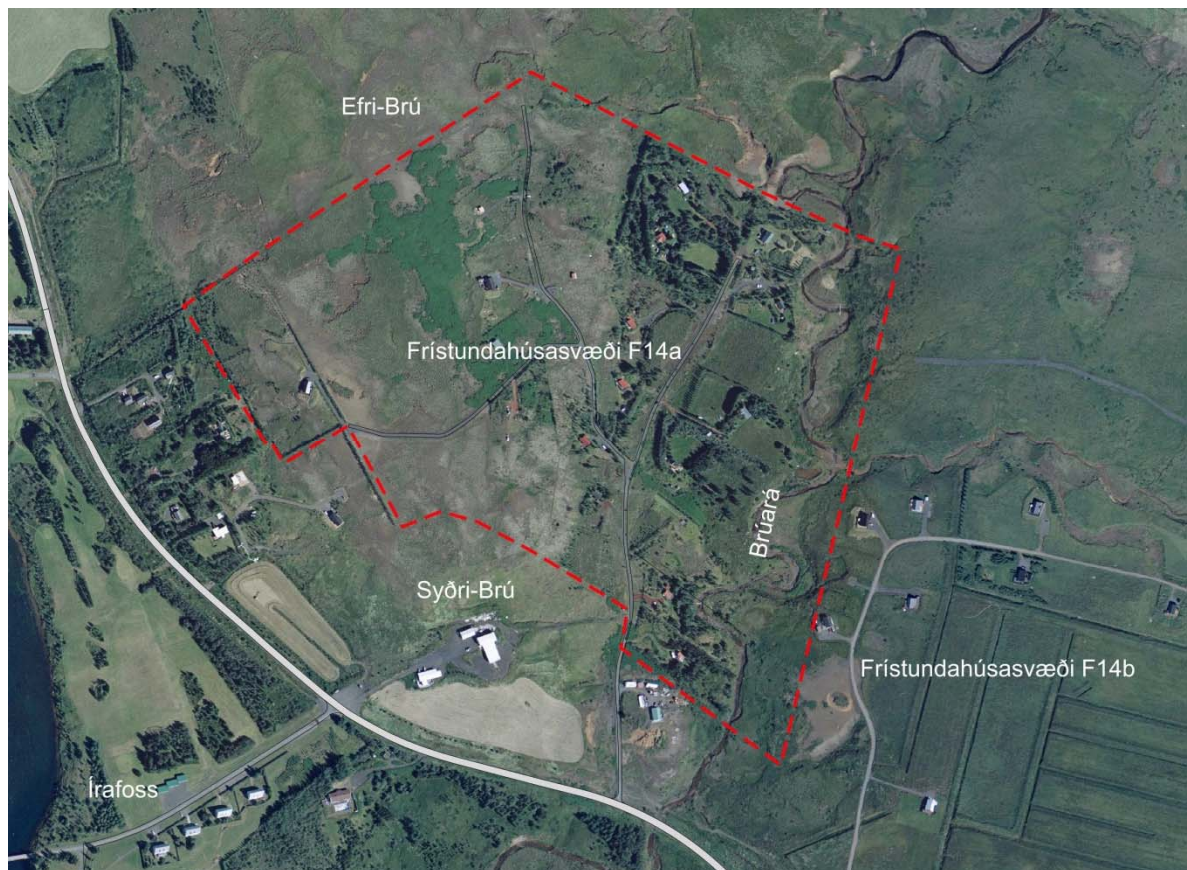




SYÐRI-BRÚ, GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPI

SÓLBREKKA
FRÍSTUNDAHÚSABYGGÐ



Skipulagslýsing

Feb. 2018



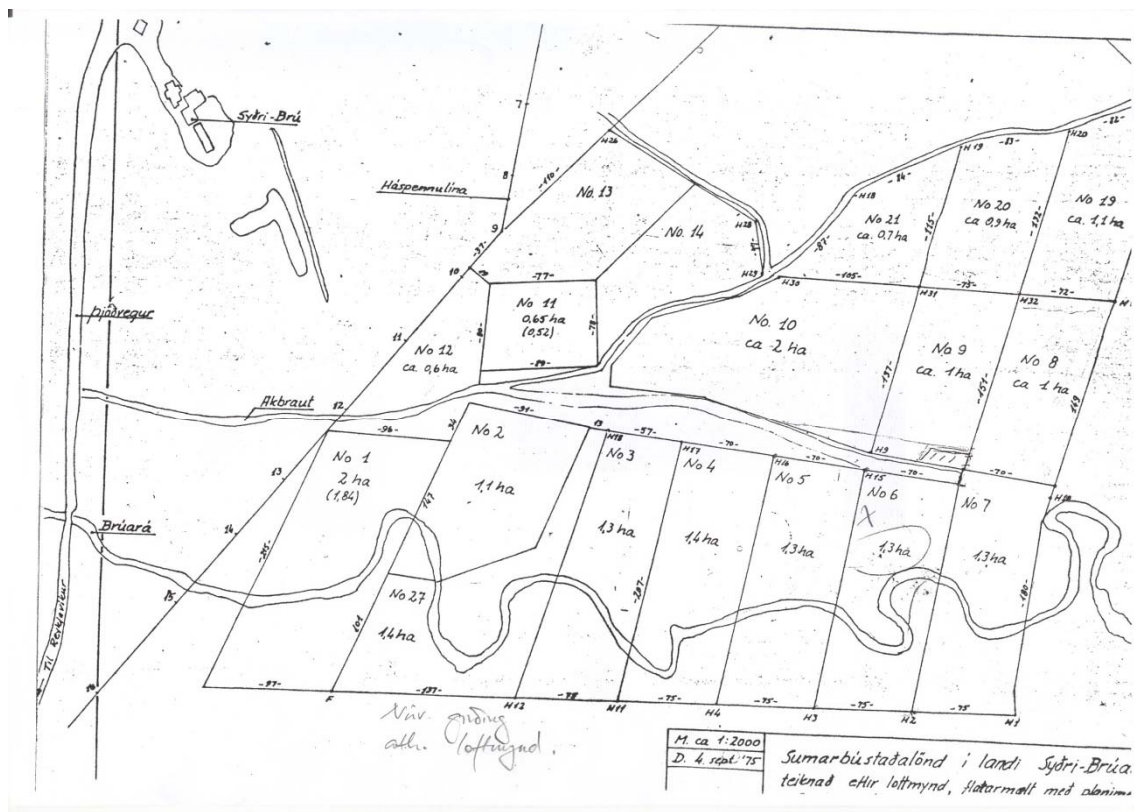
EFNISYFIRLIT:

SKIPULAGSLÝSING	3
1.1 Inngangur	3
1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	6
