

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - NORÐUR-FOSS

Greinargerð

Deiliskipulagið nær til 3,4 ha svæðis í landi Norður-Foss í Mýrdalshreppi. Svæðið er í Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 skilgreint sem svæði fyrir landbúnað. Samhliða tillögunni verður auglýst tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 þar sem lagt er til að landnotkun á 4 ha svæði úr landi Norður-Foss verði breytt frá því að vera svæði fyrir landbúnað í verslunar- og þjónustusvæði. Gert er ráð fyrir að byggðar verði sjö byggingar fyrir gistirými á skipulagssvæðinu, í heildina 28 gistirými.

Samræmi við aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 er gert ráð fyrir mikilli fjölgun ferðamanna til sveitarfélagsins. Þar setur sveitarfélagið stefnu um að stuðla að og styðja vöxt ferðaþjónustu. Þá er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu gistipjónustu í sveitarfélaginu. Fyrirhuguð er starfsemi gistipjónustu á svæðinu og verður starfsemi í samræmi við skilgreinda landnotkun í aðalskipulagi við staðfestingu aðalskipulagsbreytingar sem auglýst er samhliða deiliskipulagi. Þá verður skilgreind landnotkun fyrir svæðið verslun og þjónusta. Samkvæmt aðalskipulagi nær verslun og þjónusta m.a. til gistiheimila og ýmissar þjónustu tengda ferðaþjónustu.

Forsendur og markmið

Mikil aukning hefur orðið á komu ferðamanna í Mýrdalshrepp á síðastliðnum árum. Í Aðalskipulagi 2012-2028 var gengið út frá þeirri spá að fjöldi ferðamanna á Íslandi árið 2015 yrðu rúmlega 600.000 talsins en raunin varð sú að árið 2015 komu tæplega 1.300.000 ferðamenn. Þar með eykst hluti þeirra ferðamanna sem koma í Mýrdalshrepp töluvert meira en gert var ráð fyrir við gerð aðalskipulags. Markmið deiliskipulagsins er að fjölga gistirýmum í sveitarfélaginu með því að bjóða upp á 28 ný gistirými. Tilgangur skipulagsins er þannig að gera landeigendum kleift að veita gistipjónustu fyrir ferðamenn og styðja við uppbyggingu ferðaþjónustu í Mýrdalshreppi.

Staðhættir

Skipulagssvæðið er spilda úr landi Norður-Foss. Svæðið er tiltölulega sléttlent, er grasi vaxið og hefur verið nýtt sem tún. Aðkoma að svæðinu er frá Reynishverfisvegi um Suður-Fossveg. Í gegnum svæðið liggur vegslóði og liggur hann áfram til norðvesturs að nærliggjandi túnum. Sunnan og austan við skipulagssvæðið er byggð.

Vernd og náttúruvá

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið er ekki á vatnsverndarsvæði, náttúruminjasrá eða friðlýst. Skipulagssvæðið er ekki staðsett á helstu leiðum jökulhlaupa úr Mýrdalsjökli samkvæmt Aðalskipulagi Mýrdalshrepps. Svæðið er ekki á skilgreindu hættusvæði samkvæmt aðalskipulagi.

Skipulagsskilmálar

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er 3,4 ha á stærð. Heimilt byggingarmagn á svæðinu er allt að 1.050 m². Gert er ráð fyrir að byggðar verði allt að sjö byggingar á skipulagssvæðinu. Heimilt er að byggja leiksvæði eða annarskonar útivistaraðstöðu á svæðinu.

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru þrjár talsins og eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og í eftirfarandi töflu:

Byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m ²)	Heimilt byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall byggingarreits	Fjöldi bygginga
A	5.850	440	0,08	3
B	7.000	350	0,05	2
C	4.900	350	0,07	2
Samtals	17.750	1.050		7

Staðsetning bygginga á upprætti er ekki bindandi en byggingar skulu staðsettar innan byggingarreits. Skipulagssvæðið er 3,4 ha og nýtingarhlutfall skipulagssvæðis þar með 0,03.

