

Miðsvæði við Bakkaveg og Vesturveg, Þórshöfn Deiliskipulag - tillaga

Greinargerð
30. nóvember 2018



Sveitarfélag: Langanesbyggð
Skipulagsráðgjafi: Teiknistofa Norðurlands og Landmótun



Langanesbyggð



TEIKNISTOFA
NORÐURLANDS



LANDMÓTUN®

Greinargerð þessari fylgir einnig skipulagsuppráttur dags. 30. nóvember 2018 sem er hluti af skipulagsgögnunum.

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 skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____

EFNISYFIRLIT

1. Viðfangsefni.....	4
2. Forsendur	5
2.1. Staðhættir og byggðapróun	5
2.2. Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
2.3. Fornminjar.....	6
3. Deiliskipulagsákvæði	7
3.1. Lóðir.....	7
3.2. Byggingar.....	8
3.3. Gatna- og stígakerfi.....	8
3.4. Veitur	9
3.5. Framkvæmd deiliskipulagsins	9
4. Áhrifamat.....	9
5. Skipulagsferill	9
Viðauki – yfirlit bygginga.....	10

1. VIÐFANGSEFNI

Deiliskipulag miðsvæðis við Bakkaveg og Vesturveg á Þórshöfn er sett fram í greinargerð þessari og á skipulagsupprætti. Það er unnið í samstarfi Teiknistofu Norðurlands og Landmótunar fyrir Langanesbyggð. Tilgangur skipulagsins er að styrkja svæðið í heild sem hluta af miðsvæði Þórshafnar. Þar er gert ráð fyrir áframhaldandi blöndun íbúðarbyggðar, verslunar og þjónustu og þeirrar starfsemi sem viðeigandi er á miðsvæði. Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Lóðamörk eru skilgreind, byggingarreitir og nýtingarhlutfall lóða
- 1 ný íbúðarlóð
- Sex nýjar lóðir fyrir miðbæjarstarfsemi
- Göngustígar um skipulagssvæðið og nýr útivistarstígur meðfram strandlengju

Skipulagssvæðið er 4,3 hektarar á miðsvæði Þórshafnar í Langanesbyggð. Það afmarkast við Langanesveg í austri, Bakkaveg í norðri og strandlínu til vesturs. Sunnanverð skipulagsmörk eru við miðlínu Bakkavegar við mörk aðliggjandi deiliskipulags hafnarsvæðisins.



Mynd 1: Skipulagssvæðið 4,3 ha. (Loftmyndir ehf.).

2. FORSENDUR

2.1. STAÐHÆTTIR OG BYGGÐAÞRÓUN



Mynd 2: Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu

Miðsvæði Þórshafnar er vel staðsett og í góðum tengslum við hafnarsvæði, íbúðarsvæði, skóla og dvalarheimili aldraðra. Þar eru íbúðar- og atvinnuhúsnæði og fjölbreytt þjónusta. Við Bakkaveg er brimvarnargarður og rís land til norðurs en hæðarmunur innan skipulagssvæðis er 8 m.

Ekki liggur fyrir húsaskráning í sveitarfélaginu og ekki er talin þörf á að vinna húsaskráningu samhliða deiliskipulagi að þessu sinni. Hins vegar er samantekt um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins í viðauka greinargerðarinnar. Íbúafjöldi á Þórshöfn var 352 manns í ársbyrjun 2018. Í töflunni er samantekt um mannfjölda frá 2011-2018 á Þórshöfn og í Langanesbyggð (Hagstofa Íslands).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Þórshöfn	373	375	379	377	358	350	346	352
Langanesbyggð	505	512	523	531	513	505	484	481

2.2. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR



Mynd 3: Skipulagssvæðið á þéttbýlisupprætti aðalskipulags.

Aðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027

Skipulagssvæðið tilheyrir landnotkunarreit sem er skilgreindur sem miðsvæði í núgildandi aðalskipulagi. Markmið sveitarfélagsins um miðsvæði Þórshafnar eru eftirfarandi:

Miðsvæðin verða eflað með þjónustu, aðlaðandi umhverfi og góðu aðgengi. Ferðaþjónusta verði eflað og fjölbreytning aukin. (Bls. 66).

Stuðlað verði á skipulagstímanum að markvissri uppbyggingu miðsvæðisins með þéttingu byggðar og uppbyggingu þjónustu þar, svo aðgengi íbúanna sé sem best. (Bls. 67).

Skilgreining á miðsvæði skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.



Mynd 4: Deiliskipulag hafnarsvæðisins m.s.br. (Teikn, 2011).

Deiliskipulag hafnarsvæðisins á Þórshöfn

Við syðri mörk skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag hafnarsvæðisins á Þórshöfn. Það felur m.a. í sér takmörkun og stýringu á almennri umferð við vegamót Bakka- og Hafnarvegjar. Þá er skilgreindur útivistarstígur meðfram hafnargarðinum sem tengist Bakkavegi. Sá stígur heldur áfram eftir Bakkavegi í deiliskipulagi miðsvæðis við Bakkaveg og Vesturveg.

Að öðru leyti hefur deiliskipulagið ekki áhrif á nærliggjandi deiliskipulag hafnarsvæðis né önnur deiliskipulög.

2.3. FORNMINJAR

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. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast á svæðinu er vísað 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. 14

Minjar Sjónarhóll

Staðsetning Suður af Vesturvegi 9-11

N 66°11,935

V15°20,407.

Lýsing: Þetta er stór þúst eftir bæ sem þarna stóð og að sögn Óla hafði Karl Haukur Kjartansson sagt frá því að húsfreyja þar gat sótt vatn rétt út fyrir húshornið.



Nr. 15

Minjar Brunnur

Staðsetning SV af Sjónarhóli

N 66°11,918

V15°20,374.

Lýsing: Þessi brunnur mun hafa verið grjóthlaðinn. Við hann var steyptur veggur til að auðvelda hleðslu á vatnsílátum til að flytja í skip. Guðvaldur Jón Sigfússon sem var kunnur vatnsburðarmaður á Þórshöfn sótti vatn í þennan brunn.



Nr. 16

Minjar Brunnur

Staðsetning Við húsið Kúðá

Lýsing: Brunnur við húsið Kúðá á horni Langanesvegjar og Vesturvegjar um 5m frá Langanesvegi og 7m frá Vesturvegi. Guðvaldur sá um vatnsburð þaðan.

Nr. 17

Minjar Brunnur

Staðsetning Vestan við húsið Herðubreið

Lýsing: Brunnur var vestan við húsið Herðubreið þar sem nú er Bakkavegur 1. Hann mun hafa verið grjóthlaðinn og er nú horfinn undir lóðarflatir. Óli telur að hann muni vera á bilinu 5m vestur frá miðju húsínu við Bakkaveg 1 að horni lóðarinnar við Bakkaveg 3 nál. 5 – 10 m í SA frá húshorninu.

3. DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1. LÓÐIR

Í deiliskipulaginu er skilgreind 1 ný íbúðarlóð og sex nýjar lóðir fyrir blandaða byggð þar sem gert er ráð fyrir íbúðum í bland við miðbæjarstarfsemi, nánar fjallað um í kafla 3.2.

Frágangur lóða

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

Lóðaskrá

Stærðir lóða og lóðamörk eru ákvörðuð á skipulagsupprætti á hnitsettum grunni. Breytingar verða á lóðamörkum og lóðastærðum nokkurra lóða en leitast verður við að breytingarnar rýri sem minnst núverandi lóðir. Afmarkanir lóða byggjast á eldri lóðaleigusamningum og afstöðumyndum. Í þessari töflu er lóðaskrá með upplýsingum um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Þar kemur fram gerð lóða, nýtingarhlutfall og samanburður á lóðastærðum skv. fasteignaskrá, lóðaleigusamningi og nýju deiliskipulagi. Nýjar lóðir eru merktar með bláu.