1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum	7
1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	7
1.5 Gagnaöflun og greining forsendna	8
1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga	8
1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	8

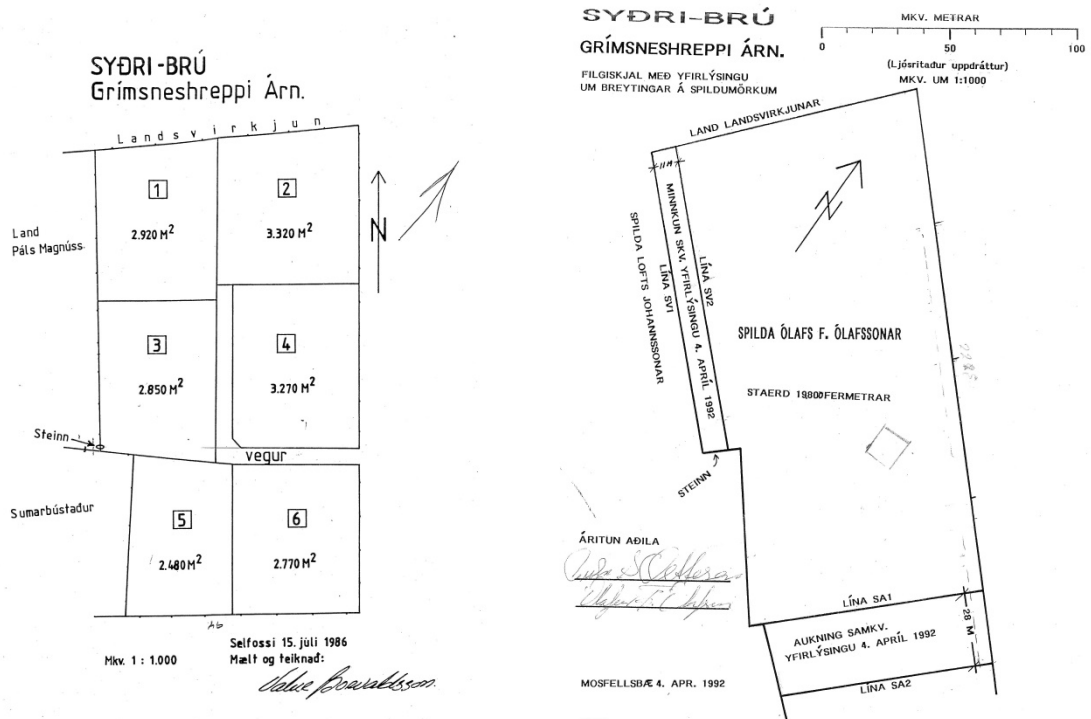
SKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur

Um er að ræða skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðs deiliskipulags frístundasvæðisins Sólbrekku í landi Syðri-Brúar í Grímsnes- og Grafningshreppi, alls um 36ha að stærð. Þar er nú þegar vel gróin frístundahúsabyggð að hluta, sem byggðist að mestu upp á 8. - 9. áratug síðustu aldar. Fyrir svæðið er ekki til deiliskipulag. Á undanförunum árum hefur skipulagsfulltrúa með misjöfnu millibili borist umsóknir um viðbyggingar, gestahús og ný frístundahús og er því brýnt að fyrir hendi séu deiliskipulagsskilmálar fyrir allt svæðið. Um þau frístundahús sem nú þegar eru til staðar var á sínum tíma stofnað *Sumarhúsafélagið Sólbrekka*, og er stjórn þess ásamt landeiganda Syðri-Brúar og skipulagsfulltrúa helstu samstarfsaðilar við þessa vinnu.



mynd 1. Yfirlitsmynd yfir deiliskipulagssvæðið Sólbrekku á Syðri Brú frá 1975.



mynd 2. Yfirlitsmynd yfir lóðir úr landi Þórufells frá 1986 og leiðréttra marka þess lands frá 1992.

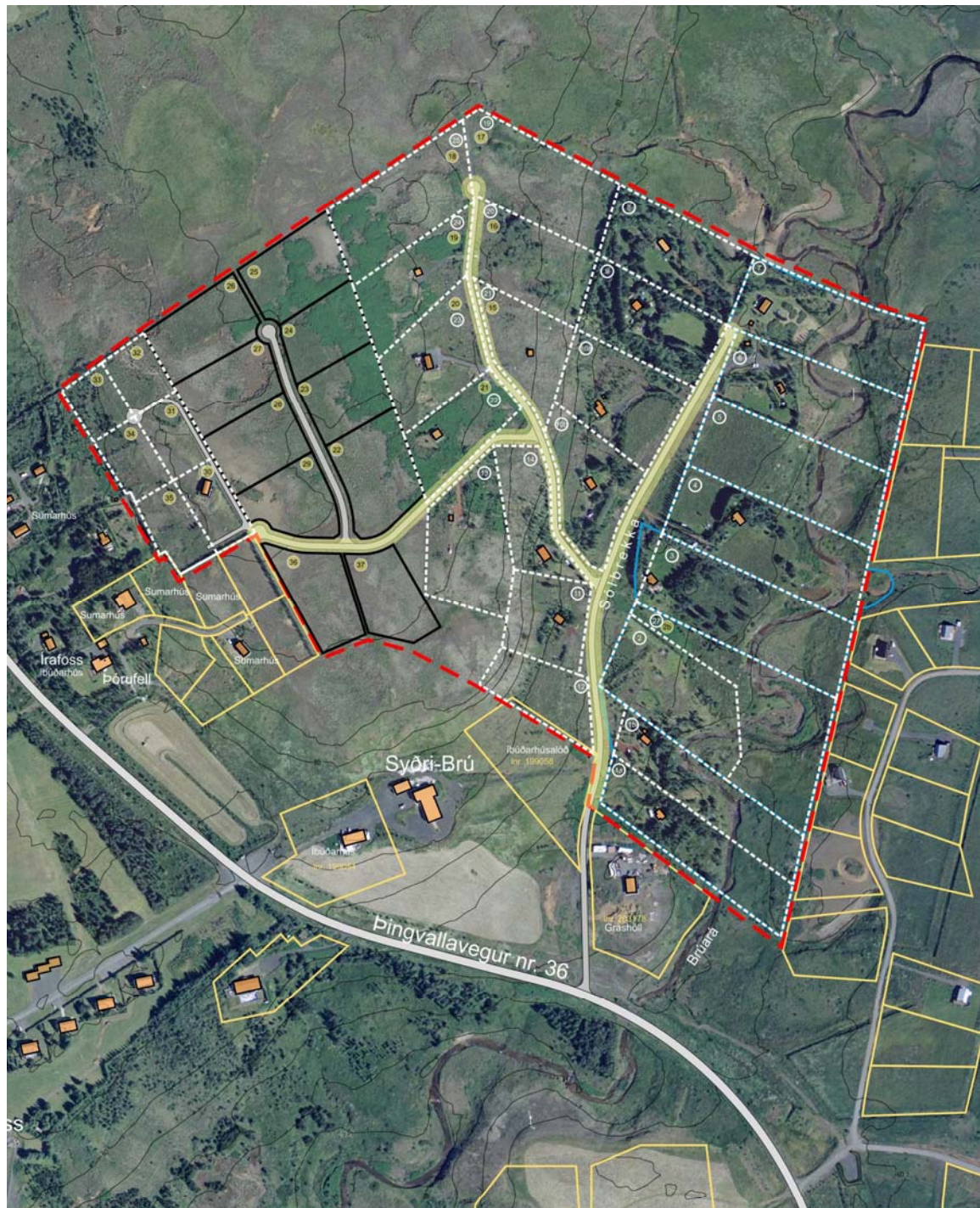
Sex lóðir sem úr landi Þórufells byggja á afsali dags. 6. nóv. 1987 og lóðaupprætti honum meðfylgjandi dags. 15. júlí 1986. Útmörk þessarar landspildu voru leiðrétt 1992 (sbr. mynd 2 t.h.). Þessar sumarhúslóðirnar hafa allar verið stofnaðar með landnúmeri í Þjóðskrá og eru þær því hafðar með í deiliskipulagi Sólbrekkusvæðisins.

