

Norður-Garður 3, frístundabyggð

Tillaga að deiliskipulagi

GREINARGERÐ

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið tekur til 5 ha svæðis, sem í Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 er skilgreint svæði fyrir frístundabyggð, F10 Norður-Garður 3. Aðalskipulagssvæðinu eru fjórar lóðir:

- Norður-Garður 3A - Lnr. 225611.
- Norður-Garður 3B - Lnr. 227112
- Norður-Garður 3C - Lnr. 227113
- Norður-Garður 3D - Lnr. 227114

Deiliskipulagssvæðið er að mestu framræst tún og akurlendi. Lóðirnar eru á gömlum tünun sem ekki eru lengur nýttu. Hluti deiliskipulagssvæðis nær inn fyrir mörk svæðis nr. 708 á náttúruminjasrá; *Dyrhólaós, Loftsalahellir, Reynisdrangar og Reynisfjall*. Forsendur verndar er votlendi Mýrdals upp af Dyrhólaósi. Forgangsvistgerðir á svæðinu eru starungsmýrarvist og runnamýrarvist. Í greinargerð náttúruminjasrár eru lagðar til svohljóðandi aðgerðir um svæðið: „*Skorður við frekari framræslu, endurheimt votlendis þar sem landnýting leyfir og stilla beit hrossa í hóf. Tryggja þarf að vegagerð, skipulag og uppbygging ferðaþjónustu rýri ekki votlendisvistgerðir.*“

Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1.000
- Skýringarmynd sem sýnir skipulagssvæðið og nágrenni þess í mælikvarða 1:5.000.
- Útdráttur úr sveitarfélagsupprætti Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2012-2028, mkv. 1:50.000

Deiliskipulag - skilmálar

Aðkoma

Aðkomuvegur eða heimreið liggur frá þjóðvegnum, Dyrhólavegi, eð aldri frístundahúsi, Norður-Garði (L163160). Heimreiðin er sameiginleg fyrir allar lóðirnar, þ.e. Norður-Garð og lóðirnar fjórar Norður-Garð 3A-D. Á öllum lóðunum er kvóð um aðkoma að aðliggjandi lóðum.

Lóðir og byggingar

- **Norður-Garður 3A.** Stærð lóðar 1,13 ha. Stærð byggingareits B-3A um 3.740 m².
- **Norður-Garður 3B.** Stærð lóðar 1,34 ha. Stærð byggingareits B-3B um 2.200 m².
- **Norður-Garður 3C.** Stærð lóðar 1,2 ha. Stærð byggingareits B-3C um 1.200 m².
- **Norður-Garður 3D.** Stærð lóðar 1,32 ha. Stærð byggingareits B-3D um 410 m².

Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt frístundahús innan byggingarreits, allt að 120 m² að stærð og tvær hæðir. Mænishæð húsa getur verið allt að 6 m yfir hæð botnplötu. Gólfkótar eru mismunandi eftir legu lands og aðstæðum, en skal ekki vera hærra en 1 m yfir öröskuðu yfirborði lands á byggingarstað. Byggingarefni og gerð húsa er frjáls.

Byggingarreitir eru almennt 10 m frá lóðamörkum aðliggjandi lóða, en á lóðinni Norður-Garði 3D er byggingareitur 6,5 m frá lóðamörkum Norður-Garðs 3A. Ekki er heimil uppbygging innan 100 metra fjarlægðar frá Dyrhólavegi og miðast mörk byggingareita Norður-Garðs 3A og 3D við þau fjarlægðarmörk.

Gróðursetja má trjágróður við hús til skjólmyndunar. En sérstaklega skal gætt að því að raska ekki votlendisvistgerðum, ef þær er að finna innan lóða. Ekki er heimil mannvirkjagerð eða gróðursetning innan 10 m frá bökkum lækjarns.

Veitur

Neysluvatn verður sótt úr borholu á svæðinu. Rafmagn kemur frá dreifikerfi Rank.