Heimilisfang	Gerð	Lóðastærð m ² skv. lóðaleigusamningi	Lóðastærð m ² skv. fasteignaskrá	Lóðastærð m ² skv. deiliskipulagi	Breyting m ² m.v. fasteignaskrá	Nýtingar- hlutfall
Bakkavegur 1	Einbýli	600	600	754	+154	0,4
Bakkavegur 3	Einbýli	700	700	748	+48	0,3
Bakkavegur 5	Einbýli	840	840	808	-32	0,3
Bakkavegur 7	Einbýli	-	Ný lóð	474	-	0,3
Bakkavegur 9	Einbýli	-	-	1189	-	0,2
Bakkavegur 11	Atvinnuhús	505	505	858	+353	0,3
Bakkavegur 13	Atvinnuhús	750	750	750	0	0,3
Bakkavegur 15	Atvinnuhús	1000	1000	870	-130	0,3
Bakkavegur 17	Atvinnuhús	675	675	675	0	0,3
Bakkavegur 19	Atvinnuhús	735	735	885	+150	0,6
Bakkavegur 23	Einbýli	900	900	980	+80	0,3
Bakkavegur 25	Blönduð byggð	-	Ný lóð	270	-	0,6
Bakkavegur 27	Blönduð byggð	-	Ný lóð	333	-	0,5
Bakkavegur 29	Blönduð byggð	-	Ný lóð	333	-	0,5
Bakkavegur 31	Blönduð byggð	-	Ný lóð	36	-	0,8
Bakkavegur 33	Blönduð byggð	-	Ný lóð	342	-	0,5
Bakkavegur 35	Blönduð byggð	-	Ný lóð	342	-	0,5
Langanesvegur 1	Verslun/þjónusta	2290	2425	2040	-385	0,6
Langanesvegur 1b	Atvinnuhús	2690	-	2533	-157	0,3
Langanesvegur 3b	Dvalarheimili	3099	3099	3349	+250	0,6
Langanesvegur 5	Einbýli	318,08	108	410	+302	0,5
Langanesvegur 7	Einbýli	-	192	286	+94	0,7
Langanesvegur 9	Einbýli	-	252	409	+157	0,5
Vesturvegur 1	Einbýli	313,32	300	303	+3	0,4
Vesturvegur 2	Einbýli	-	272	428	+156	0,8
Vesturvegur 3	Einbýli	-	136	237	+101	0,4
Vesturvegur 4a	Parhús	-	307	400	+93	0,3
Vesturvegur 4b	Parhús	-	335,2	292	-43,2	0,4
Vesturvegur 5	Einbýli	-	512	526	+14	0,5
Vesturvegur 6a	Raðhús	279	986	327		0,3
Vesturvegur 6b		182		202		0,4
Vesturvegur 8a		184		206	+70	0,4
Vesturvegur 8b		287		321		0,3
Vesturvegur 7	Einbýli	438,9	438,9	473	+34,1	0,5
Vesturvegur 9	Einbýli	374,76	374,7	387	+12,3	0,5
Vesturvegur 10a	Parhús	696	696	338		0,4
Vesturvegur 10b				311	-47	0,4
Vesturvegur 11	Einbýli	390,9	390,9	421	+30,1	0,4
Vesturvegur 12	Einbýli	456 308	216 308	844	+320	0,5
Vesturvegur 13	Einbýli	106	340	315	-25	0,4

3.2. BYGGINGAR

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 útisvæði og huga að skjólmyndun. Lögð er áhersla á vandaða hönnun og að byggingar falli vel að svipmóti byggðarinnar.

