



Deiliskipulags fyrir vesturhluta Víkurþorps



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

TILLAGA

dags. 27. apríl 2016



LANDMÓTUN®

Yngvi Þór Loftsson og Margrét Ólafsdóttir

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

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

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000 dagsettur 27.04.2016.

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	5
1.1	Almennt.....	5
2	Forsendur.....	6
2.1	Forsendur úr gildandi aðalskipulagi.....	6
2.2	Friðlýstar minjar og hús sem eru 100 ára og eldri.....	8
2.3	Tilflutningur á Halldórsverslun.....	10
2.4	Skipulagsgögn og kortagrunnar.....	10
3	Almennir skilmálar.....	11
3.1	Almennt.....	11
3.2	Hönnun og uppdrættir.....	11
3.3	Mæli- og hæðarblöð.....	11
3.4	Lóðarafmörkun og byggingarreitir.....	11
3.5	Húsagerðir.....	11
3.6	Nýtingarhlutfall.....	11
4	Aðkoma, bílastæði og veitur.....	12
4.1	Götur og gönguleiðir.....	12
4.2	Bílastæði.....	12
4.3	Kvaðir.....	12
4.4	Frárennsli og veitur.....	12
4.5	Sorp.....	12
5	Sérstakir skilmálar.....	12
5.1	Almennt.....	12
5.2	Íbúðarhúsalóðir í gamla bæjarhlutanum.....	13
5.3	Íbúðarhúsalóðir við Mánabraut og Sunnubraut.....	14
5.4	Bílskúrslóðir við Víkurbraut.....	14
5.5	Atvinnulóðir í gamla bæjarhlutanum.....	14
5.6	Atvinnulóðir.....	15
5.7	Lóðafrágangur.....	15
6	Umhverfisáhrif.....	16
7	Auglýsing og afgreiðsla.....	16
7.1	Auglýsingatími.....	16
7.2	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu.....	16
8	Skipulagsferill.....	16
8.1	Kynning og samráð.....	16

8.2	Tíma- og verkáætlun.....	17
9	Heimildaskrá.....	18
	Viðauki I.....	19

Myndaskrá

Mynd 1.	Afmörkun á deiliskipulagssvæði.....	5
Mynd 2.	Hluti af aðalskipulagi þéttbýlisins í Vík.....	6
Mynd 3.	Norður-Vík 163072 205 – 19. Tóft í brekku vestan við vestustu hús við Víkurbraut.	8
Mynd 4.	Norður-Vík 163072 205 – 20.....	8
Mynd 5.	Víkurbraut 28 (Brydebúð) og Víkurbraut 26 (Hótel Lundi).....	9
Mynd 6.	Tillaga að nýrri staðsetningu á Halldórsverslun	10

1 INNGANGUR.

1.1 Almennt.

Mýrdalshreppur hefur ákveðið að ráðast í gerð deiliskipulags fyrir Vesturhluta Víkurþorps og hefur skipulagslýsing verið kynnt í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr.123/2010 (sjá kafla 5).

Deiliskipulagssvæðið er samtals um 7 hektarar að stærð. Svæðið er þegar byggt að hluta en á suður hluta þess eru óbyggðar lóðir en ekkert deiliskipulag liggur fyrir. Flestar lóðir svæðisins eru í eigu sveitarfélagsins.



Mynd 1. Afmörkun á deiliskipulagssvæði.

Tilgangur deiliskipulagsins er að skilgreina betur notkun svæðisins og framtíðarsýn, lóðastærðir og aðgengi að lóðum.

Að sama skapi er vöntun á bílastæðum í kringum aukin straum ferðamanna sem leita í þennan hluta þorpsins í tengslum við hótél og veitingastaði. Á norðurhluta svæðisins er fjölbreytt byggð og þétt íbúðarhúsabyggð. Flest þessara húsa eru ekki í heilsársnotkun þó engin sumarhús séu skilgreind innan þéttbýlis í þorpinu.

