

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Norður-Foss

Afmörkun svæðis og nýir byggingarreitir

Gildandi deiliskipulag. Kvarði: 1:1.500 [A2]



Kvarði 1:1500

Greinargerð

Gerð er breyting á deiliskipulagi í landi Norður-Foss sem var samþykkt dags. 18.08.2016. Markmið breytingar er að byggja áfram upp ferðapjónustu á svæðinu. Breytingin felur í sér að afmörkun skipulagssvæðisins er breytt og það stækkað úr 3,4 ha í 3,8 ha. Tveir nýir byggingarreitir eru afmarkaðir og gerð er grein fyrir byggingarheimildum á þeim. Byggingarheimild á byggingarreit B er aukin um 620 m².

Deiliskipulagsbreyting er í samræmi við Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028, þar sem segir að heildar stærð V39 sé 4 ha. Með breytingu verður nýtingarhlutfall á svæðinu tæplega 0,1, en aðalskipulag gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfall á svæðinu geti orðið allt að 0,2. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi sem svæði fyrir verslun og þjónustu.

Deiliskipulagssvæði er afmarkað með þeim hætti að stærsti hluti bygginga í landi Norður-Foss verður innan verslunar- og þjónustusvæðis, en vélageymsla norðan við hlöðu verður fyrir utan svæðið. Vélageymslan verði áfram nýtt fyrir landbúnaðarstarfsemi sem verður áfram á svæðinu samhliða ferðapjónustunni.

Starfsemi er í samræmi við aðalskipulag sem heimilar gistiheimili og ýmissa ferðatengda þjónustu á verslunar- og þjónustusvæðum. Þá er breyting í samræmi við ákvæði aðalskipulags um að heimild sé fyrir 60 gistirýmum. Með gistirými er átt við „herbergi, rými eða svefnskáli sem tilheyrir gististað og boðið er til gistingar“, í skilningi reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Áætlaður gestafjöldi á svæðinu er allt að 250.

Tveir nýir byggingarreitir eru afmarkaðir, reitir D og E. Á byggingarreit D er íbúðarhús, véla/verkfæragæymsla hlaða og önnur hús, samtals 728 m². Á byggingarreit D má byggja samtals 1.000 m². Á byggingarreit E er hlaða og fjárhús sem er samtals 618 m². Heimilt er að byggja samtals 1.150 m² á byggingarreit E, eða 532 m² til viðbótar. Heimilt er að byggja við, rífa niður og endurbyggja byggingar á deiliskipulagssvæði. Heimilt er að breyta núverandi byggingum og nýta fyrir gisti- og ferðapjónustustarfsemi.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Kvarði: 1:1.500 [A2]



Gerð er breyting á byggingarmagni á byggingarreit B sem eykst um 620 m² og verður heildar byggingarmagn B 970 m² og nýtingarhlutfall byggingarreits hækkar úr 0,05 í 0,14. Fjöldi bygginga á reit helst óbreyttur. Rotþró er staðsett innan byggingarreits A, fyrirkomulag vega breytist og afmörkun byggingarreitanna og stærð þeirra er aðlöguð að því.

Gerð er eftirfarandi breyting á töflu deiliskipulags:

Fyrir breytingu

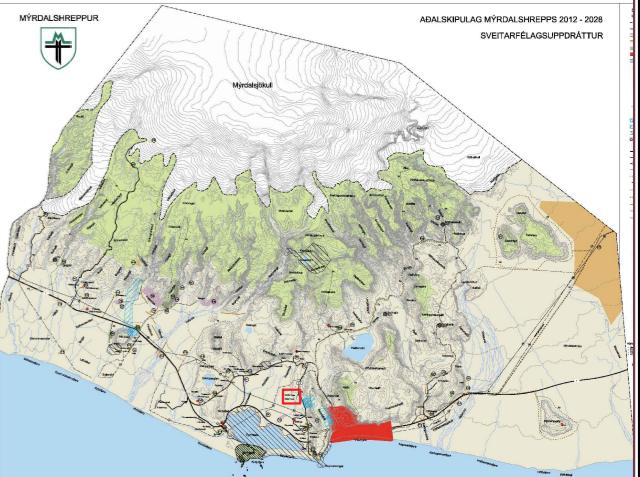
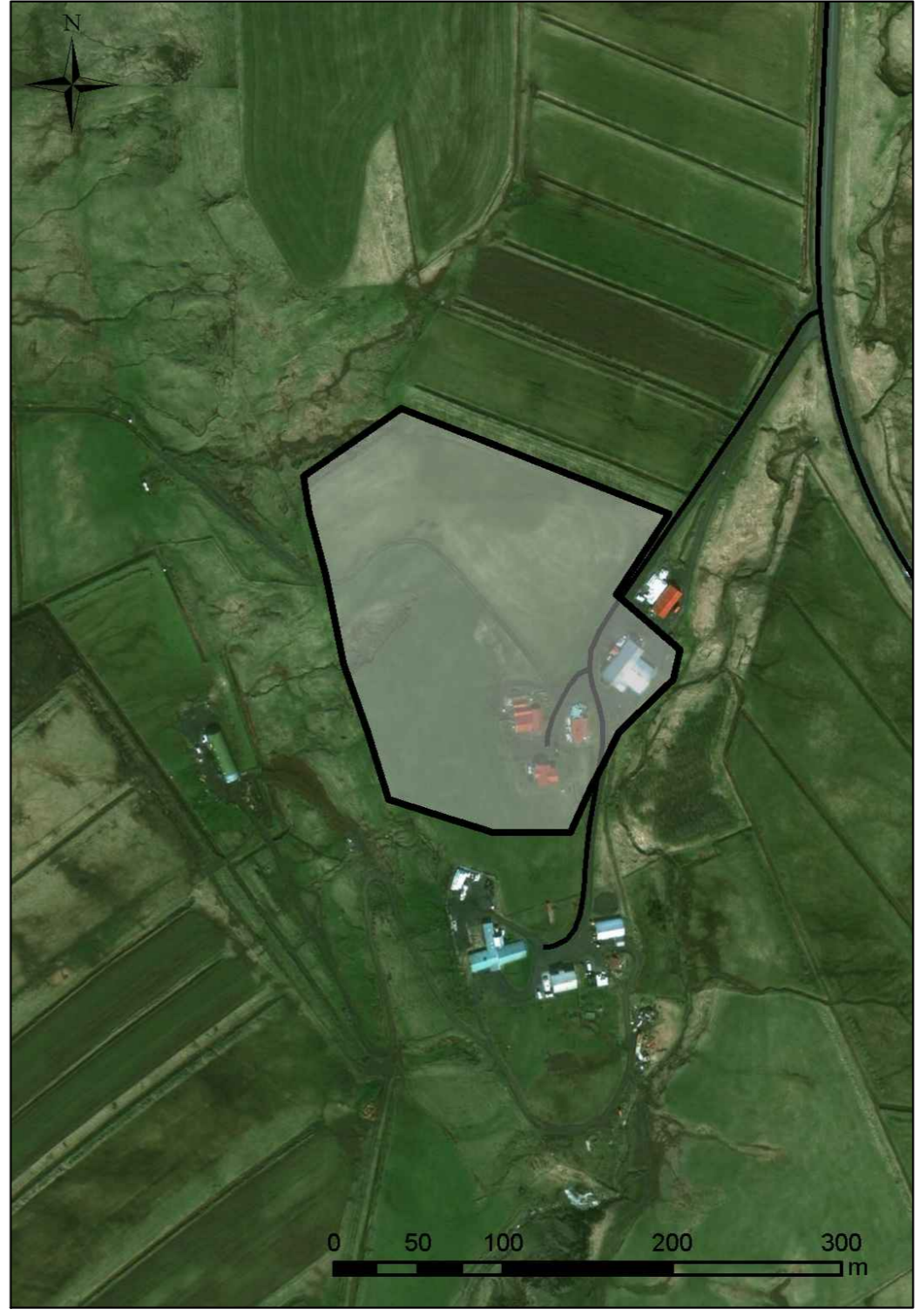
Byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m ²)	Heimilt byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall byggingarreits	Fjöldi bygginga
A	5.850	440	0,08	3
B	7.000	350	0,05	2
C	4.900	350	0,07	2
Samtals	17.750	1.140		7

Eftir breytingu

Byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m ²)	Heimilt byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall byggingarreits	Fjöldi bygginga
A	6.350	440	0,07	3
B	7.060	970	0,14	2
C	5.290	350	0,07	2
D	3.450	1.000	0,29	-
E	2.000	1.150	0,58	-
Samtals	24.150	3.910		

Fellt er út ákvæði fyrir byggingarreiti A, B og C um að byggingar skuli ekki vera stærri en 160 m². Fellt er út ákvæði um að byggingar megi ekki vera hærrí 5 metrar og á einni hæð. Í staðinn gildir almennt á deiliskipulagssvæði að hámarkshæð bygginga er allt að 7.6 metrar frá botnplötu 1. hæðar, og allt að tvær hæðir. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti risið

Yfirlit deiliskipulagssvæðis - ekki í kvarða



Úr Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 Ekki í kvarða.

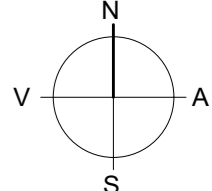
Skýringar

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

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá ____ til ____ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2020.



Skipulagsgögn: Ekki frekari gögn.
Kortagrunnar: Tillaga að deiliskipulagi Norður-Foss. VSO Ráðgjöf.
Loftmynd: Esri
Hnitakerfi: ISN93. Kvarði: 1:1.500[A2].

B	08.05.2019	Aðendingar þingarskrifstofu	AK
A	05.04.2019	Umsógn Skipulagsstoðunar	AK
Breyting	Dags	Tíðni	Skipulag



Teikning: 16261_dsk_br_04	Dags.: 03.03.2020
Skipulag: AK/HTT	Yfirfarid: HTT

Deiliskipulag unnið fyrir N18 ehf

veitingaþjónusta. Gert er ráð fyrir að viðbyggingar eða endurbyggingar á svæðinu verði í góðu samræmi við þá uppbyggingu sem þegar er á svæðinu. Lögð er áhersla á góða ásýnd og að byggingar liggi vel í landi eins og kostur er. Vanda skal efnisval. Byggingar skulu innan byggingareita en staðsetning þeirra innan reitanna og útfærsla vega og bílastæða er ekki bindandi.

Gert er ráð fyrir að heildar fjöldi gistirýma á deiliskipulagssvæðinu fjölgi úr 28 gistirýmum í 60 gistirými. Heimilt byggingarmagn á svæðinu er allt að 3.910 m². Vatns- og fráveita á svæðinu skal útfærð í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Að öðru leyti gilda ákvæði deiliskipulags.

Umhverfisáhrif

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

Helsta breytingin frá núverandi skilmálum er að sú að heimilt er að byggja allt að 1.324 nýja fermetra, sem að mestu eru á svæði sem þegar hefur verið raskað, á byggingarreitum D og E. Breytingin kann að breyta lítillega ásýnd svæðisins sem landbúnaðarlands og að því leyti eru áhrif metin óveruleg neikvæð á ásýnd svæðisins. Með nýtingu eldri bygginga fyrir ferðapjónustu og skilmálum um vandaða hönnun nýrra bygginga má draga úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar á ásýnd svæðisins.

Um 50 m eru frá deiliskipulagsmörkum að næstu byggingu sem er Suður-Foss. Breytingin er ekki talin hafa teljandi áhrif á loftgæði eða umferð á svæðinu.

Engar þekktar fornminjar eru á deiliskipulagssvæðinu. Húsakönnun hefur verið gerð í samræði við Minjastofnun Íslands. Engin hús með hátt verndargildi eru á skipulagssvæðinu.

Breyting á deiliskipulagi er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnu á svæðinu. Í heildina er breytingin talin hafa óveruleg umhverfisáhrif.