Ný íbúðarlóð fyrir einbýli á einni hæð er við Bakkaveg 7. Við Bakkaveg 25-35 eru nýjar lóðir fyrir blandaða byggð í bíllausum byggðarkjarna. Þar er leyfilegt að vera með starfsemi í bland við íbúðir sem samræmist yfirbragði og hlutverki miðbæjar og styrkir aðdráttarafl Þórshafnar. Dæmi um starfsemi er gistiheimili, veitingahús, verslun, vinnustofur og skrifstofur. Á lóð Bakkavegar 31 er gert ráð fyrir sameiginlegu geymsluhúsi og skal útlit vera í samræmi við aðrar nýbyggingar.

Yfirbragð nýbygginga við Bakkaveg 25-35 skal styrkja ásýnd miðsvæðisins og mynda fallega sviðsmynd. Samræma skal útlit, þakform, lita- og efnisval húsa. Notast skal við jarðliti og ekki skæra liti. Byggingar skulu vera með mænispaki með 38-40° halla og er heimilt að hafa kvisti sem skulu að hámarki vera 50% af heildarlengd hvernar byggingar. Kvistir skulu vera með mænispaki og þakhalli skal vera 38-40°.



Mynd 8: Skýringarmynd af mögulegu útliti byggðarkjarnans við Bakkaveg 25-35, einungis til leiðbeiningar.

3.3. GATNA- OG STÍGAKERFI

Gatnakerfi innan svæðis er í meginatriðum óbreytt og bílastæði eru almennt innan lóða.

Göngu- og útivistarstígar

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 strandlínunni við Bakkaveg skal útbúa breiðan og aðgengilegan útivistarstíg. Gera skal ráð fyrir bekkjum og lágstemmdri ratlýsingu sem lýsir leiðina en takmarkar ekki myrkurgæði og sýnileika næturhiminsins.

Fyrir miðju skipulagssvæðisins er opið svæði þar sem gert er ráð fyrir göngustígum frá Langanesvegi og Vesturvegi að Bakkavegi. Stígurinn tengir almenningsgarðinn austan Langanesvegar við fyrirhugað tjarnasvæði og að fyrirhuguðum útivistarstíg meðfram strandlínunni við Bakkaveg. Við göngustíga skal gera ráð fyrir bekkjum með 100-150 metra millibili svo vegfarendur geti staldrað við.

Við val á lampabúnaði fyrir nýja göngustíga innan skipulagssvæðisins skal gæta þess að útlit götulampa styrki ásýnd umhverfisins og karakter götulýsingar á svæðinu. Velja skal lampa sem skerma ljósdreifingu og komi þannig í veg fyrir glýju eða ljósmengun á nærliggjandi umhverfi.

3.4. VEITUR

Um fráveitumál gilda kröfur laga um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og laga um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009. Gert er ráð fyrir að nýbyggingar tengist þeim veitukerfum sem fyrir eru á svæðinu og skal aðkoma veitufyrirtækja vegna eftirlits, viðhalds og endurnýjunar tryggð.

3.5. FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

Ekki hvílir framkvæmdaskylda á heimildum skipulagsins en allar framkvæmdir og breytingar innan skipulagssvæðis skulu vera í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins eftir gildistöku þess.

4. ÁHRIFAMAT

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2005 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Samkvæmt 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010 skal við gerð skipulagsáætlana gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið. Nánari grein er gerð fyrir þessari kröfu í 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Metin eru líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á svipmót byggðar, útsýni og hljóðvist.

Byggðin er lágrest og við Vesturveg og Bakkaveg er heildstæð götummynd af íbúðarhúsum. Nýjar lóðir styrkja götummyndina og hafa jákvæð áhrif á ásýnd miðsvæðis Þórshafnar og þá sérstaklega fyrirhugaður byggðarkjarni við Bakkaveg 25-35. Þá eru útivistarmöguleikar styrktir með göngustígum um svæðið og meðfram strandlengjunni. Því er talið að skipulagið hafi jákvæð áhrif á samfélag og svipmót byggðar.

Við strandlengjuna við Bakkaveg eru atvinnuhús með athafnasvæði á lóðum. Í skipulaginu eru ekki skilgreindar nýjar athafnalóðir á því svæði og því verða áhrif á útsýni og hljóðvist ekki færð í verra horf.

