



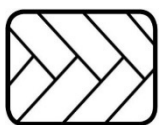
DEILISKIPULAG VEIÐIHÚSS Í LANDI TUNGUSELS

LANGANESBYGGÐ

DEILISKIPULAG – GREINARAGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA

Dags. 24.07.2024

Tillaga á vinnslustigi



SNIDDA
ARKITEKTASTOFA

ARKÍS
arkitektar





Efnisyfirlit

1.	Almennt.....	3
1.1	Deiliskipulagssvæðið	3
1.2	Afmörkun skipulagssvæðisins.	3
1.3	Aðkoma.	4
1.4	Eignarhald á skipulagssvæði	4
1.5	Landslag, veður og gróðurfar	4
1.6	Menningarminjar	6
2.	Stefnumörkun	6
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.2.	Landsskipulagsstefna	6
2.3	Aðalskipulag	6
2.4	Deiliskipulag	7
2.5	Náttúruminjaskrá	7
3.	Skilmálar.....	7
3.1	Mæli og hæðarblöð - hnitakerfi.....	7
3.2	Landnýting.....	7
3.2.1	Lóð fyrir veiðihús.....	8
3.2.2	Byggingarreitir.....	8
3.2.3	Stærð og hæð húsa	8
3.2.4	Efnis og litaval	8
3.2.5	Sorpgeymslur	8
3.2.6	Frágangur lóða	8
3.3	Rafmagn	9
3.4	Fjarskipti.....	9
3.5	Vatn	9
3.6	Fráveita	9
4.	Umhverfisáhrif	9
5.	Skipulagsferli, kynning og samráð	10



1. Almennt

Til stendur að stofna lóð í landi Tungusels vegna byggingar veiðihúss.

Notast verður við slóða sem fyrir er á svæðinu og hann notaður sem aðkomuvegur að hinni nýju lóð.

Við hönnun bygginga verður horft til þess að þær falli sem best inn í landið. Staðsetning er valin út frá útsýni yfir ána.

Mynd 1 kort af staðsetningu skipulagssvæðis í landi Tungusels.

1.1 Deiliskipulagssvæðið

Langesbyggð býr að sérstæðu landslagi sem einkennist af víðerni og þverhníptri klettastrandlínu. Nes og lágur heiðar ganga upp af strönd Þistilfjarðar og Bakkaflóa. Land nær frá sjó upp í um 350 m hæð yfir sjávarmáli. Nokkur fjöll standa hærra og rís Gunnólfsvíkurfjall þar hæst, rúma 700 m upp frá strönd Finnaflóa. Landform er ávalt og yfirborð mólent með votlendi í lægðum. Inn á milli eru melar. Nokkrar ár og lækir renna til sjávar m.a. Hafralónsá. Gert er ráð fyrir 50 m breiðu beltum meðfram ám, vötnum og sjó þar sem engin mannvirki eru leyfð auk þess sem leið fótgangandi meðfram þeim skal tryggð. Deiliskipulagssvæðið afmarkast í vestri af bökkum Hafralónsár og nær u.þ.b 150 metra til austurs frá ánni. Staðsett milli Hafralónsár og Tungnár.

Byggingarsvæðið er í um 80 m hæð y.s. og fyrirhuguð lóð er 2,0 ha. Gróður á svæðinu einkennist af fjalldrapamóakvist, mosamóavist, brokflóavist, starungamýravist, melum og sandlendi samkvæmt skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands (<http://vistgerðakort.ni.is>).

1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins.

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á meðfylgjandi skipulagsupprætti 28.06.2024 sem unnin er eftir uppréttum loftmyndum. Skipulagssvæðið er 2,0 ha.



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

1.3 Aðkoma.

Aðkoma að Tunguseli er um þjóðveg nr. 85 og síðan um tengiveg nr. 8770 að Tunguseli.

