

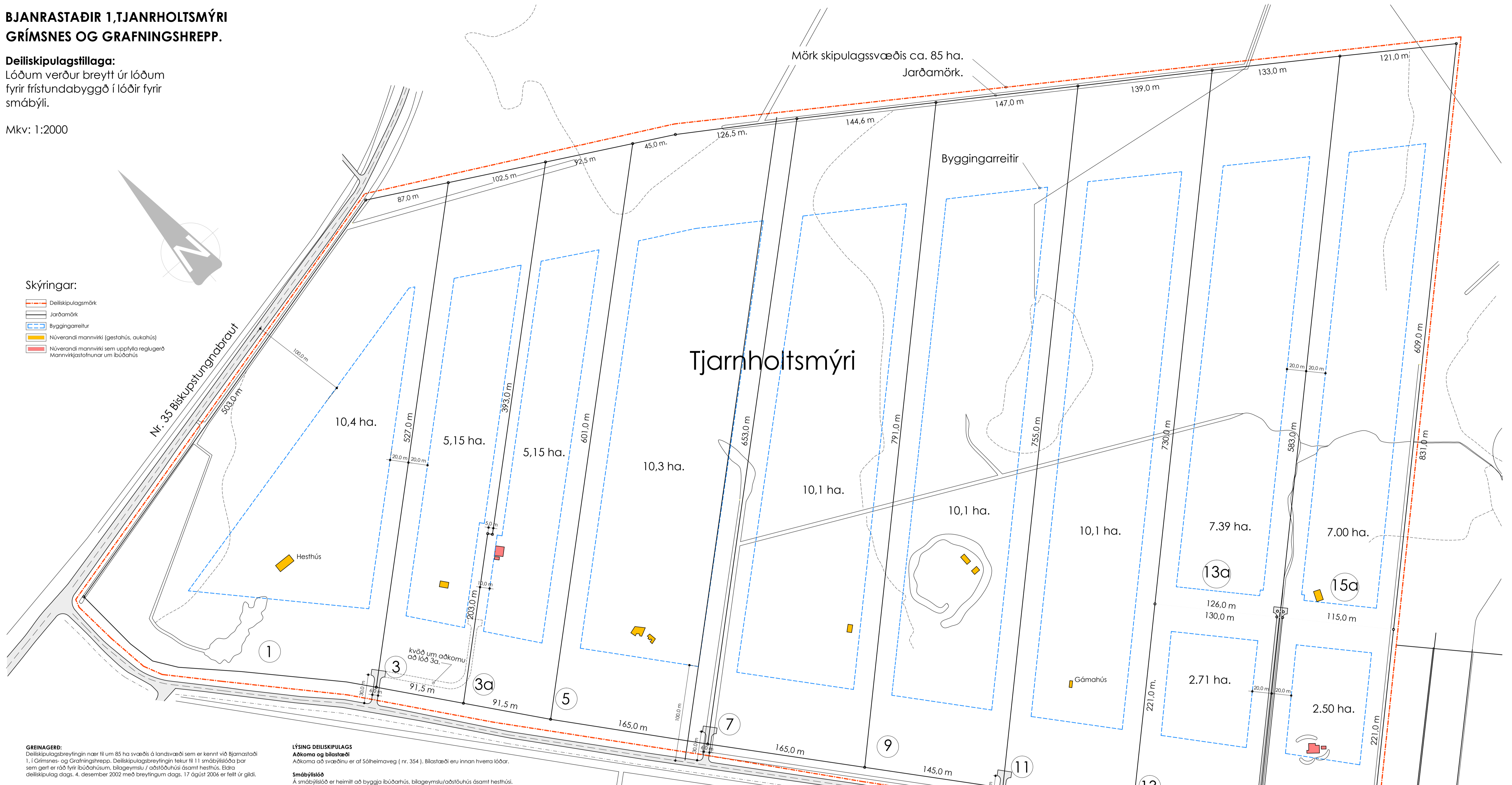
**BJANRASTADIR 1, TJANRHOLTSMYRI
GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPP.**

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 Mannvirkjastofnunar um íbúðahús



Tjarnholtsmýri

Mörk skipulagssvæðis ca. 85 ha.
Jarðamörk.

Nr. 35 Biskupstungubraut

Nr. 354 Sólheimavegur

Reiðstígur

GREINAGERÐ:
Deiliskipulagsbreytingin nær til um 85 ha svæðis á landsvæði sem er kennt við Tjarnastaði 1 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Deiliskipulagsbreytingin tekur til 11 smábýliða þar sem gert er ráð fyrir íbúðahúsum, bilageymslu / 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:

- Feltar eru út 11 frístundalóðir: 1 til 15. Landið sem lóðirnar ná yfir er skilgreint sem landbúnaðarland skv. gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020.
- Byggingarskilmálar eru endurskoðaðir og rýmkaðir.
- Núverandi hús (gestahús, aukahús) munu standa áfram, vikija eða þeim verður breytt til að uppfylla gildandi reglugerðer Mannvirkjastofnunar um íbúðarhús.

Aðkoma að Tjarnholtsmýri er af Sólheimavegi (nr. 354) og núverandi veggstúf að frístundahúsum hverra lóðar. Samhliða er gerð breyting á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020.

Kortagrunnur
Stuðst er við skipulagsuppdrátt frá Pétri H. Jónssyni skipulagsfr. arkitekt Fal, samb. 4. desember 2002, með breytingum 17. ágúst 2006. Gerður er fyrirvar um að nækvæm atvörkun og stærri lóða gæli breyst við mælingar á veltvangi.

Skipulagsátt
• Breytur deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000.
• Aftstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Grímsnes- og Grafningshrepp 2006 - 2020.

Fornminjar
Ef áður óþekktar fornleifar finnast innan skipulagssvæðisins skal tilkynna það til Fornleifaverndar ríkisins. Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við byggingu eða annars vegar. Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við byggingu eða annars vegar. Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við byggingu eða annars vegar.

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

Smábýlið
Á smábýlið er heimilt að byggja íbúðarhús, bilageymslu/aðstöðuhús ásamt hesthúsi. Íbúðarhús getur orðið allt að 300 m², bilageymslu/aðstöðuhús allt að 100 m², hesthús allt að 200 m². Mænisstærð húsa getur verið allt að 7,0 m, mæst frá lægsta fletti lóðar við húsnægingu. Þakform húsa er frjálst.

Veitur
Byggingin er nú þegar tengd veitukerfum rafveitu frá RARIK og vatnsveitu/hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Frárennst skal leitt í rotþrö fyrir þau hús sem eru nú þegar til staðar og fyrirhuguð eru. Frá þrónni skal leggja sturtagrín og skal staðlað að verkinu eins og lýst er í leiðsöfningsgrá nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og reglugerð um fríveitur nr. 798/1999 og í samræmi við heilbrigðisefnið. Raf-, síma-, fjarskipta- og neysluvatnsliðnum skal komið fyrir í og við vegi/stíga eins og hægt er og í samræmi við viðkomandi veitur.

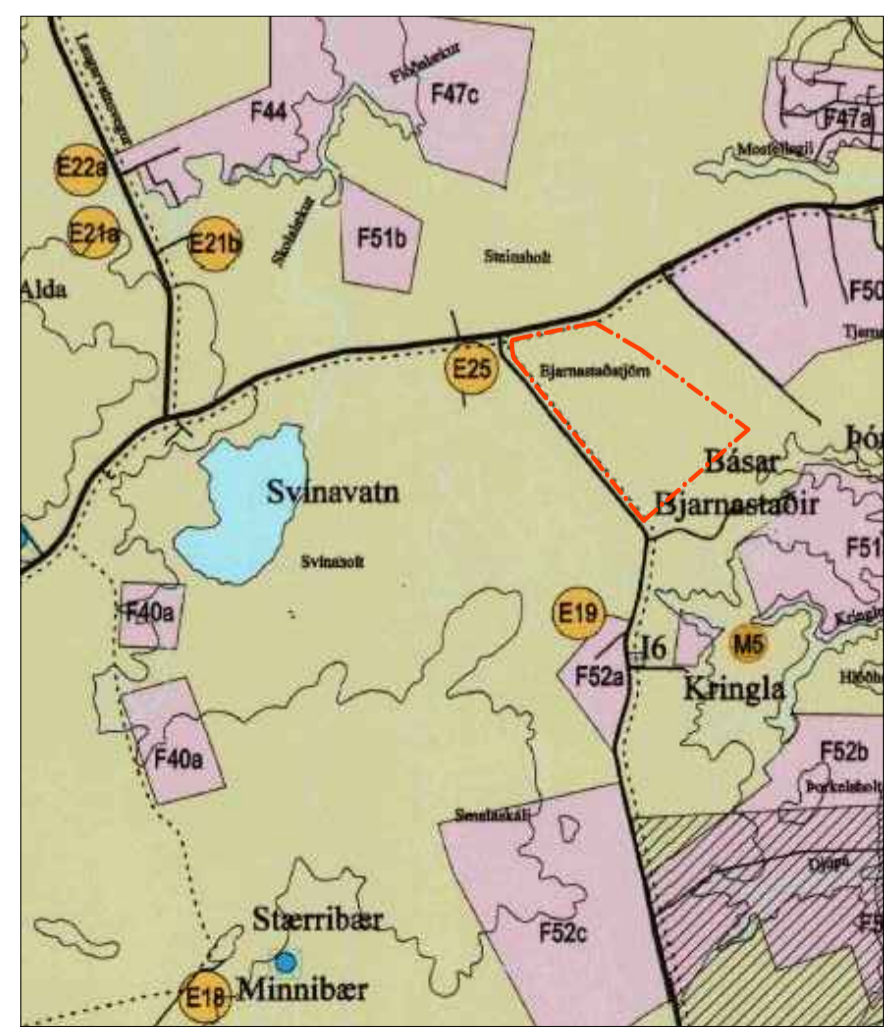
Hjónusta
Hjónusta slökkviliðs er frá Brunavörum Árnassýslu. Sorphiða skal vera í samræmi við reglugerð sveitafélagsins.

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
Hámmur og uppdrættir
Húsgerðir eru frjálst að öðru leyti en því sem mælistöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þakform og byggingarefni er frjálst. Byggingarefni skal vera í jarðarlitum og falla vel inn í umhverfið. Byggingarefni er sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra í samræmi við byggingarfylltúa. Mænisstærna er ekki bundin við önnur hús á svæðinu.

Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir byggingu á íbúðarhúsum og bilageymslu/aðstöðuhúsum 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 leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á þakfalli, efnis- og litavali.

Frágangur á lóðum og lóðarmörkum: Breyting innan lóðar og á landi utan byggingarreitis er háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa skv. gr. 2.3.5. lið e. í gildandi byggingarreglugerð.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulag og byggingarreglugerð.



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-deild Stjórnartíðinda þann _____

Heiti verks: Tjarnholtsmýri 1-15, Grímsnes og Grafningshrepp.

Heiti teikningar: Deiliskipulag, skipulagsuppdr. og greinagerð

Hannað: Þorgeir Þorgeirsson

Dags: 30.03.18 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 Kf. 630306 - 1240 a2ark@a2ark.is

A2