Talið er að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi jákvæð umhverfis- og samfélagsáhrif á núverandi byggð á Þórshöfn.

5. SKIPULAGSFERILL

Skipulagslýsing var auglýst 15. ágúst 2018 á heimasíðu Langanesbyggðar og í fréttabréfinu Skegla. Frestur til að skila inn ábendingum um lýsinguna var til 5. september 2018. Umsagnir um lýsinguna bárust frá eftirfarandi umsagnaraðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og Minjastofnun Íslands. Tekið var tillit til þeirra ábendinga sem komu frá umsagnaraðilum við gerð skipulagstillögu. Drög að tillögu að deiliskipulagi voru kynnt á opnum fundi fyrir íbúa þann 7. nóvember 2018. Á fundinum var fundargestum gefinn kostur á að koma ábendingum á framfæri og í kjölfar hans var í 10 daga í boði að senda óformlegar ábendingar til skipulagsráðgjafa. Auglýsing þess efnis og glærुकyning frá íbúafundi voru birt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Skipulagsnefnd og sveitarstjórn afgreiddi tillöguna til auglýsingar þann _____ og var hún auglýst í sex vikur skv. 41. gr. skipulagslaga, frá _____ til _____. Skipulagsnefnd fer yfir þær athugasemdir sem kunna að berast að fresti loknum. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á tillögunum er hún auglýst að nýju, annars gengur skipulagsnefnd frá tillögunni til afgreiðslu hjá sveitarstjórn til samþykktar.

**VIÐAUKI - YFIRLIT BYGGINGA
BAKKAVEGUR**

	Húsnúmer	Húsgerð	Byggingarár	Flatarmál m ²	Fjöldi hæða		Húsnúmer	Húsgerð	Byggingarár	Flatarmál m ²	Fjöldi hæða
	1	Einbýli	1977	190,8	1		13	Áhaldahús	1987	201,6	2
	3	Einbýli	1980	122,2	1		15	Veiðarfæra- geymsla	1968	191	1
	5	Einbýli	1977	113	1		17	Iðnaðarhús	1990	159,4	1
	9	Einbýli	1932	111,5	1		19	Veiðarfæra- geymsla	2016	494,4	1
	11	Slökkvistöð	1986	180	2		23	Einbýli	1979	259,4	1

LANGANESVEGUR

	Húsnúmer	Húsgerð	Byggingarár	Flatarmál m ²	Fjöldi hæða
	1	Skrifstofa, vöruskemma, verslun	1959 1975 1959	600,4 547,5 471,9	1-3
	3b	Hjúkrunar- heimili og þjónustu- miðstöð	1962 1964 2004	356,3 91,8 374	1-3
	5a	Parhús	1943	105	1-2
	5b	Parhús	1943	36,2	1-2
	7	Einbýli	1945	110,4	2
	9	Einbýli	1937	125,8	2

VESTURVEGUR

	Húsnúmer	Húsgerð	Byggingarár	Flatarmál m ²	Fjöldi hæða		Húsnúmer	Húsgerð	Byggingarár	Flatarmál m ²	Fjöldi hæða
	1	Einbýli	1944		2		6a 6b	Raðhús	1996	85,5 68,3	1
	2	Einbýlis	1932	118,6	3		7	Einbýli	1935	180,7	2
	3	Einbýli	1955	77,8	2		8a 8b	Raðhús	1996	68,3 85,5	1
	4a 4b	Parhús	1987	88,1	1		9	Einbýli	1953	159,9	3
	5	Einbýli	1951	199,5	2		10	Parhús	1985	153	1

VESTURVEGUR

	Húsnúmer	Húsgerð	Byggingarár	Flatarmál m ²	Fjöldi hæða
	11	Einbýli	1955	130,9	1
	12a 12b	Einbýli	1938 1930	174,7 74	2
	13	Einbýli	1928	72,3	1-2