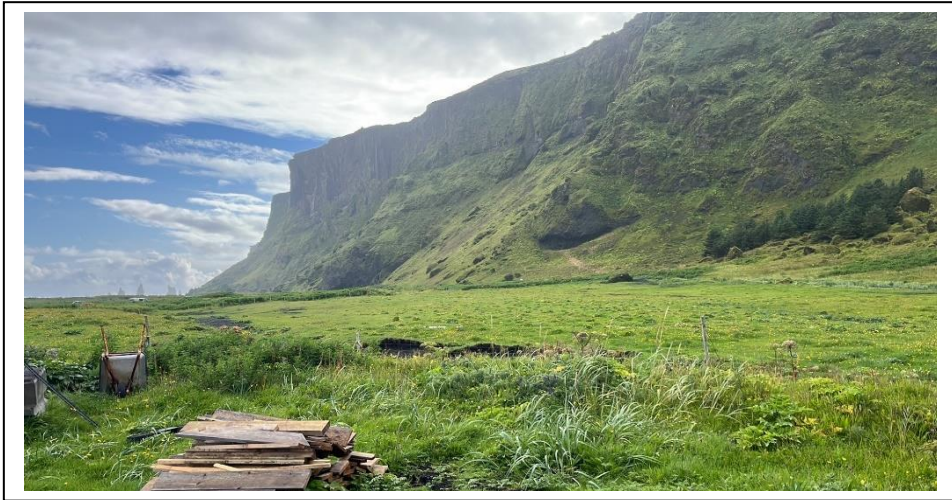




Mýrdalshreppur



Greinagerð deiliskipulags Bakka

GREINAGERÐ

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

Urban arkitektar | júní 2024

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

1. Inngangur

Sveitastjórn Mýrdalshrepps samþykkti á fundi sínum þann 20.01.2022 (nr. 628) að vinna nýtt deiliskipulag fyrir Bakka

Í deiliskipulaginu verður gerð grein fyrir möguleikum til uppbyggingar innan hverfisins með það að leiðarljósi að nýta betur innviði sveitarfélagsins um leið og hugað er að heildaryfirbragði.

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 Bakka er horft til þess hvernig megi tryggja að heildaryfirbragð, þéttleiki byggðar og ásýnd haldi sér. Þau markmið eru í samræmi við áherslur 4. kafla greinagerðar aðalskipulags Mýrdalshrepps er fjallar um byggð.

Staða deiliskipulags

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir hverfið, Bakka, nema að undanskyldu deiliskipulagi því er nær til lóðarinnar við Mýrarbraut 13.

Með nýju heildardeiliskipulagi verður gert ráð fyrir að fjölga lóðum og íbúðum innan lóðar þar sem rými er til. Er það gert til að þetta byggð og nýta þá innviði sem eru til staðar.

Áhersla er lögð á að hverfið verði fyrst og fremst áfram íbúðarhúshverfi og að allar heimildir innan skipulagsins taki mið af því.

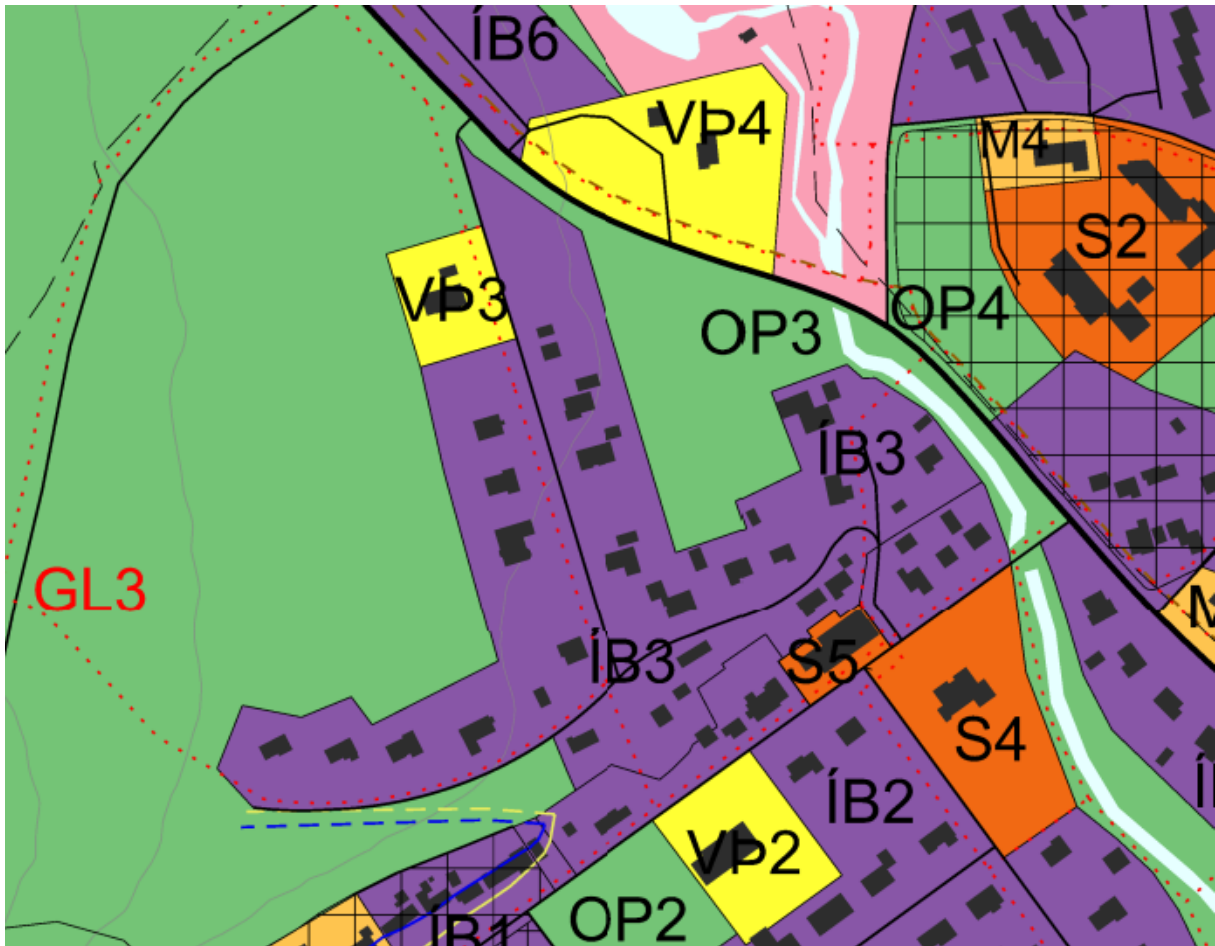
Ákvæði gildandi aðalskipulags

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

Samkvæmt aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021 -2033 eru Bakkar skilgreindir sem íbúðarsvæði (ÍB3). Innan svæðisins er ein lóð Mýrarbraut 13 sem fellur undir landnotkunina verslunar- og þjónustusvæði (VP3) í samræmi við kafla 5.2 í greinagerð aðalskipulagsins.

Um Mýrarbraut 13 gildir eftirfarandi, í samræmi við töflu 8. Í greinagerð aðalskipulagsins, bls. 51: „Gisti- og veitingaþjónusta við Mýrarbraut 13. Innan reitsins er gistihús. Hámarks byggingarmagn er 650 m².“



Hlutamynd úr aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021 – 2033.

Fornminjar

(Unnið er að skráningu fornminja innan svæðisins. Komi í ljós minjar innan svæðisins sem beri að varðveita verða gerðar breytingar á tillögu deiliskipulagsins til samræmis við þær upplýsingar sem liggja þá fyrir).

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.*

Friðlýst og friðuð hús/mannvirki

Innan hverfisins eru mannvirki sem falla undir lög um menningarminjar. Í VII kafla laga um menningarminjar, nr. 80/2012 með síðari breytingum, er tekur til verndunar og varðveislu húsa og mannvirkja, gildir eftirfarandi:

■ **29. gr. Friðuð mannvirki.**

- Öll hús og mannvirki sem byggð voru árið 1923 eða fyrr eru friðuð.
- Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Stofnuninni er heimilt að setja skilyrði um slíkar framkvæmdir eða gera tillögu um friðlýsingu umrædds húss eða mannvirkis.

■ **30. gr. Verndun annarra húsa og mannvirkja.**

□ Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1940 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa. Minjastofnun Íslands skal innan fjögurra vikna frá því að erindi berst tilkynna viðkomandi aðilum um álit sitt. Stofnuninni er heimilt að leggja til skilyrði um slíkar framkvæmdir eða gera tillögu um friðlýsingu umrædds húss eða mannvirkis.

□ Byggingarfulltrúum ber að fylgjast með því að eigendur húsa og mannvirkja, svo og forráðamenn kirkna, sem fjallað er um í þessari grein leiti eftir áliti Minjastofnunar Íslands áður en leyfi er veitt til framkvæmda.

□ Álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda sem fjallað er um í þessari grein. Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í áliti sínu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum.



Uppdráttur sýnir hús innan hverfisins sem falla undir lög um menningarminjar.

Náttúruminjar

Engar skráðar náttúruminjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

2. Skipulag.

Skipulagssvæðið liggur austan megin byggðar. Innan svæðisins er eitt deiliskipulag í gildi, Mýrarbraut 13. Við gerð deiliskipulagsins verða sett fram skipulagsmörk sem ná yfir framangreint deiliskipulagssvæði ásamt óskipulögðu svæði Bakka. Skipulagssvæðið er í heild sinni um 4,7 ha að

stærð. Svæðið Bakkar afmarkast af Austurvegi til norðurs og til lóða við Mýrarbraut, Bakkabraut og Árbraut.

Komið er inn í hverfið eftir Þjóðvegi 1, Austurvegi, sem tengist Mýrarbraut nyrst innan skipulagssvæðisins. Önnur aðkoma að Bökkum er úr suðri um Árbraut sem liggur að Víkurbraut, sem tengist Austurvegi. Ekki er gert ráð fyrir frekari vegtengingum við svæðið, enda er það þegar byggt og núverandi götur anna þeirri umferð sem er innan hverfisins.

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.

Svæðið suðvestan við Bakka er skilgreint sem *verndarsvæði í byggð*. Mikilvægt er því að tekið verði tillit til þeirrar stefnu sem þar er sett fram þegar mörkuð er stefna er varðar uppbyggingu í deiliskipulagi Bakka, og þá sérstaklega í eldri hluta hverfisins sem næst er *verndarsvæði í byggð*.



Hlutamynd úr uppdrætti deiliskipulagsins Mýrarbraut 13.

Hér verður lýst þeim almennu skilmálum sem gilda fyrir svæðið.

Bakkar fellur undir íbúðarbyggð, skilgreint sem ÍB3 í greinagerð aðalskipulags. Innan hverfisins er almennt gert ráð fyrir byggingum sem eru að hámarki 2 hæðir með 7m mænishæð, nema annað sé tekið fram í skilmálatöflu greinagerð þessari og í sérskilmálum er ná til einstakra lóða innan hverfisins.

Þar sem deiliskipulagið heimilar viðbyggingar skal staðsetning þeirra vera innan byggingareits og við útfærslu þeirra skal tryggja að byggingin valdi ekki skuggavarpi eða skerðingu til útivistar í aðliggjandi gördum. Jafnframt skal viðbygging falla að umhverfi sínu í efnisvali og mælikvarða.

Innan skipulagssvæðisins verður gert ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis, tvíbýlis- og parhúsa ásamt raðhúsi við Mýrarbraut 14-16.

Ekki er heimilt að breyta íbúðarhúsnæði í deilihúsnæði eða byggja deilihúsnæði á lóðum innan deiliskipulagsins.

Þar sem um nýbyggingar er að ræða innan hverfisins gilda skilmálar deiliskipulagsins. Slíkt á einnig við ef veitt er heimild til niðurrifs mannvirkja og nýtt reist þess í stað.

Breyting er gerð á númeri eftirfarandi húsa við Bakkabraut:

Bakkabraut 5	verður 7
Bakkabraut 6a	verður 5
Bakkabraut 7	verður 9
Bakkabraut 12	verður 10
Bakkabraut 12a	verður 12



Bakkar. Mynd ágúst 2022.

Íbúðir innan skipulagsins skulu vera að lágmarki 55m² að stærð, nema annars sé getið í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir.

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.

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.

Heimilt er að byggja tvö smáhýsi á lóð þar sem íbúðir eru 2 eða fleiri. Útfærsla smáhýsanna, innan sömu lóðar, skal vera sú sama, þ.e. gerð þeirra og efnisval. Jafnframt skal huga vel að staðsetningu þeirra innan lóðarinnar og að útlit þeirra verði samræmt.

Hverfið er nú þegar byggt og fráveita í samræmi við þær áherslur sem voru í gildi við uppbyggingu þess. Til framtíðar skal uppbygging og rekstur fráveitna vera í samræmi við almenn ákvæði aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, kafla 6, bls.95 er fjallar um samgöngur og aðra innviði. Áhersla er lögð á að áttak verði í fráveitumálin í þéttbýli og að hugað verði heildrænt að lausnum er varða mengun frá skólpi.

Hér á eftir fer hnitaskrá er sýnir afmörkun deiliskipulagssvæðisins. Hnitin eru í ÍSN93. Pnktar eru merktir inn á uppdrátt með bókstöfum.

MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS, HNIT		
pkt.	x	y
A	499566	323798
B	499568	323812
C	499614	323845
D	499580	323882
E	499557	323892
F	499517	323921
G	499443	323946
H	499423	323959
I	499342	323936
J	499385	323785
K	499267	323739
L	499262	323696
M	499305	323692
N	499421	323725
O	499431	323709
P	499452	323723
Q	499471	323715
R	499484	323727
S	499497	323738
T	499488	323755
U	499498	323766
V	499517	323779
X	499526	323767
Y	499535	323774
Z	499534	323776



Afmörkun deiliskipulagsins Bakkar.

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagssvæði
- Lóðir
- Byggingareitur
- Núverandi hús
- Ný hús, möguleg staðsetn.

Sérskilmálar

Bakkabraut 1: íbúðarhúsið er byggt árið 1920 og er því friðað, stærð 112.1m². Bílskúr er byggður 1965. Heimilt er að rífa bílskúr og byggja þess í stað við íbúðarhúsið viðbyggingu sem er allt að 40m² (1 hæð + kjallari). Hámarks byggingarmagn á lóð 152m². Nýta skal landhalla við mótun viðbyggingar og skal hún falla að núverandi íbúðarhúsi og aðliggjandi byggð í mælikvarða og efnisvali. Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands.

Bakkabraut 2: íbúðarhúsið er byggt árið 1920 og er því friðað, stærð 123,4m². Heimilt er að byggja við íbúðarhúsið allt að 40m² viðbyggingu (1 hæð + kj). Viðbygging skal falla að núverandi íbúðarhúsi og aðliggjandi byggð í mælikvarða og efnisvali. Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands.

Á lóðinni er bílskúr, byggður árið 1976. Heimilt er að stækka bílskúrinn eða byggja þess í stað íbúðarhús á lóðinni, allt að 145m² og tvær hæðir. Íbúðarhúsið skal aldrei vera undir 55m² í samræmi við almenna skilmála deiliskipulagsins. Hámarks byggingarmagn á lóð 310m².

