



VSÓ RÁÐGJÖF



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MÝRDALS- HREPPS 2012-2028 OG NÝTT DEILISKIPULAG

Norður-Garður 3 - frístundabyggð

Lýsing skipulagsverkefnis

Janúar 2021



20642

<https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint>

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	04.01.2021	HTT	xxx	xxx

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Mýrdalshreppur
Austurvegi 17
870 Vík



Efnisyfirlit

1	Lýsing skipulagsverkefnis	3
1.1	Viðfangsefni og forsendur	3
1.2	Skipulagssvæðið	3
2	Skipulagsforsendur – gildandi stefna	4
2.1	Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028	4
2.2	Deiliskipulag	5
3	Tillaga að breyting aðalskipulags	5
4	Tillaga að deiliskipulagi Norður-Garðs 3	6
4.1	Umhverfismat áætlana	6
4.2	Málsmeðferð, kynning og samráð	7
4.3	Umsagnaraðilar	7
4.4	Athugasemdir	8
4.5	Tímaáætlun	8

1 Lýsing skipulagsverkefnis

1.1 Viðfangsefni og forsendur

Norður-Garður 3 er 5 ha spilda úr jörðinni Norður-Garði og hefur henni verið skipt upp í 4 lóðir. Landeigendur hafa áhuga á að byggja á lóðunum fjögur frístundahús.

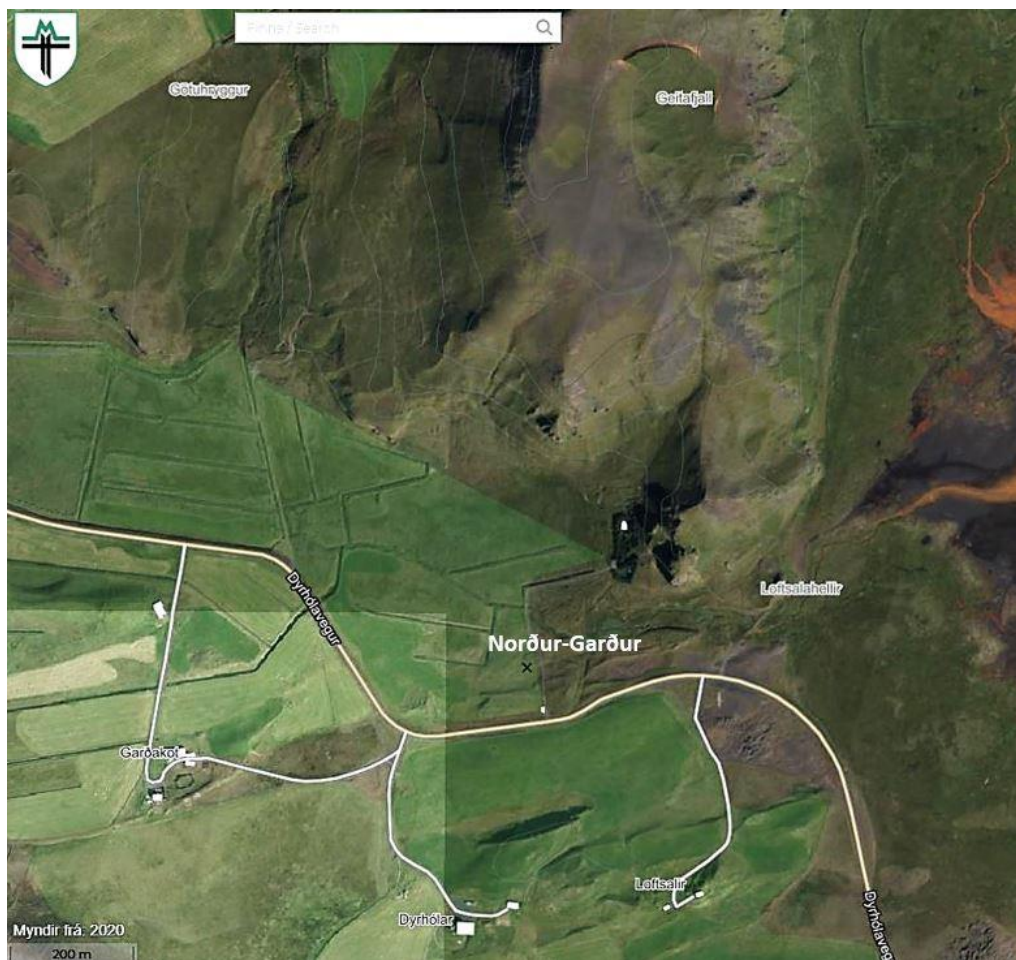
Norður-Garður 3 er í Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Samkvæmt aðalskipulaginu er heimilt að byggja allt að tvö frístundahús á landbúnaðarsvæðum en ef áform eru um fleiri en tvö hús skal landnotkun viðkomandi svæðis skilgreind sem frístundabyggð í aðalskipulagi.