Innan svæðisins er einnig staðsett Brydebúð þar sem starfrækt er Kötlusetur, upplýsingamiðstöð og kaffihús. Í tengslum við þá starfsemi er húsnæði sem hýsir bátinn Skaftfelling við Víkurbraut 17. Við Víkurbraut 21 er líklega eitt sögufrægasta hús staðarins, Halldórsverslun og hefur það verið á dagskrá í nokkurn tíma að gera húsið upp og tengja það við þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Lögð er áhersla á íbúðarbyggð og verslun og þjónustu á skipulagssvæðinu en á suðaustur hluta svæðisins er áætluð einbýlis- og raðhúsabyggð.

2 FORSENDUR.

2.1 Forsendur úr gildandi aðalskipulagi.



Mynd 2. Hluti af aðalskipulagi þéttbýlisins í Vík

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 þá getur allt að 1/3 svæðisins verið verslun og þjónusta. Með þessari stefnu er ætlunin að skerpa á yfirbragði svæðisins. Nýtingarhlutfall getur orðið allt að 0,7. Ekki liggur fyrir deiliskipulag af svæðinu eða hlutum þess.

Samkvæmt hættumatinu (Veðurstofa Íslands, 2009) eru fjögur íbúðarhús og tvö atvinnuhús við Víkurbraut á B-svæði og tólf íbúðarhús og þrjú atvinnuhús þar eru á A-svæði, einkum vegna snjóflóðahættu. Deiliskipulagið verður í samræmi við gildandi aðalskipulag Mýrdalshrepps.

Í Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 er eftirfarandi landnotkun skilgreind á því svæði sem deiliskiplagið tekur til:

- Hluti af Íbúðabyggð (IS5) samtals 0,4 ha.
- Íbúðabyggð (IS6) samtals 0,9 ha.

- Blönduð landnotkun fyrir íbúðabyggð, verslun- og þjónustu og athafnasvæði.
- Óbyggt svæði

Eftirfarandi skilmálar gilda fyrir mismunandi landnotkun í aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028:

Skilmálar vegna íbúðarbyggðar

- Ný íbúðarbyggð skal vera í samræmi við þá sem fyrir er hvað varðar tegund íbúða, stærðir, þéttleika og ásýnd.
- Í samræmi við Staðardagskrá 21, skulu götur og gangstéttar verði lagaðar. Jafnframt verði götur merktar og komið upp umferðarskiltum á gatnamótum.
- Í samræmi við Staðardagskrá 21 verði haldið áfram með uppbyggingu gamalla húsa vestast í þorpinu.
- Vinna þarf deiliskipulag fyrir eldri hluta Víkurþorps, þar sem m.a. gerð verði grein fyrir almennum skilmálum, verndun byggðamynsturs og heildrænnar stefnu um ásýnd hverfisins.
- Íbúðarsvæði falli ávallt sem best að náttúrulegu umhverfi og lagður sé metnaður í ná samfellu byggðar og náttúru.
- Huga þarf að framboði á leiguhúsnæði m.a. fyrir fólk sem kannar möguleika á framtíðarþúsetu í sveitarfélaginu.
- Huga þarf að götumynd eldri hverfa og taka mið af ákvæðum um húsafriðun, sjá kafla 5.5.
- Taka skal tillit til varnarlína ofanflóða við ákvörðun um nýbyggingar á svæðum vestast í Vík, sjá kafla 5.7.
- Gerð verði áætlun um heftingu sandfoks í Vík og tryggt eftir því sem hægt er að sandfok valdi hvorki íbúnum áþægindum, té tjóni á mannvirkjum.

Skilmálar fyrir verslunar og þjónustusvæði

- Við mótun deiliskipulags skal huga að heildarskipulagi þess svæðis sem fellur undir blandaða byggð. Þar skal skilgreina hvar verslunar- og þjónustusvæði geta verið og þá skilmála sem gilda um þá starfsemi.
- Á verslunar- og þjónustusvæðum getur nýtingarhlutfall verið allt að 0,7, enda er þar gert ráð fyrir að hús geti verið tví- eða þrílyft að hluta eða öllu leyti.
- Huga þarf að götumynd eldri hverfa og taka mið af ákvæðum um húsafriðun, sjá kafla 5.5. Deiliskipulagsskilmálar fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði miði að gæðum húsnæðis og vönduðu yfirbragði byggðar.

Við skipulag byggðar og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar. Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi.

Skilmálar fyrir athafnasvæði:

- Í deiliskipulagi er leyfilegt að auka eða minnka nýtingarhlutfall á einstökum lóðum, svo framarlega sem heildarbyggingarmagn svæðis sé í samræmi við það sem fram kemur í aðalskipulagi.
- Ekki er leyfð íbúðarbyggð á athafnasvæðum.
- Hluti athafnasvæðis í blöndun byggðar skal vera víkjandi, þ.e. að ekki er gert ráð fyrir að byggja nýtt húsnæði fyrir athafnastarfsemi á svæðinu.

- Almennt skal miða við að byggingar verði einlyftar og verði ekki hærri en 7 m frá gólfkóta, til þess að falla að núverandi byggðamynstri í Vík.

2.2 Friðlýstar minjar og hús sem eru 100 ára og eldri.

Fyrir liggur skráning fornminja í þéttbýlinu Vík (Katrín Gunnarsdóttir 2004) og samkvæmt skráningunni eru tvær minjar á deiliskipulagssvæðinu. Fornminjar eru í Norður-Vík þar sem er tóft í brekku vestan við vestustu hús við Víkurbraut. Tóftin er grjóthlaðin inn í brekkuna, hleðsluhæð er allt að 1.30 m og þar renna veggir saman við landið, hliðarveggir um 1m á hæð, byggðir út frá brekkunni. Tóftin er alveg opin til suðausturs. Ástand tóftarinnar er sæmilegt (sjá mynd 3.).



Mynd 3. Norður-Vík 163072 205 – 19. Tóft í brekku vestan við vestustu hús við Víkurbraut.

Bátaskýli sem stendur við endann á Víkurbraut, Norður-Vík 1630725 205-20. Bátaskýlið er með hlöðnum veggjum sem eru grasvaxnir og bárujárnsþaki, hurð er fyrir skýlinu. Hættumat er lítið og hættuorsök talin vera ábúð. Samkvæmt lýsingu þegar skráning var gerð var bátaskýlið í lélegu ástandi en síðan þá hefur það verið endurgert (sjá mynd 4).



Mynd 4. Norður-Vík 163072 205 – 20.

Í húsakönnun Mýrdalshrepps frá 1999, (Gata-arkitektþjónusta) var lagt mat á varðveislugildi svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í deiliskipulagi er skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2013 fjallað um friðaðar og friðlýstar minjar. Allar fornleifar, hús og mannvirki, 100 ára og eldri eru friðaðar og er óheimilt að haggja við þeim án leyfis Minjastofnunar Íslands.

Um friðlýstar minjar gilda strangari verndarákvæði og flokkast þær sem þjóðminjar. Eftirfarandi hús innan deiliskipulagssvæðisins eru 100 ára eða eldri og eru því friðuð:



Mynd 5. Hús sem eru 100 ára og eldri eru sýnd með rauðum lit.

Víkurbraut 11 a; íbúð	1912
Víkurbraut 16; íbúð	1904
Víkurbraut 16; Halldórsbúð	1904
Víkurbraut 18; Sólheimar	1907
Víkurbraut 19; Strönd	1905
Víkurbraut 20; íbúð	1902
Víkurbraut 20; geymsla	1902
Víkurbraut 20a; íbúð	1902
Víkurbraut 22 ; Bindindishúsið	1900
Víkurbraut 22 a; Gamla símstöðin	1900
Víkurbraut 24; Sælundur	1915
Víkurbraut 24; geymsla	1915
Víkurbraut 24 a; gamla hótelið	1908
Víkurbraut 28; Brydebúð	1895
Víkurbraut 30; Sigurðarstaðir	1908
Víkurbraut 30 a; Einarstaðir	1901
Víkurbraut 30 b; Hamar	1901
Víkurbraut 30 c; Lækjamót	1910
Víkurbraut 32; Lundur	1905
Víkurbraut 34; íbúð	1899



Mynd 5. Víkurbraut 28 (Brydebúð) og Víkurbraut 26 (Hótel Lundi).

