



Þéttbýlissuppráttur Bakkafjarðar m.kv. 1:110.000 (til skýringar)  
Aðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027



**VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR**

Deiliskipulag Hafnartanga á Bakkafirði er sett fram í greinargerð þessari og skipulagsupprætti. Það var unnið á Teiknistofu Norðurlands í samstarfi við verkefnið Betri Bakkafjörður og fyrir hönd Langanesbyggðar. Bakkafjörður er skilgreindur sem brothætt byggð og er deiliskipulagið mikilvægur liður til að styrkja innviði samfélagsins. Með bættri aðstöðu styrkt aðdráttarafli Bakkafjarðar og grundvöllur fyrir ferðafólk að dvelja á svæðinu. Skipulagssvæðið er um 4,2 ha á tanganum á Bakkafirði en skipulagsmörk miðast við strandlengjuna og götu við Hafnargötu og Kötulnesveg. Þar eru íbúðarhús og atvinnuhúsnæði þar sem rekin er ýmis starfsemi. Nýrst á tanganum er Kaupfélags húsið og gamla höfnin sem ber vott um sögu og uppruna þéttbýlisins. Gamla höfnin er ekki nýtt í dag þar sem hafnarstarfsemi hefur nú færst á Bakkafjarðarhöfn sunnan við þéttbýlið. Svæðið nýtur nálægðar við sterk náttúruöfl og hefur menningarsögulegt gildi um sögu verslunar og sjósóknar við Bakkafjörð. Brim er talsvert við Bæjarvíkina og gömlu höfnina en tekið er tillit til staðhátta við skipulag svæðisins.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru:

- Skilgreining á lóðarmörkum
- Aðkoma að svæðinu og bílastæði
- Göngustígar um svæðið, á bakkanum og niður í fjöru
- 1 ný lóð og byggingarreitir fyrir salernisástöðu
- Svæði fyrir náttúruaug
- Dvalarsvæði, ásynd svæðisins, gróður og lýsing

Viðfangsefni deiliskipulagsins eru í samræmi við stefnu Aðalskipulags Langanesbyggðar 2007-2027 um að efla miðsvæðin með þjónustu, aðlaðandi umhverfi og góðu aðgengi og að ferðaþjónusta verði eflid og fjölbreyttri aukin. Skipulagssvæðið er á landnotkunarreitum fyrir miðsvæði, athafnasvæði og opið svæði til sérstakra nota skv. gildandi aðalskipulagi. Á hluta skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag athafnasvæðis á Bakkafirði sem tók gildi árið 1997 en það fellur úr gildi með gildistöku skipulagsins.

**DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI**

**Lóðir**

Mikilvægt er að allar lóðir og byggingar á svæðinu, umhverfi þeirra og nýbyggingar styrki ásynd bæjarins. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Farga skal öllu rusli og brotáirni á viðeigandi hátt og skal almenn umhirða vera góð. Á opnum svæðum skal planta gróðri til að milda umgjörð svæðisins og mynda skjólgöð bæjarrými.

Í skipulaginu eru skilgreindar tegundir bygginga fyrir lóðir þ.e. ýmist fyrir atvinnuhúsnæði, íbúðarhús, verslun og þjónustu. Gæta skal þess að starfsemi á lóðum fyrir verslun og þjónustu á Hafnartanga sé hreinleg og samræmist yfirbragði og eðli starfsemi á miðsvæði. Dæmi um starfsemi á þeim lóðum er verslun, skrifstofur, veitingahús, gistiheimili og önnur menningartengd starfsemi sem styrkir ferðaþjónustu á svæðinu.

Stærðir lóða og lóðamörk eru ákvörðuð á skipulagsupprætti á hnitsettingum grunni. Breytingar vera á lóðarmörkum og lóðastærðum nokkurra lóða en leitast verður við að breytingarnar njói sem minnst núverandi lóðir. Afmarkanir lóða byggjast á eldri lóðaleigusamningum, afstöðumyndum og núverandi staðhætti. Í þessari töflu er lóðaskrá með upplýsingum um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Þar kemur fram gerð lóða, byggingarár, stærð bygginga og samanburður á lóðastærðum skv. fasteignaskrá og nýju deiliskipulagi. Með staðfestingu á deiliskipulaginu falla úr gildi eldri lóðaleigusamningar.

