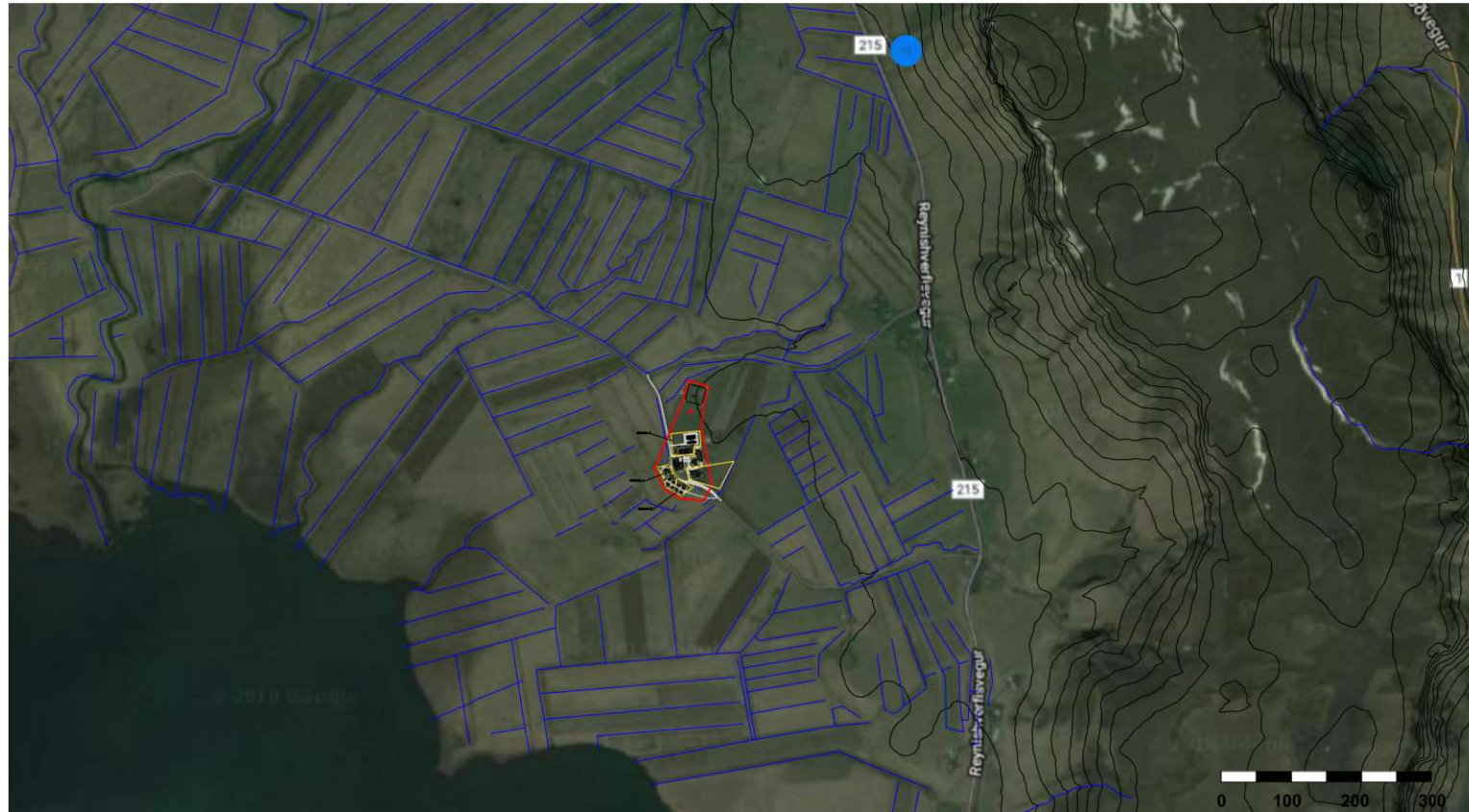


# Deiliskipulag fyrir þórisholt í Mýrdalshreppi



Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:10000



Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000

## INNGANGUR

### Skipulagssvæðið

Deiliskipulag þetta nær yfir hluta lögbýlisins Þórisholts með landnúmer 163122 sem er í Mýrdalshreppi. Deiliskipulagssvæðið nær yfir svæði þar sem eru nú þegar byggingar en jörðin öll er um 60 ha að stærð auk þess sem jörðinni fylgir hlutdeild í sameignarlandi í Reynisfjalli, Reynisfjöru og Dyrolahólshól. Skipulagið tekur til endurgerðar núverandi úthúsa og viðbygginga auk bílastæða. Einnig nýbyggingum á öðrum húsum á svæðinu. Fyrirhugað er að breyta fjösi og hlöðu í hótél. Að auki er fyrirhugað að breyta úthúsi í brugghús og samgiggandi úthúsum í veitingasvæði tengt brugghúsi. Landið er í 10-15 metra hæð yfir sjávarmáli. Landið er vel gróð og hluti af jörðinni er notað sem ræktarlund.

Eftirfarandi lóðir eru innan deiliskipulagsmarka:

- Þórisholt 2, landeignanúmer 203943, stærð 6070 m<sup>2</sup>.
- Þórisholt 3, landeignanúmer 228466, stærð 4806 m<sup>2</sup>.
- Þórisholt 4, landeignanúmer 224289, stærð 2160 m<sup>2</sup>.
- Þórisholt 5, landeignanúmer stærð 1395 m<sup>2</sup>.

Ekki er til gilt deiliskipulag af jörðinni en þetta deiliskipulag er í samræmi við breytt Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028 en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og svæði fyrir verslun og þjónustu. Skal leitast við að nota núverandi vegi sem mest og að svæðið myndi eina samstæða heild.

Samráðsaðilar og lögbundnir umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun og Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið, Vegagerðin, Umhverfisstofnun og Ferðamálastofa.

### Kortagrunnur og deiliskipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er teiknaður ofan á loftmynd. Kortagrunnar eru IS509 frá Landmælingum Íslands í hnitakerfi ISN93. Deiliskipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000, yfirflisuppráttur í mkv. 1:10000 ásamt afstöðumynd sem er hluti af aðalskipulagsuppráttur fyrir Mýrdalshrepp 2012-2028.

### Formmínjar

Gerð var formleifaúttekt á jörðinni. Norðan á heimatúninu er svokallaður Þórishaugur þar sem talið er að fyrrum eigandi jarðarinnar hafi verið grafinn. Haugurinn er frjálýstur. Einnig er suður af Þórishaugi Illuhaugur en ekki er þó talið að þar séu mannvistaminjar í haugnum. Samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar eru allar formleifar frjóðar og sumar frjálýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spilla, granda eða færa úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21.gr).

### LÝSING DEILISKIPULAGS

#### Almennt

Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir 2 íbúðarhúsum, 9 húsum fyrir gisti- og ferðaþjónustustarfsemi, vélaskemmu, kællgeymslu, brugghúsi (áður gripahúsi), veitingasal (áður fjárhúsi), skemmu (áður hlaða), hótél (áður fjós og hlaða). Húsin skulu falla vel að umhverfinu og gerðar eru kröfur um að allar frágangur og umgengi sé til fyrirmyndar. Útlit bygginga skal mynda eina samhangandi heild.

#### Aðkoma

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er eftir núverandi heimleið af Þjóðvegi nr. 216. Gera skal ráð fyrir minnst 3 bílastæðum við íbúðarhús, 2 bílastæðum við hvert gistihús, 2 stæðum við vélageymslu, 2 stæðum við kællgeymslu, 6 við brugghús, 33 við hótél. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprátt.

#### Veitukerfi

**Rafmagn.** Svæðið er tengt veitukerfi RARIK

**Vatnsveita.** Jörðin tengist vatnsveitu sem útbúin var í Reynisfjalli en vatnið er tekið úr lokaðri lind sem Heilbrigðiseftirlit Suðurlands hefur gefið leyfi fyrir.

**Fráveita.** Frárennslí verður leitt í rotþræir í samræmi við reglugerð nr. 798/199. Íbúðarhúsin skulu hafa hvort sína rotþró. Húsin á lóð Þórisholt 4 hafa eina sameiginlega rotþró. Húsin á lóð Þórisholt 5 hafa eina sameiginlega rotþró. Hótélið hefur sér rotþró sem og veitingasalur við brugghús. Staðsetning rotþróa er leiðbeinandi á skipulagsupprátt en skal hún sýnd á byggingarnefndartekningum. Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna skal vera í samræmi við kröfur heilbrigðisfrivalda eins og þær eru settar fram í ritinu „Leiðbeiningar um rotþræir og sýrlagnir - meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis“ sem gefin voru út af Hollustuvernd ríkisins 2002.

#### Lóðir og byggingarreitir

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skilgreindar nokkrar lóðir og byggingarreitir. Hnit byggingarreita má sjá í töflu hér til hliðar. Yfirflit yfir lóðir og byggingarreiti má sjá í töflum hér fyrir neðan.

Lóð	Landeignanúmer	Stærð (m <sup>2</sup> )
Þórisholt 2	L203943	6.070
Þórisholt 3	L228466	4.806
Þórisholt 4	L224289	2.160
Þórisholt 5		1.395

Byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m <sup>2</sup> )	Heimilt byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Nýtingarhlutfall byggingarreits	Fjöldi bygginga
B1	2.500	400	0,16	2
B2	577	300	0,52	1
B3	1.244	800	0,64	1
B4a	1.090	180	0,17	1
B4b	1.070	160	0,15	4
B5	1.395	160	0,12	4
B6	988	657	0,66	3
B7	810	435	0,54	2

#### Almennt skilmálar

Hús skulu staðsett innan byggingarreita í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa Mýrdalshrepps. Öll hús og byggingar eru og verða á steypnum sökkjum. Húsagerðir eru frjálisar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Almennt er hámarks hæð bygginga allt að 7,6 metrar frá botnplötu 1. hæðar og allt að tvær hæðir. Mænisstefna og form húsa er frjálst en samræma skal efnisval, þakform og annað í nýbyggingum eins og hægt er. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús, skjólveggi á lóð og annað sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirka á lóðinni. Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efnis og gerð íbúðarhúsa, ferðaþjónustuhúsa og úthúsa. Að auki skulu eftirfarandi ákvæði gilda:

#### B1 - Einbýlishús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni eða tveimur hæðum ásamt innbyggðum eða stakstæðum bílskúr. Ganga skal frá bílageymslu skv. gr. 6.11.5 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Heimilt er að aðlaga hús að landi eins og þurfa þykir og skal slikt meðið af skipulags- og byggingarfulltrúa út frá legu og hæð lands innan byggingarreits.

#### B2 - Einbýlishús

Tveggja hæða einbýlishús er innan byggingarreits.

#### B3 - Hótél

Innan byggingarreits er heimilt að reisa viðbyggingu við núverandi fjós og hlöðu á einni eða tveimur hæðum. Heimilt er að hækka þak á hlöðu svo sá hluti verði tveggja hæða. Heimilt er að aðlaga hús að landi eins og þurfa þykir og skal slikt meðið af skipulags- og byggingarfulltrúa út frá legu og hæð lands innan byggingarreits. Hámarksfjöldi herbergja er 30.

#### B4a - Gisti og ferðaþjónustustarfsemi

Stálgrind, úteggir eru klæddir með stálsamlökueiningum sem einangraðar eru með steinull, loft úr spónarplötum klætt með stelnull, gólf með sementsbundnum spónarplötum og klætt með stelnull. Þak er uppstólað, óeinangrað tvihalla tímursperrupak klætt með boraklæðningu, þakpappa og bárujárni. Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 5,5 m.

#### B4b - Gisti og ferðaþjónustustarfsemi

Hvert hús er tæplega 40 m<sup>2</sup>. Húsin eru tímurbúðs einangruð með steinull, úteggir klæddir með lerkí panel og þak er tvihalla með bárujárni. Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 5,5 m.

#### B5 - Gisti og ferðaþjónustustarfsemi

Hvert hús er tæplega 40 m<sup>2</sup>. Húsin eru tímurbúðs einangruð með steinull, úteggir klæddir með lerkí panel og þak er tvihalla með bárujárni. Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 5,5 m.

#### B6 - Brugghús, veitingasalur og skemma

Gömul úthús sem standa nú eru: gripahús, fjárhús, kálfahús og hlaða. Leyfilegt verður að breyta gripahúsi í brugghús, hlöðu, fjárhúsi og kálfahúsi í veitingasal, vinnslu eða þjónustu tengda brugghúsi.

#### B7 - Vélageymsla, kællgeymsla og gúlrófuvinnsla

Þarna standa tvær byggingar; vélageymsla annarsvegar og kællgeymsla og gúlrófuvinnsla hins vegar.

#### Umhverfissáhrif

Umhverfissáhrif skipulagstillögunnar eru óveruleg þar sem um er að ræða frekari uppbyggingu innan núverandi lóða og endurnýjun eldri húsa. Deiliskipulagið nær yfir gömul tún sem eru ekkil í nýthgu.



Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028. Ekki í kvarða

## SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Akvegur
- Rotþró
- Formmínjar
- Hnit byggingarreita
- Hnit deiliskipulagssvæðis
- Skurður
- Vatnsból
- Lóðarmörk

### Hnit byggingarreita

- 496766,1991 324283,0444
- 496814,6788 324270,8086
- 496802,4430 324222,3289
- 496753,9633 324234,5647
- 476768,4332 324034,8500
- 496798,2288 324039,8229
- 496801,3859 324020,9071
- 496771,0594 324016,2765
- 496726,3457 324103,6850
- 496777,2379 324109,0308
- 496779,6473 324084,3695
- 496729,2754 324079,7439
- 496699,7037 323890,1948
- 496695,2550 324009,4022
- 496676,1603 324045,1863
- 496709,6317 324053,9146
- 496721,6973 324022,0195
- 496703,9670 324031,4290
- 496730,1047 324014,8391
- 496725,1002 323986,1351
- 496720,4545 323978,1389
- 496743,0041 323965,0380
- 496775,8172 323987,9278
- 496717,0349 324070,2865
- 496745,0783 324075,1350
- 496751,5795 324041,5831
- 496722,6628 324036,2498
- 496772,9517 324070,5822
- 486786,5562 324073,8538
- 496783,1390 324094,6807
- 496797,6888 324097,0680
- 496803,9468 324063,9651
- 486789,6150 324061,2024
- 496791,3608 324052,6963
- 496777,2438 324050,3712

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Mýrdalshrepps þann \_\_\_\_\_ 2021.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2021 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-eild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2021.