

Steig

Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:1000.

Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið sem tillagan tekur til nær til núverandi og framtíðar uppbyggingar á verslunar- og þjónustuvæði VP26 að Steig í Mýrdalshreppi. Á svæðinu hefur verið byggð upp ferðaþjónustusta undanfarin ár, ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Deiliskipulagssvæðið er samtals um 3,2 ha að stærð. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir núverandi byggingum svæðisins auk þess sem skilgreindar eru frekari byggingarheimildir innan þess og heimildir sem taka til niðurrífs eldri matshluta. Skilgreindir eru 6 byggingarreitir á tveimur lóðin innan landsins.

2. Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, IS50 grunnögnum frá Landmælingum Íslands og loftmynd í eigu Mýrdalshrepps tekin af Loftmyndum ehf. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000, úrklippa úr dreifbýlisupprætti aðalskipulags Mýrdalshrepps ásamt greinargerð þessari. Svæðið er hnitsett til skýringar á staðsetningu þess. Hnit skilgreina ekki mörk landeigna.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð óverulega breyting á aðalskipulagi þar sem hámarks byggingarmagn innan svæðisins er varðar verslun - og þjónustu er aukið úr 600 í 1500 fm. Auk þess eiga við heimildir aðalskipulags er varðar smábýli/bújarðir þar sem gert er ráð fyrir á bújörðum megi byggja allt að 6 hús að hámarki 1500 fm, fyrir utan mannvirki sem tengjast búrekstri. Engar breytingar eru gerðar á stærð skipulagssvæðisins eða heimilðum gestafjölda. Gert er ráð fyrir allt að 85 gistirúmum og að verslunar -og þjónustuvæðið svæðið taki til allt að 2,9 ha.

4. Forsendur

Innan skipulagssvæðisins er í dag 156,7 fm gistihús byggt 1981 og 454,1 fm gistihús byggt 2008 sem standa á 3250 fm lóð, L216118. Auk þess er veitingasalur í tengslum við rektur gistaðstöðunar sem innréttaður var í gömlu fjósi á jörðinni, alls 205,3 fm. Að auki er gert ráð fyrir stökum gistihúsum á þremur byggingarreitum þar af hafa tvö verið byggð nú þegar. Samanlagt byggingarmagn verslunar- og þjónustengdra bygginga innan svæðisins í dag er því um 900 fm. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að heimilað byggingarmagn fyrir verslun -og þjónustu innan svæðisins verði allt að 1500 fm í takt við heimildir aðalskipulags. Auk þess er gert ráð fyrir heimildum sem taka til núverandi íbúðarhúss innan jarðarinnar og heimildar til uppbyggingar á fleiri íbúðarrýmum fyrir starfsmenn.

5. Deiliskipulag

5.1. Byggingarreitur B1

Innan reitsins er í dag gistihús í tveimur matshlutum alls 610,8 fm á sér lóð, L216118. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 850 fm. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjáls.

5.2. Byggingarreitur B2

Innan reitsins er í dag 120,3 fm íbúðarhús. Heimilt er að byggja allt að 350 fm á reitnum í formi viðbyggingu við núverandi hús auk bílskúrs sambyggðum eða stakstæðum. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjáls. Innan byggingarreits er auk þess heimilt að byggja tvö aukahús s.s. gestahús eða gróðurhús innan hámarks byggingarmagns reitsins.

5.3. Byggingarreitur B3

Innan reitsins er í dag veitingasalur ásamt eldri útihúsum. Heimilt er innan reitsins að reisa gistihús allt að 530 fm og íbúðarhús allt að 350 fm. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 m. Heimilt er niðurrif eldri húsa á reitnum.

5.4. Byggingarreitir B4 - B5 - B6

Innan reitanna er gert ráð fyrir uppbyggingu stakra gistihúsa. Á hverjum reit fyrir sig er gert ráð fyrir heimild fyrir allt að 70 fm húsi. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu má vera allt að 4 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjáls.

Almennir skilmálar

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag innan lóða og byggingarreita í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga, bílastæða og fráveitna innan svæðisins.

5.3. Veitur

Lagning fráveitulagna og rótþróa eru á ábyrgð landeiganda. Frárennsli skal leitt í rotþró eða sambærilegt hreinsivirki. Frá rotþró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningariti nr .03/01 frá Umhverfisstofnun í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og landeigendur aðliggjandi jarðar. Gert er ráð fyrir nýju hreinsivirki á svæðinu og er staðsetning þess merkt á upprætti. Staðsetning er sýnd til skýringar og skal staðsett með nákvæmum hætti á staðnum í takt við aðstæður í landi og nánari útfærslu á aðaluppráttum bygginga.

- Kaldavatnsheimtæði er frá einkaveitu á svæðinu
- Rafmagnsheimtaug er frá Rarik
- Engin hitaveita er á svæðinu og er öll upphitun í formi rafhitunar
- Fráveita er eins og fyrr segir sameiginleg og leidd í rotþró.

5.1. Minjar

Engar þekkar minjar eru innan svæðisins og er skipulagssvæðið nánast allt þegar raskað. Er því ekki talin þörf á sérstakri skráningu fornminja. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir innan skipulagssvæðis skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

5.2. Aðkoma, bílastæði og kvaðir

Aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi 1 um Steigsveg nr.2264. Staðsetning og fjöldi bílastæða er sýnt til skýringa, nákvæm staðseting, fjöldi og útfærsla bílastæða er leyst með ítarlegri hætti á afstöðumynd aðaluppráttá hverrar byggingar.

Þjónusta

5.1. Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Slökkviliðs Mýrdalshrepps og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Vegir innan svæðisins skulu að lágmarki hafa 30 tonna burðarhæfi.

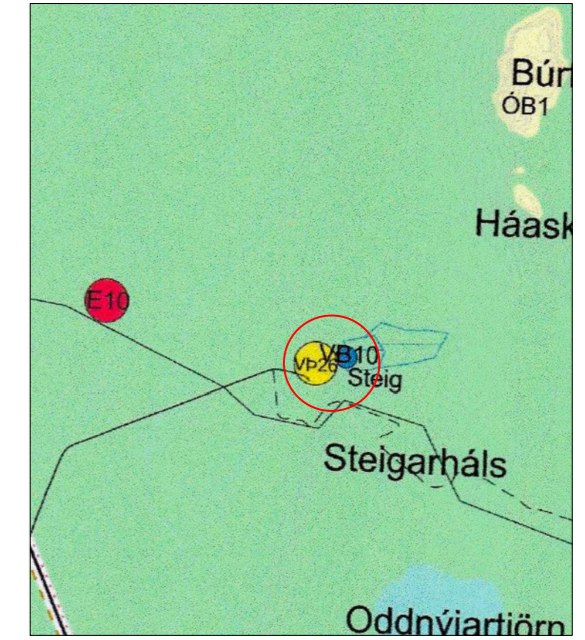
5.2. Sorphirða

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

6. Umhverfisáhrif

Ekki er talin þörf á mati á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr.90/2013 þar sem framkvæmdir á grundvelli stefnunnar eru ekki taldar valda áhrifum á umhverfið umfram það sem orðið er á skipulagssvæðinu.

Hnitaskrá		
Hnit	Northing	Easting
1	327949.51	490970.76
2	327881.16	491130.15
3	327647.88	491030.09
4	327681.10	490942.72
5	327821.98	491003.13
6	327853.51	490929.59
7	327825.70	491030.50
8	327806.00	491076.40
9	327746.29	491050.83
10	327766.09	491004.84



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Mýrdalshrepps 2010-2022, dreifbýlisuppráttur

SKÝRINGAR

- Skipulagssvæðið
- Byggingarreitur
- Núverandi hús
- Lóðarmörk
- Vegir og bílastæði
- Kvöð um aðkomu
- Bílastæði
- Stærð lóða í m²
- Hreinsivirki

Breytingar:
11.04.2023 - Uppfærður texti í lið 5.3 þar sem tiltekið er að gert sé ráð fyrir að um gistihús sé að ræða.

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Mýrdalshrepps þann _____

f.h Mýrdalshrepps

Öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann ____ / ____ 2026

Steig		
Deiliskipulagstillaga		
Vigfús Þór Hróbjartsson Skipulagsfræðingur Vigfusthor@gmail.com	Verk: 0710;04012022 Mkv: 1:2000 Bláðstærð: A2	Dags: 08.01.2023 Breytt: 15.03.2026
Hannað: VPB Teiknað: VPH	Samþykkt:	