

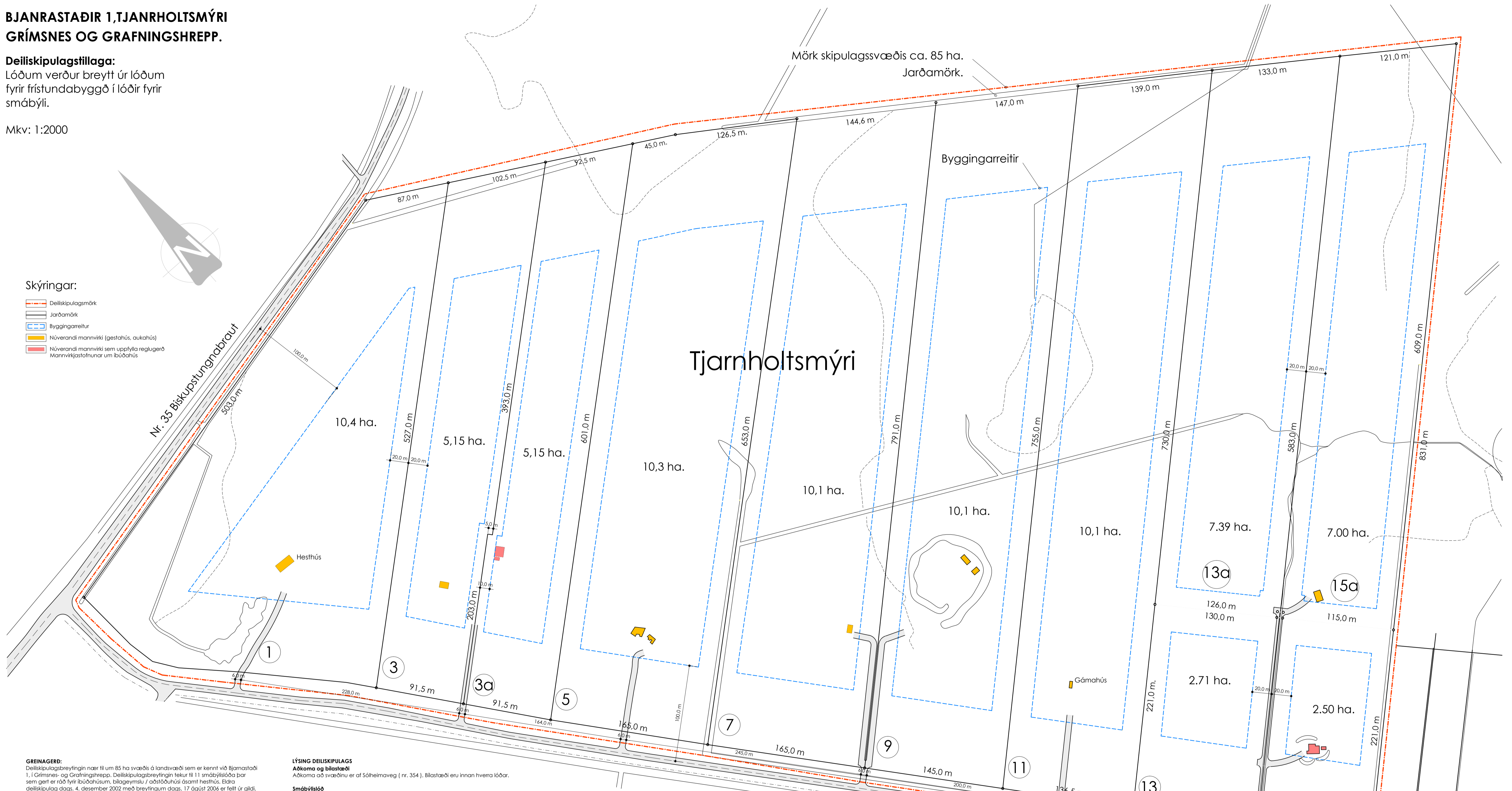
**BJANRASTADIR 1, TJARNHOLTSMÝRI  
GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPP.**

**Deiliskipulagstillaga:**  
Lóðum verður breytt úr lóðum fyrir frístundabyggð í lóðir fyrir smábýli.

Mkv: 1:2000

**Skýringar:**

- Deiliskipulagsmörk
- Jarðamörk
- Byggingarreitur
- Núverandi mannviki (gestahús, aukahús)
- Núverandi mannviki sem uppfylla reglugerð Mannvikiastofnunar um íbúðahús



**Tjarnholtsmýri**

Mörk skipulagssvæðis ca. 85 ha.  
Jarðamörk.

Nr. 35 Biskupstungubrú

Nr. 354 Sólheimavegur

Reiðstígur

**GREINAGERÐ:**  
Deiliskipulagsbreytingin nær til um 85 ha svæðis á landsvæði sem er kennt við Bjanrastadí 1, í Grímsnes- og Grafningshreppi. Deiliskipulagsbreytingin tekur til 11 smábýlislóða þar sem gert er ráð fyrir íbúðahúsum, bílagæmslu / aðstöðuhúsi ásamt hesthúsi. Eldra deiliskipulag dags. 4. desember 2002 með breytingum dags. 17 ágúst 2006 er fellt úr gildi.

Helstu breytingar sem gerðar eru frá eldri deiliskipulagi eru:

- Fjeldar eru úr 11 frístundalóðir: 1 til 15. Landið sem lóðirnar ná yfir er skilgreint sem landabúnaðarland skv. gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020.
- Byggingarskilmálar eru endurskoðaðir og rýrkaðir.
- Núverandi hús (gestahús, aukahús) munu standa áfram, vika eða þeim verður breytt til að uppfylla gildandi reglugerðir Mannvikiastofnunar um íbúðahús.

Aðkoma að Tjarnholtsmýri er af Sólheimavegi (nr. 354) og núverandi vegstífl að frístundahúsum hverra lóðar.

**Kortagrunnar**  
Stuðst er við skipulagsupprátt frá Pétri H. Jónssyni skipulagsfr. arkitekt Fai. samþ. 4. desember 2002, með breytingum 17 ágúst 2006. Gerður er fyrirvar um að nækvæm afmörkun og stærð lóða geti breyst við mælingar og veltvangi.

**Skipulagsgögn**

- Breyttur deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000.
- Afstöðumyndir í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsupprátti fyrir Grímsnes- og Grafningshrepp 2006 - 2020.

**Fornjar**  
Ei áður óþekktar fornleifar finnast innan skipulagssvæðisins skilkyrta það til Fornleifavendrar ráðsins. Öheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við upprátt nema að genginni heimild Minjastofnunar Íslands.

**LÝSING DEILISKIPULAGS**

**Aðkoma og bílastæði**

Aðkoma að svæðinu er af Sólheimavegi (nr. 354). Bílastæði eru innan hverra lóðar.

**Smábýlislóð**

A smábýlislóð er heimilt að bygga íbúðahús, bílagæmslu/aðstöðuhús ásamt hesthúsi. Íbúðahús getur orðið allt að 300 m<sup>2</sup>, bílagæmsla/aðstöðuhús allt að 100 m<sup>2</sup>, hesthús allt að 200 m<sup>2</sup>. Mænishæð húsa getur verið allt að 7,0 m, mást frá lægsta flæti lóðar við húsvegg, þakform húsa er frjálst. Byggingarefni skal vera í jarðalltum, byggingar skulu falla vel að landi og/eða grótri.

**Veitur**

Byggingin er nú þegar tengd veitukerfum: rafveitu frá RARÍK og vatnsveitu/hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Frærenniskali leitt í ratpró fyrir þau hús sem eru nú þegar til staðar og fytihuguðu eru. Frá þróni skal leggja situlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarfr. nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og í samræði við heilbrigðisfréttir. Raf-, síma-, ljósleiðing, og neysluvatnslagnir skal komið fyrir í og við vegl/stíga eins og hægt er og í samræði við viðkomandi veitur.

**Þjónusta**

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörðum Árnassýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitafélagsins.

**ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR**

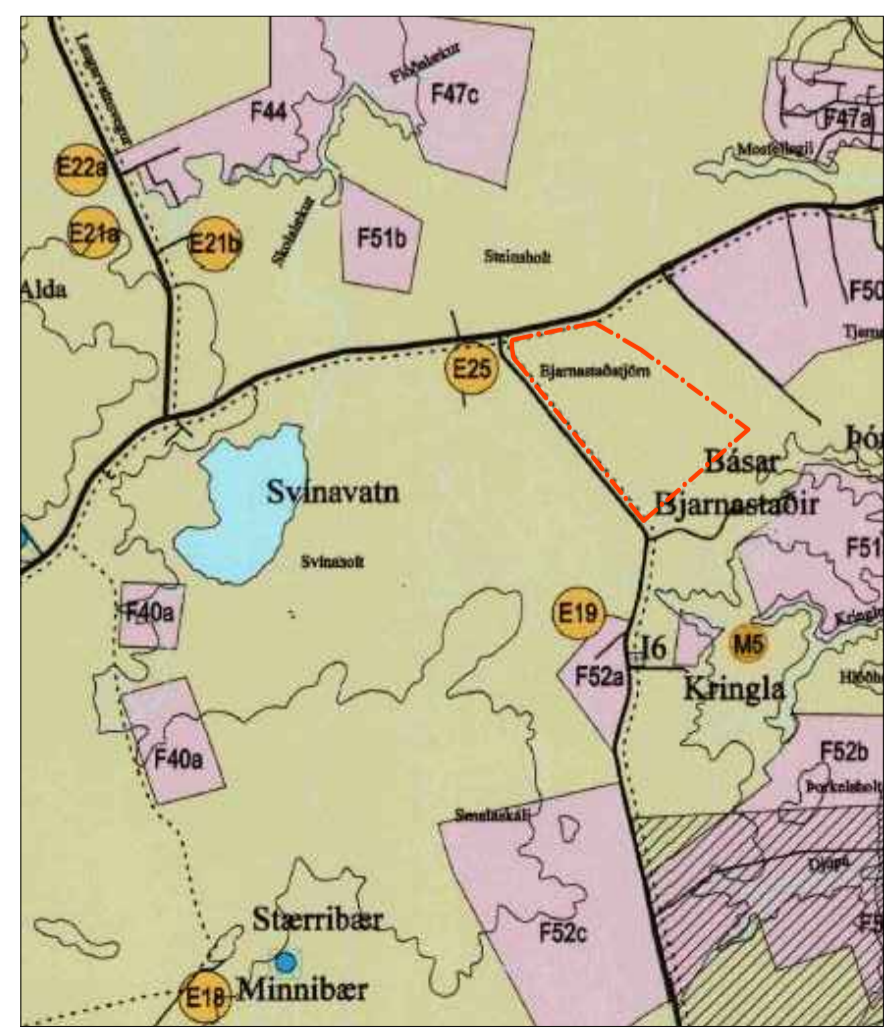
**Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mælikvarði, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þakform og byggingarefni er frjálst. Byggingarefni skal vera í jarðalltum og falla vel inn í umhverfið. Byggingarefni eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra í samræði við byggingarfréttir. Mænishæð er ekki bundin við önnur hús á svæðinu.

**Helstu áherslur deiliskipulagstillagunar**

Deiliskipulagið getur ráð fyrir byggingu á íbúðahúsi og bílagæmslu/aðstöðuhúsi ásamt hesthúsi á hverri lóð. Núverandi frístundahús munu standa áfram. Sér aðkoma (núverandi) verður að hverri lóð frá Sólheimavegi nr. 354. Við hönnun íbúðar- og annara húsa innan sömu lóðar skal leitað við að gæta samræmis í útlifi og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á þakholli, efnis- og litavali.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingareglugerð.



Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2008 - 2020, mkv. 1:50.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Grímsnes og Grafningshrepps þann f.h. sveitastjórnar

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-eld Stjórnartíðinda þann

Heiti verks: Tjarnholtsmýri 1-15, Grímsnes og Grafningshreppi.  
Heiti teikningar: Deiliskipulag, skipulagsuppr. og greinagerð  
Hannað: Þorgeir Þorgeirsson  
Dags: 30.12.16 Mkv: 1:2.000/50.000 Blað. nr. 01/01 Verkefni nr. 0117256  
Samþykkt: Kennitala. 240657-5469  
A2 arkitekturf. ehf. Suðurlandsbraut 32,108 Reykjavík, s.588-8844 / 691-0202  
Kt. 630306 - 1240 a2ark@a2ark.is

**A2**