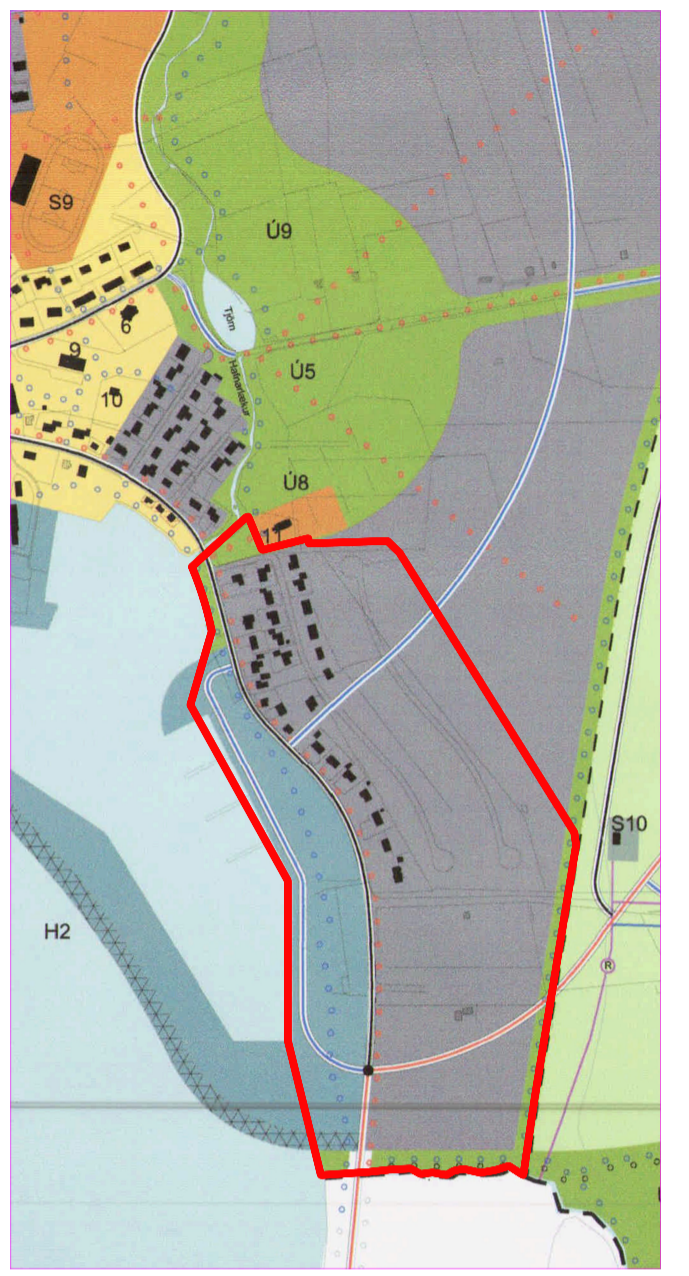
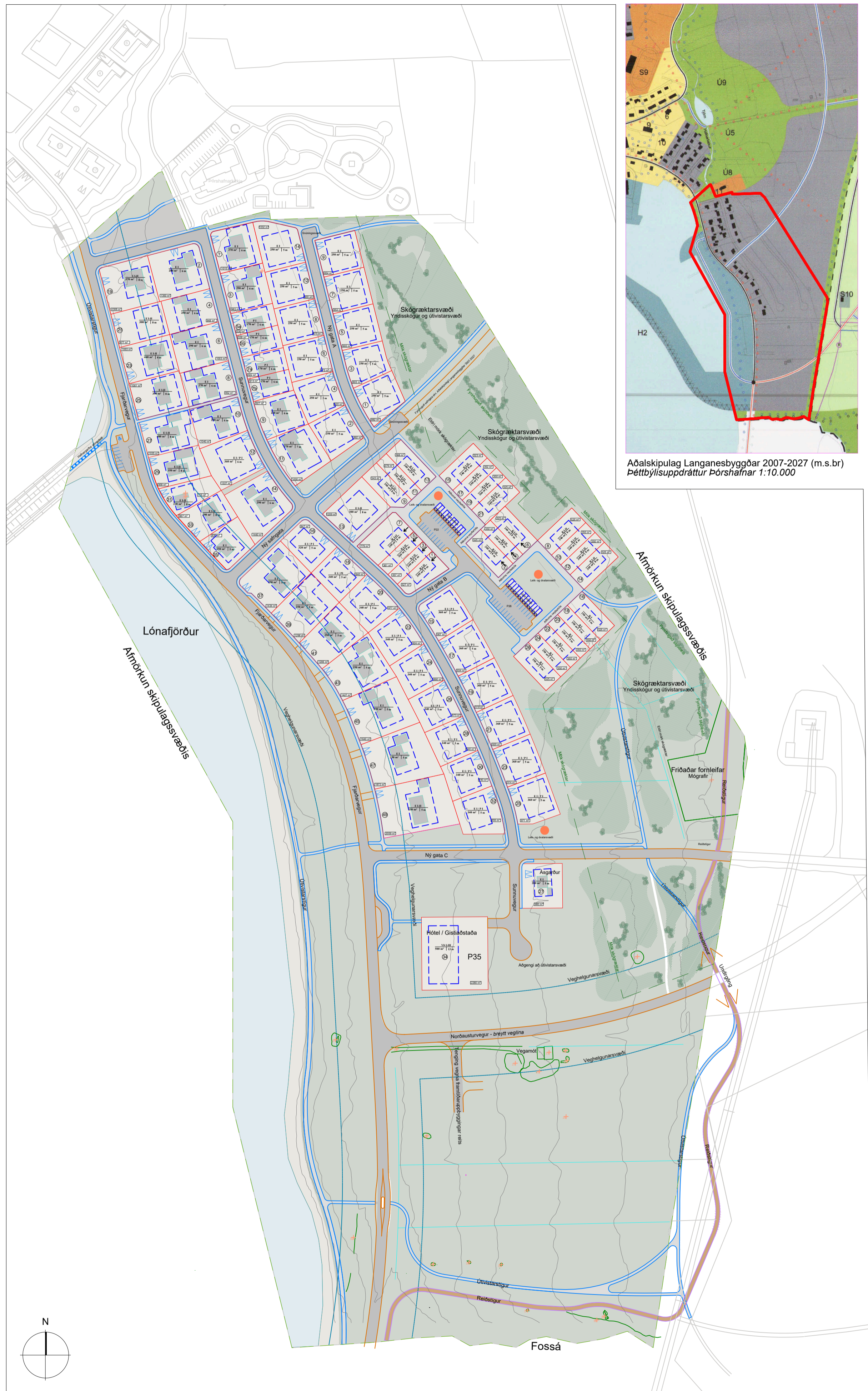


DEILISKIPULAG - SUÐURBÆR ÞÓRSHAFNAR

Skipulagsuppdráttur og greinargerð



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

VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR

Deiliskipulag fyrir suðurbæ 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 verk tökum, einstaklingum og leigufélögum um nýjar íbúðarlóðir en lóðaframboð við þegar byggðar götur er takmarkað. Gerð er grein fyrir dvalarsvæðum, göngustigum og bílastæðum. Jafnframt er gert ráð fyrir nýjum vegamótum Norðausturvegar, breyttri legu vegarins og nýrri safngötu í gegnum svæðið.

Skipulagssvæðið er 29,15 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 Aðalskipulagi 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 Þistillfjörð. Íbúðarbyggð er nú við Fjarðarveg og Sunnuveg innan skipulagssvæðisins

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Langanesbyggðar 2007-2027

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu Aðalskipulags 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 upp fjölbreytta búsetukosti, haldið sé í fjölbreytta byggingarstíla, tekið skuli tillit til góðra tenginga fyrir akandi og gangandi vegfarendur og að ný byggð skuli vera lágreitt. 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 íbúðaröunar 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. Seinni 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 ársbyrjun 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 flotbyggingu 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 Sunnuvegi og stígatengingar 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 þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra 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 bæjarsvæðna stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staða 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. Veggerðin óskaði eftir í umsögn sinni um skipulagslýsingu að deiliskipulagið veiti svigrúm fyrir breytingar sem gætu orðið við verkhönnun á vegtengingu og veglínu Norðausturvegar fyrir Brekknaheidi. Á skipulagsuppdrætti eru sýnd veghelgunarsvæði, 30 m frá miðlínu stofnvegjar. Merktar eru inn/útkerflur 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 lóðarmarka 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 opið bílskýli. Í skipulaginu er gatan Sunnuvegur 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 fyrirliggjandi gönguleið út á hafnargarðinn. Þar er gert ráð fyrir 9 bílastæðum. Á nýrri lóð Sunnuvegur 34 er merkt inn svæði fyrir bílastæði gesta hótels/gistiheimilis og skal fjöldi vera í samræmi við uppbyggingaráform. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður við bílastæðið til að milda ástýnd frá íbúðarbyggð og styrkja yfirbragð svæðisins sem aðkoma að Þórshöfn.

Göngu- og útivistarstígar

Í skipulaginu eru skilgreindir göngu- og hjólastígar um svæðið og tengingar að Þórshafnarkirkju, um opið svæði og meðfram strandlengjunni. Við stíga 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 vegfarenda skal gera ráð fyrir lágstemmdri ratlýsingu í undirgöngum og við stíga sem takmarkar þó ekki myrkurgæði og sýnileika næturhiminsins. Við val á lampabúnaði fyrir nýja göngustíga innan skipulagssvæðisins skal gæta þess að útlit götulampa styrki ástýnd bæjarins.

Dvalarsvæði

Gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum víða um skipulagssvæðið. Á dvalarsvæðum skal koma upp búnaði til dæmis bekkjum, nestisborðum, leiktækjum, æfingataækjum, 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 hnitsettum grunni. Í skipulaginu eru núverandi og nýjar lóðir skilgreindar. Við Fjarðarveg er ein ný lóð skilgreind fyrir einbýlishús. Við Sunnuveg eru 17 nýjar lóðir ætlaðar fyrir einbýlis eða parhús og fjórar fyrir raðhús. Við nýja götu A eru gert ráð fyrir 11 nýjum lóðum fyrir einbýlishús og við nýja götu B eru 20 nýjar ætlaðar undir raðhús. Við Sunnuveg 34 er ein ný lóð fyrir hótél/gistiheimili. Við gerð lóðablaða geta lóðastærðir og lóðarmörk 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.

SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk		Lóðarmörk
	Byggingar		Byggingarreitir
	Opið svæði		Flatarmál lóða
	Strandlendi		2400 m ²
	Göngu- og hjólastígar		24 m ² 4 m
	Reiðstígar		Skilmálar um byggingarreiti
	Leik- og dvalarsvæði		Tegund byggingar (E, P, R, Vb) og hæð (L, H, LH)
			Hámarks byggingarmagn Hámarks þak hæð
			E: Einbýlishús P: Parhús R: Raðhús Vb: Viðskipta- og hjónustulóð
			Aðkoma að lóð

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.

Heimilisfang	Lóðastærð m ² (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m ² (skv. deiliskipulagi)	Breyting m ² (m.v. fasteignaskrá)	Heimilisfang	Lóðastærð m ² (skv. fasteignaskrá)	Lóðastærð m ² (skv. deiliskipulagi)	Breyting m ² (m.v. fasteignaskrá)
Fjarðarvegur 19	1200	1308	+108	Ásgarður	341	980	+639
Fjarðarvegur 23	800	1163	+363	Sunnuvegur 1	900	1085	+215
Fjarðarvegur 25	1200	1061	-139	Sunnuvegur 2	1200	1350	+150
Fjarðarvegur 27	812	1035	+223	Sunnuvegur 3	800	983	+183
Fjarðarvegur 29	958	958	0	Sunnuvegur 4	1200	948	-252
Fjarðarvegur 31	658,9	716	+57,1	Sunnuvegur 5a	1005	530	-455
Fjarðarvegur 33	350	867	+517	Sunnuvegur 5b	1005	530	-455
Fjarðarvegur 35	396	830	+434	Sunnuvegur 6	1040	1003	-37
Fjarðarvegur 37	1150	1434	+284	Sunnuvegur 7a	1005	522	-483
Fjarðarvegur 39	1100	1296	+196	Sunnuvegur 7b	1005	513	-492
Fjarðarvegur 41	1100	1206	+106	Sunnuvegur 8	1040	952	-88
Fjarðarvegur 43	1200	1422	+222	Sunnuvegur 9	480	927	+447
Fjarðarvegur 45	1200	1640	+440	Sunnuvegur 10	1040	1040	0
Fjarðarvegur 47	1200	1872	+672	Sunnuvegur 11	1135	1200	+65
Fjarðarvegur 49	2000	2059	+59	Sunnuvegur 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. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, fjölbreytta byggingarstíla og að byggingar falli vel að svipmótum 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 ástýnd 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 bæjarými.

Veitur

Gert er ráð fyrir að öll mannvirk 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 samráði við Slökkvilið Langanesbyggðar.

Skógrækt

Sveitarstjórn samþykkti 19. ágúst 2021 áætlun fyrir skógrækt (yndisskóg og útivistarsvæði í Langanesbyggð. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir breyttum mörkum skógræktarsvæðis vegna fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar og vegna friðaðra fornlifa 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 53 nýjar lóðir fyrir íbúðarhúsnæði og ein ný lóð fyrir verslun og þjónustu. Núverandi staðhættir einkennast af móa og að hluta ræktuðu landi en svæðið er á skilgreint á landnotkunarreit 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.

Fornlifaskráning var unnin 2003-2004 innan þéttbýlis Þórshafnar en enginn minjastaður var skráður innan skipulagssvæðisins. Fornlifastofnun Íslands ses vann fornlifaskráningu 2019 vegna breytinga á Norðausturvegi yfir Brekknaheidi. Tíu minjastaðir eru skráðir innan skipulagssvæðisins og 11 í um 300 m radius frá austurmörkum þess. Bygðasafn Skagfirðinga tók að sér skráningu fornlifa 2022. Innan skipulagssvæðis eru 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 óveruleg 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. Vinnslutillaga skipulagsins var svo kynnt 22. mars 2024. Tekið var tillit til þeirra umsagna og ábendinga sem bárust við gerð skipulagstillögunnar. Helstu breytingar sem hafa verið gerðar frá kynningu á vinnslutilögu eru eftirfarandi: Lóð við Sunnuveg 12 var minnkuð, gert er ráð fyrir mögulegri uppbyggingu par- og einbýlishúsa á nýjum lóðum við Sunnuveg með breytti skilgreiningu á byggingarreitum og auknu byggingarmagni. Þá er ekki er lengur gert ráð fyrir lóð fyrir björgunarmiðstöð á skipulagsvæðinu og lóð fyrir hótél / gistiús hefur verið færð vestar og sunnar frá Ásgarði.

Skipulagið er nú auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með sex vikna atugasemdafrest. Skipulags- og umhverfisnefnd mun yfirfara þær atugasemdir sem kunna að berast að fresti loknum. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytingar á tillögunni skal hún auglýst að nýju annars er tillagan send til afgreiðslu hjá sveitarstjórn. Skipulagsstofnun fær þá samþykta 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 - Tillaga

KVARDI A1 1:2000 DAGS. 9/01/2025 SKIPULAG. ABÓ, AKG
VERKNR. DI2101 TEKNI nr. 1 Br.