Upphaflega stóð til að deiliskipuleggja einungis það svæði sem þegar er uppbyggt, þ.e. um 25 lóðir. Eftir samráð við landeiganda Syðri-Brúar hefur reiturinn verið stækkaður og nær nú til heildarreits F14a skv. aðalskipulagi auk þeirra sumarhúsalóða sem búið var að stofna á árunum 1986-7 úr landi Þórufells (sjá mynd 3).










Til viðbótar þeim frístundahúsalóðum sem búið er að stofna og að stórum hluta byggja á, er ætlunin að bæta við 10 lóðum í eigu Steinars Árnasonar eiganda Syðri Brúar og eru þær á háhæðinni.

Eldri lóðarmörk verða endurskoðuð, en lóðarmörk eru ekki til á tölvutækum grunni, nema mörk austustu lóðanna sem liggja að frístundahúsasvæði á F14b, en þau voru mæld árið 2005. Þau lóðarmörk sem sett eru fram með nýju deiliskipulagi byggja að stórum hluta á skráningu lóða frá því 4. september 1975 og öðrum gögnum er síðar urðu til hjá byggingafultrúaembætti og varða stærð og lögun lóða. Þau gögn eru barn síns tíma og því nokkuð ónákvæm og hefur þurft að vinna með þau mörk. Öll lóðarmörk eru því sett fram með vissum fyrirvara. Nokkrum lóðum hefur verið skipt á síðari stigum.

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni eru dregnar fram helstu forsendur og markmið deiliskipulagsins.



SKÝRINGAR:

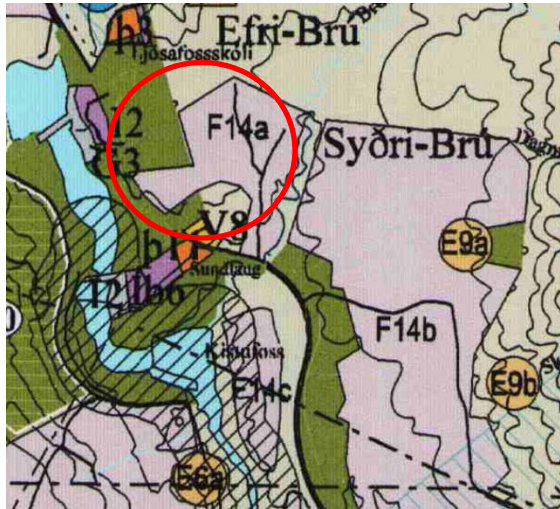
 Mörk deiliskipulags	 Lóðarmörk utan deiliskipulagsmarka	 Drög að nýjum lóðum SÁ
 Núverandi lóðarmörk, skv. 1. afsöl og teikning frá 1975.	 Mæling frá 2005	 Tillaga að breikkun vegstæðis
 2. afsal dags. 6. nóv. 1987 og mæling dags. 15. júlí 1986.		 Tillaga að endurskoðun á lóðanúmerum
 3. viðbótarland, afsal og teikn. dags. 4. apríl 1992.		

mynd 3. Yfirlitsmynd yfir deiliskipulagssvæðið Sólbrekku á Syðri Brú

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Deiliskipulagsreiturrinn er að stærstum hluta innan frístundasvæðis F14a eins og hann er skilgreindur í gildandi Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020. Lóðir sem eru utan F14a eru úr landi Þórufells og byggja á afsali dags. 6. nóv. 1987, lóðauppdrætti honum meðfylgjandi dags. 15. júlí 1986. Sumarhúsalóðirnar hafa verið stofnaðar með landnúmeri í Þjóðskrá og því hafðar með í deiliskipulagi Sólbrekkusvæðisins.



mynd 4. Hluti úr ask. Grím. og Grafningsshr.2008-2020

Markmið og framtíðarsýn gildandi aðalskiplags Grímsness- og Grafningshrepps 2008-2020 varðandi frístundabyggð almennt er eftirfarandi:

- Að tryggja sess svæðisins sem eftirsóknarverðustu frístundabyggð landsins, með skýrum leikreglum, viðhaldi umhverfisgæða og uppbyggingu þjónustu
- Að skapa skörp skil milli byggðasvæða fyrir heilsárshús (íbúðarhús) og frístundahús, t.a.m. með markvissri skilgreiningu útivistarsvæða, skógræktarsv. og óbyggðra svæða.
- Nýtingarhlutfall á sumarhúsalóðum skal ekki fara yfir 0,03. Inn í nýtingarhlutfallið skal reikna flatarmál allra bygginga á lóðinni, þ.m.t. gestahúsa.
- Við deiliskipulagningu sumarhúsasvæða skal enn fremur taka mið af eftirfarandi:
 - ✓ Sumarhúsabyggð skal að jafnaði vera lágrest
 - ✓ Fjarlægð húss frá lóðarmörkum skal vera minnst 10 m eða í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Heildarsvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag og munu skilmálar deiliskipulagsins verða í samræmi við þessi markmið aðalskipulagsins að svo miklu leyti sem hægt er þegar um núverandi byggð er að ræða, en núverandi hús eru í nokkrum tilfellum nær lóðarmörkum en 10m og því verður ekki breytt úr þessu. Hinsvegar er þess gætt að ekki verði farið nær m.v. núv. mörk.

Deiliskipulag

Ekki liggur fyrir deiliskipulag af frístundahúsabyggð við Sólbrekku, sem byrjaði að byggjast upp í kringum 1975. Til er uppdráttur frá 1975 með upphaflegri lóðaskiptingu (mynd 01), teiknaður eftir óuppréttri loftmynd. Einnig finnst ódagsett viðbót, þar sem lóðir 11-14 og 19-25 eru málsettar. Jafnframt eru til afsöl og teiknigögn fyrir 6 lóðir sem stofnaðar voru úr landi Þórufells. Einhverjar breytingar virðast hafa orðið á lóðarmörkum miðað við þessa uppdrætti, bæði skipting lóða og breytt útmörk. Ólíkar útlínur lóða má sjá á mynd 03.

