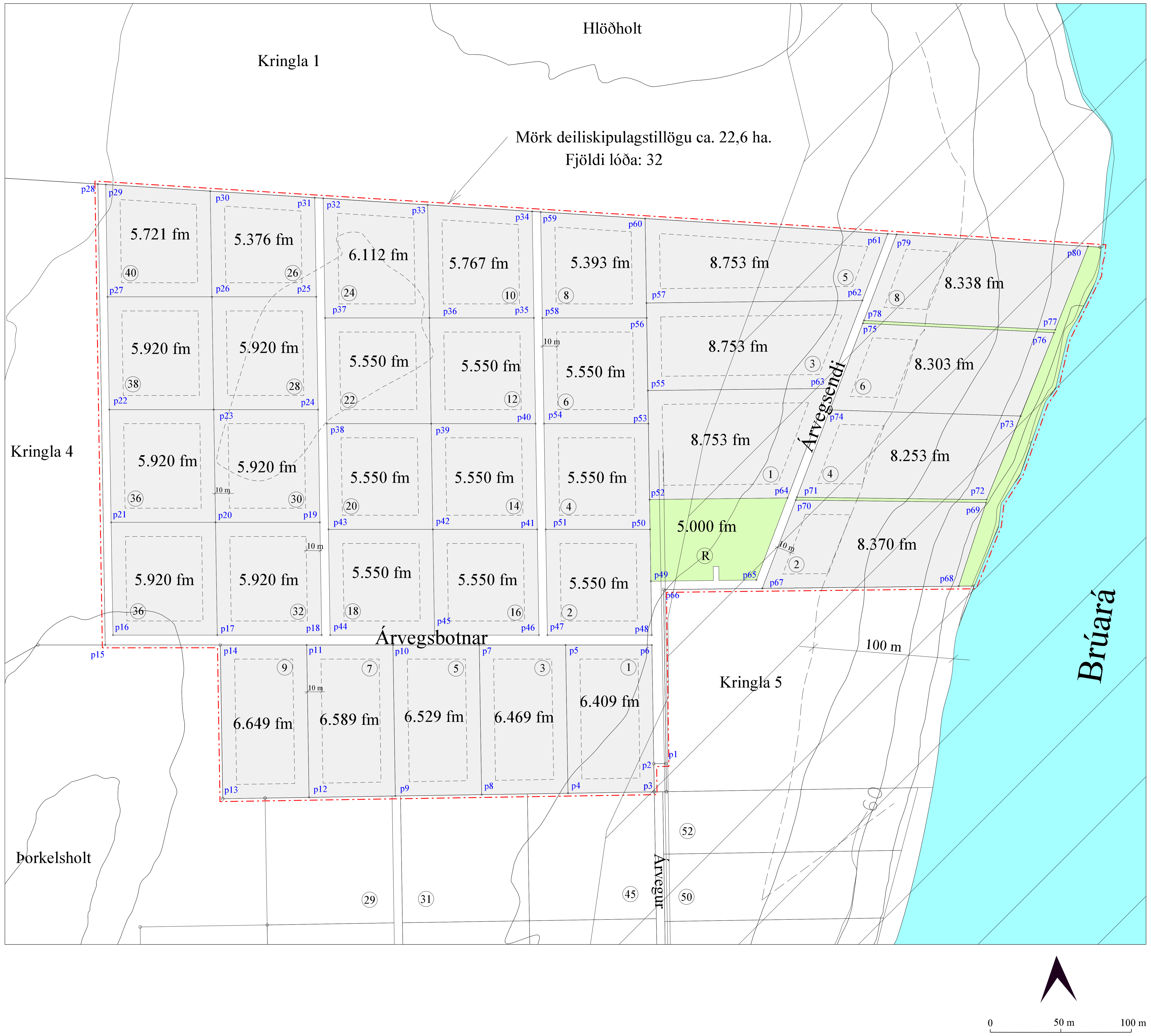
Grímsnes og Grafningshreppur

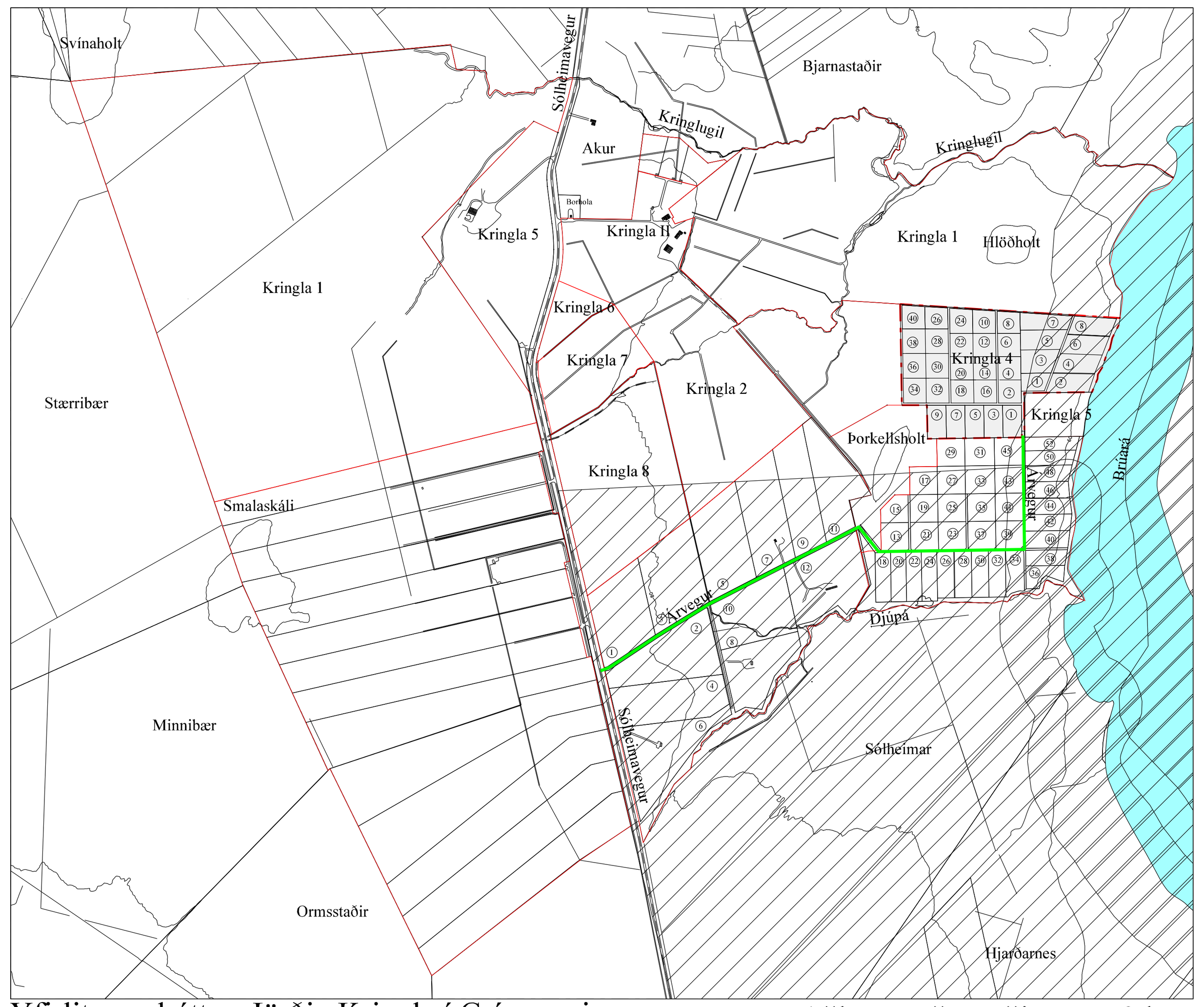
Kringla 4
Árvegsendi og Árvegsbotnar
Deiliskipulag frístundabyggðar
Mkv. 1 : 2.000 (A1)
19. nóvember 2019



