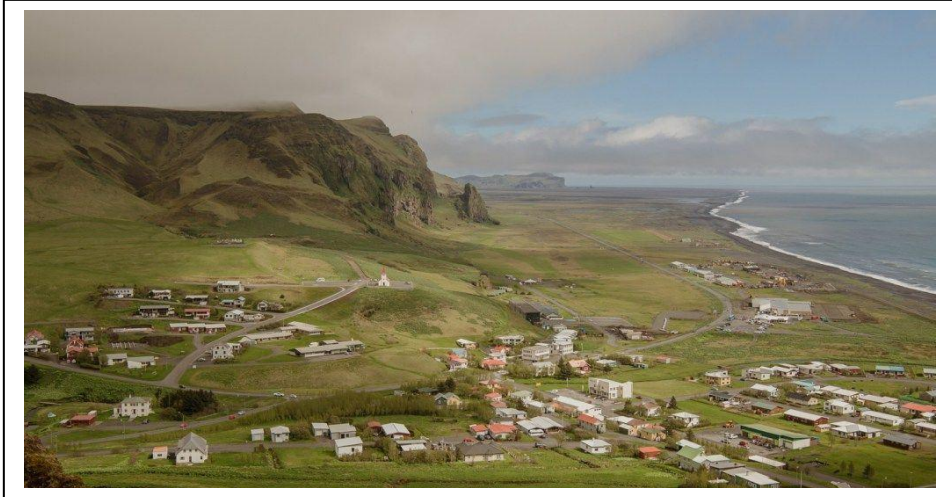




Mýrdalshreppur



Greinagerð vegna breytinga á deiliskipulagi Túnahverfis.

GREINAGERÐ

er unnin skv. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Urban arkitektar | Maí 2026



1. Inngangur

Sveitastjórn Mýrdalshrepps samþykkti á fundi sínum þann 5. desember 2025 (37. fundi) að hefja vinnu við breytingar á gildandi deiliskipulagi er nær til Túnahverfis. Unnið var heildar deiliskipulag fyrir Tún, Króktún, og endurskoðun deiliskipulaganna *Suðurvíkurvegur og Mylluland (ÍS1, A2, V38) og Túnahverfi (ÍS1)*, þar sem hugað var að því tengja hið nýja íbúðarsvæði þeim sem fyrir eru. Með því á að tryggja að heildaryfirbragð, þéttleiki byggðar og að ásynnd haldi sér. *Deiliskipulagið var samþykkt 17.02.2022 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 21.06.2022.*

Á framangreindum fundi sveitastjórnar var lögð fram umsókn um breytingu á deiliskipulagsskilmálum Túnahverfis í Vík fyrir lóðina Mylluland 4-6 frá Óðni Gíslasyni.

ÓG og GSG véku af fundi við afgreiðslu málsins.

Afgreiðsla erindisins var eftirfarandi:

Ráðið heimilar fyrir sitt leyti að unnin verði breyting á deiliskipulaginu í samræmi við umsóknina.

Þær breytingar sem nú eru gerðar eru í samræmi við markmið 4. kafla greinagerðar aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021-2033 er fjallar um byggð.

Samhliða framangreindum breytingum eru eftirfarandi breytingar gerðar:

- Lóðum við Króktún 6, 6a, 8, 8a og 25 er breytt í einbýli- tvíbýli (E/T) í stað parhúsa (P).
- Leikvöllur við Króktún er felldur út og færast yfir á gróðursvæði milli Króktúns og Myllulands.
- Við Króktún verður til ný lóð þar sem áður var leikvöllur og fær númerið 14.
- Vegna nýrrar lóðar við Króktún 14 breytast lóðarnúmer sem á eftir koma.
- Lóð við Króktún 25 er minnkuð úr 890m² og verður þess í stað 563m².
- Á horni Króktúns og Suðurvíkurvegar er gert ráð fyrir allt að 14 almennum bílastæðum.
- Áfangaskipting innan deiliskipulagsins fellur út.

Breytingarnar hafa áhrif á greinagerð sem og deiliskipulagsuppdrátt Túnahverfis.

Helstu breytingar sem nú eru gerðar á greinargerð deiliskipulagsins eru eftirfarandi.

