
- Göngu- og hjólastígir
- Reiðstígir
- Minjasvæði
- Gata
- Bílastæði
- Veghelgunarsvæði
- Bílastæðasvæði á hótellióð
- Opin bílskily
- Gróður - leiðbeinandi
- Leik- og dvalarsvæði
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Flatarmál lóða
- 2400 m²
- 18.1
- 24 m | 4 m
- Skilmálar um byggingarreiti
- E: Einbýlishúsi
- P: Þarhúsi
- R: Raðhúsi
- VB: Vöðskipta- og þjómsvæði
- Hamarskipulagsmörk
- Hamarkjallhólar
- Skilmálar um byggingarreiti
- Tegund byggingar (E, P, R, VB) og hæðir (E, U, M)
- Hamarskipulagsmörk
- Hamarkjallhólar

Aðkoma að lóð

VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR

Deiliskipulag fyrir suðurbær Þórshafnar er sett fram í greinargerð þessari og skipulagsuppdrætti. Það var unnið á Teiknistofu Norðurlands fyrir hönd Langanesbyggðar. Tilgangur skipulagsins er að setja skilmála um framtíðar uppbyggingu íbúðarbyggðar á þórshöfn. Helstu viðfangsefni skipulagsins eru m.a. að skilgreina lóðarmörk og byggingarreiti, gatna- og stígakerfi, leik- og dvalarsvæði. Í skipulaginu eru skilgreindar nýjar götur með lóðum fyrir fjölbreyttar íbúðargerðir til að bregðast við eftirspurn fyrir byggingarlóðum næstu árin. Mikil eftirspurn hefur verið frá verkötum, einstaklingum og leigufélögum um nýjar íbúðarlóðir en lóðaframboð við þegar byggðar götur er takmarkað. Gerð er grein fyrir dvalarsvæðum, göngustígum og bílastæðum. Jafnframt er gert ráð fyrir nýjum vegamótum Norðausturvegar, breytttri legu vegarins og nýrri safngötu í gegnum svæðið.

Skipulagssvæðið er 30,5 hektarar í suðurhluta Þórshafnar. Norðurmörk liggja við mörk deiliskipulags miðsvæðis við Fjarðarveg á Þórshöfn og deiliskipulag kirkjugarðs Þórshafnarkirkju. Skipulagsmörk til austur og suðurs fylgja þéttbýlismörkum í Áðalskipulagi Langanesbyggðar 2007-2027 og miða vesturmörk við strandlínu. Staðhættir einkennast af íbúðarbyggð, fjöru og móa en skipulagssvæðið nær allt að 20 m.y.s. Þaðan er mikið útsýni yfir Þórshöfn og Þistilfjörð. Íbúðarbyggð er nú við Fjarðarveg og Sunnueg innan skipulagssvæðisins

Tengsl við aðrar áætlanir

Áðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027
Deiliskipulagið er í samræmi við stefnur Áðalskipulags Langanesbyggðar 2007-2027. Skipulagssvæðið er skilgreint á landnotkunarreitum fyrir íbúðarsvæði, hafnarsvæði og að hluta á opnu svæði til sérstakra nota. Stefnt er að því að auka þéttingu núverandi byggðar á skipulagstímabilinu og móta aðlaðandi umhverfi fyrir fjölskyldur. Stefnumið aðalskipulagsins varðandi íbúðarbyggð er að boði sé uppá fjölbreytta búsetukosti, haldið sé í fjölbreytta byggingarstíla, tekið skuli tillit til góðra tenginga fyrir akandi og gangandi vefgæfndur og að ný byggð skuli vera lágrest. Svæðið er hluti af íbúðarsvæði B skv. korti 8 á bls. 57 í greinargerð aðalskipulags. Íbúðarsvæði B er samtals 35 hektarar og eru þar heimildir fyrir 525 íbúðum eða 15 íbúðum á hektara. Markmið aðalskipulagsins er að nýtingarhlutfall nýrrar byggðar verði 15 íbúðir/ha en núverandi þéttleiki er um 10 íbúðir/ha. Hækkun nýtingarhlutfalls er í samræmi við 2. valkosti íbúðarþúnar sem sett er fram í aðalskipulaginu þar sem annars vegar er gert ráð fyrir 1,5% fólksfjölgun á ári með íbúðafjöldann 671 í lok skipulagstímabilsins. Seinri kosturinn gerir ráð fyrir að íbúðafjöldi verði að minnsta kosti 3500 og í mesta lagi 5500 íbúar í tengslum við atvinnuuppbyggingu í Finnafirði. Íbúðafjöldi Langanesbyggðar var 506 í ársýrjun 2022 og þar af 386 íbúar á Þórshöfn. Með deiliskipulaginu er settur fram fyrsti áfangi uppbyggingar á íbúðarsvæði B til að auka framboð á íbúðarlóðum á Þórshöfn í samræmi við núverandi íbúðafjölda og eftirspurn.