Aðkoma að lóð er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

1.4 Eignarhald á skipulagssvæði

Eignarhald skipulagssvæðisins er á höndum landeiganda í Tunguseli.

1.5 Landslag, veður og gróðurfar

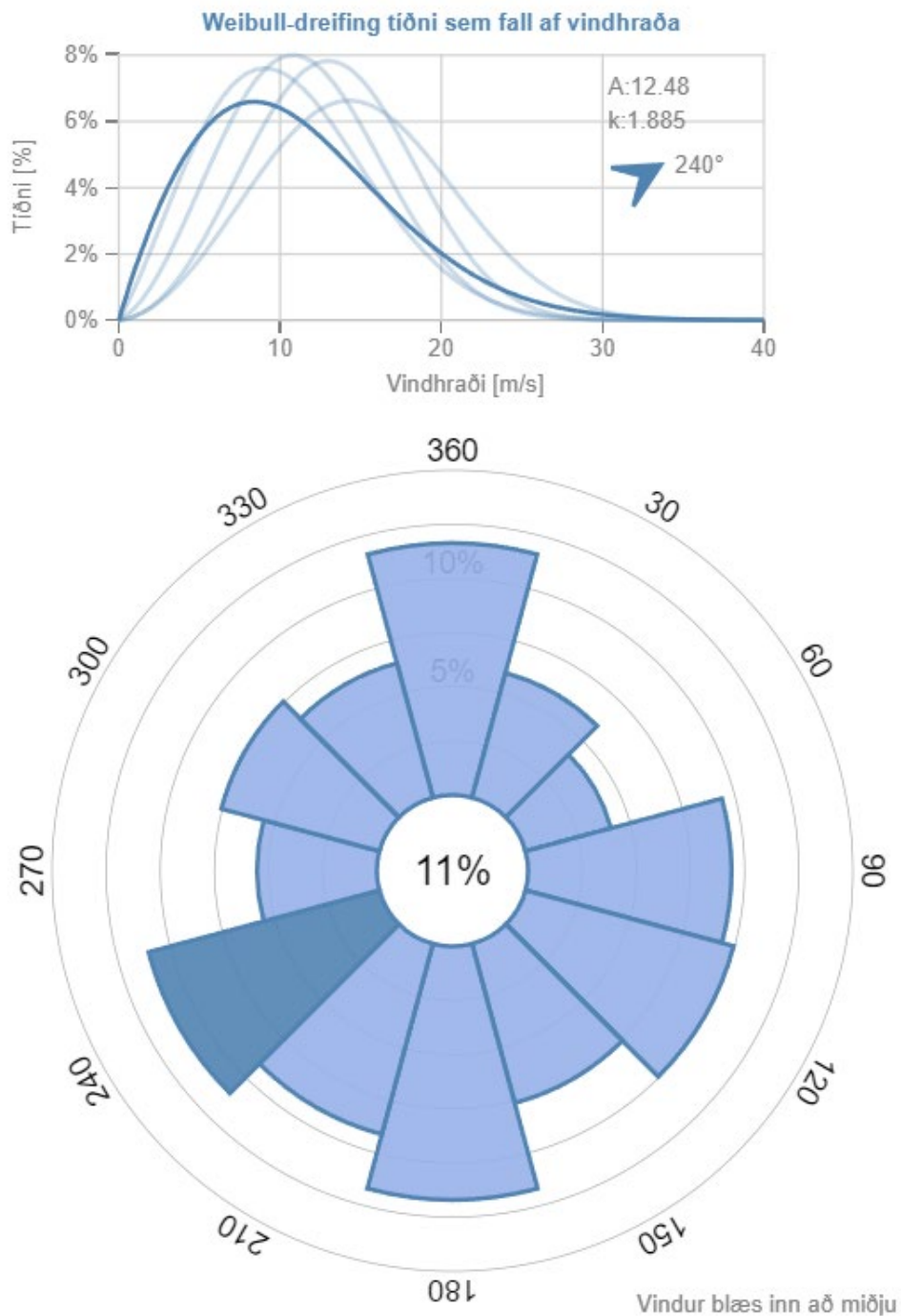
Hafralónsá er vatnsmikil dragá innst í Pistilfirði. Vatnasvæði árinna er margslungið og tignarlegt. Þar skiptast á gljúfur með miklum hamraveggjum og fallegar malarbreiður.

Gróður á skipulagssvæðinu einkennist af mólendi með lágvöxnum gróðri.

Samkvæmt skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er Fjalldrapamóavist ríkjandi á svæðinu en einnig finnast mosamóavist, brokflóavist, starungamýravist á skipulagssvæðinu.



Veðurfar: Ef litið er á árið í heild eru suðlægir vindáttir tíðastar, austsuðaustlægir vindar eru hvassviðrasamastir en áttir frá suðri til vesturs eru tiltölulega hægviðrasamar. Á sumrin eru norðvestlægar áttir algengar, en á veturna blæs oft frá norðaustri. Á sumrin er hægviðrasamara en á veturna.





1.6 Menningarminjar

Vegna vinnu við gerð deiliskipulags mun fara fram skráning á fornminjum á deiliskipulagssvæðinu. Komi í ljós minjar á deiliskipulagssvæðinu munu þær færðar inn á deiliskipulagsupprátt.

Ef í ljós koma áður óþekktar menningarminjar á framkvæmdatíma, verða framkvæmdir stöðvaðar uns skrifleg leyfi frá Minjastofnun Íslands fæst um að halda megi framkvæmdum áfram, sbr. 24. gr. Laga um menningarminjar nr. (80/2012)

2. Stefnumörkun

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2. Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eru eftirfarandi leiðarljós lögð til grundvallar.

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

2.3 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Langanesbyggðar 2007-2027 kemur fram að stuðla beri að bættum sóknarfærum fyrir ný fyrirtæki á sviði verslunar og þjónustu. Með aukinni markaðssetningu svæðisins fyrir ferðamenn megi byggja upp ýmsa þjónustu fyrir þann markhóp.

Bygging nýs veiðihúss felur í sér gerð nýrrar lóðar í landi Tungusels. Við hönnun og framkvæmdir verðu áhersla lögð á að tryggja að mannvirki rýri sem minnst nærumhverfi sitt. Unnið verður með landhalla svo mannvirki falli vel að landslagi.

Reynt verður að haga framkvæmdum þannig að sem minnst rask verði á gróðri og jarðvegi. Frágangi á framkvæmdasvæðinu verðu hagað þannig að ekki myndist vindálag á lausan jarðveg. Land verði lagfært í samræmi við landslag og halla umhverfis.



Eitt verslunar- og þjónustusvæði er fyrir á sveitarfélagsupprætti. Vegna veiðihúss í landi Tungusels er bætt við umfjöllun um verslunar- og þjónustusvæði með auðkennið VP2.

Auðk.	Stærð (ha)	Heiti
VP2	2,1 (ha)	Tungusel, nýtt veiðihús
Lýsing og sérskilmálar		
Veiðihús í landi Tungusels. Gisti- og veitingaþjónusta með gistirými fyrir allt að 25 manns. Hámarksbyggingarmagn 1.260 m ² Hámarkshæð 8,5 m. Við hönnun á mannvirkjum skal leggja áherslu á að þær falli vel að umhverfi sínu. Nýta skal landhalla og landmótun til að draga úr breyttri ásýnd á landið. Við frágang á yfirborði skal ofanvatn leitt frá mannvirkjum með skurðum þannig að vatn safnist ekki við þau og komist leiðar sínar áfram niður hlíðina. Notast skal við staðargróður eins og hægt er. Óheimilt er að planta framandi ágengum plöntutegundum. <u>Skilmálar vegna efnistöku:</u> Ganga skal frá efnistökusvæðum að efnistöku lokinni með það í huga að frágangur þeirra verði „endanlegur“ Efnistökusvæðum sem ekki stendur til að nota aftur skal græða upp með staðargróðri. Óheimilt er að planta framandi ágengum plöntutegundum.		

Lýsing og sérskilmálar sem settir voru fram í aðalskipulagsbreyting Langanesbyggðar

Breytingar á sveitarfélagsupprætti felast í því að bætt er við punkti sem táknar verslunar- og þjónustusvæði í landi Tungusels.

2.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til staðar fyrir svæðið og mun því deiliskipulagsgerðin ekki hafa áhrif á aðrar deiliskipulagsáætlanir

2.5 Náttúruminjaskrá

Engar skráðar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins.

3. Skilmálar

3.1 Mæli og hæðarblöð - hnitakerfi

Ekki er áætlað að gerð verði mæli- og hæðarblöð fyrir svæðið. Hnitakerfi á upprætti er ÍSNET93.

3.2 Landnýting

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir breyttri landnotkun innan lóðar, þar sem úthaga er breytt í lóð fyrir veiðihús og lóðin verður skilgreind sem svæði fyrir verslun og þjónustu. Ekki er verið að ganga á gott ræktarland, því umrætt svæði er að meginhluta fjalldrapamóavist.



Ekki má planta framandi og ásæknum plöntum á svæðinu. Við framkvæmdirnar verðu öllu raski haldið í lágmarki og gengið frá þeim svæðum sem röskuð verða eins og þau voru fyrir framkvæmdirnar. Annað land verður áfram skilgreint sem landbúnaðarland.

3.2.1 Lóð fyrir veiðihús

Stærð lóðar er tilgreind á skipulagsupprætti. Á svæði fyrir veiðihús þar sem gera má ráð fyrir mannfjölda og hætta getur verið á gróðureldum, skal gæta þess að greið leið sé um og frá svæðinu. Umferð gangandi er öllum heimil meðfram Hafralónsá. Óheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt.

3.2.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru staðsettir í meiri en 50 metra fjarlægð frá Hafralónsá. Á uppdrætti er dregin lína 50 metra frá árbakka. Byggingarreitir eru sýndir á uppdráttum. Þeir skulu staðsettir minnst 10 m frá lóðarmörkum og skulu byggingar vera staðsettar innan byggingarreita. Við afmörkun byggingarreita er lögð áhersla á að þeir séu ekki staðsettir á votlendi. Við staðsetningu bygginga skal lögð áhersla á að byggingar séu ekki staðsettar á votlendi og að rask á gróðri með hátt verndargildi verði lágmarkað. Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðinu. Forðast skal af fremsta megni að raska ró fugla á varptíma og halda framkvæmdum í nágrenni við varplönd í lágmarki. Leggja skal áherslu á gott aðgengi og samræmi í heildarásýnd skipulagssvæðisins.

3.2.3 Stærð og hæð húsa

Við hönnun á byggingum, sem skiptast í tvær sjálfstæðar einingar verður lögð áhersla á að láta þær falla inn í umhverfið.

Áætlað er að byggingarmagnið verði alls um 1.260 m² á 20.000 m² lóð og nýtingarhlutfall verður 0,06. Gert er ráð fyrir að allt að 25 manns geti gisti á svæðinu. Hús skulu vera 1-2 hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni má vera 8,5 m. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til. Öll hús á skipulagssvæðinu skulu falla vel að landi.

3.2.4 Efnis og litaval

Ekki eru settar fram sérstakar kvaðir um efnisval húsa umfram það sem reglugerðir um byggingar og brunamál kveða á um. Hús skulu vera í litum er falla vel að umhverfinu, sbr. Ákvæði gr. 6.1.1 gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012

3.2.5 Sorpgeymslur

Ekki er gerð krafa um sorpgeymslur, en gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir sorptunnur með hliðsjón af reglum sveitarfélagsins um meðhöndlun og hirðingu sorps í dreifbýli.

