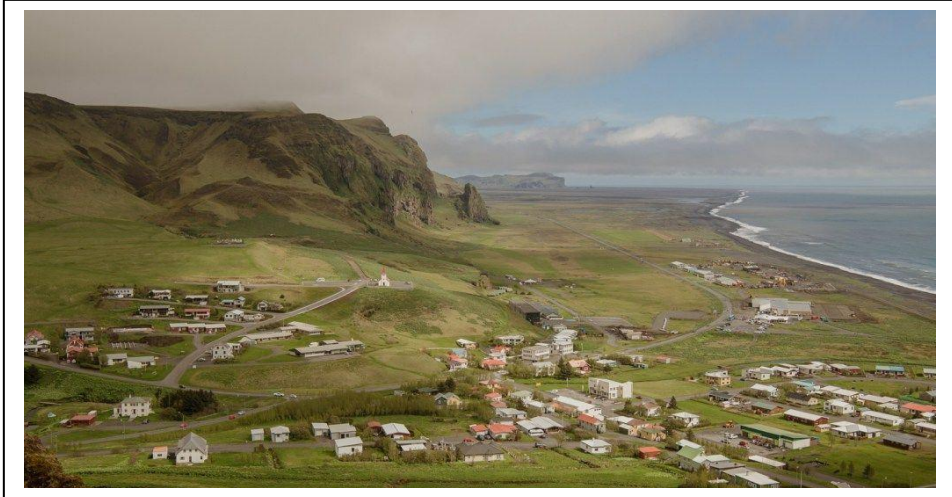




Mýrdalshreppur



Greinagerð vegna endurskoðunar og nýs deiliskipulags við Túnahverfi.

GREINAGERÐ

er unnin skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Urban arkitektar | Maí 2022

**U
R
B
A
N
A
R
K
I
T
E
K
T
A
R**

1. Inngangur

Sveitastjórn Mýrdalshrepps hefur ákveðið að hefja vinnu við gerð nýs deiliskipulags við Túnahverfi, Króktún, ásamt endurskoðun aðliggjandi deiliskipulaga, *Suðurvíkurvegur- Mylluland og Túnahverfi*. Skipulagsmörk færast og munu ná yfir framangreind svæði og mynda þar með eina heild. Með því má betur samræma uppbyggingu innan svæðisins sem skal vera í takt við aðliggjandi íbúðarbyggð. Tilgangur breytinganna er liður í að svara aukinni húsnæðis eftirspurn sem orðið hefur í Vík samhliða þeirri fólksfjölgun sem átt hefur sér stað. Markmið breytingarinnar er að bregðast við þeirri þróun og auka framboð á lóðum.

Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000
- Skýringarupprættir
- Greinagerð þessi er gerir frekari grein fyrir þeim skilmálum sem settir eru fram.

Markmið deiliskipulagsins

Í tillögu nýs deiliskipulags Túna, Króktún, og endurskoðun deiliskipulaganna *Suðurvíkurvegur og Mylluland (ÍS1, A2, V38) og Túnahverfi (ÍS1)*, er hugað að því tengja hið nýja íbúðarsvæði þeim sem fyrir eru. Með því má tryggja að heildaryfirbragð, þéttleiki byggðar og að ásýnd haldi sér. Þau markmið eru í samræmi við áherslur 4. kafla greinagerðar aðalskipulags Mýrdalshrepps er fjallar um byggð.

Breytingar frá gildandi skipulagi

Endurskoðun gildandi deiliskipulaga innan svæðisins ásamt gerð nýs deiliskipulags verður auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu í samræmi við skipulagslög. Breyting á aðalskipulagi felst í landnotkunarbreytingu þar sem *opið svæði til sérstakra nota* verður hluti íbúðarsvæðis, skilgreint ÍS1 skv. aðalskipulagi. Svæðið verður merkt sem grænt svæði innan deiliskipulags.

Með nýju deiliskipulagi við Tún er Króktún lengt til norðurs og lóðum fjölgað við götuna. Lóðir við Króktún verða því 23 í stað 11. Þar af 17 undir ein-, eða tvíbýli og 6 undir parhús. Auk þess verður gert ráð fyrir lóðir undir dreifistöðvar innan skipulagssvæðisins. Ódeiliskipulagt svæði við Sigtún verður nú hluti af deiliskipulagi þessu ásamt nýrri lóð fyrir ein- eða tvíbýli við Hátún sem fær númerið 27. Gert er ráð fyrir lóð undir bílskúra við Hátún fyrir íbúðarhúsin nr.13 og 15 við sömu götu .

Svæði sunnan megin við Króktún 1 verður merkt sem grænt svæði á deiliskipulagi.