Deiliskipulög aðliggjandi svæða

Í gildi er deiliskipulag fyrir aðliggjandi frístundahúsabyggð á F14b, sem einnig er úr landi Syðri-Brúar. Einnig er til deiliskipulag fyrir íbúðarhús og sumarhús við Þórufell, vestan við deiliskipulagreitinn. Fullt tillit verður tekið til þessara deiliskipulagsáætlana við deiliskipulagsgerð reitsins.

1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum

Náttúrufar og nærliggjandi svæði.

Skipulagssvæðið er innan jarðarmarka Syðri-Brúar. Til norðurs nær það að landamörkum Efri-Brúar. Til austurs liggur það að öðru og nýrra frístundahúsasvæði (F14b) og bugðast Brúará um allar austustu lóðirnar. Sunnan og suðvestan við deiliskipulagssvæðið eru íbúðarhús Syðri-Brúar, Þórufells ásamt nokkrum sumarhúsum að auki. Sunnan við Þingvallaveg eru virkjanirnar Ljósafoss og Írafoss, ásamt ýmsum mannvirkjum s.s. íbúðarhúsum, golfvelli ofl.

Í umhverfismati gildandi aðalskipulags er landið metið í flokki C, sem er land með lítið verndargildi, s.s. móar, melar og graslendi. Upphaflega var um að ræða mel með móabörðum, en land er nú óðum að gróa upp. Svæðið er líka að taka á sig aðra mynd þar sem talsverður trjágróður er að vaxa upp á þeim lóðum sem fyrst byggðust.

Aðkoma að svæðinu er frá Þingvallavegi (nr.36) og er gert ráð fyrir að hún verði óbreytt. Aðkomuvegurinn greinist síðan í nokkrar kvíslar og mun þjóna um 35 lóðum þegar svæðið verður fullbyggt.

Núverandi lóðir og byggingar

Innan reits hafa nú þegar verið stofnaðar um 28 lóðir í fasteignaskrá og af þeim er búið að byggja frístundahús á um 17 þeirra. Núverandi lóðir eru mismunandi að stærð, allt frá 0,6-1,4ha samkvæmt fasteignaskrá og uppdrætti frá 1975 og síðari viðbót. Í fasteignaskrá kemur einnig fram að stærð húsa er á bilinu 40-85m². Í tengslum við deiliskipulag aðliggjandi lands voru girðingar á lóðarmörkum lóða meðfram Brúará mældar árið 2005, að beiðni lóðarhafa. Einhverjum lóðum hefur verið skipt án þess að fyrir liggja uppdrættir sem sýni þá skiptingu. Á milli lóða 11-14 á loftmynd (girðingar sem sjást á loftmynd) og eldri uppdráttum er ekki fullt samræmi og verður farið yfir það sérstaklega með lóðarhöfum í kjölfar deiliskipulagsvinnu. Númer lóða eru ekki alveg samfelld, þannig vantar lóðir 15-18 og einnig lóð 26, auk þess sem vestasta lóðin hefur ekkert númer. Einhver endurnúmerum lóða getur þurft að eiga sér stað.

Náttúruvá

Samkvæmt aðalskipulagi er helsta hættu sem steðjar að byggð í Grímsnes- og Grafningshreppi stórir jarðskjálftar frá Suðurlandsskjálftabeltinu.

Lagnir og frárennsli

Á þeim lóðum sem búið er að byggja hafa fráveitumál verið leyst á hverri lóð fyrir sig með rotþróum. Ekki er talið raunhæft að gera kröfu um sameiginlega fráveitu en ef lóðarhafar vilja sameinast um rotþrær er það ákjósanlegt.

1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmiðið með deiliskipulaginu er að móta heildstætt skipulag sem fléttar saman gróna byggð og nýtt svæði í lágreista og aðlaðandi byggð.

