

Reynir í Mýrdal

Deiliskipulag



Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið sem tillagan tekur til nær til parts úr landi Reynis L163080 og 222143 í sveitarfélaginu Mýrdalshreppi. Deiliskipulagssvæðið er samtals um 1,5 ha að stærð. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir núverandi byggingum svæðisins auk þess sem skilgreindar eru frekari byggingarheimildir innan þess. Skilgreindir verða 6 byggingarreitir á jafn mörgum lóðin innan landsins. Lóðir innan svæðisins fá allar staðfangið Heimaflöt og viðeigandi hlaupandi númer í samræmi við reglugerð um skráningu staðfanga nr. 577/2017 eins og skilgreint er nánar á uppdrátti.

2. Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, IS50 grunngögnum frá Landmælingum Íslands og loftmynd í eigu Mýrdalshrepps tekin af Loftmyndum ehf. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000, úrklippa úr dreifbýlisuppdrátti aðalskipulags Mýrdalshrepps ásamt greinargerð þessari. Svæðið er hnitsett til skýringar á staðsetningu þess. Hnit skilgreina ekki mörk landeigna.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags sveitarfélagsins Mýrdalshrepps er varðar uppbyggingu á landbúnaðarlandi þar sem tiltekið er að nýta skuli tækifæri til hliðarrekstrar á bújörðum t.d. á sviði ferðaþjónustu. Að auki er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði á 0,7 ha svæði með nýtingarhlutfall 0,4 í samræmi við breytingu á aðalskipulagi Mýrdalshrepps sem tók gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda þann 13.10.2015. Hámarks byggingarmagn sem tekur til verslunar- og þjónustu eru því 2800 fm samkvæmt núverandi heimildum aðalskipulags. Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulag sbr. ofangreint.

4. Forsendur

Innan skipulagssvæðisins er í dag 273 fm gistihús á 5544 fm lóð auk fjöss og hlöðu. Með skipulagningu svæðisins er ætlunin að skilgreina byggingarheimildir fyrir fjögur parhús ætluð til útleitu auk þess sem gert er ráð fyrir heimild fyrir stækkun núverandi gistiheimilis og hugsanlegri breytingu á fjósi og hlöðu í ferðaþjónustutengdra starfsemi. Gert er ráð fyrir 6 lóðum innan svæðisins. Fyrir er ein lóð innan deiliskipulagsins auk upprunals, Reynir þjónustulóð L222143 , sem gert er ráð fyrir að mundi skiptast í tvær lóðir. Nákvæm lega lóða skal skilgreind ítarlegar á lóðarblaði þegar kemur að stofnun lóðanna. Sé óverulegt misræmi á milli lóðarblaðs og deiliskipulags er viðkemur lóðarmörkum eða stærðum gildir lóðarblað. Samanlagt hámarks byggingarmagn innan deiliskipulagsins er 2000 fm.

5. Deiliskipulag

5.1. Byggingarreitur B1

Innan reitsins er í dag fjós ásamt hlöðu samtals um 412 fm að stærð. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 600 fm. Gert er ráð fyrir heimild til að nýta núverandi húsakost við uppbyggingu ferðaþjónustutengdrar starfsemi s.s. gistingu, veitingasölu eða annarri greiðastarfsemi. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjál. Leitast skal við að halda í einkenni núverandi húsgerðar innan lóðarinnar komi til frekari uppbyggingar innan hennar.

5.2. Byggingarreitur B2

Innan reitsins er í dag gistiheimili samtals um 273 fm að stærð. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 600 fm. Gert er ráð fyrir heimild fyrir stækkun núverandi húsnæðis. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu geti verið allt að 6 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjál.

5.3. Byggingarreitir B3 - B4 - B5 - B6

Innan reitanna er gert ráð fyrir uppbyggingu parhúsa. Hámarks byggingarmagn innan hvers reit fyrir sig er allt að 200 fm. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu geti verið allt að 6 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjál.

5.4. Almennir skilmálar

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag innan lóða og byggingarreita í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga, bílastæða og fráveitna innan svæðisins.

5.5. Veitur

Lagning fráveitulagna og rótþróa eru á ábyrgð landeiganda. Frárennsli skal leitt í rotþró eða sambærilegt hreinsivirki. Frá rotþró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningariti nr .03/01 frá Umhverfisstofnun í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og landeigendur aðliggjandi jarðar. Gert er ráð fyrir nýju hreinsivirki á svæðinu og er staðsetning þess merkt á uppdrátti. Staðsetning er sýnd til skýringar og skal staðsett með nákvæmum hætti á staðnum í takt við aðstæður í landi og nánari útfærslu á aðaluppdráttum bygginga.

- Kaldavatnsheimæðar er frá vatnsveitunni Reynishverfis

- Rafmagnsheimtaug er frá Rarik

- Engin hitaveita er á svæðinu og er öll upphitun í formi rafhitunar

- Fráveita er eins og fyrr segir sameiginleg og leidd í rotþró.

5.1. Minjar

Engar þekkar minjar eru innan svæðisins og er skipulagssvæðið nánast allt þegar raskað. Er því ekki talin þörf á sérstakri skráningu fornminja. Ef fornminjar sem áður voru óunnar finnast við framkvæmdir innan skipulagssvæðis skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

5.2. Aðkoma, bílastæði og kvaðir

Aðkoma að lóðinni er frá Reynishverfisvegi (nr.215) um núverandi afleggja að gistihúsi. Ekki er gert ráð fyrir nýrri vegtengingu að svæðinu. Staðsetning og fjöldi bílastæða er sýnt til skýringa, nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla bílastæða er leyst með ítarlegri hætti á afstöðumynd aðaluppdráttar hvernar byggingar. Helgunarsvæði vega er skilgreint 15 metra frá miðlínu Reynishverfisvegur nr. 215 sem er skilgreindur tengivegur.

6. Þjónusta

6.1. Brunavarnir

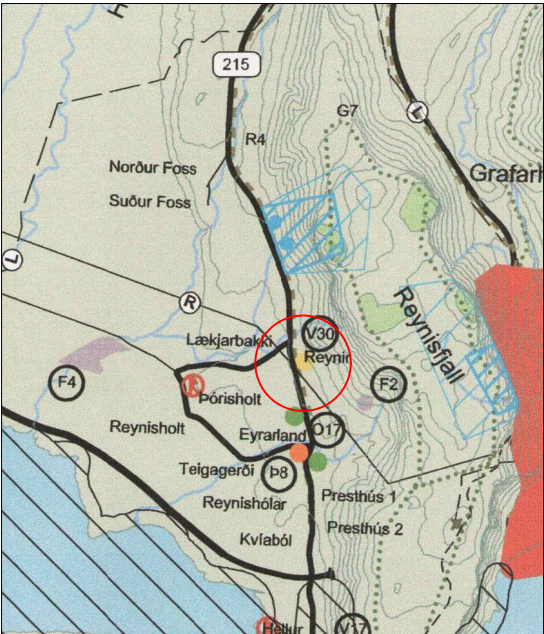
Lóðin er innan starfssvæðis Slökkviliðs Mýrdalshrepps og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunahani verður settur á dreifikerfi vatnsveitu Reynishverfis í samráði við sveitarfélagið sem ætti að anna vatnsöflun slökkviliðs með fullnægjandi hætti komi til bruna á svæðinu. Að auki er brunahani á borholu að Norður-Fossi í um 1,6 km fjarlægð. Brunaálag, fjöldi og þéttleiki byggðar innan skipulagssvæðisins er óverulegur og má ætla að vatnsþörf í bruna sé um 2000 l/min, sé miðað við mesta byggingarmagn innan stakrar lóðar á svæðinu. Sé tekið tillit til brunahólfunar má ætla að brunaálagið verði enn minna. Ætla má að brunahanar anni um 2000-3000 l/min m.v. sverleika stofnlagna. Dælu og tankbílur slökkviliðs Mýrdalshrepps geta flutt um 10.500 lítra að vatni. Öflun slökkvivatns komi til bruna er því metin fullnægjandi.

6.2. Sorphirða

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

7. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögnum. Ekki er talin þörf á mati á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr.90/2013 þar sem framkvæmdir á grundvelli stefnunnar eru ekki taldar valda áhrifum á umhverfið umfram það sem orðið er á skipulagssvæðinu.



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Mýrdalshrepps 2010-2022, dreifbýlisuppdráttur

SKÝRINGAR

Skipulagssvæðið

Byggingareitir

Núverandi hús

Lóðarmörk

Vegir og bílastæði

Kvöð um aðkomu

Möguleg staðsetning húss

Bílastæði

Stærð lóða í m²

H Hreinsivirki

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Mýrdalshrepps þann _____

f.h Mýrdalshrepps

Öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann ____ / ____ 2023

REYNIR

Deiliskipulagstillaga

Vigfús Þór Hróbjartsson Skipulagsfræðingur Vigfusthor@gmail.com	Verk: 0710;04012022	Dags: 08.01.2023
	Mkv: 1:2000	Breytt:
Hannað: VpH Teiknað: VpH	Bláðstærð: A2	Samþykkt: