



**MÝRDALSHREPPUR
DYRHÓLAEY
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA
GREINARGERÐ OG VIÐBÓTARSKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

Breyting júlí 2014

UNNIÐ FYRIR UMHVERFISSTOFNUN



Mýrdalshreppur



LANDSLAG

Breyting á deiliskipulagi júlí 2014 - Greinargerð og viðbótarskilmálar:

Gildandi deiliskipulag Dyrhólaeyjar öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 10. nóvember 2005.

Deiliskipulagsbreyting þessi nær yfir svæði á Lágey Dyrhólaeyjar, sjá nánari afmörkun á skipulagsupprætti. Breytingin felst í því að heimila byggingu salernis- og þjónustuhúss vegna stórauðinnar ásóknar ferðamanna inn á svæðið. Með hliðsjón af heppilegustu staðsetningu slíkrar byggingar er jafnframt gert ráð fyrir nýrri staðsetningu bílastæða ofar og norðvestar en núverandi stæði austast á Lágey. Þar er fyrir hendi landrými og landslagsaðstæður sem bjóða upp að fella byggingu bílastæði vel að landinu. Afmörkuð lóð fyrir bygginguna er rúmlega 1000 m² og innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 100 m² byggingu á einni hæð.

Áætlað er að tæplega 150 þúsund ferðamenn hafi komið í Dyrhólaey árið 2013 og er það rúmlega 100% fjölgun á 10 árum. Talið er að 39 þúsund ferðamenn hafi komið í Dyrhólaey í júlí 2013 og 42 þúsund í ágúst sama ár.

Eftirfarandi tæknilegar ráðstafanir þarf að gera til þess að unnt verði að starfrækja bygginguna:

- Bora þarf eftir neysluvatni ofan við bílastæði og byggingu. ÍSOR hefur kannað aðstæður og bent á heppilegan stað fyrir borun eftir vatni. Gert er ráð fyrir að borun niður á 15-35 m dýpi muni skila neysluvatni.
- Koma þarf rotþró fyrir neðan við bygginguna þar sem vel fer í landi. ÍSOR hefur kannað aðstæðu og bent á heppilega staðsetningu rotþróar.
- Leggja þarf rafstreng í jörð að byggingunni. Loftlína að Dyrhólaeyjarvita liggur upp á eyna að vestanverðu. Að höfðu samráði við RARIK er gert ráð fyrir að rafstrengur verði lagður í jörð frá Loftstöllum meðfram aðkomuveginum að Dyrhólaey, u.þ.b. 2,5km leið. Mögulegt verði að tengja út frá honum nýjan streng meðfram veginum upp á Háey og leggja loftlínuna af.

Afmörkun nýrra bílastæða er sýnd á breyttum deiliskipulagsupprætti og nánara fyrirkomulag og útfærsla er sýnd á skýringarupprætti. Núverandi vegur niður á Lágeyna mun nýtast sem aðalgöngustígur niður að útsýnisstöðum á Hamrinum, Skorpunefi og Brestnefi. Stígurinn skal vera aðgengilegur hreyfihömluðum og skal tekið mið af því við efnisval og í lengdarhalla. Hann mun jafnframt nýtast sem þjónustuleið og neyðaraðkoma.

Upprunalegt deiliskipulag var unnið á ónákvæmum grunni. Loftmynd frá árinu 2009 hefur verið lögð undir skipulagið og stígar á Lágeynni leiðréttir út frá henni.

Við staðarval fyrir bygginguna var fyrst skoðað að staðsetja hana við núverandi bílastæði austast á Lágey. Að athuguðu máli þótti óæskilegt að koma byggingunni þar fyrir vegna sýnileika og vandkvæða við fráveitu. Jafnframt er ónæði af því að hafa bílastæðin svo nálægt vinsælustu útsýnisstöðunum á Lágeynni, sem rýrir upplifunina. Þess í stað var ákveðið að skoða möguleikann á

að færa bílastæðin norðvestar og fjær núverandi stað. Með því móti er stuðlað að friðsæld í námunda við útsýnisstaðina og ferðalanginum gefið færi á hæfilegri gönguleið frá bílastæðum að útsýnisstað. Það skapar aðdraganda og eftirvæntingu og stuðlar að hollri hreyfingu.