2.3 Tilflutningur á Halldórsverslun.

Víkurbraut 21 sem í daglegu tali er nefnd Halldórsbúð eða Halldórsverslun var reist árið 1903. Halldór Jónsson (f. 10.3.1857, d. 27.01.1926) bóndi í Suður-Vík stofnaði þar verslun sína og var hún í rekstri allt til ársins 1950. Húsið var tveggja hæða verslunarhús, stórt á þeirra tíma mælikvarða, með vel innréttaðri búð. Yfirsmiður við bygginguna var Erasmus Elíasson snikkari í Þykkvabæ, er fluttist til Reykjavíkur að smíði lokinni. Halldór hafði áður haft vörur sínar í Félagshúsinu sem stóð nokkru vestar, í skúr sem stóð við verslunarhúsið og í Suður-Vík.1. Verslunin var sjálf í austurhluta hússins og dyrnar inn í hana milli tveggja austustu glugganna á suðurhlið. Í vesturendanum og á loftinu öllu var vörugeymsla. Húsið hefur látið mikið á sjá að utan og innan en þó eru þar leyfðar af gömlum búðarinnréttingum. Húsið stendur mjög lágt á lóð sinni og er hætt við flóðum inn í það. Húsið er um 267 m² að gólfleti. Í hluta þess er 5 m lofthæð sem býður upp á ýmsa möguleika. Ýmsir möguleikar hafa verið skoðaðir við flutnings hússins (heimild: . Gláma-Kím arkitekta og R3-ráðgjöf ágúst 2012.).

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að flytja Halldórsverslun að Víkurbraut 17 og húsinu snúið um 180 gráður þannig að framhliðin snúi í átt til suðurs. Styrkleiki þessarar er að Halldórsverslun verður í góðum tengslum við eldri húsin í þorpinu og skapar fallega torgmynd, myndar skjól. Ókostur að viðbygging hússins, verri hliðin, myndi snúa á móti þeim sem myndi koma eftir Víkurbrautinni. Flytja þarf húsið smá spöl á milli lóða. Það mun ekki styrkja þá sögulegu götumynd líkt og sumir aðrir valkostir sem hafa verið skoðaðir, sjá viðauka 1.



Mynd 6. Tillaga að nýrri staðsetningu á Halldórsverslun

2.4 Skipulagsgögn og kortagrunnar.

Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf. og teiknað í hnitakerfi Isnet93.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR.

3.1 Almennt.

Húsagerðir innan svæðisins eru mjög fjölbreyttar hvað aldur og nýtingu varðar og því eiga almennir skilmálar ekki alltaf við þegar fjallað er um hús sem eru 100 ára og eldri og aðliggjandi byggð. Þetta á m.a. við byggingarreiti sem ekki eru skilgreindir fyrir þessi hús heldur er það útlínur núverandi húsa sem eiga þar við.

3.2 Hönnun og uppdrættir.

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, 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. kafli 6.2 byggingarreglugerðar (112/2012).

Á sneið- og útlitsmyndum skal sýna núverandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi hús og mannvirki þannig að leggja megi mat á samhengi byggðar.

Höfundar uppdráttu skulu leggja inn aðaluppdrætti fyrir byggingarfulltrúa.

3.3 Mæli- og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð á landi á baklóðarmörkum skal sýnd við lóðarmörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits.

3.4 Lóðarafmörkun og byggingarreitir.

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingareits. Á skipulagsuppdrætti er lóðum gefin númer í tölum. Númer á lóðum þar sem byggingum er skipt niður í einingar eftir eignarhaldi gæti því breyst við lóðarúthlutun úr t.d. 8 í 8a, b, c o.s.frv.