Heimilisfang	Gerð	Byggingarár	Birt stærð m <sup>2</sup> (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m <sup>2</sup> (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m <sup>2</sup> (skv. deiliskipulagi)	Breyting m <sup>2</sup> (m.v. fasteignaskrá)
Hafnargata 2	Atvinnuhús	1981	800	1700	1844	+144
Hafnargata 2a	Atvinnuhús	1990	154	Ný lóð	464	-
Hafnargata 4	Atvinnuhús	1965,-66	1275	3000	3000	-
Hafnargata 6	Atvinnuhús	1961,-96	85,4	600	683	+83
Hafnargata 8	Atvinnuhús	1997	421,6	1950	1950	-
Höfn / Hafnartangi 1	Íbúðarhús / Verslun/þjónusta	1952	70,7	816	493	-403
Hafnartangi 2	Íbúðarhús / Verslun/þjónusta	1906	166,1	200	272	+72
Hafnartangi 3	Ferðaþjónusta	Óbyggt	-	Ný lóð	63	-
Hafnartangi 4	Verslun/þjónusta	1947	163,7	932	932	-
Hafnartangi 5	Íbúðarhús / Verslun/þjónusta	Óbyggt	-	Ný lóð	218	-
Hafnartangi 6	Verslun/þjónusta	1965	94,2	Ný lóð	351	-
Vík / Kötulnesvegur 1	Íbúðarhús	1955	202,9	126	795	+569
Kötulnesvegur 3	Íbúðarhús	1983	80	900	795	-105

**SKÝRINGAR**

- Skipulagsmörk 4,2 ha
- Byggingar innan skipulagssvæðis
- Byggingar utan skipulagssvæðis (til skýringar)
- Opið svæði
- Gata
- Bílastæði
- Stigar
- Ⓣ Húsnúmer
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Flatarmál lóðar
- Skilmálar um byggingarreitir
- Hafnarsvæði (takmarkað aðgengi)
- Kvæð um gróður
- Gróður (leiðbeinandi)
- Útivistarpallur
- Dvalarsvæði
- Heit náttúruaug úr grjóti
- Kennileiti / listaverk

**Byggingar og mannvirki**

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu nýbyggingar rúmast innan þeirra. Þó mega þakbrúnir, svalir, stigar og stigapallar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður leyfa. Fjarlægðir frá lóðamörkum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Gæta skal þess að byggingar hafi góð tengsl við útsvæði og huga að skjólmyndun. Lóð er áhersla á vandaða hönnun, fjölbreytta byggingarstíla og að byggingar falli vel að svipmóti byggðarinnar. Útsýni eru hluti af gæðum svæðisins og er áhersla lögð á að allar lóðir og dvalarsvæði fái notið útsýnis þar sem því er við komið.

Í skipulaginu er skilgreind ný lóð við Hafnartanga 5 en markmið með uppbyggingu á lóðinni er að endurheimta ákveðna þorpamynd sem áður var á tanganum. Þar er leyfilegt að vera með íbúðarhús eða starfsemi sem samræmist yfirbragði og hlutverki miðsvæðis og styrkir aðdráttarafli Bakkafjarðar. Nýrst á tanganum er skilgreind ný lóð, Hafnartangi 3, fyrir byggingu sem nýtist fyrir ferðaþjónustu með salernisástöðu, sturtu og geymslu. Útlit og yfirbragð nýbygginga við Hafnartanga 3 og 5 skal falla vel að staðaranda svæðisins og vera í samræmi við horfin hús og svipmót Kaupfélags hússins sem er elsta byggingin á svæðinu. Klæðning skal vera timbur og notast skal við jarðliti og ekki skæra liti. Byggingarnar skulu vera með mænispaki og er heimilt að hafa kvisti.

Hafnarstarfsemi hefur færst suður við þéttbýlið og er gamla höfnin ekki nýtt í dag. Gamla höfnin er mikilvægur hluti af sögu Bakkafjarðar og var stór þáttur í atvinnulífi á staðnum. Hafnarmannvirkin hafa farið illa í veðrum og aldan rofið hluta þeirra þannig að svæðið er ekki öruggt. Aðgengi að svæðinu verður takmarkað vegna öngvissjórnarmiða en á útsýnisstað á tanganum verða upplýsingaskilti sem sýna myndir og sögu svæðisins.

