

29.3.2025 15:24:30G:\My Drive\VpH Hönnun\4. VpH-- Verkefni\2024\07100802 - Hótel Dyrhólaey\Kaldrananes\DKS_V05.dwg

Kaldrananes

Deiliskipulag

Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið (2,3 ha) sem tillagan tekur til nær til bæjarhlaðs jarðarinnar Kaldrananes í Mýrdalshreppi L163046 auk sumarbústaðarlands L163159. Innan svæðisins er í dag skráð íbúðarhús og fjós. Fjós og hlaða hafa verið rifin og er því gert ráð fyrir afskráningu þess. Á bæjarhlaðinu eru skilgreindir 4 byggingarreitir. Innan sumarhúsarlóðar er skilgreindur einn byggingarreitur Sé óveruleg skekkja á milli merkjalýsinga og deiliskipulag er varðar afmörkun lóða gildir merkjalýsing umfram deiliskipulag.

2. Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, ISSO 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 dreifbýlisupprætti aðalskipulags Mýrdalshrepps ásamt greinargerð þessari. Svæðið er hnitsett til skýringar á staðsetningu þess. Hnit skipulagssvæðis skilgreina ekki mörk landeigna.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021 - 2033 er varðar uppbyggingu á smábýlum/bújörðum. Innan töflu 11 í aðalskipulagi sveitarfélagsins kemur eftirfarandi fram um uppbyggingu á slíkum svæðum. Ekki er eiginlegur búrekstur á Kaldrananesi í dag og miðar skilgreining byggingarreita út frá því. Þó er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir útihús þar sem möguleiki er á uppbyggingu landbúnaðarbygginga og/eða skemmu.

Landstærðir	Heiti	Skilmálar	Heimildir með tilitti til aðalskipulags
0,5 – 3 ha	Íbúðarlóðir	Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 og að hámarki 3 hús. Heimilt er að vera með þrjár samliggjandi íbúðarlóðir.	Íbúðarhús, 2 frístundahús, bílskúr/geymsluhús.
3 – 25 ha	Landspildur/smábýli	Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 en að hámarki 1000 m² samanlagt og að hámarki 5 hús.	Íbúðarhús, 2 frístundahús, bílskúr/geymsluhús auk annarra mannvirkja sem tengjast búrekstri.
>25 ha	Smábýli/bújarðir	Samanlagt 6 hús að hámarki 1500 m², fyrir utan mannvirki sem tengjast búrekstri.	Allt að 3 íbúðarhús, 3 frístundahús, bílskúr/geymsluhús auk mannvirkja sem tengjast búrekstri.

4. Forsendur

Innan skipulagssvæðisins er í dag 243,2 fm einbýlishús. Með skipulagningu svæðisins er ætlunin að skilgreina byggingarheimildir sem gera grein fyrir hugsanlegri stækkun núverandi íbúðarhúss, heimild fyrir byggingu tveggja stakra íbúðar- og frístundahúsa auk þess sem heimild verður fyrir landbúnaðarbyggingu/skemmu. Samanlagt hámarks byggingarmagn á bæjarhlaðinu geti verið allt að 1400 fm. Innan lóðar 163159 er gert ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu íbúðarhúss.

5. Deiliskipulag

5.1. Byggingarreitur B1

Innan reitsins er í dag íbúðarhús á einni hæð með kjallara alls 243,2 fm. Gert er ráð fyrir því að heimilt verði að byggja við húsið. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 400 fm. Hámarks hæð húss á lóðinni er 7 metrar frá fullfrágenginni hæð lóðar umhverfis húsið.

5.2. Byggingarreitur B2

Innan reitsins var fjós og hlaða sem hafa verið rifin. Byggð hafa verið 2 stök íbúðarhús á einni hæð innna reitsins. Heimilt er að byggja við húsín, hámarks byggingarmagn innan reitsins er 150 fm.

