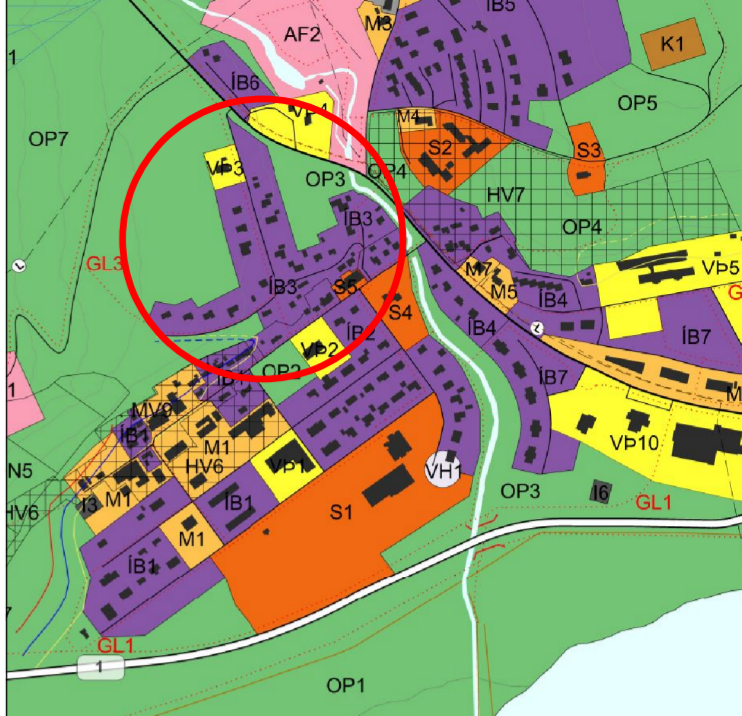


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI BAKKA MKV. 1:1000



YFIRLITSMYND. Hlutamynd úr aðalskipulagi Myrdalshrepps 2021 - 2033.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt íB-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

BAKKAR VÍK Í MÝRDAL

DEILISKIPULAG

verknúmer:	22-001
tegund teikningar:	Deiliskipulagsuppráttur
mælikvarði:	1:1000
dagsetning:	16.05.2023

**URBAN
ARKIT
EKTAR**

Guðmundur Gunnarsson - arkitekt
k.t. 160751 2159
netfang gudmundur@urban.is

Michael Blikdal Erichsen - arkitekt
- netfang michael@urban.is

Gunnþóra Guðmundsdóttir - arkitekt
- netfang gunnthora@urban.is

22-001	GpG	GpG	GG	GG
verkn.	teiknað	hannað	rýnt	samþykkt

Sveitastjórn Myrdalshrepps samþykkti á fundi sínum þann 20.01.2022 (nr. 628) að vinna nýtt deiliskipulag fyrir Bakka. Deiliskipulagið gerir grein fyrir möguleikum til uppbyggingar innan hverfisins með það að leiðarjöði að nýta betur innvið sveitarfélagsins um leið og hugað er að heildaryfirbragði.

- Skipulagsgögn**
- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000
 - Skýringaruppráttur
 - Greinagerð deiliskipulagsins 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 heildaryfirbragði, þéttleiki byggðar og ásjúnd haldi sér. Þau markmið eru í samræmi við áherslur 4. kafla greinagerðar aðalskipulags Myrdalshrepps er fjallar um byggð.

Staða deiliskipulagsins

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

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

Ákvæði gildandi aðalskipulagsins

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

- Tryggja nægt frambóð íbúðarhúsalóða
- Gerð íbúðarhúsa verði í samræmi við það sem þegar er í Vík
- Íbúðarsvæði falli ávallt sem best að náttúrulegu umhverfi

Samkvæmt landnokunarpðrátt aðalskipulagsins 2012-2028, (m/síðari breytingum) eru Bakkar skilgreindir sem íbúðarsvæði (ÍS2). Innan svæðisins er ein lóð sem fellur undir landnotkunina verslunar- og þjónustusvæði (V34).

Almennir skilmálar

Hér verður lýst þeim almennu skilmálum sem gilda fyrir svæðið.

Bakkar fellur undir íbúðarbyggð, skilgreint sem IB3 í greinagerð aðalskipulagsins. 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 deiliskipulagsins og í sérskilmálum er ná til einstakra lóða innan hverfisins.

Þar sem deiliskipulagið heimilur viðbyggingar skal staðsetning þeirra vera innan byggingareits og við útfærslu þeirra skal tryggja að byggingin valdi ekki skuggavari eða skerdingu 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 Mýrabraut 14-16. Í hverfið er íbúðarhúsnæði og ekki verður veitt frekari heimild til gæstisæktis innan svæðisins umfram það sem nú er.

EKKI er heimild að breyta íbúðarhúsnæði í deilishúsnæði eða byggja deilishúsnæði 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.

Íbúðir innan skipulagsins skulu vera að lágmarki 55m² að stærð, nema annars sé getið í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir í greinagerð 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 rými sé fullnægjandi og stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúða, í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Heimilt er að byggja stakstöð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á eftu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrur og -skalar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimild 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.

Frágangur lóða, gróður og girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt 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: 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 limgæði og annar lágvaxinn gróður vera í a.m.k. 50 cm fjarlægð frá lóðamörkum.

Þar sem framkvæmdir fara fram skal allit 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 uppgróft út fyrir lóðamörk sem og grafa út fyrir lóðamörk án tilskyllinna 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 bilastæði innan lóðar. Um það gildir að ekki skulu reist grindverk, skjólgirðingar eða sorpgerði til að mynda, með þeim hætti að það skerði sýn ökuanna út og yfir götu/gangstétt.

Bilastæði og bílgeymslur

Leyfa skal bilastæði innan lóða eins og hægt er. Við bílgeymslur skal fjarlægð fyrir framan hana ekki vera undir 6m. Staðsetning bilastæða á uppdrætti er leiðbeinandi. Óski lóðarhafi eftir að breyta staðsetningu þeirra fellur á hann að kosta færslu á götugöngnum, lögnum eða öðru slíku sem geta orðið vegna breytinga.

Deiliskipulagið hugar að staðsetningu bilastæða og fjölda þeirra við hvert íbúðarhús með heildarmynd hverfisins í huga og ásjúnd götumyndar. Almennt gildir að gera skal ráð fyrir tveimur bilastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Um bilastæði innan þeirra lóða sem falla undir verslun- og þjónustugildir almenn ákvæði aðalskipulags Myrdalshrepps um bilastæði í þéttlyti.

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir sem gilda um húsbýggingar.

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 ónnur reglugerðarákvæði, líkt og fram kemur í kafla um almenna skilmála.

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

Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa og fjölda bilastæða. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits þó er heimilt er að fara með skyggni sem nemur 30cm út fyrir byggingarreit.

Lóðir

Ein ný lóð verður til innan hverfisins, Árbraut 4.

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 byggingarreits sem fram kemur á deiliskipulagi og lóðablaðum.