3.5 Húsagerðir.

Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Húsagerðir eru frjálsar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksvegghæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Heimilt er að sækja um frávik á hæð bygginga sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarkshæð á þaki sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri bygging sé nauðsynleg.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og aðliggjandi byggingum og umhverfi. Á lóðum sem kann að vera skipt upp verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annarsstaðar í hverfinu. Ef fleiri en eina bygging er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 8.2 kafla byggingarreglugerðar (112/2012). Utanhússlitaval allra mannvirkja innan hverrar lóðar skal vera samræmt.

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

3.6 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er breytilegt milli lóða við Víkurbraut sem eru ólíkar að lögun og sumar hverjar litlar. Nýtingarhlutfall hefur verið reiknað út fyrir allar lóðir og byggir á tölum um húsastærð frá Fasteignaskrá (skra.is) og tölum um lóðastærð í deiliskipulagstillögunni. Vegna verndarsjónarmiða

húsa sem eru 100 ára og eldri er nýtingarhlutfallið eingöngu til upplýsinga þegar rætt er um eldri byggð. Skipulags- og byggingarnefnd sem fjallar um teikningar á undirbúningsstigi mun meta það í hverju tilfelli fyrir sig hvernig nýtingu er háttað.

4 AÐKOMA, BÍLASTÆÐI OG VEITUR.

4.1 Götur og gönguleiðir

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi þá eru eingöngu skilgreindir aðrir vegir í Víkurþorpi og eru því fjölbreyttari möguleikar á útfærslu gatna. Lagt er til að Víkurbraut verði að stærstum hluta til vistgata þar sem saman fari umferð gangandi vegfarenda og hægfara faratækja. Gatan verði hönnuð með því markmiði að minnka hraða bifreiða og auka öryggi fyrir gangandi umferð. Þannig verði aukið við rými fyrir gangandi og komið fyrir götugögnum. Hefðbundnar 2 m breiðar gangstígar verða í framhaldi af vistgötunni og meðfram Sunnubraut og Mánabraut og tengjast aðliggjandi byggð að austan og sunnaverðu. Til vesturs taka við útivistarstígar meðfram fjallshlíðinni og að fjörunni.

4.2 Bílastæði.

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar þar sem því verður viðkomið. Miða skal við eitt bílastæði á hverja 50 m² í verslunar og þjónustulóðum og á hverja 100 m² á athafna- og lóðum. Þar sem aðstæður á lóðum í eldri hluta byggðarinnar gefur ekki tilefni til að uppfylla skilyrði fyrir bílastæði er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum fyrir 17 bíla við Víkurbraut 30-36. Miðsvæðis í hverfinu eru 30 bílastæði og 4 rútustæðum sem nýtist gestum og ferðafólki.

4.3 Kvaðir

Gert er ráð fyrir að á bílastæði Víkurbrautar 26 verði kvöð um aðkomu að Víkurbraut 24a.

4.4 Frárennsli og veitur.

Sveitarfélagið er í heildar endurskoðun á fráveitukerfi þorpsins á deiliskipulagssvæðinu. Við endurnýjun verður lögð tvöföld lög annarsvegar fyrir fráveitu, hinsvegar fyrir ofanvatn. Þær lagnir verða tengdar nýjum lögnum sem hafa verið lagðar utan skipulagssvæðisins. Verið er að endurskoða frárennismál fyrir þéttbýlið í Vík. Gert er ráð fyrir að komið verði upp tveggja þrepa hreinsun þar sem í 1. þrepi fer fram forhreinun / grófhreinun skólps og botnfelling svifagna og 2. þrep þar sem fram fer gerlahreinun með siturbeði eða annað sambærilegt sem hefur hlotið samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Staðsetning hreinsistöðvar verður utan deiliskipulagssvæðis.

Vatnsveita er úr vatnsbólí Víkurþorps og eru vatnslagnir, lagðar í götum innan skipulagssvæðis og skulu endurnýjaðar í tengslum við endurnýjun fráveitulagna sé talin ástæða til þess.

4.5 Sorp.

Sorphirða er í höndum sveitarfélagsins. Sorp skal flokkað í almennt heimilissorp annarsvegar og pappa hinsvegar. Stefnt að frekari sorpflokkun. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við gr.6.12.6 byggingarreglugerðar.

5 SÉRSTAKIR SKILMÁLAR.

5.1 Almenn.

Skilmálar sem koma fram fyrir mismunandi landnotkunarflokka í gildandi aðalskipulagi (sjá kafla 1.2) gilda fyrir deiliskipulagið auk þeirra sérstöku skilmála sem hér eru tilgreindir. Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppráttur sem fylgir

skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30sm undir uppgefni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílageymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð en byggingarnefnd getur heimilað byggingu léttra útbygginga s.s. sólskála allt að 2.0 m út fyrir byggingarreit við Sunnubraut og Mánabraut.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreitna er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 2.5m í raðhúsalóðum en annars 3,0 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

Þar sem aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, er hún bindandi. Þakform er að öðru leyti frjálst.

Þar sem hús eru samtengd s.s. raðhús skal. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Séreignarskipting lóðarhluta skal koma fram á byggingarnefndarteikningu, Teikningar af húsum á raðhúsalóð skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða með samræmdu þakformi, lita- og efnisval.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

5.2 Íbúðarhúsalóðir í gamla bæjarhlutanum.

Í lögum um menningarminjar nr. 104/2012 segir í 14. gr. um byggingararfinn.

„Til byggingararfs samkvæmt lögum þessum teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi, svo sem:

stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsabyrpingar og götumyndir, kirkjur og bænhús, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkurnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar, brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir“.

E1 – Íbúðarhús sem eru 100 ára og eldri og aðliggjandi hús.

Húsagerðir eru bundnar að því leyti að ekki er reiknað með nýbyggingum né heldur niðurrifi húsa. Heldur er um að ræða endurgerð og endurbætur. Í húsakönnun Mýrdalshrepps frá 1999, (Gataarkitektþjónusta) er lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

E2 – Íbúðarhús sem eru í götumynd eldri húsa.

Húsagerðir eru bundnar að því leyti að ekki er reiknað með nýbyggingum. Heldur er um að ræða endurgerð, endurbætur og minniháttar viðbyggingar í flestum tilvikum.

5.3 Íbúðarhúsalóðir við Mánabraut og Sunnubraut.

E3 – Einbýlishús á einni hæð ásamt gestahúsi.

Hámarksgrunnflötur er 140 m² með gestahúsi.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m og þakhalli allt 30-45°. Mænisstefna skal vera eins og núverandi hús austur/vestur.

Gestahús við einbýlishús mega ná út fyrir megin byggingarreit ef með þarf en skal þó ekki vera lengri enn 9.0m. Útbyggingarreitur fyrir gestahús er í 1,5m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Um þegar byggð hús á svæðin gilda fyrirliggjandi byggingarnefndarteikningar sem skilmálar.

R1 –Raðhús á einni hæð.

Hámarksgrunnflötur raðhúsa er 90 m²

Hámarkshæð í mæni (HM) er 4,2 m. Mænisstefna skal vera austur/vestur.

Þakgerð skal vera risþak eða einhalla þak með að minnsta kosti 12° þakhalla.

Aðgengi að íbúðum við Sunnubraut skal vera frá Sunnubraut.

Aðgengi að húsum við Mánabraut er frá Mánabraut og Sunnubraut um götu sem liggur á milli húsa. Með hverri raðhúsaíbúð fylgir réttur til að bygginga bílskúr austan við raðhúsalóðirnar.

Sett er kvöð um bílgeymsla skulu fylgja þeim íbúðum sem þeir eru merktir skv. lóðarblaði. Ekki verður leyfilegt að byggja staka bílskúra heldur verði þeir byggðir í samfellu þannig að ekki verði óbyggð skörð á milli. Óheimilt er að breyta notkun bílskúra.

Bílskúrar skulu vera með samræmt útliti, einhalla þaki með að minnsta kosti 12° þakhalla. Þök bílskúra skulu vera samlit og í samræmi við lit á þökum raðhúsa. Bílskúrar skulu vera 60 m² en til endanna allt að 84 m² og framan við þá skal vera 6 m langt bílastæði.