Bakkabraut 3: íbúðarhúsið er byggt árið 1922 og er því friðað, stærð 141m². Heimilt er að byggja við íbúðarhúsið allt að 40m² viðbyggingu (1hæð + kj). Viðbygging skal falla að núverandi íbúðarhúsi og aðliggjandi byggð í mælikvarða og efnisvali. Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands.

Bakkabraut 5 (6a)*: íbúðarhúsið er byggt árið 1920 og er því friðað, stærð 138,9m². Heimilt er að gera endurbætur á hússinu með þeim hætti að það verði allt tvílyft. Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands. Hámarks byggingarmagn á lóð 160m².

Bakkabraut 7 (5)*: skv fasteignaskrá er húsið byggt árið 1943 en er í grunninn eldra, stærð 113,8m². Heimilt er að byggja við íbúðarhúsið allt að 40m² viðbyggingu. Viðbygging skal falla að núverandi íbúðarhúsi og aðliggjandi byggð í mælikvarða og efnisvali. Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands.

Á lóðinni er bílskúr, byggður árið 1975. Heimilt er að stækka bílskúrinn eða byggja þess í stað íbúðarhús á lóðinni, allt að 105m² á einni og hálfri hæð. Mælst er til þess að við hönnun þess verði landhali nýttur. Íbúðarhúsið skal aldrei vera undir 55m² í samræmi við almenna skilmála deiliskipulagsins. Hámarks byggingarmagn á lóð 260m².

Bakkabraut 9 (7)*: byggt árið 1925. Minjastofnun Íslands veitti heimild til niðurrifs með umsögn sinni dags. 7.febrúar 2023. Þess í stað er heimilt að byggja nýtt hús á lóðinni í samræmi við skilmála deiliskipulagsins. Nýta skal landhalla við mótun viðbyggingar og skal hún falla að núverandi íbúðarhúsi og aðliggjandi byggð í mælikvarða og efnisvali.

Bakkabraut 10 (12)*: skv fasteignaskrá er húsið byggt árið 1922, stærð 133m². Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands.

Innan lóðar er bílskúr byggður árið 2014. Bílskúrinn er 65m². Lóðin telst fullbyggð.

Bakkabraut 12 (12a)*: skv fasteignaskrá er húsið byggt árið 1922, stærð 179m². Upphafleg bygging hefur tekið miklum breytingum gegnum árin en enn má greina elsta hluta hennar. Heimilt er að byggja allt að 40m² viðbyggingu (1.hæð + kj) hæð hennar skal þó ekki yfirstíga elsta hluta byggingarinnar. Viðbygging skal falla að núverandi íbúðarhúsi og aðliggjandi byggð í mælikvarða og efnisval vera í samræmi við byggingarár hússins. Húsið fellur undir lög um menningarminjar og allar breytingar eru því háðar umsögn Minjastofnunar Íslands.

Mýrarbraut 6/6a, parhús: heimilt er að byggja viðbyggingu við húsið, allt að 30m² sem skiptist milli íbúðanna eða 15m² hvor fyrir sig. Útfærsla viðbyggingar skal vera sú sama fyrir báða eignarhluta.

Skilmálatafla, Bakkar.