Meðfram Fjarðarvegi, sunnan við syðri hafnargarðinn, er skilgreindur landnotkunarreitur fyrir hafnarsvæði þar sem gert er ráð fyrir landfyllingu og flotbyggingum fyrir smá- og skemmtibáta ásamt aðstöðu. Í deiliskipulaginu er ekki gert ráð fyrir þeirri nýtingu á svæðinu og er skilgreindur útivistarstígur meðfram núverandi strandlínu. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir nýrri safngötu í gegnum svæðið og nýrri veglínu og gatnamótum Norðausturvegar sem staðfest var með aðalskipulagsbreytingu haustið 2022. Ný safngata er skilgreind milli Fjarðarvegur 35 og 37.

Deiliskipulag

Skipulagssvæðið liggur við mörk deiliskipulags Þórshafnarkirkju og deiliskipulags miðsvæðis við Fjarðarveg. Í deiliskipulagi Þórshafnarkirkju eru settir fram skilmálar um framtíðaruppbyggingu kirkjugarðs. Aðkoma er skilgreind frá Sunnuegi og stítagengingur um garðinn sem tengjast nærliggjandi stígakerfi.

Landsskipulagsstefna

Deiliskipulagið er í samræmi við eftirfarandi markmið Landsskipulagsstefnu: , Markmið 3.2 - Sjálfbært skipulag þéttbýlis: Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýitra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Markmið 3.3 - Gæði hins byggða umhverfis: Skipulag byggðar og bæjahlönnun stuðli að gæðum í hínu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

Umgjörð, gatna- og stígakerfi

Aðkoma og umferð

Fjarðarvegur liggur í gegnum skipulagssvæðið og í skipulaginu eru skilgreind ný gatnamót við Norðausturveg í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem hlaut staðfestingu haustið 2022. Vegagerðin óskaði eftir í umsögn sinni um skipulagslýsingu að deiliskipulagið veiti svigrúm fyrir breytingar sem gætu orðið við verkhönnun á veltengingu og veglínu Norðausturvegar fyrir Brekknaheiði. Á skipulagsuppdrætti eru sýnd veghelgunarsvæði, 30 m frá miðlínu stofnvegur. Merktar eru inn/útkeyrslur íbúðalóða nr. 37-49 við Fjarðarveg til leiðbeiningar. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á hverri íbúðarhúsalóð. Fyrir lóðir nr. 1-21 við nýja götu B eru skilgreind 22 bílastæði utan lóðarmarkna og við lóðir nr. 2-26 eru skilgreind 26 bílastæði, þ.e. 2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Skilgreindur er sameiginlegur byggingarreitur við bílastæði ætluð fyrir opíð bílskily. Í skipulaginu er gatan Sunnuegur lengd til suðurs og skilgreind ný tenging frá Fjarðarvegi milli húsa nr. 35 og 37. Tvær nýjar íbúðargötur eru skilgreindar í skipulaginu, ný gata A og ný gata B. Við syðri hafnargarðinn er skilgreint nýtt bílastæði í tengslum við fyrirhugaða gönguleið út á hafnargarðinn. Þar er gert ráð fyrir 9 bílastæðum. Gert er ráð fyrir lóð undir Björgunarmíðstöð við Sunnueg 34. Á nýrri lóð Fjarðarvegur 51 er merkt inn svæði fyrir bílastæði gesta hótels/gistiheimilis og skal fjöldi vera í samræmi við uppbyggingaráform. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður við bílastæði til að milda ásynnd frá íbúðarbyggð og styrkja yfirbragð svæðisins sem aðkomu að Þórshöfn.

Göngu- og útivistarstígir

Í skipulaginu eru skilgreindir göngu- og hjólastígir um svæðið og tengingar að Þórshafnarkirkju, um opíð svæði og meðfram strandlengjunni. Við stiga skal gera ráð fyrir bekkjum með reglulegu millibili til að styrkja útivistarmöguleika íbúa af öllum aldurshópum. Skipulagið gerir ráð fyrir undirgöngum við Norðausturveg. Til að styrkja öryggi og upplifun vefgæfrenda skal gera ráð fyrir lágstemmdri ratlýsingu í undirgöngum og við stíga sem takmarkar þó ekki myrkugæði og sýnileika næturhiminsins. Við val á lampabúnaði fyrir nýja göngustíga innan skipulagssvæðisins skal gæta þess að útlit götulampa styrki ásynnd bæjarins.

