



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Tjarnarreitur á Þingeyri

Greinargerð

Dags. 23. október 2020



TILLAGA AÐ DEILSKIPULAGI – TJARNARREITUR Á ÞINGEYRI

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

Skipulags- og mannvirkjanefnd:

þann _____ 20__

Bæjarstjórn:

þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

TILLAGA AÐ DEILSKIPULAGI – TJARNARREITUR Á ÞINGEYRI

Efnisyfirlit

1	Inngangur	6
1.1	Almennt	6
1.2	Markmið	6
1.3	Málsmeðferð og kynning	6
1.4	Skipulagsgögn	6
1.5	Staða skipulags	6
2	Forsendur	8
2.1	Skipulagssvæðið	8
2.2	Staðhættir	8
2.3	Menningarminjar/fornminjar	8
2.4	Húsakönnun	8
2.5	Hverfisvernd	9
2.6	Náttúruvá	9
3	Deiliskipulagið	10
3.1	Almennt	10
3.2	Lóðir og nýtingarlutfall	10
3.3	Gönguleiðir	10
3.4	Opin svæði	10
3.5	Frágangur lóða og umhverfi	10
3.6	Hverfisvernd	10
3.7	Lýsing	10
3.8	Menningarminjar	11
4	Byggingarskilmálar	12
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	12
4.2	Mæliblöð og hæðarblöð	12
4.3	Byggingarreitir	12
4.4	Lóðarstærðir og stærðir bygginga	12
4.5	Girðingar og skjólveggir	12
4.6	Bílastæði	13
5	Heimildir	15

Yfirlit yfir myndir

Mynd 1	Skipulagssvæðið í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020	7
Mynd 2	Skráðir minjastaðir í og við deiliskipulagssvæðið	8

TILLAGA AÐ DEILSKIPULAGI – TJARNARREITUR Á ÞINGEYRI

1 INNGANGUR

1.1 ALMENNT

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir Tjarnarreit á Þingeyri. Deiliskipulagið byggir á skipulagslögum nr. 123/2010.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Aðalstræti, Hafnargötu, Vallargötu og Hlíðargötu. Á svæðinu eru tvær spennistöðvar, kirkjugarður með geymsluhúsi, dvalarheimili aldraðra og heilsugæsla, gistiheimili og þrettán íbúðir.

Í aðalskipulagi er svæðið ætlað fyrir íbúðarbyggð en einnig kirkjugarð og félagslega þjónustu. Stór hluti deiliskipulagssvæðisins er á hverfisverndar-svæði, þar sem kveðið á um að halda skuli í hefðir og arkitektúr þess tíma sem byggð er frá. Á þetta við um m.a. girðingar, lýsingu, yfirborðsefni o.þ.h. Einnig er heimilt að byggja við núverandi hús auk nýbygginga. Efnisval í viðbyggingum skal vera það sama og í aðalbyggingu.

Deiliskipulagssvæðið er ekki inn á ofanflóðahættusvæði.

1.2 MARKMIÐ

Skipulagssvæðið hefur byggst upp á mjög löngum tíma og var elsta húsið á svæðinu flutt þangað árið 1920. Í gegnum tíðina hafa ekki farið fram nákvæmar mælingar á lóðum né skilgreind lóðamörk, fyrir utan áætlaða stærð í leigusamningum við Þingeyrarhrepp og verða gerðar bætur þar um með þessari tillögu að deiliskipulagi.

Helstu markmið með deiliskipulagi fyrir Tjarnarreitinn eru að:

- skilgreina lóðamörk og lóðastærð
- skilgreina byggingarreiti
- gera breytingar á götum og göngustígum
- setja fram nýjar kvaðir

1.3 MÁLSMEÐFERÐ OG KYNNING

Þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi er fallið frá gerð skipulagslýsingar.

1.4 SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Tillaga að deiliskipulagi. Tjarnarreitur á Þingeyri. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000/A2. Dags. 23. okt. 2020.

Tillaga að deiliskipulagi. Tjarnarreitur á Þingeyri. Greinargerð. Dags. 23. okt. 2020. 15 blaðsíður.

1.5 STAÐA SKIPULAGS

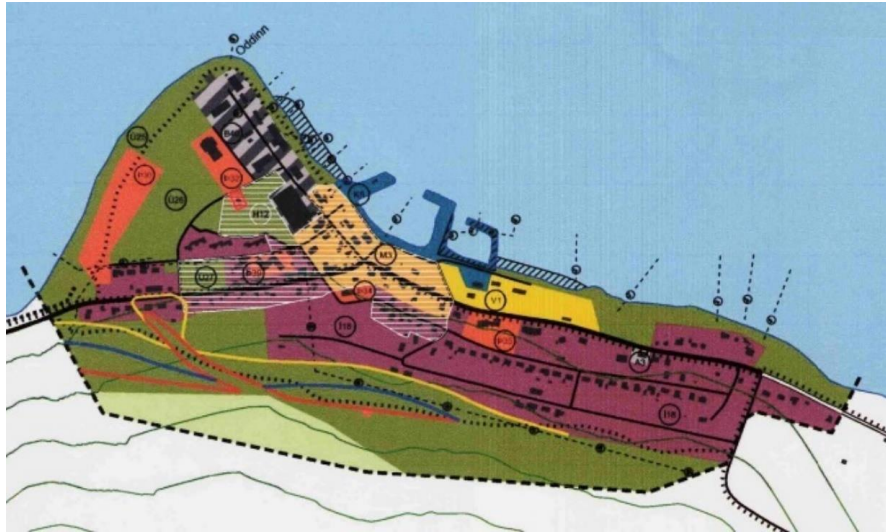
Aðalskipulag

Í gildi er *Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020*. Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru lóðir innan svæðis skilgreindar sem svæði fyrir íbúðabyggð, svæði fyrir þjónustustofnanir og opin svæði til sérstakra nota, auk þess sem um hverfisvernd er að ræða á stórum hluta skipulagssvæðisins.

Ennfremur segir í *Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020*;

„Við allar breytingar og nýbyggingar húsa skal vernda heilleika bygginga og taka mið af yfirbragði byggðar, staðsetningar á lóð, byggingarmagns á svæðinu, hlutfalla, hæðar, þakforma, lína, rytma, efnisnotkunar og annars útlits, s.s. glugga, girðinga og annarra mannvirkja á lóð.“

TILLAGA AÐ DEILSKIPULAGI – TJARNARREITUR Á ÞINGEYRI



Mynd 1 Skipulagssvæðið í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en það liggur til austurs að mörkum deiliskipulags fyrir miðbæ og hafnarsvæði á Þingeyri sem staðfest var með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.12.2015.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 2,5 ha að stærð og afmarkast til austurs og norðurs af gildandi deiliskiplagi fyrir miðbæ og hafnar­svæðið á Þingeyri, staðfestu með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.12.2015, Kirkjugötu til vesturs og Aðalstrætis til suðurs. Innan skipulagssvæðisins eru 17 byggingar. Norðan Vallargötu er að finna 9 raðhús sem byggð voru í kringum 1980 en til suðurs eru 5 einbýlishús, 2 spennistöðvar og heilbrigðisstofnun. Þar að auki er kirkjugarður Þingeyrar, sem vígður var 2. júlí 1911, vestast á svæðinu. Ekki hafa verið skilgreindar lóðir fyrir allar byggingar innan svæðisins.

2.2 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er í þegar byggðu hverfi. Stór hluti svæðisins er á hverfisverndarsvæði. Kirkjugarður Þingeyringa er á deiliskiplagssvæðinu. Svæðið er gróið og í kirkjugarðinum er fjöldi hávaxinna trjáa. Deiliskiplagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

2.3 MENNINGARMINJAR/FORNMINJAR

Í tengslum við deiliskiplagsgerðina var unnin af Ragnari Edvardssyni fornleifaskráning, *Fornleifaskráning á Þingeyri vegna breytingar á deiliskiplagi á svokölluðum Tjarnarreit.*

Á skipulagssvæðinu er að finna tvær fornleifar, nr. 181579:016 og 181579:017. Þetta eru heimildir af útihúsi og hjalli en *samkvæmt korti frá 1882 stóðu nokkur hús á því svæði þar sem dvalarheimilið stendur nú.* Annað þeirra var útihús verslunarstjórans á Þingeyri og hjallur sem stóð framan við útihúsin.

Ekki sést til þessara fornleifa og hætta telst engin skv. fornleifaskráningu.



Mynd 2 Skráðir minjastaðir í og við deiliskiplagssvæðið.

2.4 HÚSAKÖNNUN

Árið 2013 var unnin húsakönnun fyrir hluta af Þingeyri, „HÚSAKÖNNUN FYRIR AÐALSTRÆTI, HLUTA VALLARGÖTU, HAFNARSTRÆTIS, FJARÐARGÖTU, BREKKUGÖTU OG KIRKJUGÖTU – ÞINGEYRI.“

Í könnuninni er tilgreindur aldur húsa og aðrar upplýsingar varðandi byggingar á svæðinu.

Fram kemur að Aðalstræti hafi byggst upp á „lögum tíma frá Hallaranum í átt að Byggðarenda, upp í hlíðinni, á flata, sem líkt og balinn þótti hentugar

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI – TJARNARREITUR Á ÞINGEYRI

til matjurtaræktunar. Húsin standast sjaldnast í línu hvert við annað og hæð þeirra og staðsetning við götu er margvísleg og oft á tíðum óregluleg, enda spannar byggingarsaga götunnar hátt í hundrað ár. Aðalstræti er því ekki gata sem bíður upp á stórbrotna arkitektóníska upplifun á bæjarrými í hefðbundnum skilningi, er er engu að síður mjög fallett dæmi um heild sem hefur fengið að byggjast áreynslulaust með íbúðum, einbýlishúsum, þjónustu og matvælaframleiðslu og öðru sem gerir bæ að samfélagi.“
Vallargata „er heildstætt bæjarrými með mikla sögu og fin hús.“

Tafla 1 Upplýsingar um eldri hús á skipulagssvæðinu.

Upplýsingar úr Húsakönnun			
Götuheiti og númer	Hús - menningarsögulegt gildi	Varðveislugildi	Upphafleg notkun
Aðalstræti 12	Mikið		Íbúðarhús, pósthús og símstöð
Aðalstræti 14	Póst og símstöð	Mikið	Pósthús, símstöð og íbúðarhús
Aðalstræti 22 - Holtsendi		Mikið	Íbúðarhús og hjallur
Aðalstræti 26	Mikið, hefur hýst sjúkraskýli, heilsugæsla, elliheimili, læknisbústað og hýsir nú gistiheimili	Mikið	Heilsugæsla og læknisbústaður

Á deiliskipulagssvæðinu er elsta byggingin, Holtsendi við Aðalstræti 22, byggð eftir 1904 og var flutt á núverandi stað um 1920. Skv. lögum um menningarminjar er sú bygging friðuð vegna aldurs. Aðrar byggingar eru byggðar síðar, en Aðalstræti 14 og 26 eru þó taldar hafa mikið varðveislugildi.

2.5 HVERFISVERND

Hluti af skipulagssvæðinu nýtur hverfisverndar, þ.e. Aðalstræti og syðri hluti af Vallargötu. Ákvæði hverfisverndar eru skv. gildandi aðalskipulagi:

„Allar breytingar, viðhald, niðurrif og nýbyggingar húsa á hverfisvernduðum svæðum skulu vera í samræmi við ákvæði hverfisverndar. Utan hverfisverndaðs svæðis skal útlit húsa falla vel að þeim húsum sem fyrir eru.“

2.6 NÁTTÚRUVÁ

Skipulagssvæðið fellur utan hættumarka vegna ofanflóða skv. hættumati vegna ofanflóða fyrir Þingeyri sem unnið var fyrir hættumatsnefnd Ísafjarðarbæjar í maí 2005. Svæðið er einnig utan hins virka gosbeltis og því ólíklegt að jarðskjálftar eða eldsumbrot hafi áhrif á landnotkun.

3 DEILISKIPULAGIÐ

3.1 ALMENNT

Samkvæmt *Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020* er skipulagssvæðið ætlað fyrir íbúðabyggð, svæði fyrir þjónustustofnanir og opin svæði til sérstakra nota auk þess sem hluti svæðisins nýtur hverfisverndar.

Deiliskipulagssvæðið er á þegar byggðu svæði og þar eru íbúðir, gistiheimili, dvalarheimili, heilsugæsla og spennistöð ásamt geymsluhúsi á lóð kirkjugarðs. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum lóðum en núverandi lóðir eru afmarkaðar og aðlagðar að aðstæðum.

3.2 LÓÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Lóðir og byggingar eru misstórar á deiliskipulagssvæðinu og er því nýtingarhlutfall er mjög mismunandi, allt frá 0,03 til 1,6.

Í lóðatöflu (tafla 2.) koma fram upplýsingar um stærð lóða skv. samningi við sveitarfélagið og skv. fasteignamati. Með nýju deiliskipulagi stækka flestar lóðir og sett eru ákvæði um hámarksstærð bygginga og hámarksstækkun bygginga í fermetrum.

3.3 GÖNGULEIÐIR

Gangstéttar eru meðfram núverandi götum. Gert er ráð fyrir að göngustíg sem liggur á milli Vallargötu og Aðalstrætis.