**Gatna- og stígakirfi**

**Göngu- og útivistarstígur**

Í skipulaginu eru skilgreindir göngu- og hjólastígur um svæðið og er lögð áhersla á góðar tengingar um svæðið. Gert er ráð fyrir að yfirborð stiga verði malbikað eða steypit og breidd stiga skal almennt vera á bilinu 1,4-1,8 m. 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. Meðfram bakkanum er gert ráð fyrir breiðum og aðgengilegum útivistarstíg og við Bæjarvíkina er gert ráð fyrir stíg niður í fjöru. Við stiga skal gera ráð fyrir bekkjum með regulegu millibili svo vegfarendur geti notið útsýnisins. Til að styrkja upplifun og öryggi vegfarenda skal gera ráð fyrir lágstemmdri ratýsingu sem takmarkar þó ekki myrkurgæði og sýnileika næturhiminsins. Við val á lampabúnaði fyrir nýja göngustiga innan skipulags-svæðisins skal gæta þess að útlit gömlu lampa og karakter götulysingar styrki ásynd umhverfisins og myndi fallega sviðsmynd. Velja skal lampu sem skerma ljósdreifingu og komi þannig í veg fyrir glyju eða ljósmengun á nærliggjandi umhverfi.

**Aðkoma og umferð**

Skipulagssvæðið er við Hafnargötu og Kötulnesveg en Hafnartangi er innan skipulagsmarka. Gert er ráð fyrir að Hafnartangi verði vistgata þar sem hámarkshraði er 10 km/klst og gangandi og hjólandi vegfarendur eiga forgang. Yfirbragð göturýmingsins skal vera aðlaðandi og yfirborðsefni götunnar hollt. Við aðkomu að Hafnartanga skal gera ráð fyrir skiltum og upphækkun sem gefa ökuönnum til kynna að komið sé inn á vistgötu. Í skipulaginu eru bílastæði skilgreind yst á tanganum ofan við gömlu höfnina og milli Hafnartanga 5 og 4. Bílastæði eru ætluð fyrir íbúa á svæðinu, gesti og ferðamenn. Þannig verður hlutverk Hafnartanga sem miðsvæði með aðdráttarafli styrkt til muna.

Hafnargata er á veggskrá en stefnt er að því að vegurinn verði hluti af innanbæjargatnakerfi sveitarfélagsins og falli úr veggaldi Vegagerðarinnar undir lok árs 2020. Á skipulagsupprætti eru sýnd mörk helgunarsvæðis tengivegar sem er 15 m frá miðlinu vegar.

**Umgjörð og dvalarsvæði**

Mikilvægt er að öll umgjörð á svæðinu og ásynd dvalarsvæða skuli vera vönduð og göturýmið myndi fallega sviðsmynd sem styrkir staðaranda svæðisins. Huga skal sérstaklega að góðu aðgengi allra. Áhersla er lögð á að skapa aðlaðandi og skjólsæl bæjarrými sem styrkja útivistargæði fyrir vegfarendur að dvelja á svæðinu. Æskilegt er að hluti gróðurs á svæðinu sé sigrænn til að styrkja skjólmyndun og ásynd svæðisins yfir vetrartímann. Á dvalarsvæðum skal gera ráð fyrir bekkjum, hjólastæðum og trjá- og runnagróðri. Nýta skal efni sem verður til á svæðinu með skirskotun í steingerðir svæðisins, rekavið og mögulega hluti er tengjast sögu byggingar eða útgerðar á staðnum. Á lóðum þar sem er athafnarstarfsemi er gerð krafa um að lóðarhagar haldi umhverfi lóða sinna snyrtilegu og gróðursetji tré og runna til að milda ásynd umhverfisins.

Á nýjum áningarstað yst á tanganum er gert ráð fyrir bættri aðstöðu til að auka útivistarmöguleika fyrir ferðafólk og íbúa, þar er skilgreint svæði fyrir útsýnispall og náttúruaug úr grjóti við sjávarbakkann en miðað útsýni er frá svæðinu. Koma skal upp upplýsingaskiltum við aðkomu að svæðinu og á dvalarsvæði yst á Hafnartanga. Á skiltum skal m.a. sýna gönguleiðir á yfirliðskorti af Bakkafirði og upplýsingar og myndir um sögu svæðisins og verslunar við Bakkafjörð.

