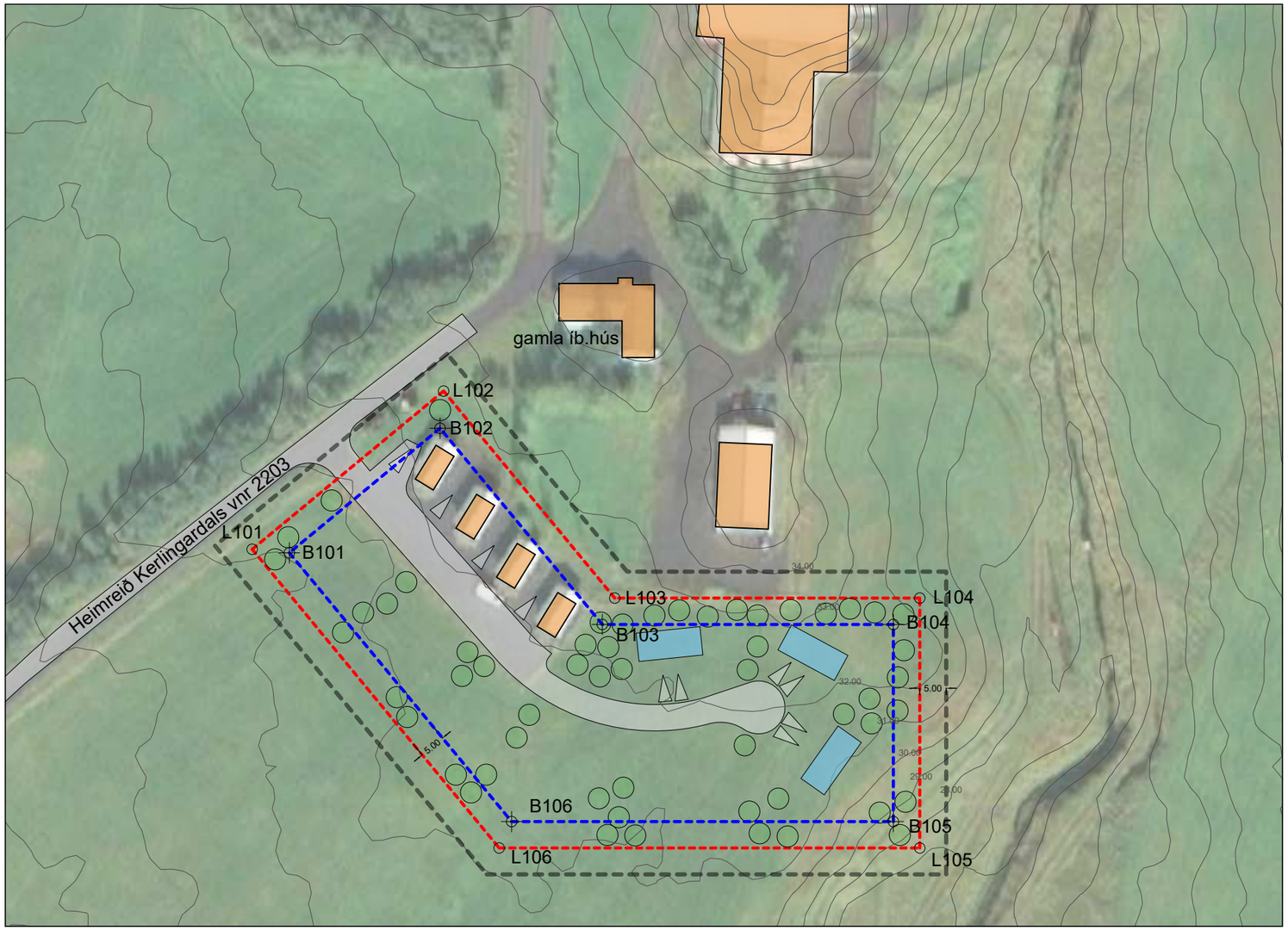
Mýrdalshreppur - Kerlingardalur 4 - Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:1000

Byggingarskilmálar:

2.1. Byggingarheimildir: Allar byggingar skulu vera innan byggingareits. Smáhýsi geta hvert um sig verið allt að 70m². Hámarks byggingamagn innan lóðar er 328m². Hæð húsa skal ekki vera hærri en 4m mælt frá gólfkóta í mænishæð.

2.2. Veitur: Lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum í samráði viðkomandi veitustofnana.

2.3. Sorphirða og sorpflokkun skal vera skv. leiðbeiningum sveitarfélagsins hverju sinni.

2.4. Brunavarnir: Um brunavarnir sér Slökkviliðið Mýrdalshrepps og aðalstöð þess í Vík.

2.5. Fráveita: Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fara skal að leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits um fráveitu og skal tryggja að frágangur þeirra sé í samræmi við leiðbeiningarrit UST um minni fráveitur, útg. okt. 2022. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds. Fráveita og rotþró eru sýnd með leiðbeinandi hætti og ákvarðast nánar á staðnum.

2.6. Útleiga og gisting á húsnæði skal ávallt vera í samræmi við þau ákvæði sem fram koma í aðalskipulagi eða reglum sveitarstjórnar Mýrdalshrepps eða skv. þeim ákvæðum sem sveitarstjórn setur.

Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi Skipulag- og mannvirkjalög sem og byggingareglugerð.

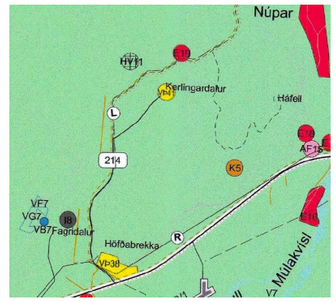
HNITASKRÁ		
NR	X	Y
B101	505299	326441
B102	505328	326465
B103	505359	326428
B104	505414	326428
B105	505414	326391
B106	505341	326391
L101	505292	326442
L102	505329	326472
L103	505361	326433
L104	505419	326433
L105	505419	326386
L106	505339	326386

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ 2025 til _____ 2025 var samþykkt í sveitastjórn Mýrdalshrepps þann

_____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____



Hluti úr Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033

Tákn	*Skýringar*
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Núverandi byggingar
	Fyrirhuguð smáhýsi - til skýringar
	Aðkomuvegur
R	Fráveita og rotþró - leiðbeinandi staðsetning
	Bílastæði á lóð, aðkoma,
	Hæðalínur, 1,0m millibil
	Trjágróður (leiðbeinandi staðsetning)
L101	Hnitpunktur lóðar
B101	Hnitpunktur byggingarreits

Uppdráttur í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri gervitunglamynd frá Maxar.

Greinargerð:

1.1 Um er að ræða deiliskipulag fyrir lóð sem stofnuð er út úr Kerlingadal, L163047. Lóðin er sunnan við bæinn og er hún 6.166,8m² að stærð. Afmörkun lóðarinnar og hnitaskrá kemur fram á deiliskipulagi. Jörðin er í eigu Karls Pálmasonar og móður hans Guðrúnar Áslaugar Árnadóttur. Nýverið kaupir Karl 66,67% hluta jarðarinnar skv. þinglýstu afsali dags. 24. mars 2025. Deiliskipulag og lóð sú sem hér er stofnað til er gert með samþykki Guðrúnar Á. Árnadóttur skv. umboði dags. 02. apríl 2025.

1.2 Málsmeðferð:
Í umsögn sveitarstjórnar Mýrdalshrepps frá 20. febrúar 2025 varðandi ósk um byggingaheimild á lóð segir ; *"Skipulags- og umhverfisráð getur ekki samþykkt erindið. Ráðið vísar í ákvæði aðalskipulags og mælist til þess að svæðið verði deiliskipulagt áður en lóðir verða stofnaðar. Eins gerir ráðið kröfu um að lóðir verði stofnaðar undir hús sem áður voru reist á grundvelli stöðuleyfis. Umsækjanda er enn fremur bent á að leyfi allra landeiganda þarf til framangreinds.*"
Frá því að þessi umsögn var veitt hefur bóndi og landeigandi Kerlingardals eignast alla jörðina að undanskilum þeim eignarhlut sem móðir hans á í jörðinni. Samþykki hennar liggur fyrir um ráðstöfun þess lóðarhluta sem deiliskipulagið nær til.

1.3 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021 - 2033. Svæðið er þar skilgreint sem verslunar- og þjónustureitur (VÞ41) og þar segir; *,,Gisti- og ferðaþjónusta í eldra húsi á jörðinni og í smáhýsum. Hámarks byggingar- magn 500m² og heimiluð gistirúm 30".*

1.4 Núv. aðstæður:
Á lóðinni standa í dag fjögur smáhýsi sem nýtt hafa verið undir ferðaþjónustu. Deiliskipulagið er m.a. unnið til að koma ferðaþjónustuhlutanum á sér lóð. Heildarbyggingamagn skv. aðalskipulagi nær til gamla íbúðarhússins (172m²) auk fjögurra smáhýsa (30m²) alls 292 m². Eftirstandandi heimild skv. aðalskipulagi er því um 208m².

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins:
Fyrirhugað er að ráðast í frekari uppbyggingu á ferðaþjónustu með því að bæta við nýjum smáhýsum. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þremur 65,5m² smáhýsum til viðbótar. Með því yrði heildar byggingarmagn um 488,5m² og gistirými alls um 20 og því innan þeirrar heimildar sem aðalskipulagið veitir.

1.6 Aðkomuvegur:
Lóðin tengist við núverandi heimreið að Kerlingardal, vegnr. 2203.

1.7 Veitur:
Neysluvatn kemur frá vatnsveitukerfi Kerlingardals. Smáhýsin tengjast rafmags- og dreifikerfi RARIK. Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum eða gönguslóðum og í samráði við viðkomandi veitustofnanir.

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á fráveitu sem skal vera skv. reglugerð nr.798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar (UST) útg. í okt. 2022. Leiðbeinandi staðsetning rotþróa eða hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti.Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.

1.9 Umhverfismat:
Áætlaðar framkvæmdir eru ekki taldar vera háðar mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana 111/2021. Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum jarðfræði né gróðurs sbr. 61.gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Greining á náttúrufari NÍ sýnir að vistgerðin er *L14.2 Tún og akurlendi* og verndargildi ótilgeint. Deiliskipulagið er ekki í andstöðu við 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

1.10 Fornminjar:
Samkvæmt kortasjá Minjastofnunar eru engar skráðar fornminjar á svæðinu. Skv. 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012 segir; *„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna viðkomandi yfirvöldum um fundinn".*

HEITI VERKS:
MÝRDALSHREPPUR
KERLINGADALUR

HEITI TEIKNINGAR:
SMÁHÝSI GISTI- OG FERÐAÞJÓNUSTU
DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
224-013	1:1000 í A3	1
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
GKO	OH	06. maí 2025
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is