Bílastæðum og byggingunni er komið fyrir í hvilft í landinu og milli hjalla í landinu. Þar er gott landrými til að koma fyrir stæðum fyrir 45-60 bíla og 6-10 rútur. Gróðurþekja er á svæðinu sem fer undir stæðin og skal nýta hana sem mest til frágangs á jöðrum bílastæða, fláa frá byggingu og ógrónum vegfláum. Á aðkomusvæðinu er skal vanda til alls frágangs á hóflegan hátt í sátt við umhverfið. Brjóta má upp bílastæðafleti með t.d. styrktu grasi. Vinna má með hleðslur eða grjótkörfur til rýmismyndunar og afmörkunar svæða. Koma skal fyrir upplýsingaskiltum um náttúrufar, sögu og gönguleiðir. Í tengslum við bílastæði og aðkomusvæði skal koma fyrir vistlegri nestisaðstöðu með borðum og bekkjum. Þar sem jafnframt komið fyrir hjólastæðum.

Eftirfarandi kaflar eru nýir til viðbótar við gildandi skipulags- og byggingarskilmála:

2.8 Lóðir

Lóðarmörk 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.

2.9 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti er sýndur byggingarreitur á lóð og skal bygging byggð innan hans.

2.10 Salernisbygging

Gert er ráð fyrir salernisbyggingu fyrir neðan áætluð bílastæði á Lágeynni. Byggingin hýsir snyrtingar fyrir gesti við svæðisins, ásamt spennistöð. Húsið samanstendur af tveimur jafnstórum hlutum sem eru tengdir saman með yfirbyggðu skyggni, og stakstæðu gerði.

Gert er ráð fyrir gerði fyrir vatnstanka og dælumótor.

2.11 Veitur

2.11.1 Vatn

Vegna fyrirhugaðrar salernisbyggingar er þörf á köldu vatni, en gert er ráð fyrir að borað verði eftir köldu vatni vestan við veginn í nánd við fyrirhugaða byggingu.

2.11.2 Rafmagn

Gert er ráð fyrir að jarðstrengur verði lagður meðfram vegi að byggingunni, en framkvæmd verður unnin í samvinnu við Rarik.

Gert er ráð fyrir spennistöð innan lóðar salernisbyggingar.

2.11.3 Fráveita

Gert er ráð fyrir að rotþró verði komið fyrir suðaustan fyrirhugaðrar salernisbyggingar.

Rotþróin og lagnir að og frá henni skulu vera samkvæmt nýjustu tækni og skal búnaðurinn allur vera mengunarlaus með öllu. Aðgengi að rotþró skal vera þannig að auðvelt er fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Kerfið skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.12 Umhverfisáhrif

Breyting á deiliskipulagi Dyrhólaeyjar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging salernisbyggingar og að- og fráveitukerfi tengt henni ásamt bílastæðum og lagfæringum/breytingum á vegum og göngustígum.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif byggingarinnar á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð byggingar er takmörkuð og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi. Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu. Bílastæðin verða færð fjær austurbrún Lágeyjar og þeim þannig komið fyrir í landi að það ætti að draga úr áhrifum þeirra á umhverfið.

Mögulegt er að jákvæð áhrif verði vegna uppbyggingar salernisbyggingar og bílastæða þar sem verið er að skapa aðstöðu fyrir ferðamenn og þjónustu við þá, en engin aðstaða er fyrir ferðamenn á Lágeynni í dag. Þá geta áhrif á náttúrufar verið jákvæð þar sem gert er ráð fyrir að umferð gangandi verði stýrt betur en nú er með betur skilgreindu stígakerfi um svæðið.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsbreytingarinnar hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

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

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

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

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.4 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12. byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 Salernisbygging

Innan byggingarreits er heimilt að reisa salernishús á einni hæð að hámarki 100 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 4,5 m frá gólfkóta.

Þakfletir húsanna skulu vera í fremur dökkum litum sem falla sem best inn í landslagið, eða tyrft. Veggfletir byggingar skulu vera í brúnum eða náttúrulegum tónum.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.