



Mýrdalshreppur

Breyting á deiliskipulag austurhluta Víkurþorps

íbúðar-, verslun-, athafna- og iðnaðarsvæði



GREINARGERÐ MEÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

dags. 11 september 2020, br. 11. nóvember 2020 og 15. janúar 2021



LANDMÓTUN.

Margrét Ólafsdóttir, Kristín Una Sigurðardóttir og Eyrún Pétursdóttir

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. 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 breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000 dagsettur 11.09. 2020, br. 11.11.2020 og 15.01.2021..

Efnisyfirlit

1	Aðdragandi OG MARKMIÐ	1
2	Forsendur	1
2.1	Landnotkun.....	1
2.2	Mynjar	3
2.3	Náttúruvá	3
3	BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI	3
3.1	Breyting 1 – Bílastæði.....	4
3.2	Breyting 2 - Fjölbýlishús við Klettsveg/Austurveg	4
3.3	Breyting 3 – Verslunar- og þjónustulóð breytt í íbúðarlóð	4
3.4	Breyting 4 – Lítið hringtorg felld út	5
3.5	Breyting 5 – Lóðir sameinaðar og öðrum bætt við.....	5
3.6	Breyting 6 – Verslunar- og þjónustulóð stækkuð og öðrum bætt við	5
3.7	Breyting 7 – Lóðir sameinaðar og byggingarreitir rýmkaðir.....	5
3.8	Breyting 8 – Iðnaðarsvæði stækkað og breytt	6
3.9	Breyting 9 – Göngustígar fjarlægðir	6
4	Umhverfisáhrif.....	6
5	Breytingar eftir auglýsingar	7

1 AÐDRAGANDI OG MARKMIÐ

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi austurhluta Víkur, íbúðar-, verslunar-, athafna- og iðnaðarsvæði sem samþykkt var 15.09.2016.

Í gildi er Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028. Samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari er gerð breyting á aðalskipulagi til samræmis og verða þær auglýstar samhliða.

Mikil uppbygging innviða hefur orðið í Vík í Mýrdal á undanförunum árum, í takti við aukinn fjölda ferðamanna á svæðinu, en Vík í Mýrdal hefur verið mjög vinsæll viðkomustaður ferðamanna. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og aðstöðu fyrir viðbragðsaðila hefur ekki haldist í hendur við fjölgun íbúa og ferðamanna og því er þörf á að fara í breytingu á deiliskipulagi þessu. Eftirspurn eftir lóðum á skilgreindu iðnaðar- og athafnasvæði hefur ekki reynst jafn mikil og gert var ráð fyrir í núverandi deiliskipulagi, en vöntun er á fjölbreyttari landnotkun á því svæði sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði.

Í breytingu þessari verður hlutfall verslunar- og þjónustusvæðis á svæðinu sunnan Austurvegar aukið á kostnað athafnasvæðis. Iðnaðarsvæði stækkar til austurs, og svæði fyrir samfélagsþjónustu er einnig bætt við norðan Austurvegar. Er horft til þess að svara síaukinni þörf fyrir verslunar- og þjónustusvæði og styrkja innviði sveitarfélagsins með því að skilgreina svæði fyrir uppbyggingu á fullnægjandi aðstöðu fyrir viðbragðsaðila svæðisins. Auk þess er íbúðarsvæði stækkað og nýju íbúðarsvæði bætt við svo unnt sé að svara þörf fyrir fleiri lóðir fyrir minni íbúðir við núverandi götur innan þéttbýlisins og nýta þannig innviði sveitarfélagsins betur.

2 FORSENDUR

2.1 Landnotkun

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við þá breytingu á Aðalskipulaginu. Aðalskipulagsbreytingin nær til eftirfarandi svæða sem Deiliskipulagsbreytingin nær einnig til: ÍS7, ÍS8, A1,I1, I2, V35 auk þess sem hluti svæðis V36 var breytt í ÍS8. Staðsetningu þessara svæða má sjá á mynd 1. Breyting á aðalskipulagi segir eftirfarandi um:

- **Stækkun íbúðarsvæðis ÍS7 til austurs.**

Tilgangur stækkunar svæðisins er að svara þörf fyrir minni íbúðir og um leið þetta byggð, nýta betur núverandi gatna- og fráveitukerfi við Strandveg og það landsvæði sem hentað getur fyrir íbúðarbyggð innan marka þéttbýlisins í Vík. Göngustígur meðfram austurbakka Víkurár verður felldur niður. Íbúðarsvæðið stækkar til austurs. Reitur ÍS7 stækkar úr 0,6 ha og 15 lóðum í 0,9 ha og allt að 19 lóðir. Skilmálar fyrir ÍS7 verða þeir sömu og áður (gert er ráð fyrir húsum á steypum grunni með botnplötu með hámarkshæð í mæni 5,5 m). Innan svæðis

ÍS7 er útleiga íbúða í atvinnuskyni óheimil. Í því felst að og útleiga sem fellur undir reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er bönnuð. Langtímaútleiga húsnæðis er heimil.