Lóð	Núverandi lóðarst. m ²	Ný lóðastærð m ²	Þegar byggð hús m ²	Hámarks byggingarmagn m ²	Lágm. Byggingarmagn m ²	Hámarks-hæð húsa í m	hæðir	íbúðir	bílastæði	Fellur undir lög um menningarminjar	
Mýrarbraut 1	858 m ²	óbreytt	124,2 m ²	260m ²	150m ²	7 m	1 til 2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 3	900 m ²	940m ²	0	280m ²	150m ²	7 m	1 til 2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 4	800 m ²	817m ²	172,8m ²	260m ²	150m ²	4,5	1	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 5	975 m ²	1000m ²	190,7 m ²	310m ²	150m ²	7m	1 til 2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 6a/6	738,5 m ²	óbreytt	165m ²	195m ²	150m ²	4,5	1	2	4		
Mýrarbraut 7	975 m ²	1000m ²	180,1 m ²	310m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 8	865 m ²	840m ²	178,3 m ²	260m ²	150m ²	4,5	1	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 9	840 m ²	960m ²	213 m ²	280m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 10	768 m ²	840m ²	166,7 m ²	260m ²	150m ²	4,5	1 til 2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 11	920 m ²	óbreytt	0	280m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 12	425 m ²	945m ²	130,9 m ²	280m ²	150m ²	4,5	1	1 til 2	2 til 4		
Mýrarbraut 13	2494 m ²	óbreytt	613,6 m ²	650m ²	400m ²	7	2	gístih.	skv. aðalsk.*		
Mýrarbraut 14-16	1320m ²	óbreytt	0	400m ²	200m ²	4,5	1	4	8		
Bakkabraut 1	397 m ²	465m ²	140,9 m ²	sjá sérskilmála					1	2	friðað
Bakkabraut 2	1050 m ²	1157m ²	151,7 m ²	sjá sérskilmála					1 til 2	2 til 4	friðað
Bakkabraut 3	416 m ²	420m ²	141 m ²	sjá sérskilmála					1 til 2	2 til 4	friðað
Bakkabraut 4	815 m ²	832m ²	187,6 m ²	260m ²	150m ²	5,5	1 + kj	1 til 2	2 til 4		
Bakkabraut 5 (6a)*	588 m ²	óbreytt	138,9 m ²	sjá sérskilmála					4	8	friðað
Bakkabraut 7 (5)*	745 m ²	óbreytt	148,6 m ²	260m ²	150m ²	5,5	1 + kj	1 til 2	2 til 4	friðað	
Bakkabraut 6	1075 m ²	1115m ²	172 m ²	310m ²	150m ²	4,5	1	1 til 2	2 til 4		
Bakkabraut 9 (7)*	279,5 m ²	480m ²	81,6 m ²	180m ²	55m ²	4,5	kj + 1	1 til 2	2 til 4		
Bakkabraut 8	328 m ²	585m ²	41 m ²	160m ²	55m ²	7	1 til 2	1 til 2	2 til 4		
Bakkabraut 10 (12)*	520 m ²	636m ²	175,4 m ²	sjá sérskilmála					1 til 2	2 til 4	friðað
Bakkabraut 12 (12a)*	437 m ²	740m ²	179 m ²	sjá sérskilmála					1 til 2	2 til 4	friðað
Bakkabraut 14	750 m ²	763m ²	180,1 m ²	260m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Bakkabraut 16	750 m ²	1281	187 m ²	310m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Bakkabraut 18	1136 m ²	óbreytt	196,8 m ²	310m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Árbraut 1	730 m ²	960m ²	196,7 m ²	280m ²	150m ²	7	2	1 til 2	2 til 4		
Árbraut 2	1000 m ²	1034m ²	116,3 m ²	310m ²	150m ²	5,5	1 til 1½	1 til 2	2 til 4		
Árbraut 3	1000 m ²	1170m ²	244,9 m ²	310m ²	150m ²	5,5	1 til 1½	1 til 2	2 til 4		

*Við Bakkabraut fá eftirfarandi hús ný númer:

Bakkabraut 5 verður 7

Bakkabraut 6a verður 5

Bakkabraut 7 verður 9

Bakkabraut 12 verður 10

Bakkabraut 12a verður 12

*Mýrarbraut 13: gilda almenn ákvæði aðalskipulags Mýrdalshrepps um fjölda bílastæða í þéttbýli.

Í eftirfarandi töflu, hér neðar, koma fram hnitapuntar lóða innan hverfisins. Númer hnitapunkta (nr.h.pkt) vísa í númer sem fram koma á deiliskipulagsupprætti þar sem viðeigandi hnit eiga við (x,y). Hnit eru í ISN93.