5.3. Byggingarreitur B3

Gert er ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu 2 stakra frístundahúsa á einni hæð. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 150 fm. Hámarks hæð húsa á lóðinni er 4,5 metrar frá gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna húss og þakform er frjáls

5.4. Byggingarreitur B4

Innan reitsins er gert ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu landbúnaðarbyggingar / skemmu. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 800 fm. Hámarks hæð húss á lóðinni er 7 metrar frá gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna húss og þakform er frjáls

5.5. Byggingarreitur B5 / Lóð 163159

Innan lóðarinnar er gert ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu íbúðarhúss og aukahúss, s.s. geymslu, gróðurhús eða sambærilegt. Hámarks byggingarmagn innan reitsins er 350 fm þar af má aukahús innan lóðar vera allt að 50 fm. Hámarks hæð húsa á lóðinni er 4,5 metrar frá gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna húss og þakform er frjáls

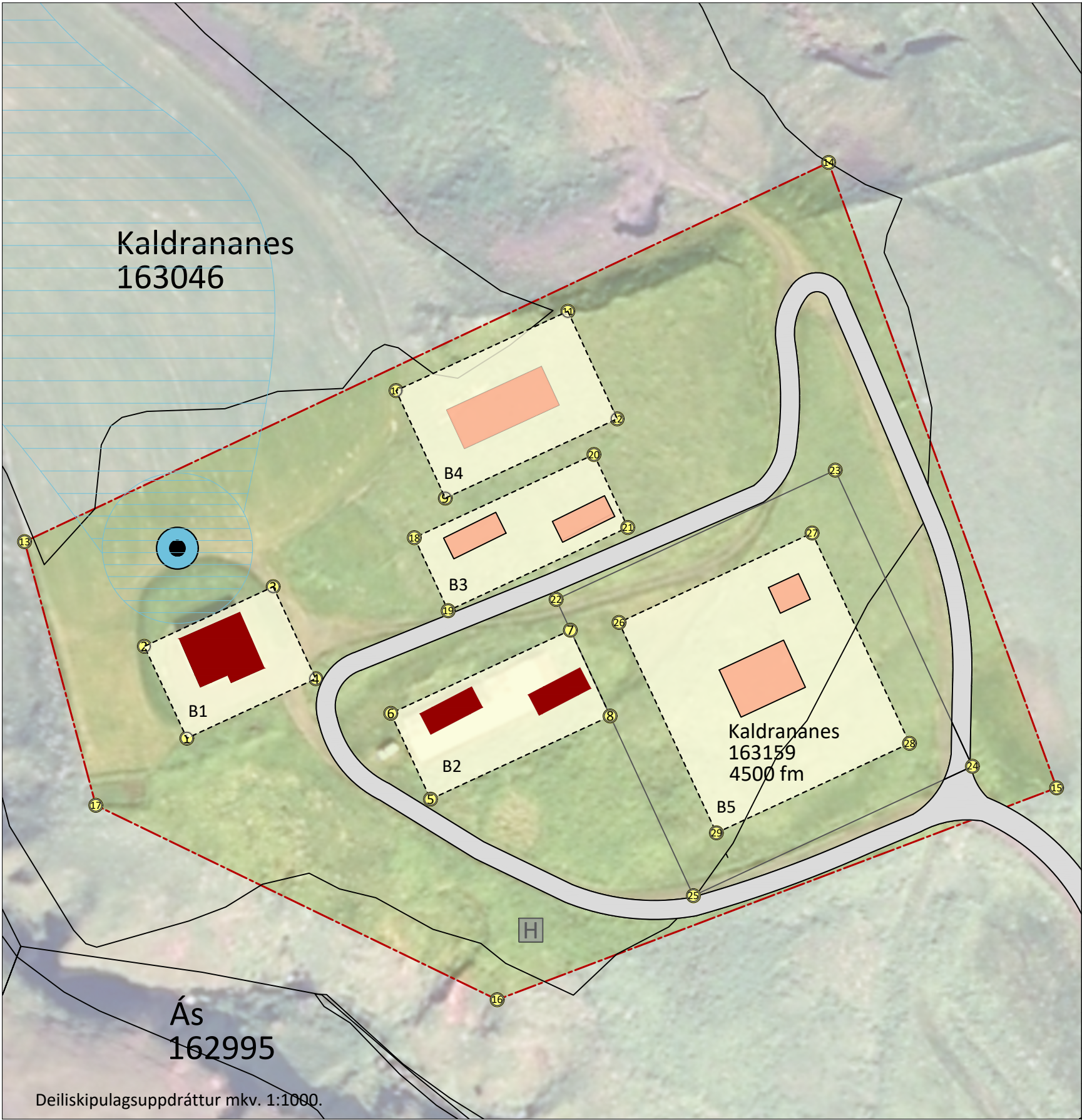
5.6. Almennir skilmálar

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

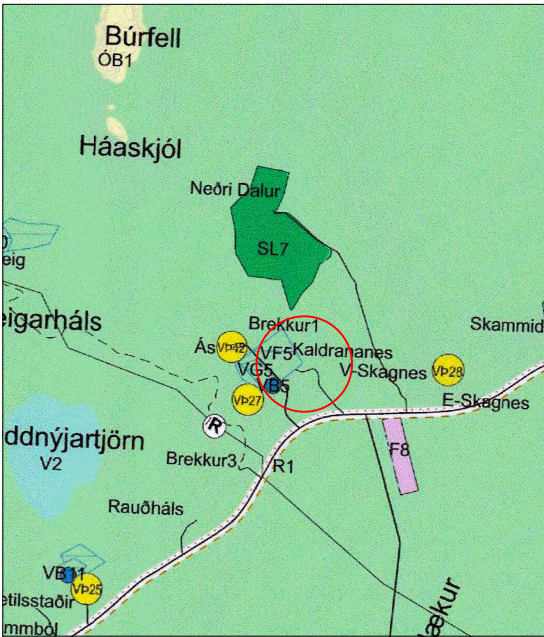
5.7. Veitur

Lagning fráveitulagna og rótþróa eru á ábyrgð landeiganda. Frárrennslí 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 Heilbrigðisefirlit Suðurlands Gert er ráð fyrir hreinsivirki á svæðinu og er staðsetning þess merkt á upprætti. Staðsetning er sýnd til skýringar og skal staðsett með nákvæmum hætti á staðnum í takt við aðstæður í landi og nánari útfærslu á aðaluppráttum bygginga.

Kaldavatnsheimæð er frá vatnsbóli sem er á svæðinu og er merkt á upprátt. Umhverfis vatnsból og næsta svæði umhverfis það til norðurs er merkt sem grannsvæði og fjarsvæði vatnsból. Um grannsvæði vatnsverndar segir í aðalskipulagi að á þeim svæðum skal bönnuð notkun á hættulegum efnum og birgðageymslu slíkra efna. Hér er m.a. átt við olíu, bensín og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar á skordýrum eða gróðri og önnur efni sem mengað geta grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu. Vegalagnir, áburðarnotkun og önnur starfsemi innan svæðisins skal vera undir ströngu eftirliti. Um fjarsvæði gildir að ef vitað er um sprungur eða misgengi á þessu svæði, skal fyllsta varúðar gætt í meðferð efna, sem talin eru upp í ll. flokki. Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirumæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja.



Hnitaskrá		
Hnit	X-Hnit	Y-Hnit
1	493092.14	327202.18
2	493083.15	327221.60
3	493110.38	327234.19
4	493119.37	327214.77
5	493143.64	327189.29
6	493135.24	327207.44
7	493173.20	327225.02
8	493181.61	327206.87
9	493146.77	327252.91
10	493136.35	327275.63
11	493172.66	327292.39
12	493183.09	327269.67
13	493057.84	327243.71
14	493227.79	327323.83
15	493275.97	327191.70
16	493157.73	327146.93
17	493072.89	327188.01
18	493140.22	327244.55
19	493147.36	327229.13
20	493178.19	327262.13
21	493185.33	327246.71
22	493170.20	327231.51
23	493229.18	327258.82
24	493258.19	327196.25
25	493199.18	327168.92
26	493183.47	327226.64
27	493224.31	327245.55
28	493244.89	327201.10
29	493204.06	327182.18



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Mýrdalshrepps 2010-2022, dreifbýlisuppráttur

SKÝRINGAR

Skipulagssvæðið

Byggingareitir

Núverandi hús

Tillaga að staðsetning húsa

Lóðarmörk

Vegir og bílastæði

H

Hreinsivirki

Grannsvæði vatnsverndar

Fjarsvæði vatnsverndar

Breytingar:
2.10.2024
Bætt við byggingarreit fyrir 2 gestahús til viðbótar.
Byggingarreitur geymslu færður norðar.
Mænishæðir húsa lækkaðar.
29.3.2025
Lóð 163159 skilgreind innan svæðisins ásamt byggingarreit og byggingarheimildum
10.04.2025
Endurskilgreining á notkun húsa.

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 ____/____/2025

Kaldrananes

Deiliskipulagstillaga

Vígfús Þór Hróbjartsson Skipulagsfræðingur Vigfusthor@gmail.com	Verk: 0710;04012022 Mkv: 1:2000 Blaðstærð: A2	Dags: 08.01.2023 Breytt: 10.04.2025
Hannað: VPH Teiknað: VPH	Samþykkt:	