Kafla sem fjallar um breytingar frá gildandi skipulagi á bls. 2. breytist í samræmi við þær breytingatillögur sem nú eru lagðar fram.

Áfangaskipting hverfisins verður felld út og við það breytist orðalag á bls.5 er fjallar um almenna skilmála.

Textinn er eftirfarandi:

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.

Textinn verður eftirfarandi:

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 komi í ljós að þær minjar sem fundist hafa innan skipulagssvæðisins beri að vernda skv. niðurstöðu Minjastofnunar Íslands.

Í kafla um almenna skilmála á bls.6 breytist orðalag þar sem breyting verður á íbúðargerð og húsnúmerum auk þess sem ný lóð bætist við þar sem áður var leiksvæði og húsnúmer hækka samhliða því. Öll parhús við Króktún falla út og því falla eftirfarandi húsnúmer út: 6a, 8a, 14a, 16a ásamt 25a. Með breytingunum verður gert ráð fyrir einbýli- tvíbýli (E/T). Breytingin hefur áhrif á uppdrátt deiliskipulagsins ásamt greinagerð og skilmálatöflur.

Textinn er eftirfarandi:

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

Textinn verður eftirfarandi:

Á lóðum númer 5-25 (oddatölur) neðan götu, og við lóðir númer 6 til 22 (sléttar tölur) ofan götu við Króktún er heimilt að byggja ein- eða tvíbýlishús.

Í kafla um almenna skilmála á bls.8 er eftirfarandi texti felldur út:

Um parhús við Króktún gildir að lágmarksbyggingarmagn á lóð eru 290m² eða 145m² hvort hús um sig.

Breyting á húsagerð við Mylluland 4-6 hefur áhrif á texta í kafla um almenna skilmála á bls.8. Textinn er eftirfarandi:

Við Mylluland 4-6 er heimilt að byggja þrívíðishús.

Textinn verður eftirfarandi:

Við Mylluland 4-6 er heimilt að byggja fjölbýlishús.

Framangreind breyting hefur einnig áhrif á orðalag í almenn skilmálum. Textinn er eftirfarandi:

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

Textinn verður eftirfarandi:

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

Leiksvæði við Króktún fellur út og þess í stað verður ný lóð undir íbúðarhúsnæði. Texti á bls.12 í greinagerð breytist.

Textinn er eftirfarandi:

Leiksvæði er innan hverfisins við Króktún.

Textinn verður eftirfarandi:

Leiksvæði er innan hverfisins á grænu svæði milli Króktúns og Myllulands. Gert er ráð fyrir að leiksvæðið liggji meðfram fyrirhuguðum göngustíg.

Framangreindar breytingar hafa áhrif á fjölda lóða. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir 23 lóðum við Króktún. Gerðar eru breytingar á fjölda lóða og skilgreiningu þeirra.

Orðalagi breytt undir kaflanum er fjallar um markmið deiliskipulagsins bls.3.

Eftirfarandi textinn er felldur út:

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.

Um parhús við Króktún gildir að lágmarksbyggingarmagn á lóð eru 290m² eða 145m² hvort hús um sig.

Umhverfisáhrif. Texti um umhverfisáhrif á bls.12 breytist í samræmi við þá breytingartillögu sem nú er gerð á gildandi deiliskipulagi Túnahverfis.

Skipulagsgögn

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

Markmið deiliskipulagsins

Á sínum tíma þegar unnið var deiliskipulag Túna, Króktún, og endurskoðun deiliskipulaganna *Suðurvíkurvegur og Mylluland ásamt Túnahverfi*, var hugað að því tengja hið nýja íbúðarsvæði þeim sem fyrir eru og tryggja með því að heildaryfirbragð, þéttleiki byggðar og að ásýnd haldi sér. Úr varð heildardeiliskipulag Túnahverfis, samþykkt þann 17. febrúar 2022.

Þær breytingar á deiliskipulaginu sem nú eru lagðar fram eru í góðu samræmi við áherslur 4. kafla greinagerðar aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021-2033 er fjallar um byggð.

Breytingar á deiliskipulagi

Með þeirri breytingu sem nú er gerð á deiliskipulaginu fjölgar íbúðarhúsalóðum við Króktún og verða 24 í stað 23. Ný íbúðarhúsalóð (Króktún 14) verður til í stað leikvallar. Leikvöllurinn færir innar í hverfið og verður á grænu svæði milli Króktúns og Myllulands. Gert er ráð fyrir einu parhúsi við Króktún (4, 4a), að öðru leiti eru húsin við Króktún einbýli- tvíbýli. Vegna nýrrar lóðar við Króktún 14 breytast lóðarnúmer sem á eftir koma (sléttar tölur).

Lóð við Króktún 25 er minnkuð úr 890m² og verður þess í stað 563m² og komið verður fyrir allt að 14 almennum bílastæðum á horni Króktúns og Suðurvíkurvegar.

Við Mylluland 4-6 verður þrúbýli að fjölbýlishúsi.

Einnig fellur út áfangaskipting innan skipulagssvæðisins.

Að öðru leiti gilda skilmálar og áherslur deiliskipulagsins.

Ákvæði gildandi aðalskipulags 2021-2033

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

Þar er m.a. áhersla lögð á að:

- Stuðlað að hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar
- Íbúðarbyggð skuli falla sem best að náttúrulegu umhverfi og samræmast þeirri bygg sem fyrir er hvað varðar tegundir íbúða, stærðir, þéttleika og ásýnd svo að þorpsásýnd bæjarins haldist.
- Gert sé ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum til að mæta þörfum ólíkra aldurshópa og fjölskyldugerða.
- Ekki er heimild að breyta íbúðarhúsnæði í deilihúsnæði eða byggja deilihúsnæði á einbýlis- eða parhúsalóðum.

Á landnotkunaruppdrættir aðalskipulagsins er íbúðarsvæðið Tún merk sem *ÍB5*, stærð svæðisins eru 8 ha. Innan skipulagssvæðisins er hluti sem fellur undir skilgreininguna *M3 - miðsvæði*, og nær til suðurvíkurvegar 1. Samkvæmt töflu 7. í greinagerð aðalskipulagsins á bls.61 er *M3* skilgreint eftirfarandi: Verslun og þjónusta, veitingahús og önnur þjónusta svo sem starfsmannaíbúðir. Ekki er heimild fyrir gistipjónustu. Hámarks byggingarmagn er 900 m². Stærð svæðisins eru 0,3 ha.

Fornminjar

Fyrir liggur fornleifaskráning sem nær til skipulagssvæðisins, unnin af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur, apríl 2022. Minjar fundust innan skipulagssvæðisins og aðrar þeirra 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.

Gildandi deiliskipulag var samþykkt þann 17. febrúar 2022. Skipulagssvæðið liggur norðan megin byggðar og afmarkast af Suðurvíkurvegi til vesturs og norðurs og Hátúni til suðurs. Austan megin er óbyggt svæði. 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 fjórum íbúðum á skilgreindum lóðum innan hverfisins.

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

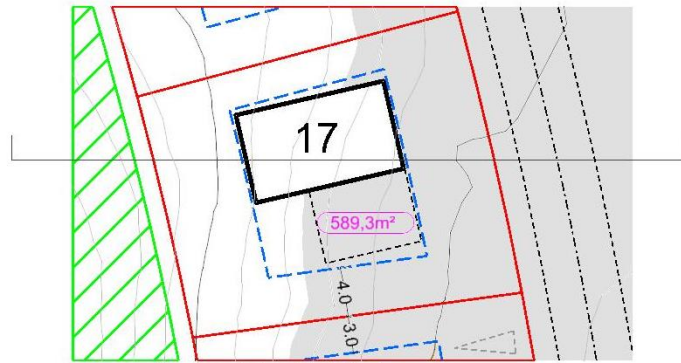
Ekki er heimilt að breyta íbúðarhúsnæði í deilihúsnæði eða byggja deilihúsnæði á einbýlis- og parhúsalóðum innan deiliskipulagsins. Gerð húsa skulu falla að skilmálum skipulagsins hvað varðar fjölda íbúða innan lóða. Rými íbúðarhúsnæðis skulu uppfylla kröfur um gæði og birtuskilyrði í takt við notkun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

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 komi í ljós að þær minjar sem fundist hafa innan skipulagssvæðisins beri að vernda skv. niðurstöðu Minjastofnunar Íslands.