Fráveita úr frístundahúsum fer í rotþrö. Gerð og staðsetning rotþróa skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og háð samþykki Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Hafa skal hljóðsjón af leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær. Ef því verður við komið má gera ráð fyrir sameiginlegum rotþróum fyrir fleiri lóðir.

Minjar

Í vinnslu eru tvær fornleifaskráningar sem saman taka til alls deiliskipulagssvæðisins. Önnur nær yfir suðurhluta deiliskipulagssvæðis og er gerð í tengslum við mat á umhverfisáhrifum færslu Þjóðveggar 1 sem nær inn á jarðir meðfram Dyrhólavegi þ.m.t. Norður-Garði. Hin tekur til norðurhelmingis deiliskipulagssvæðisins. Aðalskipulagsuppráttur er merktar utlínur minja sem þegar hafa verið skráðar. Þ.e. bæjarstaði við Dyrhólaveg, en hús sem stóð þar var rífið fyrir nokkrum árum. Innar á lóðum 3A og 3D við núverandi aðkomuveg mótast fyrir öðru bæjarstaði og garðlagi. Öheimilt er að breikka aðkomuvegin eða ráðast í framkvæmdir nærri bæjarstaðinu nema að undangenginni vettvangsathugun í samráði við Minjavörð. Tóftir og garðlag er á austanverðri lóð 3D nærri læknun. Umhverfis fríðaðar minjar er 15 m helgunarsvæði og eru byggingarreitir og innkeyrslur að þeim afmarkaðir utan helgunarsvæða minja. Ekki eru aðrar þekktar fornminjar innan deiliskipulagssvæðis, en fyrirvari er gerður um niðurstöðu minjaskráningar norðurhluta svæðisins. Finnst fleiri minjar innan deiliskipulagssvæðisins verða þær merktar inn á deiliskipulagsupprátt og skipulagsskilmálar endurskoðaðir.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

Umhverfisáhrif

Fyrirhuguð frístundahús eru á framræstu landi og framkvæmdasvæði eru ekki á ósnortnu landi þar sem hættu er á raski vistgerða með verndargildi. Deiliskipulagið felur ekki í sér röskun votlendis eða frekari framræslu lands, sbr. markmið um svæði 708 náttúruminjasrá. Byggingarreitir og framkvæmdasvæði eru utan helgunarsvæða þekktu minja á svæðinu og hljóðsjón verður höfð af væntanlegum niðurstöðum vettvangsskráningar fornleifa. Áhrif deiliskipulags á minjar eru metin óveruleg eða engin.



ÚR AÐALSKIPULAGI MÝRDALSHREPPS 2012-2028 - Ekki í kvarða.

SKÝRINGAR:

- Þjóðvegur
- - - Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Framræsluskurðir
- ▨ Svæði á náttúruminjasrá
- ▨ Framræst land, tún
- ▨ Byggingarreitur
- Núv. hús
- ▨ Ræktuð tún
- ▨ Lækur
- Ⓡ Rotþrö (staðsetning ekki bindandi)
- Fornleifar

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 [og 7. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlan] var samþykkt í bæjarstjórn/sveitarstjórn þann ____2021.

Tillagan var auglýst frá ____2021, með athugasemdafresti til ____2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____2021.

Skipulagsgögn: [Fylgir upprætti aðskilin greinargerð eða önnur skipulagsgögn. Eyða ef á ekki við]. Kortgrunnar: Heimild fyrir þeim grunnun og gögnum sem notuð eru fyrir uppráttinn]. Hnitakerfi: [ISN93]. Kvarði: 1:1000 (A1)

Útg. Dags. Tíefni Skipulag

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 20642-DSK-F-U-01 Dagsetning: Í VINNSLU

Skipulag: Norður-Garður Yfirfarið: HTT



Deiliskipulagsuppráttur í mkv 1:1000



Yfirlitsmynd í mkv 1:5000