Gangstéttar og göngustígur eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

3.4 OPIN SVÆÐI

Á deiliskipulagssvæðinu er kirkjugarður og er hann vel gróinn trjá- og runnagróðri. Gert er ráð fyrir opnum grænum svæðum, en æskilegt er að gróðursetja tré og runna á þeim svæðum til skjólmyndunar og yndisauka og

til samræmis við almennt yfirbragð bæjarins. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd tákni fyrir gróðursvæði.

3.5 FRÁGANGUR LÓÐA OG UMHVERFI

Á nýjum lóðum ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni og framfylgja skipulagsskilmálum þessum, ásamt kafla 7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Lóðarhafa ber að ganga frá lóðarmörkum á sinni lóð í þeirri hæð er lóðarblöð sýna. Við frágang á sameiginlegum lóðamörkum ber nágrönnum að hafa samráð um frágang.

3.6 HVERFISVERND

Hluti deiliskipulagssvæðisins nýtur hverfisverndar og ákvæði þess eru:

„Allar breytingar, viðhald, niðurrif og nýbyggingar húsa á hverfisvernduðum svæðum skulu vera í samræmi við ákvæði hverfisverndar. Utan hverfisverndaðs svæðis skal útlit húsa falla vel að þeim húsum sem fyrir eru.“ Þess skal gætt að ákvæði hverfisverndar sé fylgt á hverfisvernduðum svæðum. Uppbygging á svæðinu skal miða að því skerða ekki verndargildi húsa eða heildarmyndar svæðisins.

3.7 LÝSING

Lýsing á svæðinu skal vera látlaus og glýjulaus. Gæta skal þess að hún lýsi niður og valdi ekki sjón- eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum.

3.8 MENNINGARMINJAR

Skráðar minjar eru tvær innan skipulagssvæðisins. Einnig er talsvert af minjum norðaustan skipulagssvæðisins. Miða skal framkvæmdir við að valda sem minnstri röskun á skráðum fornminjum.

Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

4 BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir, sem verða lagðir fyrir byggingaryfirvöld Ísafjarðarbæjar, skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Aðaluppdrættir skulu sýna skipulag lóðar, hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum ásamt bílastæðum. Fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar.

Nýbyggingar og viðbyggingar skulu falla vel að þeim húsum sem fyrir eru og samræma skal lita- og efnisval þeirra. Þakhalli á nýbyggingum er frjáls. Kjallarar eru leyfilegir.

Tryggja skal að viðbyggingar eða breytingar á húsum með mikið verndargildi skerði ekki verndargildi þeirra. Leitast skal við miða uppbyggingu á svæðinu við það að ekki raska heildarmynd svæðisins, sbr. húsakönnun.

4.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skulu unnin eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti húsa, innkeyrslu inn á lóð, fjöldi bílastæða, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðamörk (G) og gólfhæð bygginga (GK). Einnig sýna hæðablöð staðsetningu og hæðir lagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits, en þó mega svalir, reykháfar, sólpallar og brunastigar ná út fyrir byggingarreit, enda skerði það ekki nýtingu aðliggjandi lóðar.

Á nýjum lóðum er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr. Á þegar byggðum lóðum er heimilt að byggja við hús, s.s. viðbyggingu eða sólskála, ásamt því að reisa bílskúr ef hann er ekki til staðar.

Leyfilegt er að reisa smáhýsi á lóð en þau skulu vera innan byggingarreits og ekki vera stærri en 10m².

Samanlagt byggingarmagn allra bygginga á lóð skal vera í samræmi við lóðatöflu (tafla 2). Á lóð kirkjugarðs er afmarkaður byggingarreitur og þar er leyfilegt að stækka geymslubyggingu í allt að 35 m².

4.4 LÓÐARSTÆRÐIR OG STÆRÐIR BYGGINGA

Stærðir lóða er frá um 240 m² til 3034 m². Í töflu 2, hér fyrir neðan, er lóðarstærð tilgreind ásamt samanlagðri hámarksstærð bygginga og hámarksstækkun núverandi bygginga.

4.5 GIRÐINGAR OG SKJÓLVEGGIR

Heimilt er að reisa skjólveggi, allt að 1,8 m á hæð, en tryggja skal að þeir valdi ekki skugga á aðliggjandi lóð. Girðingar og skjólveggir á lóðarmörkum eru þó háðar samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar. Að öðru leiti vísast í gr. 7.2.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Girðingu kirkjugarðs skal viðhaldið og skal hún vera ráðandi á lóðarmörkum aðliggjandi lóða.