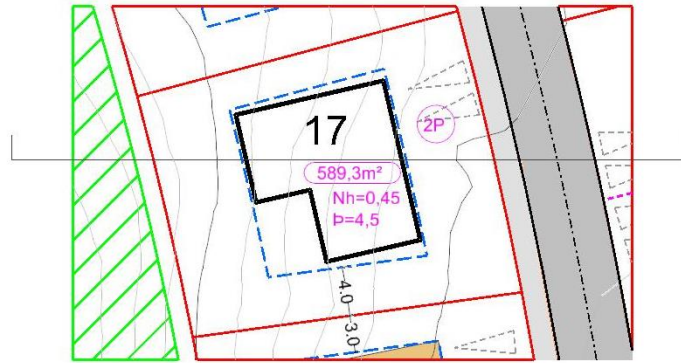
Við Króktún er gert ráð fyrir íbúðarhúsum á einni til tveimur hæðum. Ræðst stærð neðri hæðar af landhalla en leggja skal metnað í að vinna með landinu svo að húsin falli sem best að umhverfinu. Með því móti má huga að hagkvæmni bygginga í framkvæmd þar sem ekki er gert ráð fyrir heilli hæð í kjallara, 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 6 til 22 (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.

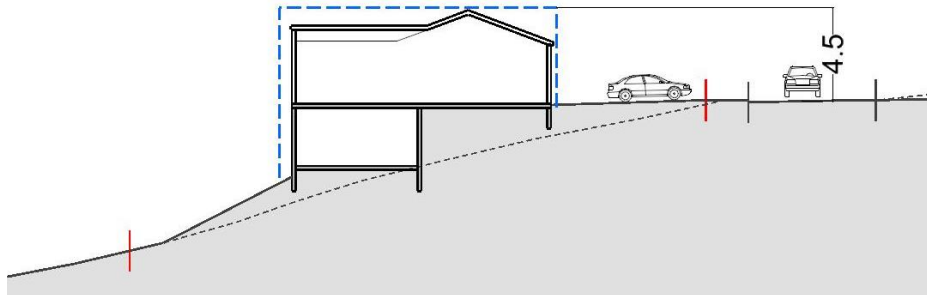


Dæmi: grunnmynd neðri hæð

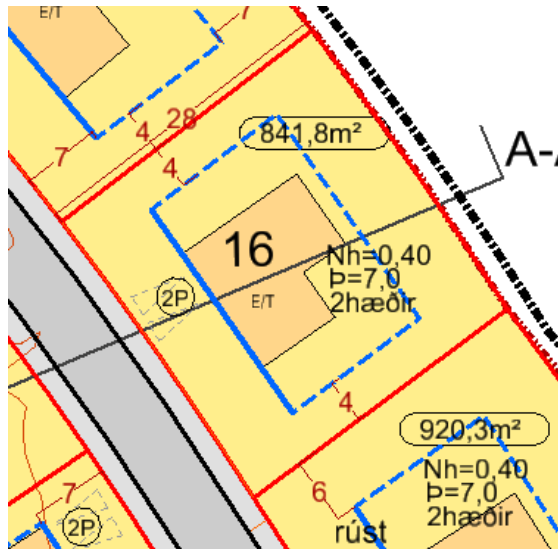


Dæmi: grunnmynd efri hæð

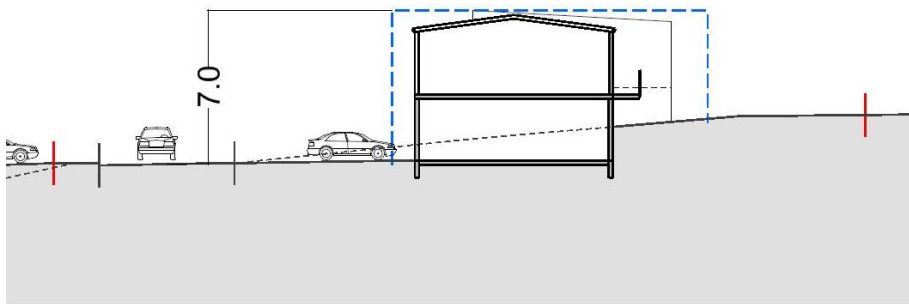
Skýringamyndir I. Efri myndir sýna afstöðumynd húsa innan lóða neðan við götu.