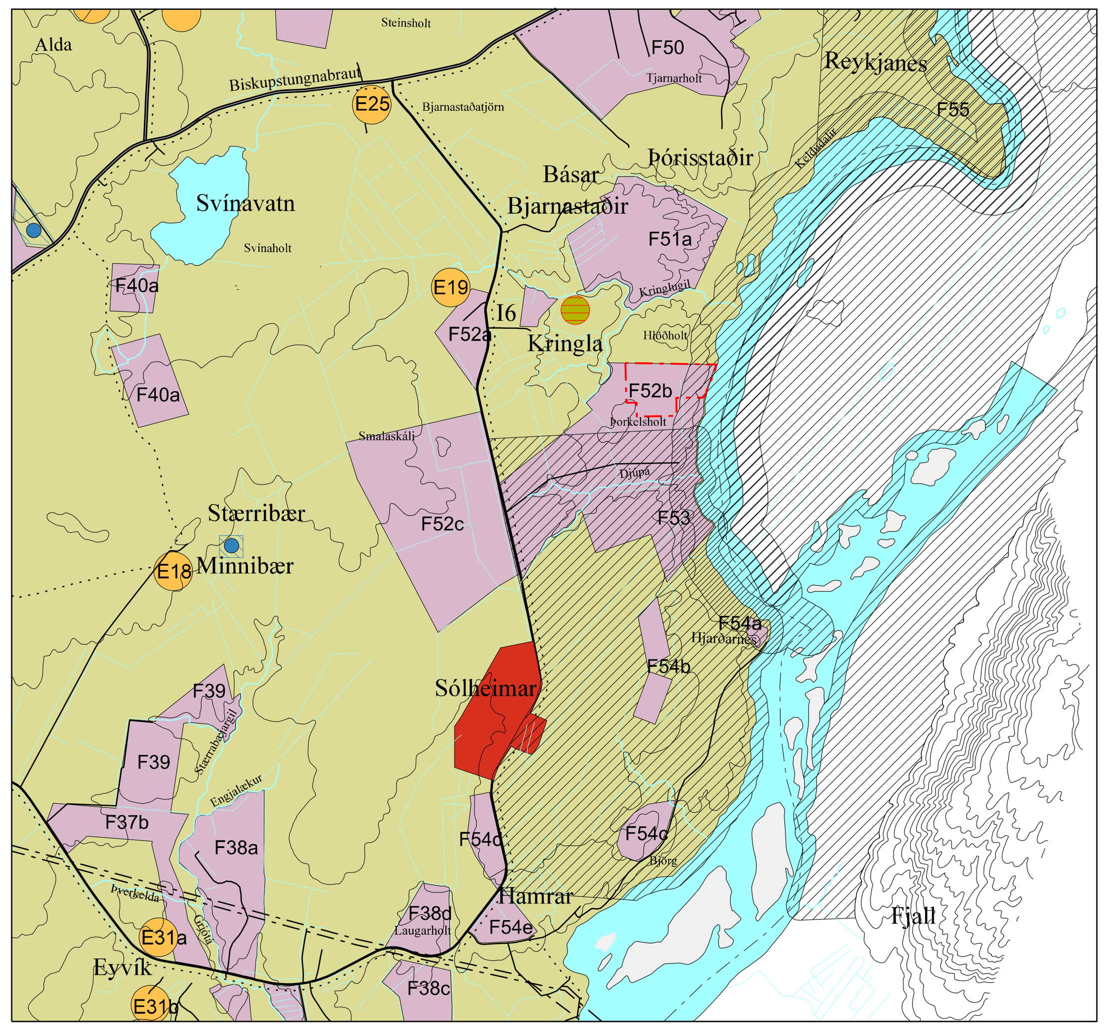
Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Frístundalóðir
- Útivist
- 0.000 fm — Flatarmál lóðar í fm
- Byggingarreitir
- 00 — Númer lóða
- Vegir
- R — Rotþró
- Svæði á Náttúruverndarskrá

p1: X=421252.31 Y=399344.31	p28: X=420859.15 Y=399754.80	p55: X=421239.43 Y=399608.91
p2: X=421243.65 Y=399344.17	p29: X=420865.16 Y=399754.42	p56: X=421238.61 Y=399660.41
p3: X=421243.97 Y=399324.18	p30: X=420940.15 Y=399749.70	p57: X=421238.44 Y=399671.06
p4: X=421182.78 Y=399323.20	p31: X=421015.23 Y=399744.97	p58: X=421168.60 Y=399660.41
p5: X=421181.10 Y=399428.42	p32: X=421021.24 Y=399744.59	p59: X=421167.41 Y=399735.38
p6: X=421242.31 Y=399428.41	p33: X=421091.32 Y=399740.17	p60: X=421237.48 Y=399730.96
p7: X=421119.90 Y=399428.42	p34: X=421161.40 Y=399735.76	p61: X=421409.53 Y=399720.12
p8: X=421121.59 Y=399322.22	p35: X=421162.60 Y=399660.41	p62: X=421391.60 Y=399672.83
p9: X=421060.40 Y=399321.25	p36: X=421092.59 Y=399660.41	p63: X=421367.93 Y=399610.40
p10: X=421058.69 Y=399428.41	p37: X=421022.58 Y=399660.41	p64: X=421338.46 Y=399532.69
p11: X=420997.48 Y=399428.41	p38: X=421023.78 Y=399585.41	p65: X=421316.39 Y=399474.49
p12: X=420999.21 Y=399320.27	p39: X=421093.79 Y=399585.41	p66: X=421250.59 Y=399467.73
p13: X=420938.01 Y=399319.30	p40: X=421163.80 Y=399585.41	p67: X=421320.55 Y=399468.54
p14: X=420936.27 Y=399428.41	p41: X=421164.99 Y=399510.41	p68: X=421459.84 Y=399470.14
p15: X=420864.36 Y=399428.40	p42: X=421094.98 Y=399510.41	p69: X=421479.35 Y=399529.51
p16: X=420870.25 Y=399435.41	p43: X=421024.97 Y=399510.41	p70: X=421344.31 Y=399531.20
p17: X=420945.16 Y=399435.41	p44: X=421026.17 Y=399435.41	p71: X=421345.07 Y=399533.19
p18: X=421020.17 Y=399435.41	p45: X=421096.18 Y=399435.41	p72: X=421479.69 Y=399531.51
p19: X=421018.89 Y=399515.41	p46: X=421166.19 Y=399435.41	p73: X=421503.81 Y=399590.80
p20: X=420943.88 Y=399515.41	p47: X=421172.19 Y=399435.41	p74: X=421368.57 Y=399595.17
p21: X=420868.97 Y=399515.41	p48: X=421242.20 Y=399435.41	p75: X=421391.89 Y=399656.66
p22: X=420867.70 Y=399595.41	p49: X=421241.59 Y=399473.63	p76: X=421527.51 Y=399650.02
p23: X=420942.61 Y=399595.41	p50: X=421241.00 Y=399510.41	p77: X=421528.29 Y=399651.99
p24: X=421017.62 Y=399595.41	p51: X=421170.99 Y=399510.41	p78: X=421392.63 Y=399658.62
p25: X=421016.34 Y=399675.41	p52: X=421240.67 Y=399531.56	p79: X=421415.80 Y=399719.72
p26: X=420941.33 Y=399675.41	p53: X=421239.81 Y=399585.41	p80: X=421551.59 Y=399711.17
p27: X=420866.42 Y=399675.41	p54: X=421169.80 Y=399585.41	