**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.

**ÁHRIFAMAT**

Drög að skipulagi eru kynnt með fyrirvara um niðurstöður úr fornleifaskráningu sem er í ferli.

Ein bygging á skipulagssvæðinu fellur undir lög um menningarmínjar um verndun og varðveislu húsa sem eru 100 ára eða eldri. Það er Kaupfélags húsið sem er elsta byggingin á Bakkafirði og stendur við Hafnartanga 2. Húsið er byggt árið 1906 og er 166 m<sup>2</sup> að stærð á tveimur hæðum með risi og kjallara. Halldór Runólfsson verslunamaður reisti húsið á tanganum og rak þar verslun í Halldórhúsið til 1920. Þá var þar rekin verslunin Gummlausgöngu til 1936 en þá varð húsið að útibúi Kaupfélags Langnesinga á Bakkafirði og var það kallað Kaupfélags húsið í daglegu tali eftir það. Talið er að verslun hafi verið í húsinu í 45-50 ár. (Heimild: Bakkfirðingar á Facebook). Það er byggt úr timbri og er eina timburhúsið sem eftir stendur af gömlum timburhúsum sem mynduðu þyrpingu á tanganum. Síðustu ár hefur verið unnið að endurbótum á húsinu til að vernda upprunalegt útlit þess. Kaupfélags húsið er talið hafa hátt varðveislugildi en það hefur byggingarlistrætt og menningarsögulegt gildi fyrir Bakkafjörð og er gert ráð fyrir að því verði viðhaldið og fengið nýtt hlutverk.

Bæjarvíkin er hverfisvernduð vegna sögulegra tenginga en hún er forsenda byggðarinnar á Bakkafirði. Hverfisvernd er ákvæði í aðalskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar og menningarsögulegra minja. Í deiliskipulaginu er tekið mið af því að vernda sögulega ásynd svæðisins og gert er meðal annars ráð fyrir að á svæðinu verði dvalarsvæði með skiltum með sögulegum upplýsingum. Það er markmið sveitarfélagsins að hvert tímabil byggingarsögunnar eigi sér fulltrúa í bæjarmyndinni og lögð er áhersla á endurgerð gamla húsa og varðveislu muna tengdum fyrri byggð og menningu.

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 áætlna. Þó er lagt mat á áhrif skipulagsins skv. 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Sú starfsemi sem er fyrirhuguð á skipulagssvæðinu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, svipmót byggðar og ásynd umhverfisins.

**SKIPULAGSFERILL**

Skipulagslýsing var auglýst 6. júlí 2020 á heimasíðu Langanesbyggðar, samfélagsmiðlum og í fréttabréfinu Skegjan. Þá var dreifibréf sent í öll hús á Bakkafirði. Frestur til að skila inn ábendingum um skipulagslýsingu var til 22. júlí. Umsagnir um lýsingu bárust frá umsagnaráðilum sem voru eftirfarandi: Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og Minjastofnun Íslands. Tekið var tillit til þeirra ábendinga sem komu frá umsagnaráðilum við gerð skipulagstillögu.

Skipulagsdrög verða kynnt á heimasíðu og samfélagsmiðlum Langanesbyggðar. Þar verða skipulagsgögn aðgengileg íbúum og hagsmunaaðilum sem gefst tækifæri til að senda inn ábendingar um drögin í samræmi við 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í framhaldi verður gengið frá tillögu að deiliskipulagi sem verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga með sex vikna atugasemdrafresti. Skipulags- og umhverfisnefnd mun yfirfara þær atugasemdir sem kunna að berast að fresti loknum og í framhaldi er tillagan tekin til afgreiðslu hjá sveitarstjórn. Skipulagsstofnun fær þá samþykkt tillögu senda til yfirferðar og að því loknu birtir sveitarstjórn skipulagsloftun um samþykkt og gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda. Stefnt er að gildistöku skipulagsins í árslok 2020.

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 \_\_\_\_\_.



ISNET103 kortagrunnur Langanesbyggðar  
Hæðarlínur 2 m