

### SKILMÁLAR:

- Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er um í Aðalskipulagi Grímsnes og Grafingshrepps 2008 - 2020 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð, merkt F20c í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er nánast fullbyggt.
- Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er um 70 ha að stærð og er merkt sem svæði D, í deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Snæfoksstaða. Í deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að fjölga frístundalóðum um fjórar, úr 47 lóðum í 52 lóðir. Þar af eru 49 frístundalóðir byggðar og þrjár óbyggðar. Ennfremur er innan svæðisins gert ráð fyrir einni landbúnaðarlóð (Nautavakavegi nr. 2) sem tengist starfsemi skógræktarinnar á Snæfoksstöðum. Lóðirnar eru að stærðinni frá 6.980 fm til 17.678 fm. Lóðirnar liggja upp frá viki í Hvítá, þar sem eru lindir sem heita Nautavakir. Landið er í um 30 - 50 m h. y. s. og er gróið hraun, mói og mýri. Þó nokkur trjágróður er á svæðinu.
- Aðkoman að lóðunum er frá Þrívörðuhraunsvegi, Grámosagötu og Nautavakavegi. Í vegakerfi innan skipulagssvæðis skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir.
- Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Vegghæð skal ekki vera hærri en 4,0 m. Skýringarmynd:
 

<i>Demí: Frístundahús (hæð og rís)</i>	<i>Demí: Frístundahús (einhalla 14° þak)</i>	<i>Demí: Frístundahús (flatt þak)</i>
6,0 0,0	5,5 0,0	4,0 0,0
- Heimilt er 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. 11. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m<sup>2</sup>) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð. Hús skulu vera innan byggingarreits, einnig sólpallar. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15 fm) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð.
- Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærri en 0.03.
- Á Nautavakavegi 1 sem er landbúnaðarlóð sem er 16.448 fm að stærð, er þegar risin skemma (timburvinnsla) sem er 237,3 fm að stærð. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir byggingareit á lóðinni þar sem heimilt er að auka byggingamagn á lóðinni, þannig að á henni verði þrjú hús og hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar má vera allt að 0.05. Þakhalli húsa á lóðinni má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Mænishæð húsa frá jörðu skal ekki vera meiri en 10 m. Byggingarefni er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum.
- Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.
- Brunavarnir annast Brunavarnir Árnessýslu. Göngustigar sem gert er ráð fyrir í hverfinu skulu jafnframt vera akfærar flóttaleiðir.
- Þar sem hér er um að ræða gamalt og þegar byggt hverfi, er rotþrá á hverri lóð. Æskilegt er að rotþrár verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er (Sjá nánar reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999). Rotþrár og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágrenna.
- Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingarreglugerð. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.
- Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- Losun sorps skal vera í samræmi við samþykkt sveitarfélagsins hverju sinni.
- 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.
- Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Svæðið er ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dreigið er úr neikvæðum 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 og umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.
- Fyrir liggur fornleifaskráning: Fornminjaskráning í Grímsnesheppi II, unnin af Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 2001 og nánari mælingar á staðsetningu fornminja framkvæmdar sumarið 2017. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru skráðar þrjár fornleifar á deiliskipulagssvæðinu, merktar: Ár-438:013, Ár-438:014 og Ár-438:031. Samkvæmt hattumati Fornleifastofnunar Íslands er talin hætta á að minjarnar geti raskast, vegna ábúðar. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Byggingarreitir á lóðum, þar sem fornleifar eru skráðar eru í minnst 15 m fjarlægð frá þeim.
- Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlýstar sem hjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: 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 megri úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megri fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann \_\_\_\_\_ 20

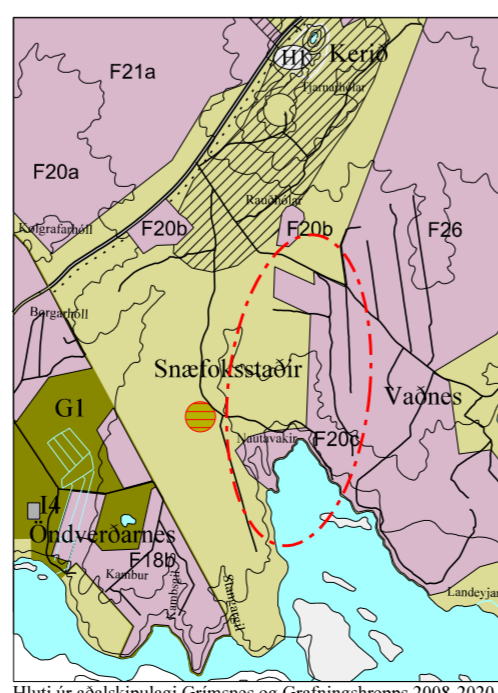
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20, með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20

### Breytt skipulag



Núverandi deiliskipulag fyrir svæðið var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn þann 2. júní 1999 skv. lögum nr. 73/97. Samþykkt deiliskipulag nær yfir 47 lóðir. Deiliskipulagsbreyting var samþykkt þann 20. ágúst 2003, þar sem lóðir við Grámosagötu voru stækkaðar og skilmála-breyting var samþykkt 5. desember 2012.



Hluti úr aðalskipulagi Grímsnes og Grafingshrepps 2008-2020

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. og uppstillingu Páls Bjarnasonar, Verkfæðistofna Suðurlands

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í. Laugaveg 13 101 Reykjavík Sími: 562-4140 [ima@simnet.is](mailto:ima@simnet.is)