Lóð við Mylluland 1 fellur út. Lóð við Mylluland 2 verður skilgreind sem lóð fyrir bílastæði í stað þess að vera íbúðarhúsaloð. Lóðir við Mylluland 4 og 6 verða sameinaðar í eina lóð þar sem heimilt verði að byggja fjölbýlishús með allt að þremur íbúðum. Við Mylluland 3 og 5 verði heimilt að byggja íbúðarhúsnæði með að hámarki þremur íbúðum í stað einbýlishúss með heimild til að innrétta eina aukaíbúð. Sett eru ákvæði um lágmarksbyggingarmagn á lóðum ásamt lágmarksstærð íbúða, sjá nánar í kafla 2 undir almennum skilmálum.

Hámarkshæð húsa ofan við götu verður 7m frá gólfkóta aðalhæðar, mælt frá götu.

Hámarkshæð húsa neðan við götu verða 4,5m mælt frá gólfkóta aðalhæðar, mælt frá götu.

Breyting er gerð á hæðum húsa frá gildandi deiliskipulögum Suðurvíkurvegur – Mylluland og Króktúns.

Þakhalli innan hverfisins er rýmkaður og verður 0° til 20°.

Fjöldi bílastæða verða tvö fyrir hverja íbúð og skal leysa innan lóðar. Breyting er hér á frá deiliskipulagi Túna sem kveður á um að bílastæði skulu vera minnst þrjú.

Stígur sem sýndur er að hluta til á deiliskipulagi Króktúns frá 2018 er liggur frá Sigtúni upp á Króktún er felldur út. Ástæða þess er m.a. að svæðið þar sem hann var fyrirhugaður er ógreiðfær og liggur í miklum bratta. Gert verður ráð fyrir stíg er nær frá Suðurvíkurkegi að Hátúni enda er það í samræmi við núverandi aðstæður þar sem framkvæmt hefur verið með þeim hætti að ekki er unnt að leggja stíg um mitt hverfið.

Ákvæði gildandi aðalskipulags

Svk. almennum skilmálum aðalskipulagsins k.4. er fjallar um byggð gilda eftirfarandi markmið og áherslur:

- Tryggja nægt framboð íbúðarhúsalóða
- Gerð íbúðarhúsa verði í samræmi við það sem þegar er í Vík
- Íbúðarsvæði falli ávallt sem best að náttúrulegu umhverfi

Á landnokunarupprætti er íbúðarsvæðið Tún (ÍS1) merkt inn. Nær það yfir Suðurvíkurveg, Hátún, Sigtún, Mylluland og Heimland. Þar segir: „*Þetta svæði mun stækka til muna*“.

Í kafla 5.4. er fjallar um „opin svæði til sérstakra nota“ kemur fram í skilmálum fyrir svæðin að: „*almennt er heimiluð mannvirkjagerð á opnum svæðum til sérstakra nota, enda tengist hún nýtingu svæðisins*“, einnig að „*ef ráðgert er að ráðast í uppbyggingu mannvirkja er nauðsynlegt að vinna deiliskipulag fyrir svæðið sem skilgreint er sem opið svæði til sérstakra nota eða næsta nágrenni fyrirhugaðra mannvirkja*.“

Fornminjar

Fyrir liggur fornleifaskráning sem nær til skipulagssvæðisins, unnin af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur, apríl 2022. Minjar fundust innan skipulagssvæðisins og eru flestar þeirra innan þess svæðis sem skilgreint er sem 2. áfangi í deiliskipulagi. Aðrar minjar sem skráðar voru falla utan þess svæðis þar sem fyrirhugað er að byggja.

Þar sem skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins skal fara fram könnunarskurður áður en framkvæmda og/eða byggingarleyfi er veitt. Minjastofnun Íslands skal leggja mat sitt á varðveislugildi minjanna og í samræmi við niðurstöðu stofnunarinnar getur sveitarstjórn heimilað breytingar á deiliskipulaginu.

Samkvæmt lögum um menningarminjar 80/2012 gildir: *Finnast fornleifar í jörðu við framkvæmdir skal tilkynna það Minjastofnun Íslands í samræmi við lög um menningarminjar 80/2012.*



Mynd sýnir skráðar fornleifar innan deiliskipulagssvæðisins. Myndefni er úr „Fornleifaskráningu vegna breytinga á deiliskipulagi í landi Suður Víkur í Mýrdal,“ sem unnin var af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur, apríl 2022.

Friðlýst og friðuð hús/mannvirki

Í mars 2022 var unnin húsakönnun fyrir skipulagssvæðið. Friðuð hús innan skipulagssvæðisins er gamla íbúðarhúsið í Suður-Vík (byggt árið 1902) og fjós (byggt árið 1902). Þau falla undir ákvæði laga um menningarminjar 80/2012. Um friðuð hús gildir skv. 2.mgr. 29. gr. framangreindra laga:

„Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Náttúruminjar

Engar skráðar náttúruminjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

2. Skipulag.

Skipulagssvæðið liggur norðan megin byggðar. Innan svæðisins eru tvö deiliskipulög í gildi, *Suðurvíkurvegur-Mylluland* samþykkt þann 26.2.2015 og *Deiliskipulag Túnahverfis* samþykkt þann 23.3.2018, með síðari breytingum. Nýtt deiliskipulag Túna liggur norðan megin Króktúns sem lengist til norðurs. Gerð eru ný skipulagsmörk sem ná yfir framangreind deiliskipulagssvæði ásamt óskipulögðu svæði við Sigtún. Skipulagssvæðið er í heild sinni 7.4 ha að stærð.