Hnitaskrá lóða							
Götuheiti	x	y	nr h.pkt.	Götuheiti	x	y	nr h.pkt.
Bakkabraut 1-9	499547	323784	1	Mýrarbraut 1-13	499447	323761	60
	499560	323794	2		499440	323785	61
	499555	323816	3		499415	323775	62
	499539	323796	4		499439	323787	63
	499515	323782	5		499433	323808	64
	499463	323759	6		499426	323832	65
	499468	323752	7		499418	323856	66
	499476	323750	8		499411	323878	67
	499471	323747	9		499405	323900	68
	499465	323741	10		499390	323949	69
	499465	323737	11		499348	323936	70
	499461	323728	12		499347	323918	71
	499471	323715	13		499357	323886	72
	499484	323728	14		499366	323889	73
	499485	323731	15		499373	323867	74
	499496	323739	16		499380	323844	75
	499487	323757	17		499387	323820	76
	499500	323764	18		499395	323796	77
	499498	323766	19		499402	323772	78
	499517	323779	20				
	499526	323767	21	Mýrarbraut 4-14	499480	323807	79
	499535	323774	22		499474	323825	80
	499534	323776	23		499468	323845	81
	499458	323735	24		499461	323868	82
	499450	323745	25		499454	323891	83
	499423	323724	26		499446	323917	84
	499430	323712	27		499440	323938	85
	499445	323722	28		499414	323953	86
	499454	323733	29		499400	323949	87
Bakkabraut 2-6	499544	323817	30		499413	323907	88
	499535	323822	31		499420	323881	89
	499526	323845	32		499427	323858	90
	499501	323833	33		499434	323835	91
	499507	323821	34		499440	323815	92
	499483	323812	35				
	499484	323809	36	Árbraut 1-3	499570	323832	93
	499448	323789	37		499581	323840	94
	499456	323765	38		499590	323828	95
	499495	323782	39		499610	323843	96
	499519	323792	40		499587	323871	97
Götuheiti	x	y	nr h.pkt.		499566	323856	98
					499557	323858	99
Bakkabraut 8-16	499402	323770	41		499546	323890	100
	499406	323754	42		499512	323877	101
	499385	323749	43		499525	323847	102
	499363	323744	44				
	499342	323734	45				
	499336	323746	46				
	499315	323738	47				
	499288	323744	48				
	499287	323735	49				
	499284	323727	50				
	499278	323720	51				
	499286	323710	52				
	499295	323704	53				
	499314	323702	54				
	499356	323706	55				
	499378	323712	56				
	499399	323720	57				
	499418	323732	58				
	499430	323740	59				

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. 50 cm fjarlægð frá lóðamörkum.

Þar sem framkvæmdir fara fram skal allt rask á mörkum byggðar og óbyggðra svæða lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en hróflað var við landi. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk sem og grafa út fyrir lóðamörk án tilskylinna leyfa frá leyfisveitanda. Sækja skal um tilskilin leyfi áður en framkvæmdir hefjast.

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 eins og hægt er. Við bílgeymslur skal fjarlægð fyrir framan hana ekki vera undir 6m. 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.

Deiliskipulagið hugar að staðsetningu bílastæða og fjölda þeirra við hvert íbúðarhús með heildarmynd hverfisins í huga og ásýnd götumyndar. Almenn gildir að gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Um bílastæði innan þeirra lóða sem falla undir verslun- og þjónustu gildir almenn ákvæði aðalskipulags Mýrdalshrepps um bílastæði í þéttbýli.

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.

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 í eftirfarandi töflu:

Gerð húsnaðis	fj. íbúða	svefnherbergi
Einbýli	1	1 til 5
ein- tvíbýli	1 til 2	í tvíbýli gildir 1 til 3
parhús	2	1 til 4
raðhús	4	1 til 4

Öll herbergi íbúðarhúsnæðis 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 íbúðarhúsnæðis í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Huga þarf sérstaklega að húsum sem falla undir lög um menningarminjar og skulu húseigendur óska eftir umsögn Minjastofnunar vegna fyrirhugaðra breytinga á húsum sem eru byggð 1940 eða fyrr, líkt og lög kveða á um

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.