Dvalarsvæði

Gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum víða um skipulagssvæðið. Við lóðir nr. 1-21 og 2-26 við Nýja götu B er skilgreint sameiginlegt garðsvæði utan lóðarmarkna fyrir leik- og dvalarsvæði. Á dvalarsvæðum skal koma upp búnaði til dæmis bekkjum, nestisborðum, leiktækjum, æfingatækjum, hjólastæðum, trjá- og runnagróðri fyrir skjólmyndun og góðri lýsingu sem styrkir upplifun og leik á svæðinu. Huga skal sérstaklega að aðgengi allra. Umgjörð dvalarsvæða skal vera vönduð og í góðu samhengi við stígakerfi svæðisins. Í skipulaginu er gert ráð fyrir dvalarsvæði við strandlengjuna og syðri hafnargarðinn. Þar skal koma upp upplýsingaskiltum um sögu byggðar og náttúru í nærumhverfi Þórshafnar.

Lóðir og byggingar

Nýjar lóðir

Lóðarmörk eru ákvörðuð á skipulagsuppdrætti á hnissettum grunni. Í skipulaginu eru núverandi lóðir við Sunnueg og Fjarðarveg skilgreindar sem og 20 nýjar lóðir fyrir einbýlishúsi, 24 nýjar lóðir fyrir raðhúsi, 6 lóðir fyrir einbýlis- eða parhúsi, 1 ný lóð fyrir hótél/gistiheimili og 1 ætluð fyrir björgunarsstöð. Við gerð lóðablaða geta lóðastærðir og lóðamörk breyst lítillega. Upplýsingar um nýjar lóðir svo sem lóðarstærðir, íbúðargerðir, hámarks byggingarmagn og hámarks þak hæð eru sýnd á táknlykli lóðar á uppdrætti og í þessari töflu:

Þegar byggðar lóðir

Breytingar verða á lóðastærðum núverandi lóða en leitast er við að breytingarnar yri sem minnst lóðirnar m.v. núverandi staðhætti. Afmarkanir lóða byggjast á eldri lóðaleigusamningum, núverandi afnotasvæðum og staðhættum m.v. loftmyndir. Í þessari töflu er lóðaskrá með upplýsingum um þegar byggðar lóðir á skipulagssvæðinu. Þar kemur fram samanburður á lóðastærðum skv. fasteignaskrá og nýju deiliskipulagi.

Heimilifang	Lóðastærð m ² (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m ² (skv. deiliskipulagi)	Breyting m ² (m.v. fasteignaskrá)
Fjarðarvegur 19	1200	1308	+108
Fjarðarvegur 23	800	1163	+360
Fjarðarvegur 25	1200	1061	-139
Fjarðarvegur 27	812	1037	+225
Fjarðarvegur 29	958	958	0
Fjarðarvegur 31	658.9	716	+57.1
Fjarðarvegur 33	350	867	+517
Fjarðarvegur 35	396	830	+434
Fjarðarvegur 37	1150	1434	+284
Fjarðarvegur 39	1100	1296	+196
Fjarðarvegur 41	1100	1206	+106
Fjarðarvegur 43	1200	1427	+227
Fjarðarvegur 45	1200	1640	+440
Fjarðarvegur 47	1200	1872	+672
Fjarðarvegur 49	2000	2059	+59

Heimilifang	Lóðastærð m ² (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m ² (skv. deiliskipulagi)	Breyting m ² (m.v. fasteignaskrá)
Ágarður	341	980	+639
Sunnuegur 1	900	1015	+115
Sunnuegur 2	1200	1350	+150
Sunnuegur 3	800	983	+183
Sunnuegur 4	1200	948	+238
Sunnuegur 5a	1005	530	-455
Sunnuegur 5b	1005	530	-455
Sunnuegur 6	1040	1003	-37
Sunnuegur 7a	1005	522	-483
Sunnuegur 7b	1005	513	-492
Sunnuegur 8	1040	982	-58
Sunnuegur 9	480	927	+447
Sunnuegur 10	1040	1040	0
Sunnuegur 11	1135	1200	+65
Sunnuegur 14	1440	1440	0

Byggingarreitur

Á skipulagsuppdrætti 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 nýrra bygginga frá lóðarmörkum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Gæta skal þess að byggingar hafi góð tengsl við útisvæði og huga að skjólmyndun. Lóð 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. Í táknlykli á skipulagsuppdrætti er skilgreint hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð ásamt íbúðargerð og hámarks þak hæð. Mikilvægt er að allar byggingar á svæðinu, umhverfi þeirra og nýbyggingar styrki ásynnd bæjarins. Frágangur lóða skal vera snrytilegur og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Á opnum svæðum skal planta gróðri til að milda umgjörð svæðisins og mynda skjólgóð bæjarrymi.

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 hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Við gatnahönnun skal tryggja aðkomu neyðarbíla og aðgengi slökkviliðs að slökkvivatni. Staðsetja skal brunahana í samræði við Slökkvilið Langanesbyggðar. Kvöld er um aðkomu neyðarbíla um akfæran stíg við lóðir nr. 1-21 og 2-26 við nýja götu B.

Skógrækt

Sveitarstjórn samþykkti 19. ágúst 2021 áætlun fyrir skógrækt (yndisskóg og útivistarsvæði í Langanesbyggð. Í skipulagstillögnum er gert ráð fyrir breyttum mörkum skógræktarsvæðis vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar og vegna friðaðra fornleifa á skipulagssvæðinu. Ný og eldri skógræktarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti til skýringar en að öðru leiti er vísað í gildandi skógræktarsamninga.

ÁHRIFAMAT

Í deiliskipulaginu eru ekki skilgreindar heimildir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Lagt er mat á áhrif skipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021. Í skipulaginu eru skilgreindar samtals 50 nýjar lóðir fyrir íbúðarhúsnæði og tvær nýjar lóðir fyrir verslun og þjónustu. Núverandi staðhættir einkennast af móa og að hluta ræktuðu landi en svæðið er á skilgreint á landnotkunarreiti fyrir íbúðarbyggð. Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á samfélag með auknu framboði á íbúðarlóðum í samræmi við eftirspurn. Gatnakerfi og skilmálar um byggingar á nýjum lóðum er í samræmi við núverandi íbúðarbyggð. Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á svipmót byggðar.

Fornleifaskráning var unnið 2003-2004 innan þéttbýlis Þórshafnar en enginn minjastaður var skráður innan skipulagssvæðisins. Fornleifastofnun Íslands ses vann fornleifaskráningu 2019 vegna breytinga á Norðausturvegi yfir Brekknaheiði. Tíu minjastaðir eru skráðir innan skipulagssvæðisins og 11 í um 300 m radius frá austurmörkum þess. Byggðasáfn Skagfirðinga tók að sér skráningu fornleifa vorið 2022. Innan skipulagssvæðis voru skráðar 22 minjar og eru þær merktar á skipulagsuppdrætti. Samkvæmt 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er 15 m helgunarsvæði umhverfis friðaðar minjar. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu er vísað til 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012. Skipulagið er talið hafa överuleg áhrif á minjar.

SKIPULAGSFERILL

Skipulagslýsing var auglýst 31. janúar 2022 og var aðgengileg í ráðhúsi sveitarfélagsins Langanesbyggðar og heimasíðu þess www.langanesbyggd.is. Frestur til að skila inn ábendingum um skipulagslýsingu var til 23. febrúar 2022. Umsagnir bárust frá eftirfarandi aðilum: Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Minjastofnun, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Vegagerðin. Tekið var tillit til umsagna við gerð skipulagstillögu.

Í samræmi við 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður tillaga á vinnslustigi kynnt íbúum sveitarfélagsins og hagsmunaaðilum. Að lokinni kynningu er tillagan lóð fyrir skipulags- og umhverfisstofnun og sveitarstjórn Langanesbyggðar. Þá verður tillagan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með sex vikna athugasemdafrest. Skipulags- og umhverfisstofnun mun yfirfara þær athugasemdir sem kunna að berast að fresti loknum. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytingar á tillögnum skal hún auglýst að nýju annars er tillagan send til afgreiðslu hjá sveitarstjórn. Skipulagsstofnun fær þá samþykktá tillögu senda til yfirferðar og að því loknu birtir sveitarstjórn auglýsingu um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið

skv. ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____ var samþykkt í

sveitarstjórn Langanesbyggðar þann _____.

Sveitarstjóri Langanesbyggðar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____.

Teiknistofa Norðurlands
Glerárgata 32 600 Akureyri
Heimasíða: tsnl.is

Langanesbyggð
Langanesvegur 2 680 Þórshöfn
Heimasíða: langanesbyggd.is

DEILISKIPULAG - SUÐURBÆR ÞÓRSHAFNAR

Skipulagsuppdráttur og greinargerð - Vinnslutillaga

KVARDI A1 1:2000	DAGS. 1/03/2024	SKIPULAG. ABÓ, AKG
VERKNR. DI2101	TEIKN nr. 1	Br.