4.6 BÍLASTÆÐI

Fjöldi bílastæða er mismikill eftir lóðum á deiliskipulagssvæðinu, þar sem nýting lóða er fjölbreytt. Á lóð dvalarheimilis aldraðra og heilsugæslu er mikil þörf á bílastæðum en á íbúðarhúsalóð er þörf minni.

Á lóð dvalarheimilisins og heilsugæslu ásamt kirkjugarði skal gera ráð fyrir a.m.k. einu sérmerktu bílastæði. Á íbúðarhúsalóðum skal gera ráð fyrir allt að þremur bílastæðum á lóð.

Bílastæði og fjöldi þeirra á lóð er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Tryggja skal möguleika fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóð.

TILLAGA AÐ DEILSKIPULAGI – TJARNARREITUR Á ÞINGEYRI

Tafla 2 Lóðatafla

Lóðir				Núverandi staða				Nýtt skipulag		
Götuheiti	Nr.	Nýting	Byggingarár	Stærð lóðar í m ² skv. samningi	Stærð lóðar í m ² skv. fasteignamati	Stærð lóðar í m ² skv. teiknigrunni	Stærð byggingar í m ²	Ný lóð, stærð í m ²	Hámarksstærð bygginga í m ²	Hámarksstækkun bygginga í m ²
Aðalstræti	12	Skrifstofur	1973	750	660		416,6	660,5	500	83,4
Aðalstræti	14	Íbúðarhús	1936	472	350	477	258,3	486,9	300	41,7
Aðalstræti	16	Ný lóð						483,3	250	
Aðalstræti - Holtsendi	22	Íbúðarhús	1920	309,9	165	307	103	509,2	200	97
Aðalstræti	26	Íbúð	1947				310,4			
		Íbúð	1956				87,6			
		Hjallur	1950				20			
		Heildarstærð			805	879	418	903,5	500	82
Vallargata	2	Íbúðarhús, raðhús	1982	370	300	470	115,6	455	150	34,4
Vallargata	4	Íbúðarhús, raðhús	1982	300	300	x	115,6	466,5	150	34,4
Vallargata	5	Spennistöð	1956	x	700	x	29	249,6		
Vallargata	5a	Ný lóð						812	250	
Vallargata	6	Íbúðarhús, raðhús	1982	300	300	x	98,6	482	130	31,4
Vallargata	7	Heilsugæsla og dvalarheimili aldraðra	1990		778		1249	2864,7	1800	551
Vallargata	8	Íbúðarhús, raðhús	1978	300	350	x	115,6	591	150	34,4
Vallargata	10	Íbúðarhús, raðhús	1978	300	350	x	115,6	639	150	34,4
Vallargata	12	Íbúðarhús, raðhús	1978	300	350	x	98,6	562,8	130	31,4
Vallargata	14	Íbúðarhús, raðhús	1976	300	350	350	115,6	717,4	150	34,4
Vallargata	15	Íbúðarhús	1979				149,8			
		Bílskúr	1984				46,8			
		Heildarstærð		700	875	x	196,6	1327,7	250	53,4
Vallargata	16	Íbúðarhús, raðhús	1976	300	350	x	115,6	691,7	150	34,4
Vallargata	18	Íbúðarhús, raðhús	1976	300	350	x	98,6	621	130	31,4
Vallargata	21	Spennistöð		x	0	x	16,1			
Kirkjugarður		Geymsluhús			3034	3034	9,2	3034	30	20,8
Samtals				5001,9	10367	5517	3685,2	15751,3	5370	1729,9

5 HEIMILDIR

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020, staðfest 31. mars 2010.

Ragnar Edvardsson. 2020. *Fornleifaskráning á Þingeyri vegna breytingar á deiliskipulagi á svokölluðum Tjarnarreit.*

Deiliskipulag fyrir miðbæ og hafnarsvæði á Þingeyri, staðfest 28. desember 2015.

Kjartan Árnason og Gláma Kím arkitektar. 2013 „*HÚSAKÖNNUN FYRIR AÐALSTRÆTI, HLUTA VALLARGÖTU, HAFNARSTRÆTIS, FJARÐARGÖTU, BREKKUGÖTU OG KIRKJUGÖTU – ÞINGEYRI.*“

Þjóðskrá 2020. Fasteignaskrá: www.skra.is. Sótt í apríl 2020.