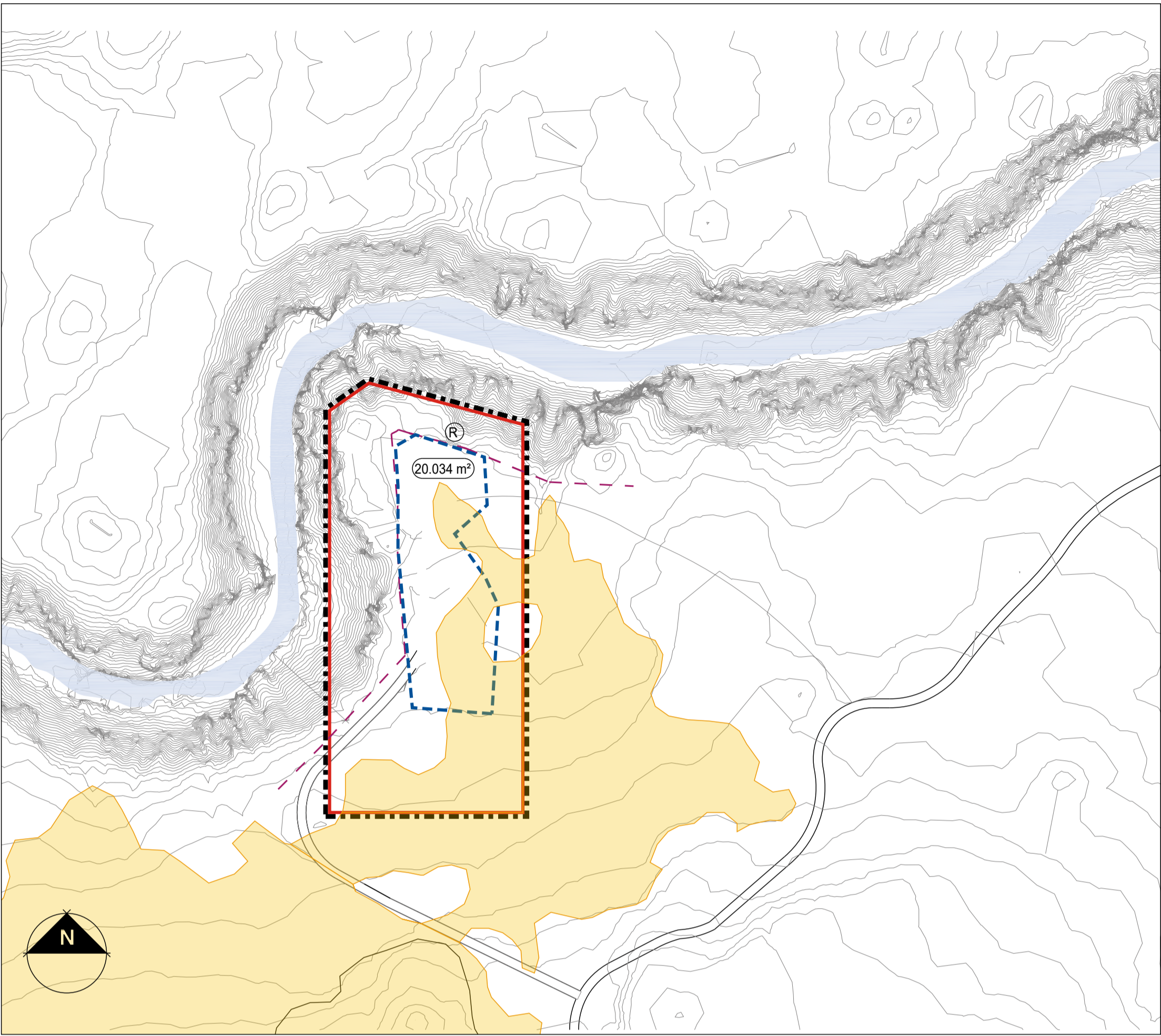


DEILSKIPULAG FYRIR VEIÐIHÚS VIÐ HAFRALÓNSÁ Í LANDI TUNGUSELS



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Helgunarsvæði 50 m
- Hafralónsá
- Hæðalinnur
- Vottlendi

- Lóðastærð
- Staðgreinir
- Landnúmer
- Rotþró

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.

1.1 Deiliskipulagssvæðið

Langanesbyggð 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 Finnaðarfjarðar. Landform er ávalt og yfirborð mólent með vottlendi í lægðum. Inn á milli eru melar. Nokkrar ár og lækir renna til sjávar m.a. Hafralónsá. Gert er ráð fyrir 50 m breiðu belti 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, starungamyrvast, melum og sandlendi samkvæmt skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands (<http://vistgerðakort.ni.is>).

1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins.

Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á meðfylgjandi skipulagsupprætti 10.10.2024 sem unnin er eftir uppréttum loftmyndum. Skipulagssvæðið er 2,1 ha.

1.3 Aðkoma.

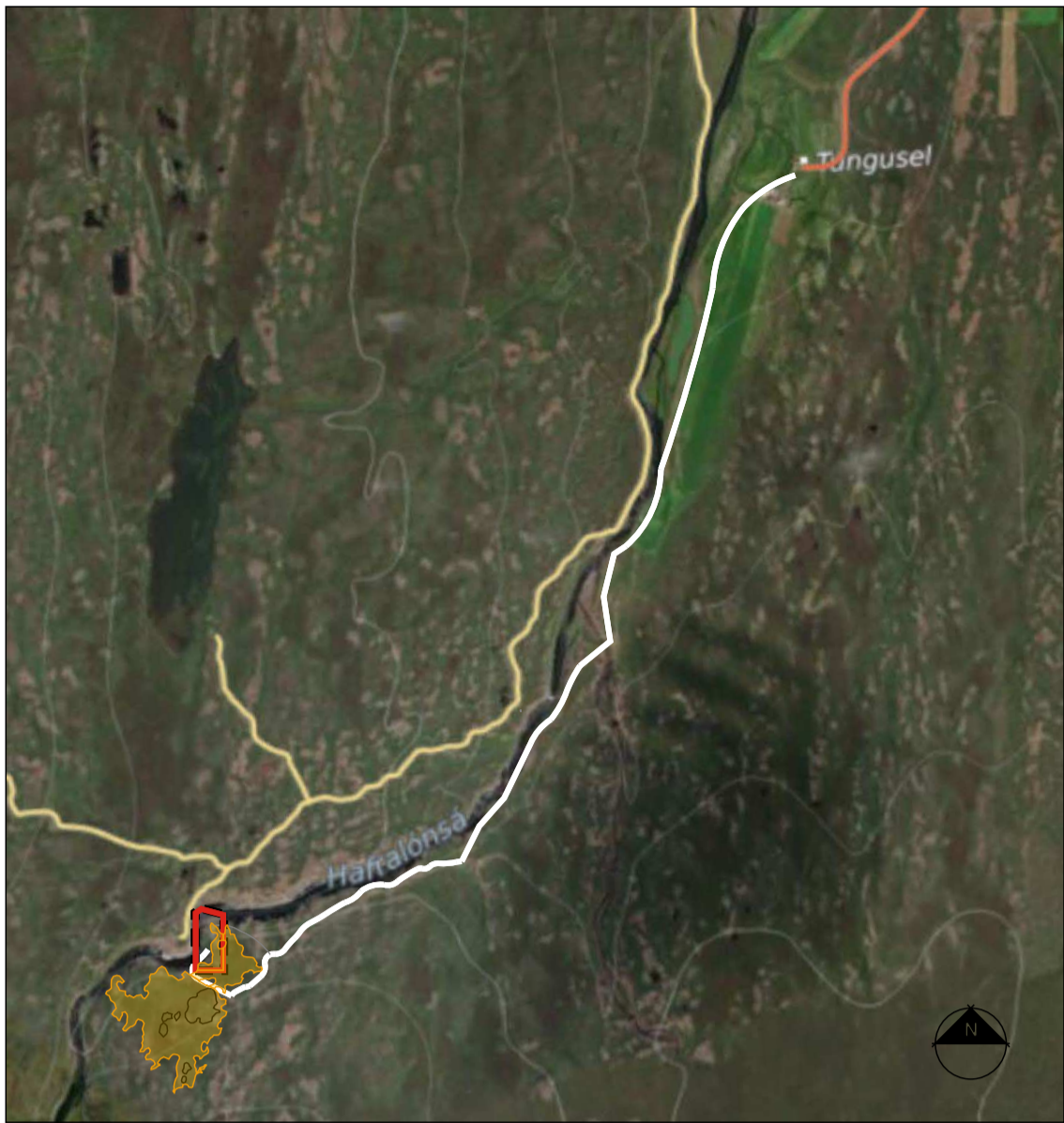
Aðkoma að Tunguseli er um þjóðveg nr. 85 og síðan um tengiveg nr. 8770 að Tunguseli.

Aðkoma að lóð er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

1.4 Eignarhald á skipulagssvæði

Eignarhald skipulagssvæðisins er á hönum landeiganda í Tunguseli.

DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skýringarmynd mkv. 1:25.000

Loftmynd af vefsjá alta



1.5 Landslag, veður og gróðurfar

Hafralónsá er vatnsmikil dragá innst í Þistilfirði. 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, starungamyrvast á skipulagssvæðinu.

Veðurfar: Ef litíð er á árið í heild eru suðlægar 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 leiðarlíós lögð til grundvallar.

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærni þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvar 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 Vþ2.

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 m² 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 ásynð 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.

Skilmálar vegna efnistöku:

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 Náttúruminjasrá

Engar skráðar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins.

3 Skilmálar

3.1 Mæli og hæðarblöð - hnitakerfi

EKKI er áætlað að gerð verði mæli- og hæðablöð 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 upprætti er dregin lína 50 metra frá árbakka. Byggingarreitir eru sýndir á uppráttum. 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 vottlendi. Við staðsetningu bygginga skal lögð áhersla á að byggingar séu ekki staðsettar á vottlendi 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 heildarásynnd 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 gist 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 snrytilegur, 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 jarðvegin.

3.3 Rafmagn

Rarik mun leggja heimtaug og mæli 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 slökkivatni miðað við fyrirhugað byggingarmagn á svæðinu.

3.6 Fráveita

Frárennslu skal leitt í rotþró og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitu 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.



Hluti af gildandi Aðalskipulagi Langanesbyggðar 2007-2027

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt ílá

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____ 20__.

_____ 20__.

Hluti af þessu deiliskipulagi er greinargerð dagsett 10.10.2024 br. 02.01.2025

VEIÐIHÚS VIÐ HAFRALÓNSÁ Í LANDI TUNGUSELS DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

Sveitarfélag:	LANGANESBYGGÐ
Áfangi:	Deiliskipulag
Maalikvæði:	1:1.000
Verknúmer:	23-012
Dagsetning:	10.10.2024
Útgáfa:	22.01.2025
Telning:	2.01

Skipulagshöfundar:



Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

BLAÐSTÆRD A1