5.4 Bílskúrslóðir við Víkurbraut

B1 eru bílskúrslóðir. B

Bílskúrar skulu vera með risþaki og taka mið af byggingarlagi þess bílskúrs sem þegar er byggður. Samræma skal lit og útlit. Bílskúrar skulu vera allt að 60 m² með bílastæði framan við.

5.5 Atvinnulóðir í gamla bæjarhlutanum

V1 – Verslunar og þjónusta í húsum sem eru 100 ára og eldri og aðliggjandi hús

Húsagerðir eru bundnar að því leyti að ekki er reiknað með nýbyggingum né heldur niðurrifi húsa. Heldur er um að ræða endurgerð, endurbætur og minniháttar viðbyggingar í flestum tilvikum. Í húsakönnun Mýrdalshrepps frá 1999, (Gata-arkitektþjónusta) er lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5.6 Atvinnulóðir .

V2 –Verslun og þjónusta

Lóðir þessar eru merktar (V) á uppdrætti. Á lóðunum skal einkum gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, m.a. ferðþjónustu. Nýtingarhlutfall á verslunar og þjónustusvæðum skal almennt vera allt að 0,7.

A1 –Atvinnustarfsemi

Lóðir þessar eru merktar (A) á uppdrætti. Á lóðunum skal einkum gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s., léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum eða þjónustu. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. Nýtingarhlutfall á athafnasvæðum skal almennt vera allt að 0,4.

5.7 Lóðafrágangur.

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðarfrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda uppgæfningar lóðarhæðir á hæðarblaði. Lóðarhafar íbúðalóða við Sunnubraut og Mánabraut skulu aðgreina lóð sína með grindverki og/eða trjágróðri. Trjágróður innan lóða lóðarhafa skal ekki hafa áhrif á nágrannalóðir m.t.t. rôtarkerfa eða skermyngar á sólarljósi. Bílastæði skulu vera klædd bundnu slitlagi, hellum eða malbiki. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hættu er á að dreifist. Þar sem gangstéttir eru við götur eða þar sem göngustígar á landi Mýrdalshrepps liggja að lóðum skal vera að minnsta kosti ein göngutenging af viðkomandi lóð út að gangstétt eða stíg. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Byggja skal skýliskassa utan um sorplát og skulu þeir staðsettir og hannaðir samhliða hönnun bygginga. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdrætti.

6 UMHVERFISÁHRIF.

Greint er frá umhverfisáhrifum tillögunnar skv. 5.mgr. 12. gr. skipulagslaga hvað varðar flóðahættu og hávaða frá stofnbraut.

Gæta þarf að hljóðvist þeirrar byggðar sem stendur næst veginum þar sem hann mun liggja. Ólíklegt er að hljóð frá umferð komi til með að vera yfir viðmiðunarmörkum skv. reglugerð 724/2008 um hávaða.

Samkvæmt hættumati Veðurstofa Íslands (2009) eru fjögur núverandi íbúðarhús og tvö atvinnuhús við Víkurbraut á B-svæði og tólf íbúðarhús og þrjú atvinnuhús eru á A-svæði, einkum vegna snjóflóðahættu.

Á svæði A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnaði án sérstakra styrkinga nema hvað styrkja þarf hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús og íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum. Á svæði B má byggja atvinnuhúsnaði án sérstakra styrkinga. Byggja má íbúðarhús og byggja við hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði svo sem fjölbýlishús, sjúkrahús, skóla með sérstökum styrkingum.

Siglingastofnun (2011) metur flóðahættu vegna sjávar mikla í Vík. Í sjóvarnarskýrslu stendur að um áramótin 1997-1998 kom eitt mesta flóð sem heimamenn muna. Flæddi þá sjór inn um opið á flóðvarnargarðinum þar sem Víkurá rennur til sjávar en mikið vatn var í ánni. Annars staðar hindraði flóðgarðurinn að sjór flæddi inn í byggðina.

Á vegum Vita- og hafnarmálastofu, Skipulagsstofnunar og Viðlagatryggingar vann Fjarhitun árið 1994, skýrslu um landeyðingu, skipulagsmat og tillögur um aðgerðir fyrir Vík í Mýrdal. Þar segir m.a. „Fyrir hefur komið að sjórinna hefur komist nálægt iðnaðarhúsinu, í yfir 4,00 m hæð, en gólfkótar þar eru 4,20-4,60 og virðist það vera í samræmi við þessa útreikning. Vegna þessa að gert er ráð fyrir opi í sjóvörninni við Víkurá er mælt með því að gólfkótar verði ekki lægri en 4,7-5,0 m“.

Rétt er að geta þess að upplýsingar eru yfir 10 ára og síðan þá hefur verið nokkur umræða um hækkun yfirborðs sjávar og að sama skapi mögulegt landris.

7 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

7.1 Auglýsingatími

Verður bætt við eftir auglýsingu.

7.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu

Verður bætt við eftir auglýsingu

8 SKIPULAGSFERILL

8.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing var send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með var umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og til sýnis á skrifstofu Mýrdalshrepps að Austurvegi 17 og heimasíðunni.

Samráðs- og umsagnaraðilar voru:

- o Skipulagsstofnun.
- o Umhverfisstofnun.
- o Veðurstofan.
- o Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.
- o Minjastofnun Íslands.
- o Vegagerðin/Siglingastofnun.
- o Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu.

Eftirfarandi umsagnir og athugasemdir bárust viðskipulagslýsinguna:

Skipulagsstofnun

- o Stofnunin telur að gera þurfi grein fyrir umhverfisáhrifum skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga hvað varðar t.d flóðahættu og hávaða frá stofnbraut.
- o Minnt á að kynna þarf tillöguna skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga áður en sveitarstjórn samþykkir hana til auglýsingar.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

- o Gerir engar athugasemdir enda verði nánari útfærsla á fráveitu, sorphirðumálum, vatnsvernd (ef við á), vatnsveitu, staðsetning bílastæða ofl. þátta í deiliskipulagi svæðisins.

Eigendur Welcome hotels

- o Gera athugasemd við afmörkun lóða

Reynir Ragnarsson

- o Gerir athugasemd við lóðaafmörkun

8.2 Tíma- og verkáætlun

Ágúst 2014: Skipulagslýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila.

Ágúst 2014: Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á heimasíðu Mýrdalshrepps til kynningar fyrir almenningi og hagsmunaaðila, 3 vikur.

Febrúar 2015: Tillaga að deiliskipulagi kynnt í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.

Mars 2015: Tillaga að deiliskipulagi kynnt á íbúafundi.

Apríl 2015: Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulag til auglýsingar.

Apríl 2015: Tillaga að deiliskipulagi auglýst í Lögbirtingarblaði, í landsmálablaði og til sýnis á sveitarstjórnarskrifstofu og heimasíðu Mýrdalshrepps

Júní 2015: Yfirferð athugasemda, deiliskipulag samþykkt og svör við athugasemdum send þeim sem gerðu athugasemdir.

Júlí 2015: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

9 HEIMILDASKRÁ.

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028.

Gata-arkitektapjónusta, 1999 Húsakönnun Mýrdalshrepps

Gláma-Kím arkitektar og R3-ráðgjöf 2012. Halldórsverslun Víkurbraut 21, flutningur og endurbygging.

Katrín Gunnarsdóttir 2004, Fornleifaskráning í Vík í Mýrdal. Norður-Vík / Suður-Vík

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Siglingastofnun, 2011. Yfirlitsskýrsla um sjóvarnir 2011.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr.nr. 90/2013

Veðurstofa Íslands, 2009. Hættumat fyrir Vík í Mýrdal. Greinargerð með hættumatskort. Unnið fyrir

Hættumatsnefnd Mýrdalshrepps. Tómas Jóhannesson og Jón Gunnar Egilsson. VÍ-2009-008.

Desember.

VIÐAUKI I

Hér á eftir eru teiknaðar myndir af nokkrum hugmyndum af staðsetningu Halldórsverslunar.











