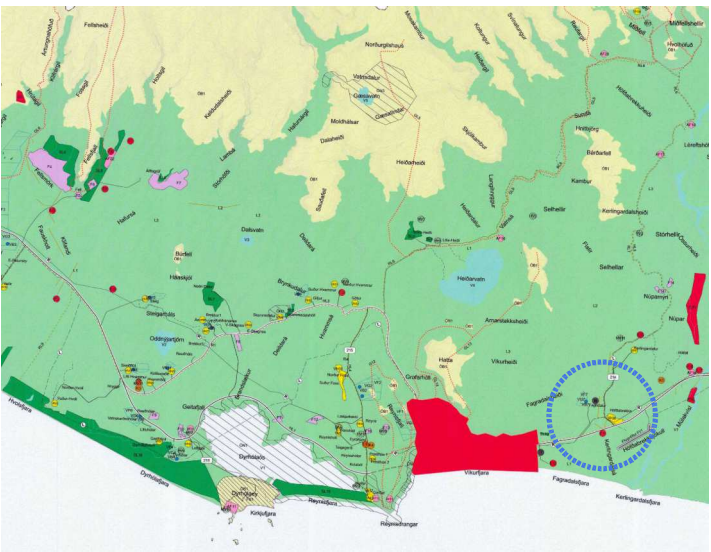




SVEITARFÉLAGIÐ MÝRDALSHREPPUR - DEILISKIPULAGSTILLAGA



Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033
EKKI Í KVARÐA

Núverandi og tilvonandi byggingar innan skipulagsreits eru:

- Lóð 1.
Er 240 m² hús á einni hæð.
Lóð 2.
Er 240 m² hús á einni hæð.
Lóð 3.
Er 150.0 m² hús á einni hæð með risl.
Lóð 4
Lóð undir íbúðarhúsnæði.
Lóð 5
Lóð undir íbúðarhúsnæði
Lóð 6
Lóð undir íbúðarhúsnæði/raðhús
Lóð 7
lóð undir íbúðarhúsnæði/raðhús
Bygging nr.10
Er 390.3 m² gistihús byggt 1974.
Bygging nr.11
Er 259.5 m² hlaða byggð 1976.
Bygging nr.12
Er 195.8 m² Véla/verkfæragæmsla byggð 1982.
Bygging nr.13
Er 100.4 m² gistihús byggt 1989.
Bygging nr.14
Er 250.4 m² gistihús byggt 1991.
Bygging nr.15
Er 791.4 m² veitingahús byggt 1994.
Bygging nr.16
Er 315.2 m² gistihús byggt 1995.
Bygging nr.17
Er 52.8 m² íbúðarhús/þvottahús byggt 1995.
Bygging nr.18
Er 188.0 m² gistihús byggt 2000.
Bygging nr.19
Er 755.3 m² gistihús byggt 2002.
Bygging nr.20
Er 72.0 m² búningaöstaða byggt 2013.
Bygging nr.21
Er 1.470,7 m² gistihús byggt 2016

SKÝRINGAR:

- ☐ Mörk skipulags
☐ Byggingareltur, hámarks
☐ Lóðarmörk íbúðalóða
☐ Núverandi byggingar
☐ Mænisstefna
☐ F Flatarmál lóðar
☐ N Nýtingarhlutfall lóðar
☐ R Rotþró
☐ 1 Matshlutanúmer
☐ Bilastæði
☐ Spennistöð

Á jörðinni eru 15 byggingar og 7 af þeim byggingum eru gistihús með 101 herbergi eða 202 gistrúm samtals 3.470,3 m² Aðrar byggingar eru byggingar vegna reksturs hótellherbergja einsoð t.d. veitingahús, þvottahús, íbúðarhúsnæði o.fl. samtals 2001,5 m² Byggingarmagn á jörðinni er því samtals 5.471,8 m² Núverandi hámarks byggingarmagn er 6.400 m². Óskað er eftir hækkun byggingarmagns uppí 10.000 m². Aukning um 198 gistrúm þýðir nýbyggingar uppá 3000 - 3500 m² og þá þarf að byggja fleiri íbúðir vegna fjölgunar starfsfólks. Leyfi er fyrir 400 gistrúmum á jörðinni sem er fjölgun um 198 gistrúm. Stækkun þ.e. fjölgun gistrúma verður í áföngum á næstu árum en byrjað verður á 50 herbergja byggingu þ.e. 100 gistrúmum til að byrja með.

GH - gistihús
IH - íbúðarhúsnæði
FR - fylgirympi
SP - spennistöð

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

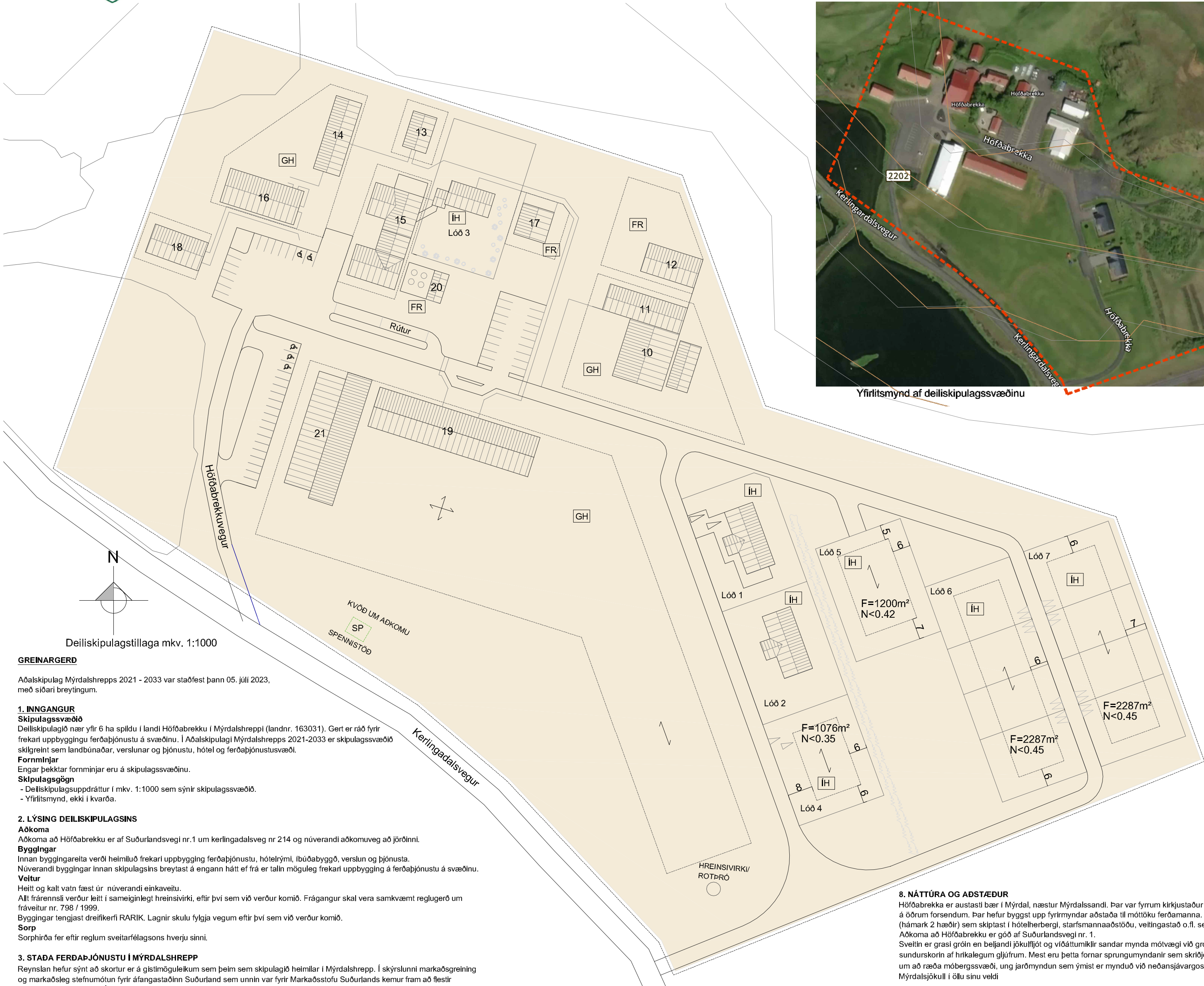
Dags. _____

Fh. Mýrdalshrepps. _____

SVEITARFÉLAGIÐ MÝRDALSHREPPUR - DEILISKIPULAGSTILLAGA	
HÖFÐABREKKA	
MKV 1:1000	
24.06.2024	
BLAÐAST/ERÐ A2	MÁLSNR.
K.J. ARK síð	
650319-0360	
TEL:	824-4555
TEL:	897-0375
TEL:	899-3234
E-MAIL	gunnlaugurj@gmail.com jon@kjhonnnun.is kjartan@kjhonnnun.is
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF	
GUNNLAUGUR JÓNASSON SKIPULAGSRÁÐGJAFI	090462-2299
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR.	091162-3509
KJARTAN RAFNSSON HÖNNUÐUR FÍLDISA	270365-3539



Yfirlitsmynd af deiliskipulagssvæðinu



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000

GREINARGERÐ

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021 - 2033 var staðfest þann 05. júlí 2023, með síðari breytingum.

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið
Deiliskipulagið nær yfir 6 ha splíðu í landi Höfðabrekku í Mýrdalshreppi (landnr. 163031). Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu. Í Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðar, verslunar og þjónustu, hótél og ferðaþjónustusvæði.

Formminjar

Engar bekttar formminjar eru á skipulagssvæðinu.

Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000 sem sýnir skipulagssvæðið.
- Yfirlitsmynd, ekki í kvarða.

2. LÝSING DEILISKIPULAGSINS

Aðkoma

Aðkoma að Höfðabrekku er af Suðurlandsvegi nr.1 um kerlingadalsveg nr 214 og núverandi aðkomuveg að jörðinni.

Byggingar

Innan byggingareita verði heimilið frekari uppbygging ferðaþjónustu, hótélrymi, íbúðabyggð, verslun og þjónusta.

Núverandi byggingar innan skipulagsins breytast á engann hátt ef frá er talin möguleg frekari uppbygging á ferðaþjónustu á svæðinu.

Veitur

Heitt og kalt vatn fæst úr núverandi einkaveitu.

Allt frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki, eftir því sem við verður komið. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798 / 1999.

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Sorp

Sorpihrða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3. STADA FERÐAÞJÓNUSTU Í MÝRDALSHREPP

Reynslan hefur sýnt að skortur er á gistingualeikum sem þeim sem skipulagið heimilar í Mýrdalshrepp. Í skýrslunni markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um suðurland og helsta markmið fyrir ferðaþjónustu á Suðurlandi sé að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi.

4. UMhverfisÁHRIF:

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér heimild til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falli því ekki undir lög um umhverfismat nr.105 / 2006 eða 111 / 2021. Umhverfisáhrif, áhrif framkvæmda á umhverfið sbr. grein skipulagsreglugerðar nr. 90 / 2013 eru metin óveruleg.

Verið er að auka þjónustu við ferðamenn með því að bæta við hótélrymum. Þetta kallar á fjölgun starfsmanna svo einnig þarf þá að bæta við íbúðarhúsnæði og öðrum fylgirympum. Þessu fylgir sáralítið risk á svæðinu og hefur engin áhrif á dýra og plöntulíf en mun hafa jákvæð áhrif á byggðina, atvinnu og samfélagið í heild sinni.

5. VATN TIL SLÖKKVISTARFA:

Ef það sýnir sig að veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal grafa nýður safntank með vatnsforða. Stærð og staðsetning tanks skal vera í samræði við eldvarnaryfirvið.

6. HREINSIVIRKI:

Skólpi frá verslunar og þjónustusvæði og íbúðarsvæði skal safnað á kerfisbundinn hátt með safnkerfi, stofnlögnum og sameiginlegu hreinsivirki, í samræmi við lög nr. 9 / 2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Staðsetning hreinsivirkis er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Rekstur hreinsivirkis fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar er starfsleyfisskyld starfsemi sbr. tölu. 49 í viðauka IV laga nr. 7 / 1998 um hollustuhætti og mengunarvarir. Bætt við skilmála um hreinsivirki inná svæði fyrir verslun og þjónustu.

7. HÆTTUMAT:

Hættumat vegna náttúruvæða á svæðinu sem og viðbragðsáætlanir eru í vinnslu í samræði við sérfræðinga og veðurstofu Íslands sem munu meta hvaða skref þarf að taka í þeim efnum og tryggja að öryggi íbúa og gesta sé í forgrunni við framtíðarþróun svæðisins.

8. NÁTTÚRA OG AÐSTÆÐUR

Höfðabrekka er austasti bær í Mýrdal, næstur Mýrdalssandi. Þar var fyrrum kirkjustaður og stórbýli. Reyndar er þar stórbýli ennþá en á öðrum forsendum. Þar hefur byggst upp fyrirmyndar aðstaða til móttöku ferðamanna. Um er að ræða þyrpingu lágreistra bygginga (hámark 2 hæðir) sem skiptast í hótellherbergi, starfsmannaöðstöðu, veitingastað o.fl. sem fylgir uppbyggingu ferðamannastaða. Aðkoma að Höfðabrekku er góð af Suðurlandsvegi nr. 1. Sveitin er grasi gróin en þeljandi jökulfjöt og víðáttumikill sandar mynda mótvægi við gróðurlendið. Víða til heiða eru fjöllin mjög sundurskorin af hrikalegum gljúfrum. Mest eru þetta fornar sprungumyndanir sem skríðjökull og jökulár hafa mótað. Í megindráttum er um að ræða móbergssvæði, ung jarðmyndun sem ýmist er mynduð við neðansjávargos eða gos undir jökli. Í norðri gnæfir Mýrdalsjökull í öllu sinu veldi

9. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og upprættir

Byggingar skulu vera innan byggingarrelts. Húsagerð form og gerð bygginga er frjálst en samkvæmt byggingarreglugerð. Leitast skal við að mænishæð bygginga fari ekki yfir 7,0m frá gólfplötu. Gólfkóti bygginga skal ákveðinn í samráði við byggingarfulltrúa. Leitast skal við að byggingar falli vel að núverandi vegi.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGATÍMA

- Verið er að vinna viðbragðsáætlun vegna náttúruvárs í samstarfi við Almennavarnarnefnd sveitarfélagsins.
- Aðkoma að Höfðabrekku er af Suðurlandsvegi nr. 1 um Kerlingardalsveg nr. 214 og núverandi aðkomuveg að jörðinni: Afleggjari í ausurátt að mannvirkjum á jörðinni (einnbýlishúsum) er merktur sem einkavegur og verður því ekki almenn umferð um þann veg.
- Fyrir norðan mörk skipulagssvæðis er vatnsból/borhola (hnitsetning 63°25'39.0"N 18°54'20.2"W). Samkv. reglugerð 7.9.6 grein 13 um flokkun vatnsvemdarsvæða skal ákvarða vemdarsvæði sem skiptist í brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði.