

NORÐUR-NÝIBÆR

Deiliskipulag verzlunar- og þjónustusvæðis
VP23

26.09.2024



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Lóð og byggingarheimildir	5
3.1.1	Byggingarreitur B1	6
3.1.2	Byggingarreitur B2-B2b	6
3.1.3	Byggingarreitur B3	6
3.1.4	Byggingarreitur B4	6
3.1.5	Byggingarreitur B5	6
3.1.6	Byggingarreitur B6	6
3.1.7	Byggingarreitur B7	6
3.1.8	Byggingarreitur B8	6
3.1.9	Byggingarreitur B9	6
3.2	Vegir og bílastæði	7
3.3	Veitur og sorp	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdrættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengni	7
4.5	Brunavarnir	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Skipulagslýsing	8

6.2	Auglýsing tillögu	8
6.3	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Norður-Nýjabæ (L165410) og Norður-Nýjabæ lóð (L219861) tekur til íbúðarhúsa, skemmu og núverandi hótél ásamt frekari uppbyggingu þess í áföngum. Landeigandi hyggst byggja upp verslunar- og þjónustusvæðið enn frekar til að þjónusta ferðamenn m.a. með gistingu, veitingasölu, ýmissi afþreyingu, gróðurhúsi, safn o.fl. sem tengist starfsemi hótelsins. Uppbygging verður í áföngum og gert er ráð fyrir 10 ára ferli uppbyggingar á svæðinu.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 en þar er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði VP23 og íbúðarsvæðið ÍB36. Skipulagssvæðið er um 8 ha.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka byggingarreiti fyrir ný mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.

Setja ákvæði til að tryggja að ásýnd og yfirbragð mannvirkja falli vel að landslagi.

Auka þjónustu við ferðamenn, fjölga gistirýmum og styrkja atvinnulíf sveitarfélagsins.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á svæðinu er rekið hótél og gisting fyrir allt að 55 gesti og fyrirhugað er að stækka hótelið í áföngum, vera með þakgarð, útbúa aðstöðu fyrir starfsfólk svo það geti verið með fasta búsetu. Gert er ráð fyrir allt að 200 gistiplássum og hefur landeigandi hug á því að á að bjóða upp á afþreyingu á svæðinu t.a.m. útsýnis- og norðurljósaferðir.

Í deiliskipulagi er lögð áhersla á góða göngustíga að útsýnisstöðum auk þess að aðgengi verður að fjöru. Gert er ráð fyrir turni við enda landareignar Norður-Nýjabæjar sem öryggisturn til að fylgjast með gestum sem fara í fjöruferðir. Eins er gert ráð fyrir gróðurhúsi sem þjónustar hótél og verður aðdráttarafl fyrir gesti.

Gert er ráð fyrir að uppbygging verði í áföngum og um 10 ára ferli uppbyggingar á svæðinu.

Aðkoma að jörðinni er af Þykkvabæjarvegi nr. 25 og um núverandi aðkomuveg. Á vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land og er það innan marka þéttbýlisins í Þykkvabæ.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

2.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Jörðin er skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði VP23 innan þéttbýli Þykkvabæjar.

TAFLA 1. Texti í breyttri greinargerð gildandi aðalskipulags.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP23	Hótel Vos	Ferðaþjónusta í Norður-Nýjabæ með gistingu fyrir allt að 200 gesti, veitingasölu, afþreyingu, gróðurhús, safn o.fl. sem tengist starfseminni. Heimilt er að stækka hótel um allt að 5000 m ² og vera með mannvirki á allt að 3 hæðum. Heimilt er að vera með allt að 8 íbúðir í rað-og/eða parhúsum á einni hæð. Heimil er föst búseta fyrir starfsfólk. Hámarks byggingarmagn getur verið allt að 7000 m ² . Stærð svæðis er 3,8 ha.	55	200

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Það land sem deiliskipulagið nær til er um 8 ha að stærð. Gert er ráð fyrir að Norður-Nýibær L165410 skiptist upp í 5 verslunar- og þjónustulóðir. Norður-Nýibær lóð L219861 skiptist í 3 íbúðarlóðir.

Byggingarreitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húsa standa innan byggingarreits. Eftirfarandi skilmálar gilda um öll hús:

- Gæta skal samræmis á milli húsa hvað varðar ásýnd og heildar yfirbragð. Vanda skal til litavals.
- Leitast skal við að brjóta upp langhliðar á húsum, t.d. með útbyggingu, innskotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi byggingar til að minnka neikvæð áhrif einsleitrar hliða húsa á nærumhverfið.
- Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður sé hærri en uppgefnar hámarkshæðir. Gera skal grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.
- Mænisstefna er frjáls.
- Þakform er frjálst.

3.1.1 Byggingarreitur B1

Fyrir er um 709 m² hótél innan reitsins. Heimilt er að stækka hótél upp í allt að 5000 m² á allt að 3 hæðum. Mænishæð er allt að 12 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

3.1.2 Byggingarreitur B2-B2b

Innan byggingarreits B2 er heimilt er að hafa 500 m² heilsárs gróðurhús (hvelfingu). Mænishæð gróðurhúss er allt að 7,5 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

Innan byggingarreits B2b er heimilt að hafa 100 m² þjónustuhús. Mænishæð allt að 4 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

3.1.3 Byggingarreitur B3

Fyrir eru tvö útihús, skemma og geymsla að stærð 363 m² og 370 m². Heimilt er að byggja við eða rífa niður og endurbyggja allt að 1000 m² innan byggingarreits. Heimilt er að byggja samkomusal, geymslurými og verksmiðju. Mænishæð er allt að 7 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

3.1.4 Byggingarreitur B4

Fyrir er 215 m² íbúðarhús. Mænishæð er allt að 5 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

3.1.5 Byggingarreitur B5

Heimilt er að byggja upp 320 m² parhús innan reits. Mænishæð er allt að 5 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

3.1.6 Byggingarreitur B6

Heimilt er að byggja upp 320 m² parhús innan reits. Mænishæð er allt að 5 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar.

3.1.7 Byggingarreitur B7

Heimilt er að byggja allt að 8 íbúðir innan reits í par- og/eða raðhúsum á tveimur til þremur hæðum. Einnig er heimilt að byggja móttökuhús fyrir hvelfingarnar og allt að 4 gestahús/hvelfingar allt að 40 m² að stærð hvert. Mænishæð par- og raðhúsa er allt að 12 metrar og móttökuhús og gestahús allt að 5 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn lóðar er allt að 1000 m².

3.1.8 Byggingarreitur B8

Heimilt er að byggja allt að 20 hvelfingar (kúluhús) innan byggingarreits, hver um sig allt að 40 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að hver tvö hús samnýti pall. Öll hús verða tengd almennum veitukerfum, þ.m.t. rafmagn, vatns- og fráveitukerfum. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 800 m².

3.1.9 Byggingarreitur B9

Heimilt er að byggja öryggisturn til eftirlits/útsýnis. Bygging verður tengd veitukerfum s.s. rafmagn, vatn og fráveitu. Mænishæð allt að 15m.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þykkvabæjarvegi (25). Gert ráð fyrir 3 aðkomuleiðum inn á svæðið. Bílastæði eru innan lóðar. Burðarþol aðkomuvega þarf að þola þungaumferð s.s. farþegabifreiðar, slökkvi- og sorpbifreiðar.

Með nýju deiliskipulagi ná byggingarreitir inn á veghelgunarsvæði stofnvegs. Bent er á að byggingar, leiðslur, auglýsingaspjöld, skurðir eða önnur mannvirki, hvorki föst né laus, má ekki staðsetja nær vegi en 30 m frá miðlínu stofnvega nema fengið sé leyfi veghaldara.

3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar almennu dreifikerfum rafmagns og vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps sem og ljósleiðarakerfi.

Fráveita skal

Við hótél og veitingaaðstöðu skal gera ráð fyrir

Gert er ráð fyrir að þyrpingar bygginga samnýti hreinsivirkin á svæðinu.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma skal fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Ekki er heimilt að veita ofanvatni í rotþró/hreinsivirki.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykka aðal- og lóðaruppdrætti.

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þá skal gera ráð fyrir nægu slökkvivatni á nágrenni hótels s.s. með brunahana á vatnslögn.

5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Byggð verður upp þjónusta við ferðamenn og staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt í maí 2024.

Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Helbrigðiseftirliti Suðurlands, Landsneti, Mílu, Vegagerðinni og Umhverfisstofnun.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.3 Skipulagsferlið