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.



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



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

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, sjá bls. 10.

Við Mylluland 4-6 er heimilt að byggja fjölbýlishús. 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.

Á lóð við Hátún 27 er gert 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. Undanskilið er íbúðarhúsið við Suðurvíkurveg 6 þar sem heimilt verður að hafa 1 til 2 íbúðir í húsinu.

Hér á eftir fer skilmálatafla fyrir hverfið. Merkt er með gulu í skilmálatölfunni við þær lóðir þar sem breytingar verða. Ný lóð undir bílastæði við enda Króktúns er ekki talin upp í skilmálatöflunni þar sem hún tekur einungis til íbúðarhúsa.

Skilmálatafla - deiliskipulag Túnahverfis									
Lóð	Núvera ndi lóðarst. m ²	Ný lóðarst. m ²	Nhl	Hám. bygginga rm. m ²	Lágm. bygginga rm. m ²	Hámarks hæð húsa í m	Hæðir	Íbúðir	Bílast.
Hátún 5-11	975,4	975,4	á ekki við	þegar byg	á ekki við	5	1	4	8
Hátún 13	óskilgrein	266,6	0,6	160	á ekki við	6	1 + ris	1	2
Hátún 13 a	ný lóð	96,1	0,415	39,9	35	4,2	1	0	1
Hátún 15	óskilgrein	313,4	0,6	188	á ekki við	0	1 + ris	1	2
Hátún 15 a	ný lóð	96,1	0,451	39,9	35	4,2	1	0	1
Hátún 17-25	2103,5	2103,5	á ekki við	þegar byg	á ekki við	5,2	1	5	10
Hátún 27	ný lóð	800,2	0,34	272,1	200	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 1	878	878	0,45	395,1	150	4,5	1 til 2	1	2
Króktún 2	827,5	1186,6	0,4	474,6	150	7	2	1	2
Króktún 3	824,5	829,8	0,45	373,4	150	4,5	1 til 2	1	2
Króktún 4 - 4a	827	907,8	0,4	363,1	290	7	2	2	4
Króktún 5	787,3	551,6	0,46	253,7	150	4,5	1,5 til 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 6	825	830,6	0,4	332,2	290	7	2	2	4
Króktún 7	770	551	0,46	253,5	150	4,5	1 til 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 8	846,5	866,1	0,4	346,4	290	7	2	2	4
Króktún 9	829,9	551,5	0,46	253,7	150	4,5	1 til 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 10	826,6	548	0,45	246,6	150	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 11	829	556,3	0,46	255,9	150	4,5	1 til 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 12	ný lóð	543,9	0,45	244,8	150	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 13	ný lóð	594	0,45	267,3	150	4,5	1,5 - 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 14	ný lóð	920,3	0,4	336,7	290	7	2	1 til 2	4
Króktún 15	ný lóð	584,1	0,45	261,5	150	4,5	1,5 - 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 16	ný lóð	841,8	0,4	334,8	290	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 17	ný lóð	585,2	0,44	259,3	150	4,5	1,5 til 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 18	ný lóð	837,1	0,44	368	150	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 19	ný lóð	586,8	0,44	260,3	150	4,5	1,5 - 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 20	ný lóð	580	0,45	261	150	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 21	ný lóð	594,9	0,44	261,7	150	4,5	1,5 - 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 22	ný lóð	591	0,45	266	150	7	2	1 til 2	2 til 4
Króktún 23	ný lóð	594,9	0,44	261,7	150	4,5	1,5 - 2	1 til 2	2 til 4
Króktún 25	ný lóð	563	0,44	247,7	290	4,5	1 til 2	1 til 2	2 til 4
Mylluland 1	657,6	fellur bró	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	449,2	290	7	2	3	6
Mylluland 4 og 6	657	952,9	0,44	420	290	7	2	4	8
Mylluland 5	651,7	848,7	0,39	331	260	7	2	3	6
Mylluland 7	669	799,7	0,37	295,9	200	7	2	1 til 2	2 til 4
Mylluland 8	604	919,3	0,44	404,5	200	4,5	1 + ris	1 til 2	2 til 4
Mylluland 9	802	827	0,31	256,4	200	7	2	1 til 2	2 til 4
Sigtún 1	761,6	761,6	0,45	342,7	150	7	2	1	2
Sigtún 2	832,6	832,6	0,45	374,7	150	7	2	1	2
Sigtún 3	687	687	0,45	309,2	150	7	2	1	2
Sigtún 4	731,8	731,8	0,45	329,3	150	7	2	1	2
Sigtún 5	797,4	797,4	0,45	358,8	150	7	2	1 til 2	2 til 4
Sigtún 6	695,4	695,4	0,45	312,9	150	7	2	1	2
Sigtún 8	750,8	7508	0,45	337,9	150	7	2	1	2
Sigtún 10	779,8	779,8	0,45	350,9	150	7	2	1	2
Suðurvíkurvegur 1	1381,7	1668,7	0,4	þegar byg	hús friðað		2	0	12
Suðurvíkurvegur 2	854	854	0,15	128,1	100	6	1	1	2
Suðurvíkurvegur 3	1654	1679,2	0,4	671,7	slökkvistöð		1	0	6
Suðurvíkurvegur 4	468,4	468,4	0,25	117,1	100	6	1	1	2
Suðurvíkurvegur 6	784,2	777,8	0,2	155,6	100	6	1	1	2
Suðurvíkurvegur 8	788,4	788,4	0,2	157,7	100	6	1 til 2	1	2
Suðurvíkurvegur 8a	638	631,2	0,15	94,7	á ekki við	6	1 til 2	1	2
Suðurvíkurvegur 10	629,3	647,3	0,35	226,6	150	6	2	1	2
Suðurvíkurvegur 12	veitur lóð	30	0,66	19,8	á ekki við				
Suðurvíkurvegur 12a	veitur lóð	30	0,66	19,8	á ekki við				