Hönnunarskilmálar

Gerð er krafa um að byggingar og önnur mannvirki verði eins og kostur er vel staðsett í landi. Byggingar skulu staðsettar þannig að þær skerði sem minnst útsýni frá öðrum byggingum á svæðinu. Hver bygging skal ekki vera stærr en 160 m². Byggingar skulu ekki vera hærr en ein hæð og hámarks hæð bygginga er 5 metrar frá botnplötu 1. hæðar. Bil milli bygginga skal vera nægilega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra samanber byggingareglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

Lagnir og veitur

Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert er ráð fyrir að lagnir muni liggja með fram vegum. Haft verður samráð við byggingarfulltrúa, veitustofnanir og heilbrigðiseftirlitið eftir atvikum. Gert er ráð fyrir að svæðið tengist vatnsbóli sem er staðsett suðaustan við skipulagssvæðið, undir Reynisfjalli. Gert er ráð fyrir að notast verði við rafmagnsupphitun þar sem einungis er borhola við þéttbýlið í Vík. Gert er ráð fyrir að skólþ verði leitt um rotþró. Fyrirhuguð staðsetning rotþróar er sýnd á upprætti deiliskipulags. Gert er ráð fyrir að haft verði samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við uppsetningu rotþróar. Farið verður eftir reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999 m.s.br. Byggingar munu tengjast dreifikerfi Rarik. Útfærsla á sorphirðu verðir unnin í samráði við Mýrdalshrepp.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma inn á svæðið verður um Suður-Fossveg. Gert er ráð fyrir að aðkoma inn á svæðið verði útfærð með það í huga að hún valdi ekki ónæði fyrir byggð austan og sunnan skipulagssvæðisins. Til stendur að útfæra aðkomu á svæðið eins og sýnt er á

meðfylgjandi upprætti, en útfærsla vega og bílastæða er ekki bindandi.

Gert er ráð fyrir að eitt bílastæði verði staðsett við hverja einingu, og þannig fjögur bílastæði við hvert hús. Þá er gert ráð fyrir bílapani með 24 bílastæðum sem sýnt er á upprætti. Bílapan er staðsett í jaðri svæðisins til þess að ekki sé gengið á mitt túnið. Þá er þessi staðsetning talin ákjósanleg þar sem hægt er að samnýta bílapan með aðliggjandi byggð.

Umhverfi

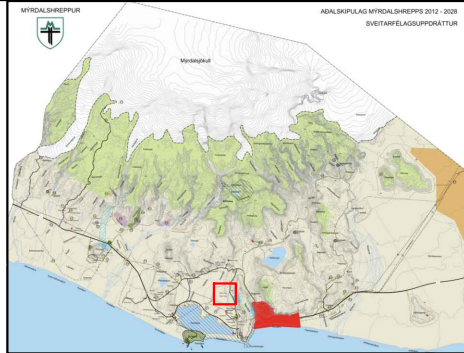
Í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsins.

Lögð er áhersla á góða ásýnd á svæðinu. Gert er ráð fyrir að draga úr neikvæðum sjónrænum áhrifum byggðar með því að byggingar og önnur mannvirki verði felld í landslag þannig að vel sé. Lögð er áhersla á vandaða efnisnotkun með það í huga að stuðla að samræmdu heildarútliti svæðisins.

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu en að hún verði hæg og muni því ekki hafa teljandi áhrif á loftgæði eða umferðarhávaða á svæðinu. Unnið verður að vegagerð með þeim hætti að íbúar í nágrenni svæðisins hljóti sem minnst ónæði af umferð vegna starfsemi á svæðinu.

Deiliskipulagið mun hafa jákvæð áhrif á atvinnu á svæðinu. Bæði mun uppbygging gistirýma skapa atvinnu og gera ferðamönnum kleift að gista í sveitarfélaginu og þar með nýta sér aðra þjónustu í sveitarfélaginu.

Tillaga að deiliskipulagi 1:1.500 [A3]



Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028 - Ekki í kvarða

SKÝRINGAR

- Tún og annað opið svæði
- Mól
- Nústandandi byggingar
- Fyrirhugaðar byggingar
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitir
- Vegir, aðkoma og bílastæði
- Rotþró
- Ár og vötn
- 5 metra hæðarlínur

SAMBÝKKTIR

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

Hnitakerfi: ISN93
Deiliskipulagið var unnið af VSÓ Ráðgjöf í ágúst 2016.

Tillaga að deiliskipulagi

VSÓ RÁDGJÖF
BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, S. 5858000, Fax: 5858010
www.vso.is, vso@vso.is

001

SKIPULAG: AK
YFIRFARIB: SGT
TEKNI: 16261_DSK_T_02
KVARDI: 1:1.500 A3
DAGS: 12.08.2016
BREYTT: 28.09.2016

Unnið fyrir: N18 ehf