

Greinargerð deiliskipulags

Almennar upplýsingar

Greinargerð þessi og skilmálar gilda fyrir skipulagssvæðið sem nær til hluta jarðarinnar Rangár í Kaldakinn í Aðaldal.

Afmörkun skipulagssvæðis og stærð

Skipulagssvæðið nær yfir spildu sem nær frá Út-Kinnarvegi í austri og um 200 m til vestur að hlíðinni. Í suðri eru skipulagsmörkin við núverandi aðkomuvegi að Rangá og Ófeigsstöðum og nær skipulagssvæðið um 450 þaðan til norðurs. Stærð skipulagssvæðisins er um 9,0 ha.

Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag Þingeyjasveitar 2010-2022. Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á Aðalskipuagi Þingeyjasveitar 2010-2022.

Skipulagssvæðið allt skilgreint í aðalskipulagi sem landbúnaðarsvæði. Meðal meginmarkmiða aðalskipulagsins er að gert er ráð fyrir að hefðbundinn landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum annarra atvinnugreina sem henta slíkum svæðum t.d. jarðrækt, ylrækt, lifræn ræktun, uppgræðsla, heimilsiðnaður og ferðaþjónusta.

Meðal markmiða aðalskipulagsins fyrir landbúnaðarsvæði er að skapa góð skilyrði til þess að ýmsir konar starfsemi geti þróast á landbúnaðarsvæðum, án þess að nauðsynlegt verði að skilgreina aðra landnotkunarflokka. Um er að ræða starfsemi sem nýta auðlindir og kosti svæðisins m.a. í afþreyingu og ferðaþjónustu. Samkvæmt aðalskipulagi Þingeyjasveitar er heimilt að afmarka lóðir og reisa frístundahús á landbúnaðarsvæðum, þar sem aðstæður leyfa. Allt að þrjú frístundahús á hverju núverandi lögbýli.

Skv. gildandi aðalskipulagi er starfsemi tengd ferðaþjónustu, sem líkja má við hótélrekstur o.fl. skilgreind sem verslun- og þjónusta. Breyting á aðalskipulagi felst í því að skilgreina fyrirhugað svæði fyrir gistihýsi og aðra tengda starfsemi sem verslunar- og þjónustusvæði en aðrir hlutar jarðarinnar verða með óbreyttri landnotkun.

Minjar

Skv. gildandi aðalskipulagi eru engar fornminjar skráðar á skipulagssvæðinu. Deiliskráning fornminja hefur ekki farið fram innan skipulagssvæðisins en gert er ráð fyrir að slík skráning fari fram á auglýsingar- og kynningartíma deiliskipulagsins.

Gefi niðurstaða deiliskráningar fornminja tilefni til breytinga á gögnum deiliskipulagsins verður það gert áður en deiliskipulagið verður staðfest, í samráði við Minjastofnun Íslands.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Deiliskipulag

Landeigendur jarðarinnar Rangár í Kaldakinn hafa hug á því að hefja rekstur ferðaþjónustu á jörðinni.

Aðkoma að núverandi byggingum er um heimreið frá Út-Kinnarvegi, nr. 851. Gert er ráð fyrir að aðkoma að gistihýsum verði um nýjan aðkomuveg frá þjóðvegi nr. 851.

Fyrirhugað er að byggja á jörðinni allt að 15 gistihýsi sem hvert um sig verður að hámarki 40 m² að stærð. Heimilt er að nýta núverandi hlöðu og fjárhús vegna fyrirhugaðrar ferðaþjónustu.

Gistihýsin og vegir eru að mestu staðsett á mólendi og skerða óverulega tún á jörðinni.

Lóðir

Gert er ráð fyrir fimm lóðum fyrir gistihýsi fyrir ferðaþjónustu á jörðinni og innan hvernar lóðar er heimilt að byggja allt að þrjú gistihýsi (sjá nánar í kafla um sérákvæði).

Lóðarmörk og númer lóða eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Samgöngur

Aðkoma að núverandi byggingum Rangár og Ófeigsstaða er um heimreið frá Út-Kinnarvegi, nr. 851. Gert er ráð fyrir að aðkoma að gistihýsum verði um nýjan aðkomuveg frá þjóðvegi nr. 851, um 320 m norðan núverandi aðkomuvegar. Við hvert gistihýsi er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum. Núverandi vegslóði á skipulagssvæðinu verður nýttur að hluta sem þjónustuvegur og gönguleið frá núverandi byggingum að Rangá að gistihýsum.

Veitur

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagn um byggðarlínu. Að gistihýsum verða lagðir jarðstrengir í jörð.

Orkuveita Húsavíkur sér svæðinu fyrir heitu vatni, gert er ráð fyrir að lagdir verði lagðar að gistihýsum.

Kalt vatn að núverandi og fyrirhuguðum byggingum kemur úr vatnsbóli í Engihlíð vestan skipulagssvæðisins. Frá núverandi lögn verða lagðar vatnslagnir að gistihýsum.

Rotþró er staðsett austan við núverandi íbúðarhús. Gert er ráð fyrir sameiginlegu tveggja þrepa hreinsivirki (rotþró og siturbeð) sem verður samnýtt fyrir gistihýsi og núverandi hlöðu og fjárhús sem verða mögulega nýtt fyrir ferðaþjónustu. Hreinsivirkið verður staðsett norðan við núverandi hlöðu og fjárhús. Vegslóði er fyrir að svæðinu þannig að auðvelt er fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Kerfið skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur siturlagna, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Almennir skilmálar

Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við mannvirki og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Mæliblöß

Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Öll mannvirki skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Sérákvæði

Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

A - Gistihýsi

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja allt að þrjú gistihýsi á einni hæð með grunnfleti að hámarki 40 m². Þakform skal vera mænisþak, vegghæð að hámarki 3,0 m og mænishæð frá aðalgólf að hámarki 5,0 m. Aðalgólf skal vera að hámarki 0,4 m yfir óhreyfðu landi. Þakfletir bygginga skulu vera í fremur dökkum litum sem falla sem best inn í landslagið. Veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tönum. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjálst en bil á milli bygginga skal vera í samræmi við grein 9.7.5 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

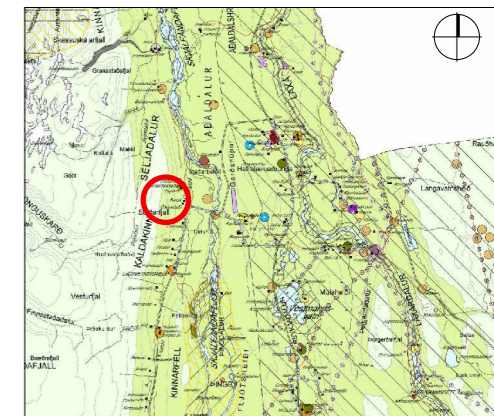
Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging gistihýsa en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmæt eru til landbúnaðar eða henta vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru að mestu staðsett á mólendi og skerða óverulega tún á svæðinu.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ástand svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er takmörkuð við hæð núverandi bygginga og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi. Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið sem samanstendur af rotþró og siturbeðum ásamt fituskilju verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir. Þar sem atvinnustarfsemin losar minna en 50 persónueiningar er ekki þörf á ítarlegri hreinsun skólps en tveggja þrepa.

Jákvæð áhrif geta verið á samfélag vegna fjölbreyttari þjónustu við ferðamenn og aukinna atvinnutækifæra auk atvinnu iðnaðarmanna á uppbyggingartíma.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.



ADALSKIPULAG ÞINGEYJARSVEITAR 2010-2022
SVEITARFÉLAGSUPPRÁTTUR

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITIR
- BÍLASTÆÐI
- VEGIR
- STÆRD LÓÐAR
- ROTÞRÓ

KORTAGRUNNUR: LOFTMYNDIR EHF
HNITAKERFI: ISNET 93

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ

SKV. 41 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRÁ _____ TIL _____

VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞINGEYJARSVEITAR

ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI ÞINGEYJARSVEITAR

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLADIST GILDI MED AUGLÝSINGU

Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

ÞINGEYJARSVEIT - RANGÁ Í KALDAKINN
DEILISKIPULAG - FERÐAÞJÓNUSTA
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR - TILLAGA

KVARDI-A3: 1:2000	TEIKN NR.: 001
DAGS: 09.06.2017	HANNAÐ: ÓI
FLOKKUR: 6612	TEIKNAD: ÓI
SKRÁ:	VERKNR: 16155

