

# 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 Heimaföt og víðeigandi hlaupandi númer í samræmi við reglugerð um skráningu staðfanga nr. 577/2017 eins og skilgreint er nánar á uppdraetti.

#### 2. Skipulagsgögn

Skipulagssuppláttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, IS50 grunnögnum frá Landmælingum Íslands og loftmynd í eigu Mýrdalshrepps tekin af Loftmyndum ehf. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagssuppláttur í mkv. 1:1000, úrklippa úr dreifbýlisupplátt 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 ferðapjónustu. 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 gistiús á 5544 fm lóð auk fjóss og hlöðu. Með skipulagningu svæðisins er ætlunin að skilgreina byggingarheimildir fyrir fjögur parhús ætluð til útleigu auk þess sem gert er ráð fyrir heimild fyrir stækkun núverandi gistiheimilis og hugsanlegri breytingu á fjósi og hlöðu í ferðapjónustutengda starfsemi. Gert er ráð fyrir 6 lóðum innan svæðisins. Fyrir er ein lóð innan deiliskipulagsins auk upprunalands, 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 ferðapjónustutengdrar starfsemi s.s. gistingu, veitingasölu eða annarri greiðastarfsemi. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólflötu má vera allt að 8 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjálst. Leitast skal við að halda í einkenni núverandi húserðar 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 gólflötu geti verið allt að 6 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjálst.

##### 5.3. Byggingarreitur B3 - B4 - B5 - B6

Innan reitanna er gert ráð fyrir uppbyggingu gisti- parhúsa sem ætluð eru til skammtíma útleigu til ferðamanna. Hámarks byggingarmagn innan hvers reit fyrir sig er allt að 200 fm. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólflötu geti verið allt að 6 m. Mænisstefna húsa og þakform er frjálst.

##### 5.4. Almennir skilmálar

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem skilmálar þessar, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppláttum skal sýna skipulag innan lóða og byggingarreitna í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga, bílastæða og fráveitna innan svæðisins.

##### 5.5. Veitur

Lagning fráveitulagna og rótþróa eru á ábyrgð landeiganda. Frárennslu 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 uppdraetti. Staðsetning er sýnd til skýringar og skal staðsett með nákvæmum hætti á staðnum í takt við aðstæður í landi og nánari útfærslu á aðaluppláttum bygginga.

- Kaldavatsheimæðar 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 forminja. Ef forminjar sem áður voru ókunnar 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 Minjastofnunnar.

##### 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 veltengingu að svæðinu. Staðsetning og fjöldi bílastæða er sýnt til skýringa, nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla bílastæða er leyst með ítarlegri hætti á afstöðumynd aðaluppláttar hverrar byggingar. Helgunarsvæði vega er skilgreint 15 metra frá miðlinu Reynishverfisvegur nr. 215 sem er skilgreindur tengivegur. Endanleg útfærsla afleggjara inn á svæðið er í höndum veghaldara.

##### Þjónusta

##### 5.1. Brunavarnir

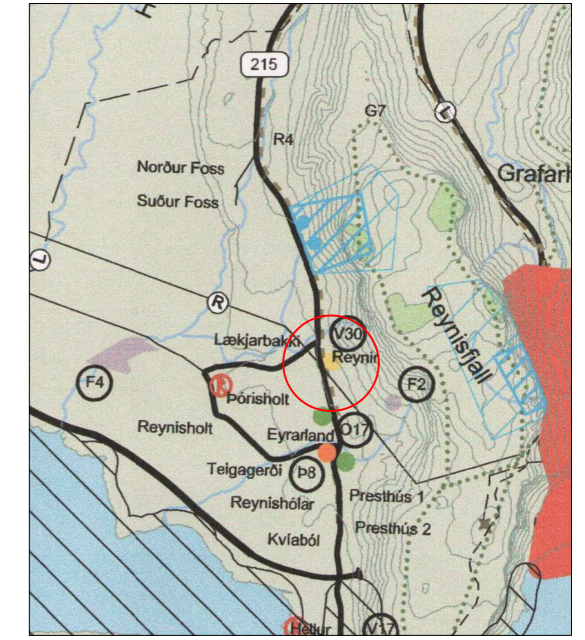
Lóðin er innan starfssvæðis Slökkviliðs Mýrdalshrepps og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunahani verður settur á dreifikerfi vatnsveitu Reynishverfis í samráði við sveitarfélagið sem ætti að anna vatnsöflun slökkviliðs með fullnægjandi 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 brunahanan anni um 2000-3000 l/min m.v. sverleika stofnagna. Dælu og tankbilar slökkviliðs Mýrdalshrepps geta flutt um 10.500 lítra að vatni. Öflun slökkvívatns komi til bruna er því metin fullnægjandi.

##### 5.2. Sorphirða

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

##### 6. 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, dreifbýlisuppláttur

**SKÝRINGAR**

- Skipulagssvæðið
- Byggingarreitur
- Núverandi hús
- Lóðarmörk
- Vegir og bílastæði
- Kvöð um aðkomu
- Möguleg staðsetning húss
- Bílastæði
- Stærð lóða í m<sup>2</sup>
- Hreinsivirki

Breytingar:  
11.04.2023 - Uppfærður texti í lið 5.3 þar sem tiltekið er að gert sé ráð fyrir að um gistihúsi sé að ræða.

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

<b>REYNIR</b>		
<b>Deiliskipulagstillaga</b>		
Vigfús Þór Hróbjartsson Skipulagsfræðingur Vigfusthor@gmail.com	Verk: 0710;04012022 Mkv: 1:2000 Bláðstærð: A2	Dags: 08.01.2023 Breytt: 11.04.2023
Hannað: VPH Teiknað: VPH	Samþykkt:	