Almennir skilmálar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri og tryggja að nýbyggingar ásamt viðbyggingum falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Áhersla skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Hér verður lýst þeim skilmálum sem gilda fyrir svæðið.

Innan skipulagssvæðisins verður gert ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis, tvíbýlis- og parhúsa ásamt fjölbýlishúsum með að hámarki þremur íbúðum á skilgreindum lóðum innan hverfisins.

Hverfið er íbúðarhúsnæði og ekki verður veitt heimild til gistireksturs innan svæðisins.

Ekki er heimilt að breyta íbúðarhúsnæði í deilihúsnæði eða byggja deilihúsnæði á einbýlis- og parhúsalóðum innan deiliskipulagsins. Gerð húsa skulu falla að skilmálum skipulagsins hvað varðar fjölda íbúða innan lóða. Rými íbúðarhúsnæðis skulu uppfylla kröfur um gæði og birtuskilyrði í takt við notkun þeirra. Skipulags- og byggingarfulltrúi getur farið fram á skriflegan rökstuðning hönnuðar að rýmið sé fullnægjandi og stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa, í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

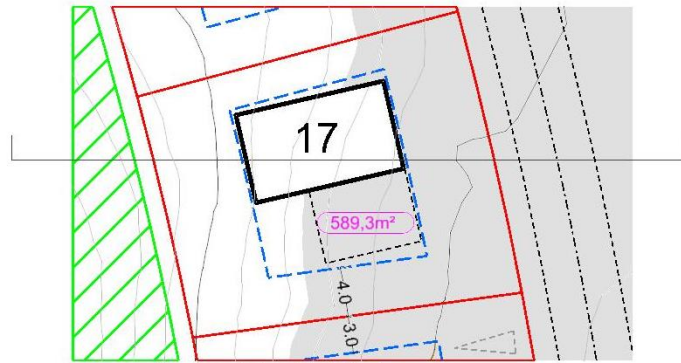
Áfangaskipting verður við Króktún. Þ.e. að svæðið sunnan megin við Króktún 14 og 15 fellur undir 1. áfanga og svæðið norðan megin við leiksvæðið og lóð númer 15 fellur undir 2. áfanga. Í 1. áfanga eru 13 lóðir, þar af þrjár undir parhús. Í 2. áfanga eru 10 lóðir þar af þrjár undir parhús.

Lóðum í 2. áfanga verður ekki úthlutað fyrr en uppbyggingu 1. áfanga er lokið. Fornleifar í jörðu geta haft áhrif á útfærslu deiliskipulagsins í samræmi við kafla greinagerðar er fjallar um fornleifar. Sveitastjórn áskilur sér rétt til breytinga á deiliskipulagi 2. áfanga komi í ljós að þær minjar sem fundist hafa innan skipulagssvæðisins beri að vernda skv. niðurstöðu Minjastofnunar Íslands.

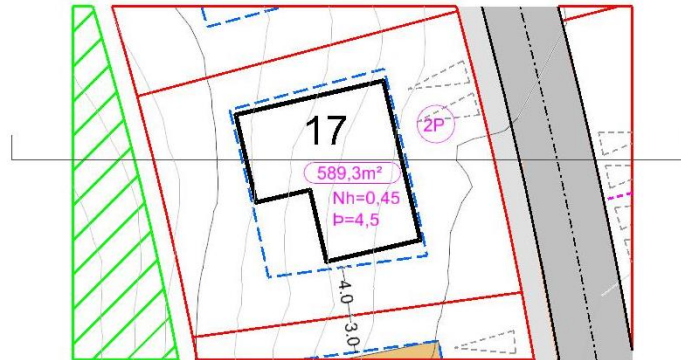
Við Króktún er gert ráð fyrir íbúðarhúsum á einni til tveimur hæðum. Ræðst stærð neðri hæðar af landhalla en leggja skal metnað í að vinna með landinu svo að húsin falli sem best að umhverfinu. Með því móti má huga að hagkvæmni bygginga í framkvæmd þar sem ekki er gert ráð fyrir heilli hæð í kjallara, neðan götu, eða aðkomuhæð, fyrir ofan götu. (*Sjá skýringarmyndir I, II, III, IV*).

Við Króktún 7, 9, 11, 21, 23 og 25 er heimilt að byggja einnar hæðar hús, enda leyfir landhalli gerð slíkra húsa á þeim lóðum.

