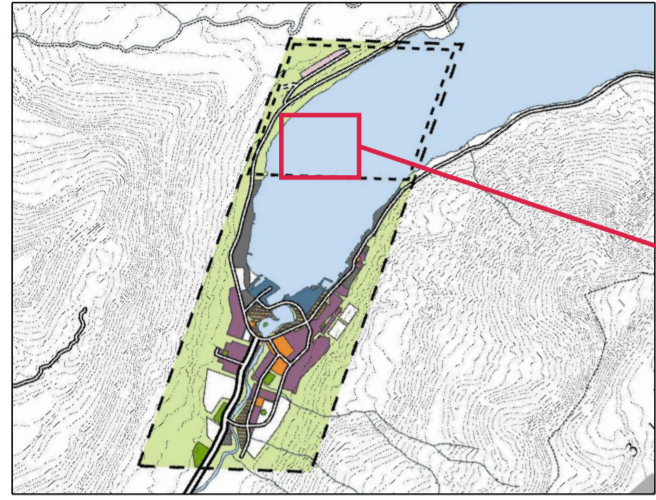
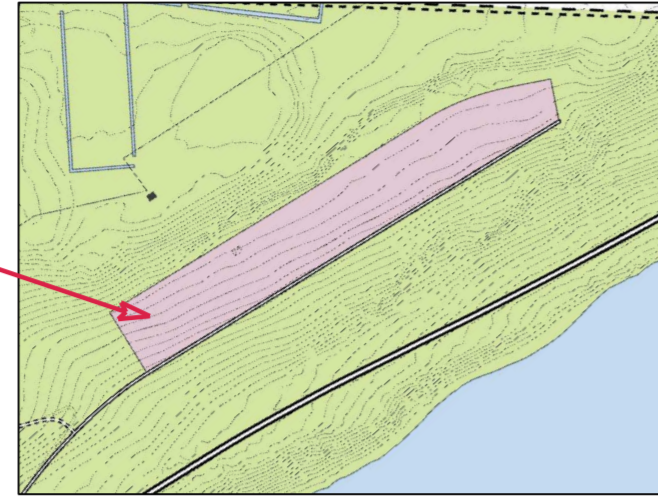


# LANGAHLÍÐ - SEYÐISFIRÐI

## svæði fyrir ferðapjónustu og íbúðarhúsnæði



Úrdráttur úr aðalskipulagi Seyðisfjarðar 1977 - 1997



- Skýringar :**
- Vegur
  - Lót, lóðamörk
  - Byggingarreitur
  - Bílastæði
  - Hnitnúmer
  - Lóðarstærð
  - Skipulagsmörk
  - Hættusvæði A
  - Hættusvæði B
  - Byggingar sem fyrir eru

### Greinargerð og skilmálar

#### Aðstæður og forsga

Deiliskipulag þetta er breyting frá áður staðfestu deiliskipulagi, þar sem gert var ráð fyrir 5 stökum lóðum fyrir fristundahús. Þegar hafa verið byggð fristundahús á þremur þessara lóða. Húsin hafa verið leigð út til gistingar ferðafólks.

Sú breyting er nú gerð að landinu er sjipt upp að nýju í sjö lóðir, sem hafa heitið Langahlíð 1 - 7.

Lóðir nr. 1 - 6 eru fyrir rekstur gistingu og stakbyggðum húsum, en á lóð nr. 7 er gert ráð fyrir íbúðarhúsi.

Lóðirnar eru á hjalla undir allbrattri brekku. Landinu hallar til suðausturs. Gert er ráð fyrir einföldum vegi út hjallaþrúna og aðkomu frá honum að hverri lóð fyrir sig.

#### Byggingarreitur og byggingar

Markaðir eru byggingarreitur á hverri lóð. Reiturinn gefur til kynna staðsetningu byggingar á hverri lóð. Mænisstefna húsa er gefin til kynna á uppdrættinum. Byggingarreitur á lóðum nr. 2 - 6 eru 12x18,5 m, en á lóð nr. 7 er byggingarreiturinn 17x30 m.

Á lóðum nr. 1, 3 og 5 eru þegar risin lítil hús sem leigð eru ferðafólki til skammtímadvalar. Húsin eru timburhús, með panelklæddum úrveggjum og bárujárnspaki.

#### Langahlíð 1:

Á lóðinni er eitt hús, notað til sölu gistingu. Ekki er gert ráð fyrir frekari byggingum á lóðinni.

#### Langahlíð 2:

Á lóðinni er gert ráð fyrir einu húsi til sölu gistingu. Stærð allt að 60 m<sup>2</sup>, byggingarefni timbur og mesta mænishæð 4,0 m, yfir gólfkóta.

#### Langahlíð 3:

Á lóðinni er eitt hús, notað til sölu gistingu. Auk þess er á lóðinni byggingarreitur fyrir eitt hús til viðbótar, með sömu skilmálum og á lóðinni Langahlíð 2.

#### Langahlíð 4:

Sjá skilmála fyrir Lónguhlíð 2.

#### Langahlíð 5:

Sjá skilmála fyrir Lónguhlíð 3.

#### Langahlíð 6:

Sjá skilmála fyrir Lónguhlíð 2.

#### Langahlíð 7:

Á lóðinni er byggingarreitur fyrir íbúðarhús, timburhús á einni eða tveimur hæðum, allt að 300 m<sup>2</sup> að stærð, með risþaki. Einnig gert ráð fyrir bilgeymslu allt að 70 m<sup>2</sup> að grunnfleti, annað hvort stakbyggðri eða sem viðbyggingu eða hluta af íbúðarhúsi. Mesta mænishæð 8 m yfir gólfkóta.

Sami pakktur skal vera á öllum húsum á svæðinu, þ.e. eins og á þaki þeirra húsa sem eru risin, en lítil úrveggja mega vera breytilegir.

#### Minjar

Á svæðinu eru engar þekktar minjar sem falla undir lög um menningar-minjar nr. 80/2012, en minjakönnun mun fara fram fyrir svæðið allt, áður en deiliskipulag þetta er afgreitt. Verði vart við minjar sem falla undir ákvæði laga um menningarminjar skal brugðist við því í samræmi við ákvæði laganna og fyrirmæli minjavarðar.

#### Vegur og sarp

Neysluvatns er aflað úr borholu(m) í landi Lónguhlíðar. Miðlungargeymir er á lóð nr. 2. Vatnslagnir verða allar neðanjarðar. Gert er ráð fyrir rotþró og tilheyrandi siturlögnum á þremur stöðum neðan vegar, eins og uppdráttur sýnir. Hús á lóðum 1, 2 og 3 hafa sameiginlega rotþró og hús á lóðum 4, 5 og 6 sameinast um aðra. Íbúðarhúsið verður tengt við þriðju rotþróna.

Frágangur fráveitu skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og er háður samþykki Heilbrigðiseftirlits Austurlands og bæjarfylivalda Seyðisfjarðarkaupstaðar. Við endanlega staðsetningu rotþróa og siturlagna skal taka mið af því að greið aðkoma sé til staðar vegna hreinsunar og að fullnægjandi svæði fást til frágangs siturlagna.

Frágangur sorpiláta og staðsetning þeirra skal vera í samræmi við fyrirmæli Seyðisfjarðarkaupstaðar.

### Staðbundið hættumat

Þann 6. október 2016 gaf Veðurstofa Íslands út staðbundið hættumat vegna ofantfóðahættu við Lónguhlíð á Seyðisfirði. Í framhaldi af hættumatinu var gerð sú breyting á fyrri deiliskipulagstillögu sem hér er birt. Samkvæmt hættumatinu er snjóflóðahætta á flestum lóðanna á svæðinu, næst brekkunni fyrir ofan. Hættan er samt talin lítil miðað við ofantfóðahættu á flestum þéttbýlisstöðum hérlendis, þar sem ofantfóðahætta er talin vera fyrir hendi. Því eru einungis skilgreind A-svæði og B-svæði, sbr. reglugerð nr. 505/2000.

Þegar hafa verið reist tvö hús sem standa á A-svæði og eitt hús á B-svæði. Fram kemur að meiri hættan er á ofantfóðum á svæðinu innanverðu en á útennda þess.

Ekki telst óheimilt að reka atvinnustarsemi í þeim húsum sem byggð hafa verið, en í þeirri deiliskipulagstillögu sem hér birtist er brugðist við ábendingum Veðurstofunnar og byggingarreitur færðir til, þannig að byggingar á þeim séu á sem hættuminnstum stað. Sömueldis er ekki gert ráð fyrir frekari byggingum á innri hluta svæðisins.

Vakin er athygli á ábendingu Veðurstofunnar um að við útgáfu rekstrarleyfis fyrir hús á A- og B-svæði verði vakin athygli á hugsanlegri snjóflóðahættu og mælst til þess að ekki sé dvalist í húsunum, ef var hetfur ódóð við mikla snjósofnun í brekkunni ofan þeirra.

#### Breytingar frá skipulagsuppdrætti, dags. 25.08.2008 :

- B1. Hús á lóðum 1, 2 og 3 mæld inn og staðsett á uppdrætti
- B2. Girding mæld inn og staðsett á uppdrætti
- B3. Færð inn hnit byggingarreitna á lóðum 4 og 5
- B4. Settur inn byggingarreitur fyrir þjónustuhús á lóð 2
- C1. Leiðréttur listi yfir hnit (Sb-norður - 63 mm)
- D1. Lóðum fjölgað og lóðarmörkum breytt
- D2. Settur inn ytri byggingarreitur, 10 m innan lóðarmarka
- D3. Breyttir skilmálar og greinargerð
- D4. Hnitaskrá uppfærð
- E1. Titill uppdráttar breytt
- E2. Aftmörkun hættumatssvæða A og B sýnd á uppdrætti
- E3. Byggingarreitur færðir til, með tilliti til ofantfóðahættumats
- E4. Greinargerð uppfærð með tilliti til hættumats
- E5. Skýringatexti uppfærður
- E6. Staðsetningu rotþróar breytt
- E7. Ytri byggingarreitur felldur niður
- F1. Byggingarreitur fyrir íbúðarhús á lóð nr. 5 felldur niður
- F2. Byggingarreitur fyrir hús til gistingu sett á lóð nr. 5
- F3. Byggingarreitur fyrir íbúðarhús settur á lóð nr. 7
- F4. Byggingarreitur fyrir hús til gistingu á lóð nr. 7 felldur niður

#### Hnitalisti

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 1  | 733 065.702 - 540 474.365 |
| 2  | 733 083.252 - 540 445.926 |
| 3  | 733 126.169 - 540 509.886 |
| 4  | 733 143.507 - 540 475.392 |
| 5  | 733 184.080 - 540 545.290 |
| 6  | 733 201.910 - 540 510.255 |
| 7  | 733 236.407 - 540 578.250 |
| 8  | 733 254.647 - 540 549.032 |
| 9  | 733 280.959 - 540 615.051 |
| 10 | 733 295.688 - 540 583.835 |
| 11 | 733 345.648 - 540 666.816 |
| 12 | 733 366.293 - 540 623.733 |
| 13 | 733 410.456 - 540 709.211 |
| 14 | 733 431.693 - 540 662.599 |
| 15 | 733 496.902 - 540 724.043 |
| 16 | 733 508.051 - 540 696.629 |

### AFGREIÐSLA DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Seyðisfjarðar, að undangenginni kynningu og auglýsingu,

þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta, sem hlotið hefur meðferð samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010, var samþykkt af bæjarstjórn Seyðisfjarðar,

þann \_\_\_\_\_

skipulags- og byggingarfulltrúi

Birt í B-deild Stjórnartíðinda

nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_



## LANGAHLÍÐ, SEYÐISFIRÐI

### SVÆÐI FYRIR FERÐAPJÓNUSTU OG ÍBÚÐARLÓÐ

### DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR

verkaupi Francesca Giovanni  
hannað/teiknað PP  
yfirlit/teiknað  
mkv 1:1000 (A2)  
dags 15.10.2018

17-003 1701-06 F

verknr teikning breyt