- **Lega afleggjara af Austurvegi.**

Gerðar eru breytingar á uppdrætti þegar afleggjarar af Austurvegi inn á Klettsveg annars vegar og Sléttuveg á móts við Strandveg hins vegar eru fjarlægðir af uppdrætti. Afleggjari af Austurvegi til norðurs við Sléttuveg 12-16 (Hótel Kría) og að Klettsvegi er einnig fjarlægður af uppdrætti.

- **Breytt afmörkun á athafnasvæði A1.**

Afmörkun athafnasvæði A1 er breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu. Sá hluti A1 sem er vestan hringtorgs á Austurvegi verður hluti af svæði V5 en tvær lóðir austan við hringtorgs verða A1, leyfilegt er að vera með verslun í hluta húsa, en gististarfsemi verður ekki heimiluð á reitnum.

- **Breytt notkun á hluta lónaðarsvæðis I1 og stækkun I2.**

Í breytingunni felst að Smiðjuvegur 9 og 11 verður skilgreindur sem athafnasvæði. Iðnaðarsvæðið I1 verður eftir breytingu um 3,5 ha. I2 stækkar til austurs og verður 6 ha.

- **Breytt notkun hluta Verslunar- og þjónustusvæðis V36 í nýtt íbúðarsvæði ÍS8 og breyttir skilmálar fyrir V35.**

Hluta V36 (0,4 ha) verður breytt í nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð ÍS8. V36 verður eftir breytinguna 1,0 ha. Þetta er gert til að mæta aðkallandi þörf fyrir litlar íbúðir. Á svæðinu verða fjölbýlishús á 2 hæðum.

Á reit V35 hefur þegar verið byggt hótél á 2 hæðum og er skilmálum fyrir V35 breytt til samræmis við það. Verður leyfilegt að byggja 2 hæða hús á reitnum í stað 1,5 hæðar áður. Leyfileg hámarkshæð húsa verður óbreytt, eða 7 m.



Mynd 1. Tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Mýrdalshrepps 2012-2028.

2.2 Minjar

Skráning fornminja í þéttbýlinu Vík í Mýrdal fór fram árið 2004 (Katrín Gunnarsdóttir, 2004). Samkvæmt skráningunni eru engar minjar á breytingasvæðinu. Allar fornleifar, hús og mannvirki, 100 ára og eldri eru friðaðar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012, og er óheimilt að haggja við þeim án leyfis Minjastofnunar Íslands. Um friðlýstar minjar gilda strangari verndarákvæði og flokkast þær sem þjóðminjar. Engar friðlýstar minjar eru innan skipulagssvæðisins og engar byggingar eru 100 ára eða eldri. Ekki hefur verið gerð húsaskráning á deiliskipulagssvæðinu.

2.3 Náttúruvá

Í aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 kemur fram að öll byggð í Mýrdalshreppi býr við ógn eldgosa og flóða því samhliða og sjávarrof vegna sjógangs hefur lengi ógnað byggð í Vík. Væntingar standa til að þær sjóvarnaraðgerðir sem ráðist hefur verið í dugi til að núverandi strandlína færist ekki innar en hún er í dag. Þetta er háð óvissu, m.a. um sjávarborðshækkun, eldgos og flóð. Slíkar náttúruvá ógna byggð í Mýrdalshreppi. Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær til er innan hættusvæða af völdum sjávarrofs. Í núverandi aðalskipulagi kemur fram að ef vegi sunnan byggðarinnar í Vík standi ógn af hækkun sjávarborðs eða eldgosum og flóðum mun að öllum líkindum það sama gilda um byggðina sjálfa og því kann að vera nauðsynlegt að ráðast í frekari varnaraðgerðir, óháð því hvort vegur verður lagður eða ekki. Til framtíðar verður að horfa til þess að fullnægjandi sjóvarnir verndi byggðina í Vík og er það forgangsmál varðandi framtíðarþróun byggðar í Mýrdalshreppi.

Í aðalskipulaginu er skilgreind lína þar sem eru takmörk bygginga vegna sjávarrofs. Í samræmi við skýrslu Vita- og hafnamálastofnunar, Skipulags ríkisins og Viðlagatryggingar (Fjarhitun, 1994), er mælt með að gólfkótar verði ekki lægri en 4,7-5,0 m í hæðarkerfi Víkur innan línunnar.

3 BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI

Gerðar eru níu breytingar á deiliskipulagi austurhluta Víkur.