Viðfangsefni skipulagstillögunnar eru margþætt og lúta að eftirfarandi þáttum:

- Staðfesta þarf lóðarmörk núverandi lóða og gera tillögu að breyttum lóðarmörkum þar sem við á. Lóðarmörk þurfa að samræmast sem mest upphaflegum kaupsamningum þó ljóst sé að einhverjar breytingar kunna að hafa orðið þar á, í tímans rás.
- Gerð er tillaga að 10 nýjum frístundahúsalóðum á svæði vestan við lóðir 22-25.
- Byggingarreiti á núverandi og nýjum lóðum verða afmarkaðir.
- Settir verða skilmálar um nýtingarhlutfall (hámarks byggingarmagn), fjölda bygginga innan lóðar, hámarks hæðarfjölda bygginga ofl.
- Gerð er tillaga að breikkun vegar í 6m en hann er nú um 4m. Einnig verður gerð tillaga að breikkun vegstæðis í 15m og þá samsvarandi breytingu á einstaka lóðarmörkum sem því fylgir, svo tryggt sé að hægt verði að fara með veitulagnir meðfram vegi, svæði fyrir snjómokstur, göngustíg ofl.
- Núverandi aðkoma frá Þingvallavegi nr. 36 mun haldast óbreytt og þjóna byggðinni allri.
- Áhersla verður lögð á að skilgreina gönguleiðir og tengja þær við aðrar gönguleiðir umhverfis deiliskipulagssvæðið.
- Settir verða skilmálar um fráveitu, en lóðarhafi ber ábyrgð á að leggja fráveitu og skal þeim veitt í rotþrær svo sem mælt er fyrir í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun. Stærð og gerð rotþróa er háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands. Mælt er til þess að samnýta fráveitu þar sem slíkt telst vera hagkvæmt.
- Veitukerfi: Sumarhús tengjast kaldavatnsveitu Syðri-Brúar sem kemur úr Búrfelli. Dreifing rafmagns er á forræði Rarik. Öll lagnaveita verður skilgreind og sett ákvæði um að breytingar verði gerðar í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu.
- Um sorphirðu gilda þau ákvæði sveitarfélagsins sem í gildi eru á hverjum tíma og byggjast á þjónustusamningi sveitarfélagsins og viðkomandi sorphirðufyrirtækja.
- Annað sem kann að koma upp í umræðu, samráði aðila og í deiliskipulagsvinnu.

1.5 Gagnaöflun og greining forsendna

Fornleifaskráning í Grímsneshreppi I, er skráning frá árinu 1999 (Fornleifastofnun Íslands FS103-99061) þar er fjallað um Syðri-Brú og kemur fram í skýrslunni að flestar fornminjar séu horfnar eða ekki lengur sýnilegar þar sem svæðið er mikið raskað vegna búsetu og túnræktar.

Deiliskipulagsuppdrátturinn er teiknaður í hnitakerfinu ISN93, eftir uppréttri loftmynd og samkvæmt mælingu frá Verkfræðistofnu Suðurlands. Einnig verður stuðst við lóðaruppdrátt frá 1975 og leitast við að afla lóðarleigusamninga. Lóðarhöfum núverandi lóða verður gert kleift að yfirfara lóðarmörk sinna lóða og leggja fram gögn sem skýrt geta afmörkun lóða.

1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Fyrirhugaðar framkvæmdir kalla ekki á mat á umhverfisáhrifum áætlana en metin verða umhverfisáhrif skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Þau stefnumið sem helst eru talin hafa áhrif eru vegir, byggingar og gróður auk frárennismála.

1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lýsingin verður auglýst og verður einnig kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Tillagan verður unnin í nánú samráði við Sumarhúsafélagið Sólbrekku, sem er félag núverandi sumarhúsaeigenda innan svæðisins og í samráði við landeiganda Syðri-Brúar. Helstu opinberir umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlitið.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins 2018*

	feb	mar	apr	maí	juni	juli	agu	sep	okt
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli									
Tillaga að deiliskipulagi									
Kynning á deiliskipulagstillögu									
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar									
Auglýsing og gildistaka									

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl.

Landform gg/sg/oh /12. Feb. 2018