Lóðir

Verði hús fjarlægð af lóðum sem nú teljast fullbyggðar eða óskað er eftir breytingum á þeim, skulu ný mannvirki uppfylla ákvæði skipulagsins hvað varðar byggingarmagn, hæð og gerðir mannvirkis og vera innan þess byggingareits sem fram kemur á deiliskipulagi og lóðablöðum.

Veitur

Rarik sér um dreifikerfi í Vík.

Umferð

Gatnakerfi Bakka byggist upp á safngötu og húsagötu. Mýrarbraut er ein aðal gatan inn í hverfið ásamt Víkurbraut. Aðrar götur innan hverfisins, Bakkabraut og Árbraut, eru botnlangar en þær tengja samt sem áður hverfið þar sem fara verður um þær að hluta til til þess að komast gegnum hverfið.

Umferð gangandi

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

Umhverfisáhrif

Hverfið er nær fullbyggt. Ein lóð innan skipulagssvæðisins, Mýrarbraut 13, fellur undir skilgreininguna verslunar- og þjónustuvæði skv. aðalskipulagi.

Ekki hefur verið lagt sérstakt mat á umhverfisáhrif vegna nýs deiliskipulags Bakka þar sem um þegar byggt hverfi er að ræða og engar stórfelldar breytingar fyrirhugaðar í deiliskipulagi. Með gerð deiliskipulagsins er horft til þess að taka saman einkenni hverfisins og setja fram skilmála svo að hverfið haldi sínum sérkennum og yfirbragði, jafnframt að tekið verði tillit til þátta sem hafa áhrif á náttúru, landslag og ásjúnd.

Samráð

Nýtt deiliskipulag ásamt breytingum á þeim deiliskipulögum sem liggja innan nýrra skipulagsmarka skulu auglýstar í Lögbirtingarblaði og dagblaði sem gefið er út á landsvísu.

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

Breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi að auglýsingu lokinni.

Athugasemdir bárust á auglýsingartíma deiliskipulagsins. Breytingar hafa verið gerðar á greinagerð deiliskipulagsins til að koma til móts við þær athugasemdir.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands gerir athugasemd við að umfjöllun vantar um fyrirkomulag fráveitu með vísan í lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009, reglugerð nr. 892/2010 um fráveitur sveitarfélaga og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

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

Hverfið er nú þegar byggt og fráveita í samræmi við þær áherslur sem voru í gildi við uppbyggingu þess. Til framtíðar skal uppbygging og rekstur fráveitna vera í samræmi við almenn ákvæði aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, kafla 6, bls.95 er fjallar um samgöngur og aðra innviði. Áhersla er lögð á að áttak verði í fráveitumálum í þéttbýli og að hugað verði heildrænt að lausnum er varða mengun frá skólpi.

Vegagerðin gerir athugasemdir við að hvorki uppdráttur né texti greinagerðar geri grein fyrir hvernig aðkoma að hverfinu mun tengjast þjóðvegakerfinu. Gerð hefur verið betur grein fyrir þjóðvegi sem liggur meðfram deiliskipulagssvæðinu á uppdrætti í samræmi við ábendingar.

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

Komið er inn í hverfið eftir þjóðvegi 1, Austurvegi, sem tengist Mýrabraut nyrst innan skipulagssvæðisins. Önnur aðkoma að Bökkum er úr suðri um Árbraut sem liggur að Víkurbraut, sem tengist Austurvegi. Ekki er gert ráð fyrir frekari vegtengingum við svæðið, enda er það þegar byggt og núverandi götur anna þeirri umferð sem er innan hverfisins.

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 athugasemda til _____

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