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 tilskyllinna 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 150 m ²	1 til 5	
ein- tvíbýli	1 til 2	Lágmark 150 m ²	í tvíbýli gildir 1 til 3	miðað við um 125 m ² íbúð
tvíbýli	2	Lágmark 290 m ²	1 til 4	miðað við um 150 m ² íbúð
raðhús	4	Lágmark 180 m ²	1 til 4	Hámark miðar við um 80 m ² íbúð
fjölbýli	4	Lágmark 290 m ²	1 til 4	miðað er við um 90 m ² íbúðir

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 byggingarreits 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 á grænu svæði milli Króktúns og Myllulands. Gert er ráð fyrir að leiksvæðið liggja meðfram fyrirhuguðum göngustíg.

Umferð

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

Umferð gangandi

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

Umhverfisáhrif

Með breytingum á deiliskipulagi Túnahverfis er gert ráð fyrir 55 íbúðarhúsalóðum innan skipulagssvæðisins í stað 54.

Ein lóð innan skipulagssvæðisins fellur undir skilgreiningu AT2, afþreyingar- og ferðamannasvæði. Tvær lóðir verða undir bílastæði, ein þeirra er við enda Króktúns á hornlóð við Suðurvíkurveg innan ÍB5, íbúðarsvæði, og hin er við Suðurvíkurveg á svæði sem skilgreint er sem M3, miðsvæði – verslun og þjónusta, skv aðalskipulagi. Við Suðurvíkurveg er jafnframt lóð undir spennistöð.

Eftirfarandi byggir á kafla er fjallar um umhverfisáhrif í greinargerð deiliskipulagsins Króktún í Vík frá árinu 2018, unnin af verkfræðistofunni Eflu. Á sá kafla enn við þegar horft er til mats umhverfisáhrifa vegna þeirra breytinga sem nú eru lagðar fram.

Við mat á umhverfisáhrifum voru þeir þættir sem taldir voru geta orðið fyrir áhrifum náttúra, landslag og ásýnd ásamt 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 stefnan jákvæð áhrif á landslag og ásýnd.

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

Breyting á deiliskipulagi skal auglýst í Lögbirtingarblaði.

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.

Deiliskipulag þetta sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af sveitarstjórn Mýrdalshrepps þann _____

f.h. Mýrdalshrepps

Tillagan var auglýst frá _____ með fresti til athugasemda til _____

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