Breytingar eru eftirfarandi:

1. Bílastæði
2. Fjölbýlishús við Klettsveg/Austurveg
3. Verslunar- og þjónustulóð breytt í íbúðarlóð
4. Lítið hringtorg fellt út
5. Lóðir sameinaðar og öðrum bætt við
6. Landnotkun breytt og lóð stækkuð
7. Lóðir sameinaðar og byggingarreitir rýmkaðir
8. Iðnaðarsvæði stækkað og breytt

9. Göngustígar fjarlægðir

3.1 Breyting 1 – Bílastæði

Lóðin **Klettsvegur** er 5004 m² og er hugsuð fyrir bílastæði sem þörf er fyrir. Að öðru leyti gilda skilmálar úr eldra deiliskipulagi, auk almennra skilmála samkvæmt gildandi aðalskipulagi Mýrdalshrepps.

3.2 Breyting 2 - Fjölbýlishús við Klettsveg/Austurveg

Bætt er við íbúðarlóð við Klettsveg/Austurveg þar sem gert er ráð fyrir einu fjölbýlishúsi fyrir allt að 6 íbúðir. Aðrir skilmálar eru eftirfarandi.

F: fjölbýlishús.

Fjölbýlishús á 2 hæðum.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 7,0 m.

Hámarksnýtingarhlutfall 0,5

Hús skulu byggð á steypum grunni með steyptri botnplötu.

Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits.

Á lóð skal koma fyrir 2 bílastæði fyrir hverja íbúðareiningu.

Innan svæðis er óheimil útleiga íbúða í atvinnuskyni. Í því fellst að útleiga sem fellur undir reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er bönnuð. Langtíma útleiga húsnæðis er heimil.

Smáhýsi á lóð eru bönnuð innan lóða.

3.3 Breyting 3 – Verslunar- og þjónustulóð breytt í íbúðarlóð

Lóðunum **Sléttuvegur 1, 1A og 3** er breytt úr verslunar- og þjónustulóð í íbúðarlóðir fyrir fjölbýlishús ásamt lóðinni **Klettsvegur 4**. Lóðirnar Sléttuvegur 1 og 1A eru sakeinaðar í ein lóðs Slétturvegur 1. Þar er heimilt að byggja allt að 12 íbúðir og á Sléttuvegi 3 og Klettsvegi 4 er einnig heimilt að byggja allt að 12 íbúðir á hvorri lóð fyrir sig. Aðrir skilmálar fyrir lóðirnar eru eftirfarandi:

F: fjölbýlishús.

Fjölbýlishús á 2 hæðum.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 7,0 m.

Hámarksnýtingarhlutfall 0,5

Hús skulu byggð á steypum grunni með steyptri botnplötu.

Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits.

Á lóð skal koma fyrir 2 bílastæði fyrir hverja íbúðareiningu.

Innan svæðis er óheimil útleiga íbúða í atvinnuskyni. Í því fellst að útleiga sem fellur undir reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er bönnuð. Langtíma útleiga húsnæðis er heimil.

Smáhýsi á lóð eru bönnuð innan lóða.

Austari vegtenging á milli Sléttuvegar og Klettsvegar er leiðrétt m.v. legu.

3.4 Breyting 4 – Lítið hringtorg fellt út

Lítið hringtorg á Austurvegi er fellt út, í samráði við Vegagerðina. Vestari tenging Austurvegar við Sléttuveg fellur við það einnig út. Lóðarmörk Austurvegar 16 færast til vesturs og stækkar lóðin úr 4080 m² í 4860 m².

3.5 Breyting 5 – Lóðir sameinaðar og öðrum bætt við

Við Strandveg eru nokkrar lóðir sameinaðar og númer þeirra endurskilgreind. Lóðirnar

Strandvegur 2, 4 og 6 eru sameinaðar í eina lóð, Strandveg 2-6. Sama gildir um lóðir 8-12, 14-18, 20-24 og 16-30 við Strandveg.

Skilgreindar eru tvær nýjar íbúðarhúsaloðir við Strandveg **5-9 og 11-15** þar sem heimilt er að reisa þriggja íbúða raðhús á einni hæð. Að öðru leyti gilda sömu skilmálar og fyrir önnur raðhús á deiliskipulagssvæðinu. Fyrirvari er settur vegna uppbyggingar á lóð við Strandveg 5-9 um breytta legu þjóðvegur 1 í gegnum Vík.

3.6 Breyting 6 – Landnotkun breytt og lóð stækkuð

Lóð og byggingarreitur **Austurvegar 20** er stækkaður og breytist lóðin úr lóð fyrir athafnasvæði í verslunar- og þjónustulóð V1, í samræmi við aðalskipulag. Lóðin **Smiðjuvegur 7** verður einnig á verslunar- og þjónustusvæði V1. **Smiðjuvegur 9 og 11** verður að athafnalóðum A1.

3.7 Breyting 7 – Lóðir sameinaðar og byggingarreitir rýmkaðir

Lóðir **Sléttuvegar 12-16** eru sameinaðar og skilgreindur er einn byggingarreitur innan lóðarinnar.

Byggingarreitir á lóðum við Sléttuveg nr. 10 og 12-16 eru rýmkaðir svo að unnt sé að staðsetja hús norðar á lóðum, fjær umferðarþunga Austurvegar. Byggingarreitur á lóð við **Sléttuvegur 10** er stækkaður úr 2090m² í 2756m².

Veitt er undanþága frá skilyrðum er varða steypa gólfplötu í herbergjum samkvæmt erindi frá lóðarhafa Sléttuvegar 10 og 12-16, þar sem markmiðum skipulagsins um útlit og gæði bygginga er náð þrátt fyrir að ekki sé gert ráð fyrir steyptri gólfplötu í hluta hússins. Skipulagsnefnd áskilur sér rétt til að að meta slíkar beiðnir í hverju tilfelli fyrir sig á grundvelli heildar markmiða skipulagsins.

Bætt er við skilmálum er varða gróður innan lóða og hönnun og fjölda bílastæða. Á verslunar- og athafnalóðum sem eru stærri en 4500 m² skal að lágmarki 8% af yfirborði bílastæða vera trjágróður. Skal í þeim tilfellum fallið frá ákvæðum eldra deiliskipulags um

gróður og trjábelti innan lóða. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu eftir sem áður hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðamörkum.

Innan skipulags er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 25 m² þegar um hótél er að ræða. Hlutfall bílastæða innan reita V1 og V2 verða við breytingu þessa 1 á hverja 40 m² auk að minnsta kosti tveggja rútustæða þegar um hótél er að ræða. Aðrir skilmálar er varða bílastæði eru óbreyttir. Lyftuhús mega vera umfram mænishæð eins og þörf krefur ef nýta á þök húsa innan svæðisins.

3.8 Breyting 8 – Iðnaðarsvæði stækkað og breytt

Iðnaðarsvæði sunnan Austurvegar er stækkað og lóðafyrirkomulagi er breytt, en iðnaðarlóðir eru eftir sem áður 23 talsins, þar sem Smiðjuvegi 9 og 11 var breytt úr iðnaðarlóðum í athafnasvæði. Um lóðirnar gilda skilmálar fyrir iðnaðarsvæði I1 og I2.

3.9 Breyting 9 – Göngustígar fjarlægðir

Hætt er við göngustíg meðfram Víkurá austanmegin en í staðin kemur þar gönguslóði.

Gerð er krafa um að settar verði upp olíuskiljur á iðnaðarlóðum. Að öðru leyti eru skilmálar óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi.

4 UMHVERFISÁHRIF

Helstu þættir deiliskipulagsbreytingar þessarar sem geta haft í för með sér umhverfisáhrif er annarsvegar tilfærsla á sjóvarnargarði og hinsvegar uppbygging ferðaþjónustu.

Umhverfisþættir sem helst geta orðið fyrir áhrifum vegna framkvæmda og starfsemi á umræddum svæðum eru eftirfarandi:

- Samfélag.
- Landslag – náttúra- vegna landslagsmótunar og frágangs svæðisins.
- Heilsa og öryggi vegna sjóvarna
- Efnahagur

Reikna má að aðalskipulagsbreytingin hafa jákvæð áhrif á samfélag og efnahag. Óveruleg á landslag og heilsu- og öryggi. Jákvæð áhrif á efnahag þar sem hún skapar ný störf í sveitarfélaginu en þó ber að hafa í huga að í dag er mikil ferðaþjónusta í Mýrdalshreppi sem hefur nú þegar haft jákvæð áhrif á efnahag sveitarfélagsins. Jákvæð áhrif á samfélag þar sem þetta eykur fjölbreytileiki og þarna skapast möguleiki fyrir fjölbreyttari íbúðalóðir í fjölbýli. Áhrif á landslag eru óveruleg, lítið að gera ráð fyrir nýjum lóðum umfram það sem er í gildandi skipulagi en mikilvægt að ganga vel frá allri landmótun á svæðinu og leggja áherslu á góðan frágang lóða. Óveruleg áhrif á heilsu og öryggi en verið er að gera ráð fyrir aukinni 'búðabyggð á svæði sem stendur ekki hátt en það er þó vel fyrir ofan línu þar sem eru takmörk bygginga vegna sjávarrofs.

5 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGAR

Byggingarreitir á Smiðjuvegi 12, 16, 18b, 20b, 22b, 24b, 26b og 28b minnkaðir í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar, byggingarreitir við Klettsveg lagfærðir óverulega. Umfjöllun um landhæð á lágsvæðum bætt skv. nýjum gögnum.