3.2.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera snyrtilegur, jarðvatn og ofanvatn verður leitt frá byggingum og öðru þéttu yfirborði innan lóðar í þar tilgerðan móttaka þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram niður í jarðveginn.



3.3 Rafmagn

Rarik mun leggja heimtaug og mælir settur í mælakassa utandyra. Húseigandi leggur til mælakassa sem uppfyllir kröfur um frágang og skal rafverktaki annast uppsetningu og tengingu á kostnað húseiganda. Gert er ráð fyrir að rafmagnsstrengur verði lagður í vegstæði inn á svæðið.

3.4 Fjarskipti

Fjarskipti er um farsímakerfi.

3.5 Vatn

Nokkrir kostir eru í skoðun til að finna góða uppsprettu sem mætti virkja eða bora eftir vatni í nágrenni lóðarinnar. Við hönnun vatnsveitu verður gert ráð fyrir slökkvivatni miðað við fyrirhugað byggingarmagn á svæðinu.

3.6 Fráveita

Frárennsli skal leitt í rotþró og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Besta fánleg tækni verði nýtt við hönnun fráveitu og samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðausturlands við staðsetningu og frágang á rotþró. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott. Rotþró verður innan lóðar og þess gætt að hún verði staðsett þannig að siturlögn frá henni verði komið fyrir svo að engin hætta verði á mengun vatns. Rotþróin verður þjónustuð líkt og rotþróin við íbúðarhúsið við Tungusel sem er tæmd eftir þörfum.

4. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hinsvegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags Langanesbyggðar 2007-2027 er að gæði náttúrunnar og sérkenni landslags verði markaðssett til að örva ferðaþjónustu.

Neikvæð áhrif á náttúru og gróður á framkvæmdasvæðinu eru metin óveruleg, ef horft er til skipulagssvæðisins til lengri tíma. Skipulagið leiðir til styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins og stuðlar að styrkingu byggðar, þar sem eftirspurn eftir afþreyingu og þjónustu er að aukast. Samfélagsáhrif eru metin jákvæð.

Sjónræn áhrif á landslag verða lítil, þar sem byggingar munu falla vel inn í landslagið.

Umferð mun lítið eitt aukast á vegum. Einhver rykmengun gæti orðið, en áhrifin eru óveruleg. Skipulagið hefur ekki áhrif á minjar eða verndarsvæði.

Annars er vísað í kafla 5 Umhverfisáhrif og samræmi við aðrar áætlanir í breytingu á aðalskipulagi Langanesbyggðar 2007-2027, sem er auglýst samhliða deiliskipulaginu.



5. Skipulagsferli, kynning og samráð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Sveitarstjórn samþykkti 16.03,2023 tillögu skipulagsnefndar að unnin verði breyting á Aðalskipulagi Langanesbyggðar sem gerir ráð fyrir verslun og þjónustu í landi Tungusels og samþykkti Sveitarstjórn að auglýsa skipulagslýsingu.

Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra, Minjastofnunar, Vegagerðarinnar og RARIK. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaraðilum. Skipulagsnefnd fjallaði um og tók afstöðu til athugasemda sem komu fram í umsögnum og fór fram á uppfærslur í greinargerð og uppdrætti samkvæmt því. Engar athugasemdir bárust frá íbúum.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir áður en tillagan fer í formlega auglýsingu.

Allir sem óska geta komið á framfæri athugasemdum og ábendingum með því að a) hlaða þeim upp í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar mál nr. 258/2024 og 259/2024 b) senda þær skriflega á netfangið: bjorn.sigurdur.larusson@langanesbyggd.is eða c) með bréfpósti á **Langanesbyggð Langanesvegur 2, 680 Þórshöfn**

Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna. Tillögurnar verða því næst auglýstar samhliða fyrir almenning og sendar umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdum sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim. Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillagnanna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.