Á lóðum númer 5-23 (oddatölur) neðan götu, og við lóðir númer 10, 12, 18 og 20 (sléttar tölur) ofan götu við Króktún er heimilt að byggja ein- eða tvíbýlishús. Lágmarksstærð annarar íbúðarinnar eru 55m² og lágmarksbyggingarmagn á lóð eru 150m². Þ.a.l. er einungis heimilt að önnur íbúðin verði í samræmi við lágmarksstærð (55m²) þar sem uppfylla skal þær kröfur sem settar eru fram er varða lágmarksbyggingarmagn á lóð (150m²) strax á fyrstu stigum byggingar íbúðarhúsnæðisins.

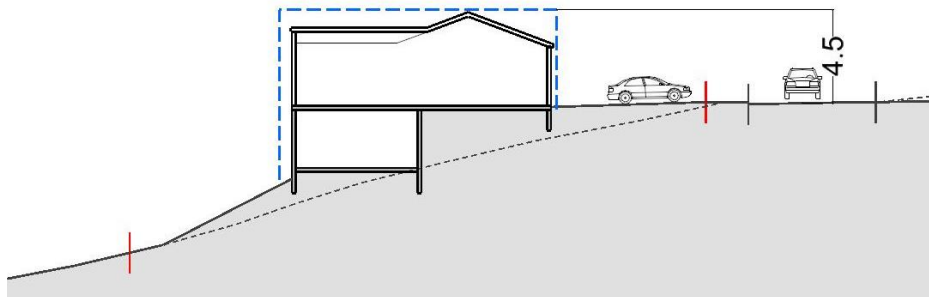


Dæmi: grunnmynd neðri hæð

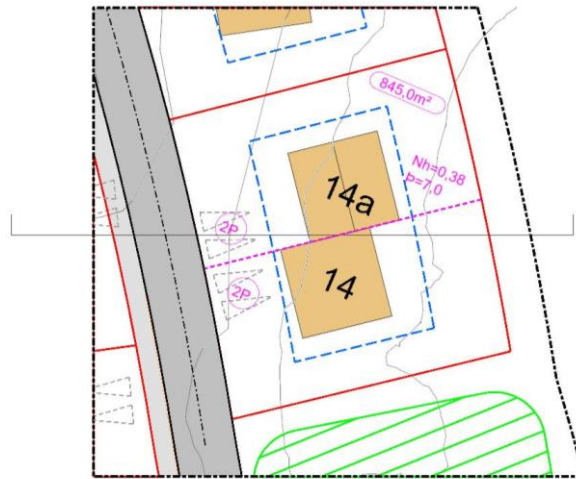


Dæmi: grunnmynd efri hæð

Skýringamyndir I. Efri myndir sýna afstöðumynd húsa innan lóða neðan við götu.

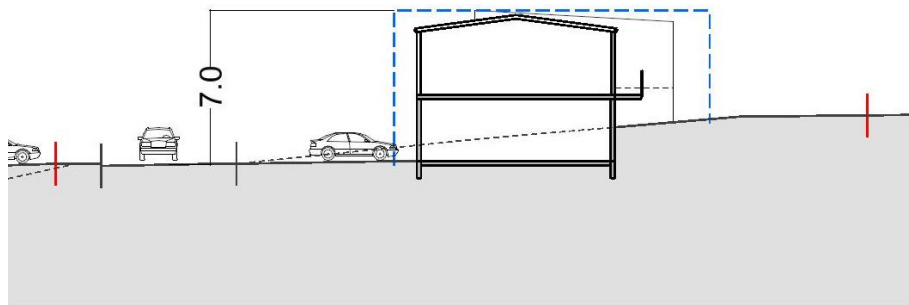


Skýringarmynd II. Sneiðmynd gegnum hús, neðan götu, er sýnir með hvaða hætti nýta má landhalla til að móta mannvirki í landinu og hámarkshæð húss frá götu.



Dæmi: grunnmynd efri hæð

Skýringamynd III. Efri mynd sýnir afstöðumynd húsa innan lóða ofan við götu.



Skýringamynd IV. Sneiðmynd gegnum hús staðsett fyrir ofan götu ásamt hámarkshæð húss.

Um parhús við Króktún gildir að lágmarksbyggingarmagn á lóð eru 290m² eða 145m² hvort hús um sig. Á lóðum 3 og 5 við Mylluland er heimilt að byggja íbúðarhús með að hámarki þremur íbúðum. Lágmarksbyggingarmagn innan lóðar er í samræmi við skilmálatöflu greinagerðar (bls. 6 í greinagerð þessari).

Við Mylluland 4-6 er heimilt að byggja þrjú íbúðarhús. Lágmarksbyggingarmagn innan lóðarinnar eru 290m² og lágmarksstærð íbúða innan þessarar lóðar eru 55m². Þar af leiðir að fjöldi íbúða í lágmarksstærð innan lóðarinnar eru takmarkaðar þar sem uppfylla skal kröfur um lágmarksbyggingarmagn strax á fyrstu stigum byggingar.

Um allt hverfið gildir að hámarks mænishæð húsa ofan við götu eru 7m og fyrir neðan götu 4,5m mælt af gólfplötu aðkomuhæðar frá götu. Með þessu er lögð áhersla á heildræna götumynd þar sem húshæðir eru einnar hæðar neðan götu en allt að tveggja hæða fyrir ofan götu. Gólfkóti aðalhæðar er skv. lóðarblöðum.

Ný lóð við Hátún 27 gerir ráð fyrir einlyftu húsi með 1 til 2 íbúðum. Hámarks mænishæð eru 4,5m mælt frá kóta aðkomuhæðar. Hámarks byggingarmagn eru 170m² og lágmark 150m². Lágmarksstærð íbúðar innan þessarar lóðar eru 55m².

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílskýli/bílgeymslur skulu vera hluti af íbúðarhúsi og teljast með í heildartölu fermetra.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við þegar byggð hús innan hverfisins þar sem það er mögulegt, þó þannig að nýtingarhlutfall fari ekki fyrir 0.46. Framangreint gildir ekki fyrir þegar byggðar lóðir við Suðurvíkurveg enda teljast þær fullbyggðar líkt og fram kemur í deiliskipulagi *Suðurvíkurvegur-Mylluland* samþ. 26.2.2015. Undanskilið er íbúðarhúsið við Suðurvíkurveg 6 þar sem heimilt verður að hafa 1 til 2 íbúðir í húsinu.

Skilmálatafla - deiliskipulag Túnahverfis											
Lóð	Núverandi lóðarst. m ²	Ný lóðarstærð m ²	Nh	Þegar byggð hús m ²	Hám. byggingarm. m ²	Lágsm. byggingarm. m ²	Hámarks hæð húsa í m	hæðir	Íbúðir	Bílast.	
Hátún 5-11	975,4	977,5	0,35	342,1	342,1	á ekki við	4	1	4	8	
Hátún 13	261	277,5	0,53	147,1	147,1	á ekki við	6	1+ris	1	2	
Hátún 13a	ný lóð	96,1	0,415	óbyggt	39,9	35	4,2	1	0	1	
Hátún 15	269	293,4	0,5	146,7	146,7	á ekki við	6	1+ris	1	2	
Hátún 15a	ný lóð	96,1	0,415	óbyggt	39,9	35	4,2	1	0	1	
Hátún 17-21	1040	1036,2	0,29	300,5	300,5	á ekki við	5,2	1	3	6	
Hátún 23	334,5	334,4	0,29	97	97,0	á ekki við	5,2	1	1	2	
Hátún 25	715,5	744,4	0,24	178,7	178,7	á ekki við	5,2	1	1	2	
Hátún 27	ný lóð	800,2	0,213	óbyggt	170,4	150	4,5	1	1-2	2-4	
Króktún 1	878	878	0,35	307,3	307,3	á ekki við	4,5	1-2	1	2	
Króktún 2	827,5	1151,3	0,29	3393,9	333,9	á ekki við	7	2	1	2	
Króktún 3	824,5	829,8	0,35	óbyggt	290,4	150	4,5	1-2	1	2	
Króktún 4-4a	827	907,8	0,32	290,5	290,5	á ekki við	7	2	2	4	
Króktún 5	787,3	551,6	0,46	óbyggt	253,7	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 6-6a	825	830,6	0,4	óbyggt	332,2	290	7	2	2	4	
Króktún 7	770	551	0,46	óbyggt	253,5	150	4,5	1-2	1-2	2-4	
Króktún 8-8a	846,5	866,1	0,4	óbyggt	346,4	290	7	2	2	4	
Króktún 9	829,9	551,5	0,46	óbyggt	253,7	150	4,5	1-2	1-2	2-4	
Króktún 10	826,6	548	0,45	óbyggt	246,6	150	7	2	1-2	2-4	
Króktún 11	829	556,3	0,46	óbyggt	255,9	150	4,5	1-2	1-2	2-4	
Króktún 12	ný lóð	543,9	0,45	óbyggt	244,8	150	7	2	1-2	2-4	
Króktún 13	ný lóð	594	0,45	óbyggt	267,3	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 14-14a	ný lóð	841,8	0,4	óbyggt	336,7	290	7	2	2	4	
Króktún 15	ný lóð	585,2	0,45	óbyggt	263,3	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 16-16a	ný lóð	837,1	0,4	óbyggt	334,8	290	7	2	2	4	
Króktún 17	ný lóð	585,2	0,45	óbyggt	263,3	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 18	ný lóð	580	0,45	óbyggt	261,0	150	7	2	1-2	2-4	
Króktún 19	ný lóð	586,8	0,45	óbyggt	264,1	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 20	ný lóð	591	0,45	óbyggt	266,0	150	7	2	1-2	2-4	
Króktún 21	ný lóð	594,9	0,44	óbyggt	261,8	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 23	ný lóð	594,9	0,44	óbyggt	261,8	150	4,5	1,5-2	1-2	2-4	
Króktún 25-25a	ný lóð	854,5	0,4	óbyggt	341,8	290	4,5	1-2	2	4	
Mylluland 1	657,6	fellur brott	á ekki við		á ekki við	á ekki við					
Mylluland 2	818,8	728,9	á ekki við		á ekki við	á ekki við					
Mylluland 3	620,2	1123	0,4	óbyggt	449,2	290	7	2	3	6	
Mylluland 4-6	657	952,9	0,44	óbyggt	419,3	290	6	1+ris	3	6	
Mylluland 5	651,8	848,7	0,39	262,2	331,0	260	7	2	3	6	
Mylluland 6	673,7	ath nr.4	á ekki við		á ekki við	á ekki við					
Mylluland 7	669	799,7	0,31	óbyggt	247,9	200	7	2	1-2	2-4	
Mylluland 8	604	945,2	0,31	293	á ekki við	á ekki við	4,5	2	1-2	2-4	
Mylluland 9	802	827	0,31	256,4	á ekki við	á ekki við	7	2	1-2	2-4	

Sigtún 1	786	786	0,38	298,7	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Sigtún 2	832,6	832,6	0,26	216,5	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Sigtún 3	756	756	0,35	264,6	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Sigtún 4	731,8	731,8	0,26	190,3	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Sigtún 5	945	945	0,26	245,7	á ekki við	á ekki við	7	2	1-3	2-6
Sigtún 6	695,4	695,4	0,27	187,8	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Sigtún 8	750,8	750,8	0,36	270,3	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Sigtún 10	779,8	779,8	0,33	257,3	á ekki við	á ekki við	7	2	1	2
Suðurvíkuvegur 1	1381,7	1668,5	0,4	541,8	hús friðað	hús friðað	hús friðað	2	0	12
Suðurvíkuvegur 2-4	1316	1734,1	0,15	260,1	á ekki við	á ekki við	6	1	2	4
Suðurvíkuvegur 3	1654	1679,2	0,4	671,7		slökkvistöð		1	0	6
Suðurvíkuvegur 6	770	782,3	0,31	242,5	á ekki við	á ekki við	6	2	1-2	2-4
Suðurvíkuvegur 8	787	819	0,26	212,9	á ekki við	á ekki við	6	2	1	2
Suðurvíkuvegur 8a	624	640	0,22	140,8	á ekki við	á ekki við	6	2	1	2
Suðurvíkuvegur 10	629,3	647,3	0,36	233	á ekki við	á ekki við	6	2	1	2
Suðurvíkuvegur 10a	570	680,9	0,35	238,3	á ekki við	á ekki við	6	2	1	2
Suðurvíkuvegur 10b	637	636,7	0,51	324,7	á ekki við	á ekki við	6	2	1	2
Suðurvíkuvegur 12	veitu lóð	30	0,66		19,8	á ekki við				
Suðurvíkuvegur 12a	veitu lóð	30	0,66		19,8	á ekki við				

Skilmálatafla fyrir hverfið.

Frágangur lóða, gróður og girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Lóðarhafar skulu fylgja L og G tölum sem fram koma á hæðarblaði.

Um girðingar á lóðamörkum við götu gildir eftirfarandi að: sækja skal um tilskilin leyfi hjá leyfisveitanda vegna slíkra framkvæmda.

Um gróður og gróðursetningu gilda ákvæði reglugerðar. Á lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt skal limgerði og annar lágvaxinn gróður vera í a.m.k. 50cm fjarlægð frá lóðamörkum.

Allt rask á mörkum byggðar og óbyggðra svæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður hróflað var við landi. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk sem og grafa út fyrir lóðamörk án tilskylinna leyfa frá leyfisveitanda.

Huga skal að sjónrænni tengingu út á götu/gangstétt á hornum gatna og við bílastæði innan lóðar. Um það gildir að ekki skulu reist grindverk, skjólgirðingar eða sorpgerði til að mynda, með þeim hætti að það skerði sýn ökumanna út og yfir götu/gangstétt.

Bílastæði og bílgeymslur

Leysa skal bílastæði innan lóða. Við bílgeymslur skal fjarlægð fyrir framan hana ekki vera undir 6m. Gert er ráð fyrir tveimur stæðum innan lóða fyrir hverja íbúð. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi. Óski lóðarhafi eftir að breyta staðsetningu þeirra fellur á hann að kosta færslu á götugögnum, lögnum eða öðru slíku sem geta orðið vegna breytinga.

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðablöð, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir sem gilda um húsbyggingar.

Allir hlutar húss skulu verða innan byggingarreits þó er heimilt er að fara með skyggni sem nemur 30cm út fyrir byggingarreit.

Bundin byggingarlína er út mót götu og skal a.m.k. 2/3 hluti götuhliðar húss fylgja henni.

Um hönnun húsa gildir að gerð þess skuli vera í samræmi við skilmála skipulagsins hvað varðar stærð, fjölda íbúða og önnur reglugerðarákvæði, líkt og fram kemur í kafla um almenna skilmála.

Jafnframt eru sett fram eftirfarandi viðmið hvað varðar fjölda svefnherbergja miðað við húsagerð og stærðir íbúða:

Gerð húsnaðis	fj. íbúða	Stærðir húsagerða	svefnherbergi	Athugasemdir
Einbýli	1	lágmark 150m ²	1 til 5	
ein- tvíbýli	1 til 2	lágmark 150m ²	í tvíbýli gildir 1 til 3	miðað við um 125m ² íbúð
tvíbýli	2	lágmark 290m ²	1 til 4	miðað við um 150m ² íbúð
þrúbýli	3	lágmark 260m ² /290m ²	1 til 3	Hámark miðar við um 97m ² íbúð

Öll herbergin íbúðarhúsnaðisins skulu uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og önnur viðmið sem kunna að eiga við hvað varðar stærð þeirra og birtuskilyrði. Skipulags- og byggingarrfulltrúi getur farið fram á frekari rökstuðning hönnuðar er varðar útfærslu íbúðarhúsnaðisins í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Mæli- og hæðarblöð

Mæli og hæðarblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa og fjölda bílastæða. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits þó er heimilt er að fara með skyggni sem nemur 30cm út fyrir byggingarreit.

Bundin byggingarlína er út mót götu og skal a.m.k. 2/3 hluti götuhliðar húss fylgja henni.

Lóðir

Þegar byggðar lóðir við Suðurvíkurveg teljast fullbyggðar. Verði hús fjarlægð af lóðum sem nú teljast fullbyggðar skulu ný hús uppfylla ákvæði skipulagsins hvað varðar byggingarmagn, hæð og gerðir húsa og vera innan þess byggingareits sem fram kemur á deiliskipulagi og lóðablöðum.

Veitur

Gert er ráð fyrir lóðir undir dreifistöðvar innan skipulagssvæðisins. Um þær gilda að: huga skal að frágangi við dreifistöð til að minnka sjónræn áhrif hennar í umhverfi. Rarik sér um dreifikerfi í Vík.

Leiksvæði

Leiksvæði er innan hverfisins við Króktún.

Umferð

Gatnakerfi við Túnahverfi byggist upp á safngötu og húsagötum. Suðurvíkurvegur verður ein aðal gatan að hverfinu ásamt Hátúni. Götur innan hverfisins eru botnlangar að Króktúni undanslildu sem liggur milli Suðurvíkurvegar og Hátúns.

Umferð gangandi

Gangstéttar eru við götur hverfisins til að tryggja öryggi gangandi vegfarenda.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulag Túnahverfis gerir ráð fyrir 11 lóðum, með stækkun hverfisins verða 23 lóðir við Króktún. Með breytingum á deiliskipulaginu *Suðurvíkurvegur-Mylluland* er gert ráð fyrir 14 íbúðarhúsalóðum í stað 17, ásamt einni lóð undir bílastæði. Tvær lóðir innan skipulagssvæðisins falla undir skilgreiningu A2, iðnaðarsvæði, og V38, verslun- og þjónustuvæði skv. aðalskipulagi.

Á ódeiliskipulögðu svæði við Hátún verður til ein ný lóð, númer 27.

Eftirfarandi byggir á kafla er fjallar um umhverfisáhrif í greinagerð deiliskipulagsins Króktún í Vík frá árinu 2018, unnin af verkfræðistofunni Eflu.

Við mat á umhverfisáhrifum voru þeir þættir sem taldir voru geta orðið fyrir áhrifum eru náttúra, landslag og ásjúnd og samfélag.

Í landsskipulagsstefnu er lögð áhersla á að uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis taki mið af þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum og sveigjanlegum húsnæðiskostum, svo sem hvað varða húsagerðir og stærðir.

Með uppbyggingu svæðisins við Króktún er gróið land tekið undir íbúðarbyggð. Metið er að stefnan hafi óveruleg áhrif á náttúru því svæðið er í góðum tengslum við núverandi byggð í Vík. Ef vandað er til við uppbyggingu og frágang lóða, stíga og gatna og mannvirki felld vel að landi þá hefur stenfan jákvæð áhrif á landslag og ásjúnd.

Uppbygging svæðisins stuðlar að styrkingu byggðar, fjölgun íbúa og hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Stefnan hefur jákvæð áhrif á samfélag, óveruleg áhrif á samgöngur, heilsu og öryggi.

Samráð

Nýtt deiliskipulag ásamt breytingum á þeim deiliskipulagslögum sem liggja innan nýrra skipulagsmarka skulu auglýstar í Lögbirtingarblaði og dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Samhliða verður breyting á aðalskipulagi er nær til breyttrar landnokunar við Tún auglýst í samræmi við heimild í skipulagslögum 123/2010.

Á tíma auglýsingar, sem skal vera að lágmarki sex vikur í samræmi við skipulagslög 123/2010, verða tillögurnar kynntar íbúum og öðrum þeim sem hagsmuna kunna að gæta. Hver sá sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur gert athugasemdir við tillögurnar innan þeirra tímamarka sem auglýstur er. Tillögurnar skulu liggja frammi hjá sveitarfélagi Mýrdalshrepps auk þess að vera aðgengilegar á heimasíðu bæjarins.

Breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi að auglýsingu lokinni.

Athugasemdir bárust á auglýsingartíma deiliskipulagsins. Breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu til að koma til móts við þær athugasemdir. Jafnframt hefur verið bætt við texta inn í greinagerðina hvað varðar íbúðarbyggð og skilmála sem í gildi eru innan þess.

Í kafla greinagerðar er fjallar um *almenna skilmála* hefur eftirfarandi texti verið færður inn:

Hverfið er íbúðarhúsnæði og ekki verður veitt heimild til gistireksturs innan svæðisins.

Ekki er heimilt að breyta íbúðarhúsnæði í deilihúsnæði eða byggja deilihúsnæði á einbýlis- og parhúsalóðum innan deiliskipulagsins. Gerð húsa skulu falla að skilmálum skipulagsins hvað varðar fjölda íbúða innan lóða. Rými íbúðarhúsnæðis skulu uppfylla kröfur um gæði og birtuskilyrði í takt við notkun þeirra. Skipulags- og byggingarfulltrúi

getur farið fram á skriflegan rökstuðning hönnuðar að rýmið sé fullnægjandi og stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa, í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Breyting er gerð á skilmálum lóðar við Hátún 27 sbr. eftirfarandi: Mænishæð fer úr 7 m í 4,5 m, hámarks byggingarmagn minnkar úr 272,1 m² í 170 m², lágmarks byggingarmagn minnkar úr 200 m² í 150 m², úr tveggja hæða húsi í hús einna hæðar.

Eftirfarandi texti er færður inn vegna Suðurvíkurvegar 6:

Undanskilið er íbúðarhúsið við Suðurvíkurveg 6 þar sem heimilt verður að hafa 1 til 2 íbúðir í húsinu.

Í kafla greinagerðar er fjallar um *hönnun og uppdrætti* hefur eftirfarandi texta ásamt skilmálatöflu verið bætt við:

Um hönnun húsa gildir að gerð þess skuli vera í samræmi við skilmála skipulagsins hvað varðar stærð, fjölda íbúða og önnur reglugerðarákvæði, líkt og fram kemur í kafla um almenna skilmála.

Jafnframt eru sett fram eftirfarandi viðmið hvað varðar fjölda svefnherbergja miðað við húsagerð og stærðir íbúða:

Gerð húsnæðis	fj. íbúða	Stærðir húsagerða	svefnherbergi	Athugasemdir
Einbýli	1	lágmark 150m ²	1 til 5	
ein- tvíbýli	1 til 2	lágmark 150m ²	í tvíbýli gildir 1 til 3	miðað við um 125m ² íbúð
tvíbýli	2	lágmark 290m ²	1 til 4	miðað við um 150m ² íbúð
þrúbýli	3	lágmark 260m ² /290m ²	1 til 3	Hámark miðar við um 97m ² íbúð

Öll herbergin íbúðarhúsnæðisins skulu uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og önnur viðmið sem kunna að eiga við hvað varðar stærð þeirra og birtuskilyrði. Skipulags- og byggingarrfulltrúi getur farið fram á frekari rökstuðning hönnuðar er varðar útfærslu íbúðarhúsnæðisins í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Í apríl 2022 var eftirfarandi fært inn í greinagerð:

Skilmálatöflu greinagerðar uppfærð í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 31.mars 2022. Bætt við nýjum dálki í skilmálatöflu er gerir betur grein fyrir byggingarmagni þegar byggðra húsa.

Í maí 2022 var kafli greinagerðar er fjallar um fornleifar er uppfærður til samræmis við fornleifaskráningu Margrétar Hallmundardóttur, apríl 2022. Jafnframt eru minjar þær sem fundist hafa færðar inn á uppdrátt deiliskipulagsins.

Í kafla greinagerðar er snýr að almennum skilmálum deiliskipulagsins er eftirfarandi texta bætt við:

Lóðum í 2. áfanga verður ekki úthlutað fyrr en uppbyggingu 1. áfanga er lokið. Fornleifar í jörðu geta haft áhrif á útfærslu deiliskipulagsins í samræmi við kafla greinagerðar er fjallar um fornleifar. Sveitastjórn áskilur sér rétt til breytinga á deiliskipulagi 2. áfanga komi í ljós að þær minjar sem fundist hafa innan skipulagssvæðisins beri að vernda skv. niðurstöðu Minjastofnunar Íslands.

Deiliskipulag þetta sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af sveitarstjórn Mýrdalshrepps þann _____

f.h. Mýrdalshrepps

Tillagan var auglýst frá _____ með fresti til athugsemda til _____

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