Yfirlitsuppdráttur: Jörðin Kringla í Grímsnesi — Aðkoma að svæðinu: ca. 2 km



Hluti úr aðalskipulagi Grímsness og Grafningshrepps 2008-2020

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann_________20

____

Tillagan var auglýst frá_________20 með athugasemdafresti til_________201

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_________201

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2008-2020 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð og er hluti úr svæði merkt F52b í greinargerð aðalskipulagsins. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.

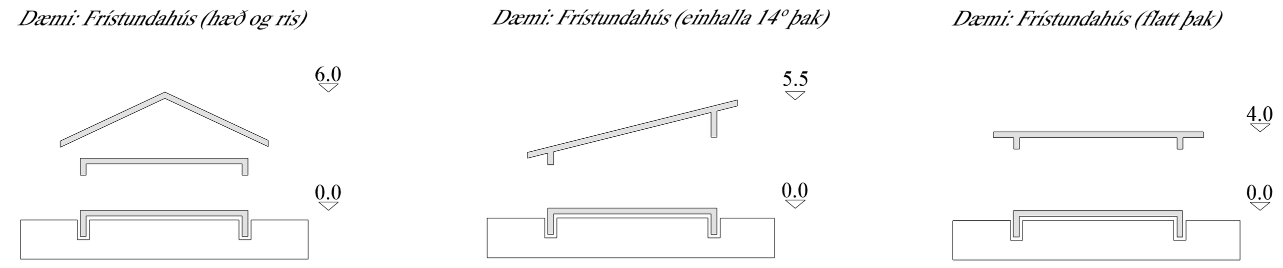
2.gr. Hér er um að ræða um 22,6 ha svæði í landi Kringlu 4 í Grímsnesi. Landið er flatlent mólendi og mýri og er í um 60 m yfir sjávarmáli. Að austanverðu liggur landið að bökkum Brúarár.

3.gr. Aðkoman að lóðunum verður frá Árvegi. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 32 lóðum undir frístundabyggð. Lóðirnar eru að stærðinni 5.550 fm til 8.753 fm að stærð.

5.gr. Mænishæð frá botnplötu skal ekki vera meir en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringamynd). Hámarkshæð botnplötu frá jarðvegsyfirborði má vera 40 cm. Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0 - 45 gráður í húsunum. Byggingarefni húsanna er að frjálsu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Mænisstefna og þakhalli eru frjáls. Heimild er fyrir svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaeinangrun.

6.gr. Á frístundalóðum er heimilt að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreits, þó ekki stærri en 40 fm, þ.e.a.s. að engir skúrar eða aukahús séu þar fyrir. Varðandi hæð og þakhalla útihúsa gildir gr. 4. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um tvö hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð.

7.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.

8.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljótist af.

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.

10.gr. Skipulagssvæðið verður tengt einu rotþróakerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Á uppdrætti er sýnd staðsetning á einni sameiginlegri rotþró fyrir svæðið. Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

11.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágranna.

12.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

13.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

14.gr. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

15.gr. Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.

16.gr. Svæðið er óbyggt og lítið raskað og er að hluta til á verndarsvæði (*náttúruminjaskrá nr. 739 - Brúará og Brúarskörð*) og skal þess gætt að ekki verði byggt of nærri vatns- og árbökkum. Til að ná fram skilvirkri vernd vatnavistgerða þarf að tryggja að jaðarsvæðum þeirra sé ekki raskað í að minnsta kosti allt að 100 m frá þeim. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð umhverfisáhrif. Dregið er úr neikvæðum sjónrænum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.

17.gr. Ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands".

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is