Því hafa eigendur Norður-Garðs 3 óskað eftir því að unnin verði tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 þar sem landnotkun á spildunni verði skilgreind frístundabyggð. Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður unnin og kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir frístundahúsalóðirnar með nánari skilmálum um útfærslu og uppbyggingu lóðanna.

Tillaga að breytingu aðalskipulags er unnin í samræmi skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Skipulags- og matslýsing þessi fjallar einnig um umfang og áherslur við gerð deiliskipulagstillögu svæðisins.

1.2 Skipulagssvæðið

Norður-Garður 3, norðan við Dyrhólaveg við rætur Geitafjalls, sbr. mynd 1-1.



Mynd 1-1 Yfirlitsmynd. Norður-Garður. Heimild: Loftmyndir ehf. <http://map.is/myrdalshreppur/#>

Spildan Norður-Garður 3 er að hluta framræst tún og akurlendi, en að hluta mó- og graslendi. Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar er ríkjandi vistgerðir á svæðinu grasmóavist, grasengjavist og língresis- og vingulsvist, sem eru algengar og útbreiddar vistgerðir, en hafa hátt verndargildi.¹ Á henni eru nokkrir framræsluskurðir, lækur og aðkomuvegur að núverandi frístundahúsi. Merktur er einn minjastaður á spildunni, en ekki vitað um aðrar minjar. Austan við skipulagssvæði í Norður-Garði er Loftsalahellir, sem er friðlýstur og er hann merktur inn á sveitarfélagsupprátt aðalskipulagsins, sbr. mynd 1-2.

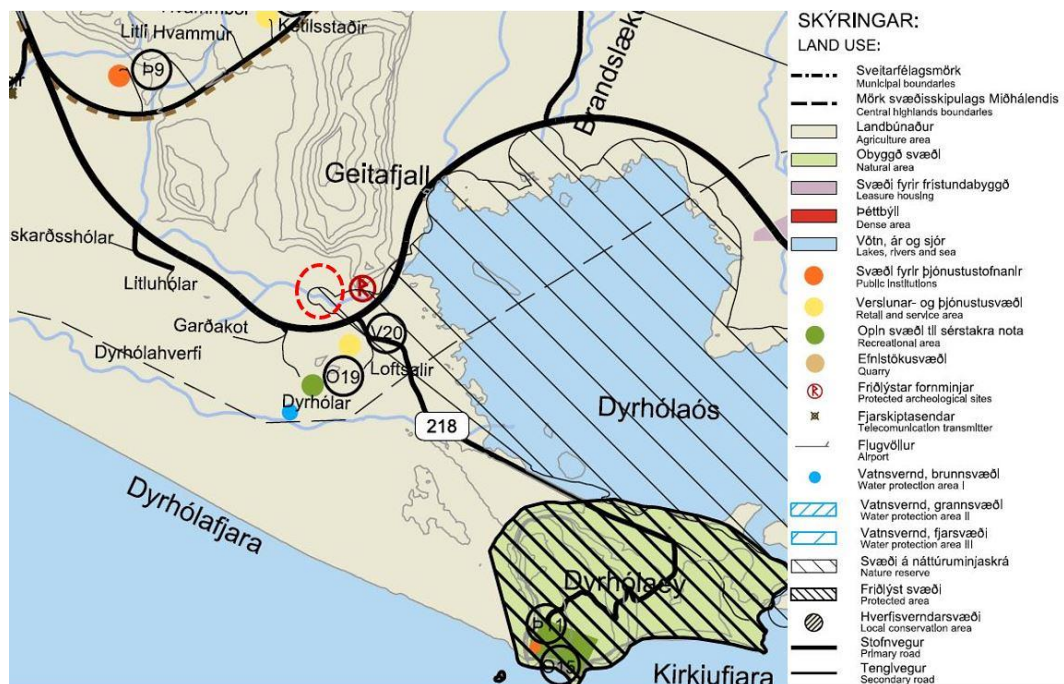
2 Skipulagsforsendur – gildandi stefna

2.1 Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028

Norður-Garður er skilgreint landbúnaðarsvæði og er hluti þess innan marka svæðis á náttúruminjasgrá

Landbúnaðarsvæði

Landnotkun á breytingarsvæðinu er sem fyrr segir landbúnaður. Í aðalskipulaginu er kemur fram að landbúnaðarsvæði er skilgreint, að jafnaði, það svæði sem nær upp í 300 metra yfir sjávarmáli. Stærsti flokkur landnotkunar í Mýrdalshreppi er ætlaður til landbúnaðar. Landbúnaðarsvæði er samheiti yfir mjög fjölbreytta landnotkun og nær m.a. til túna, beitilands, ræktaðs lands, ræktanlegs lands, akuryrkju og skógræktar.



Mynd 2-1 Útdráttur úr sveitarfélagsupprátti Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2012-2028. Rauður hringur sunna Geitafjalls sýnir staðsetningu fyrirhugað svæðis fyrir frístundabyggð.

Tún og önnur jarðræktarsvæði í sveitarfélaginu eru nú um 2.100 ha að stærð. Hlutfallsleg framleiðsla fóðurvara og grænmetis er há í Mýrdalshreppi.

Í aðalskipulaginu er fyrir landbúnaðarsvæði settir fram eftirfarandi skilmálar:

¹ <https://vistgerdakort.ni.is/>



- Ekki verða leyfðar fleiri en tvær nýjar byggingarlóðir á jörð. Ef áætlanir eru uppi um fleiri lóðir þarf að óska eftir breytingu á aðalskipulagi í samræmi við landnotkun s.s. frístundabyggð eða verslun og þjónustu.
- Ekki er heimilt að skerða landbúnaðarsvæði nema með leyfi sveitarstjórnar. Við ákvörðun mun sveitarstjórn líta til: gæða og framboðs landbúnaðarlands og áhrifa á nýtingu aðliggjandi svæða.

Svæði á Náttúruminjaskrá

Hluti lands Norður-Garðs er innan afmörkunar svæðis á náttúruminjaskrá nr. 708 Dyrhólaós, Loftsalahellir, Reynisdrangar og Reynisfjall. Í kafla 1.2 í greinargerð Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2012-2028 er lýsing svæðisins úr náttúruminjaskrá:

Dyrhólaós vegna sjávarleira, þær einu á Suðurlandi,¹ með sérstæðum lífsskilyrðum. *Loftsalahellir* vegna sögustaðar og sérstæðrar hellamyndunar. *Reynisdrangar* vegna fjölbreyttra stuðlabergsmyndana og hellisskúta og Reynisfjall vegna gróskumikilla hlíða. Mikið fuglalíf er við Dyrhólaós.

¹ Mýrdalshreppur telur að fleiri sjávarleirur séu á Suðurlandi m.a. í tengslum við þá fjölmörgu ósa sem eru á Suðurlandi.

Helsta forsenda verndunar er votlendi og votlendisvistgerðir við Dyrhólaós.

Á fyrirhuguðu svæði fyrir frístundabyggð í Norður-Garði 3 eru sem fyrr segir vistgerðir einkum tún, mó- og graslendi, en ekki votlendi.

2.2 Deiliskipulag

Ekki eru í gildi deiliskipulagsáætlanir á jörðinni Norður-Garði eða aðliggjandi svæðum.

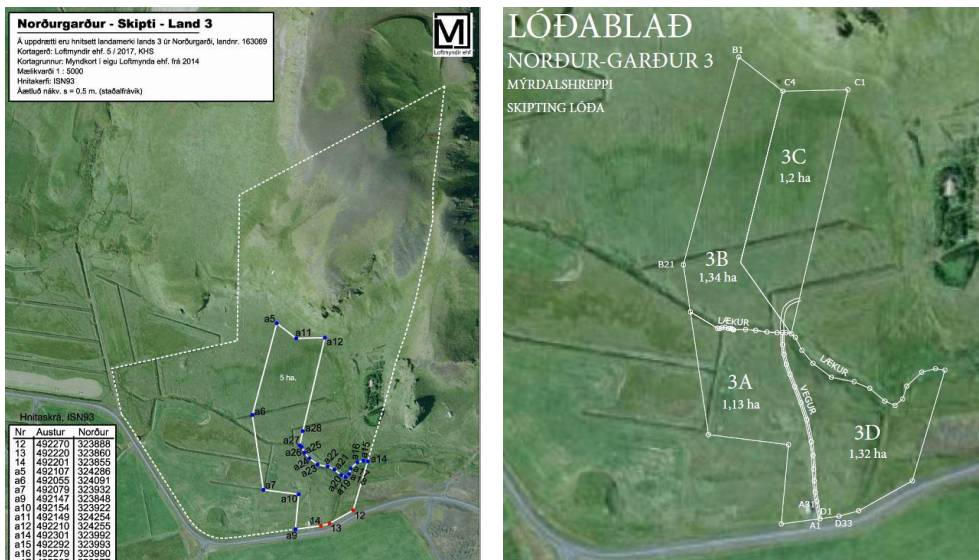
3 Tillaga að breyting aðalskipulags

Fyrirhuguð tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028 felur í sér eftirfarandi:

- Afmarka nýtt svæði fyrir frístundabyggð í Norður-Garði 3 á sveitarfélagsuppdrætti.
- Setja fram ákvæði um frístundabyggð í Norður-Garði í kafla 4.3 Frístundabyggð og yfirlitstöflu kaflans um frístundabyggð í Mýrdalshreppi.
- Gera grein fyrir áhrifum breytingar á umhverfið í umhverfisskýrslu.

4 Tillaga að deiliskipulagi Norður-Garðs 3

Samliða aðalskipulagsbreytingu verður unnin tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir frístundabyggðina. Á mynd 2-2 má sjá jarðmörk og lóðamörk lóðanna fjögurra sem fyrirhugað deiliskipulag mun taka til.



Mynd 4-1 Afmörkun Norður-Garðs 3 og lóðablað lóðanna fjögurra nr. 3A-3D

Í deiliskipulagi eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir frístundahús og settir skilmálar um m.a. stærð, hæð og útlit þeirra, lóðafrágang og aðkomu. Við útfærslu deiliskipulagsins verður áhersla lögð á örugga aðkomu að svæðinu, vandaða hönnun frístundahúsa og lóða. Við vinnslu tillögu verður hugað að menningarminjum sem kunna að finnast og haft samráð við minjavörð. Einnig verður tekið tillit til votlendis og vistgerða með hátt verndargildi og samráð haft við Umhverfisstofnun.

4.1 Umhverfismat áætlana

Áhrifapættir

Áhrif tillögu að breytingu aðalskipulags sem felur í sér nýtt svæði fyrir frístundabyggð hefur áhrif á landnotkun, þ.e. landbúnaðarsvæði. Uppbygging frístundahúsa hefur óhjákvæmilega í för með sér jarðrask og hefur því áhrif á vistgerðir og gróður. Frístundahúsin hafa áhrif einnig á ásynd lands. Fyrirhuguð frístundabyggð liggur að þjóðvegi og kann að hafa áhrif á hljóðvist

Umhverfispættir

Við mat á áhrifum tillögu að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag fyrirhugaðs svæðis fyrir frístundabyggð verður lagt mat á eftirtalda umhverfispætti:

- Landnotkun - landbúnaðarland
- Vistgerðir: Vistgerðir á skipulagssvæðinu sbr. kortlagningu og vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands.
- Ásynd lands.
- Hljóðvist



Viðmið og gögn

Til grundvallar mati á áhrifum tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður stuðst við viðmið og markmið í gildandi aðalskipulagi, lögum og reglugerðum.

- Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028
- Skipulagslög nr. 123/2010, sbr. markmið laganna.
- Lög um menningarminjar
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, sbr. 61. gr. um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja.
- Náttúruminjaskrá
- Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Vægismat umhverfisáhrifa

Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum verður lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa verður eftirfarandi:

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Í umhverfisskýrslu verður farið yfir rökstuðning fyrir vægismati hvers umhverfisþáttar og lagðar til mótvægisáðgerðir og vöktun eftir því sem við á.

Stefnukostir til samanburðar

Við vinnslu tillögu að aðalskipulagsbreytingu verða borin saman áhrif breytingartillögu á umhverfið og til samanburðar líkleg áhrif gildandi stefnu aðalskipulags.

4.2 Málsmæðferð, kynning og samráð

Breytingar á aðalskipulagi falla undir 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og verður samráð og kynning fyrir almenning, íbúum og helstu umsagnaraðilum í samræmi við 31. gr. skipulagslaganna.

Öll gögn skipulagsbreytinga verða aðgengileg á heimasíðu Mýrdalshrepps Samhliða kynningu á aðalskipulagsbreytingu verða kynnt skipulagsgögn vegna nýs deiliskipulags Norður-Garðs 3.

4.3 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands



4.4 Athugasemdir

Ábendingar og athugasemdir skulu berast skriflega og má skila þeim til Mýrdalshrepps, b.t. George Frumuselu, skipulags- og byggingarfulltrúa, Austurvegi 17, 870 Vík eða í tölvupósti á bygg@vik.is. Æskilegt er að athugasemdir vegna lýsingar skipulagsverkefnisins berist fyrir 1. febrúar 2021.

4.5 Tímaáætlun

Gert er ráð fyrir að helstu áfangar við gerð og afgreiðslu skipulagstillagna verði eftirfarandi:

Janúar 2021: Kynning á lýsingu skipulagsverkefnis.

Mars: Kynning á drögum að aðalskipulagsbreytingu ásamt drögum að umhverfisskýrslu, skv. 30. gr. skipulagslaga. Jafnframt kynnt drög að deiliskipulagi Norður-Garðs 3, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga.

Apríl-maí: Auglýsing á tillögu að aðalskipulagsbreytingu (6 vikur) og tillaga að deiliskipulagi, skv. 31. gr. og 41. gr. skipulagslaga.

Júlí-ágúst Afgreiðsla og staðfesting Skipulagsstofnunar á aðalskipulagsbreytingu, skv. 32. gr. skipulagslaga. Auglýsing samþykkt deiliskipulags í B- deild Stjórnartíðinda og gildistaka.

