

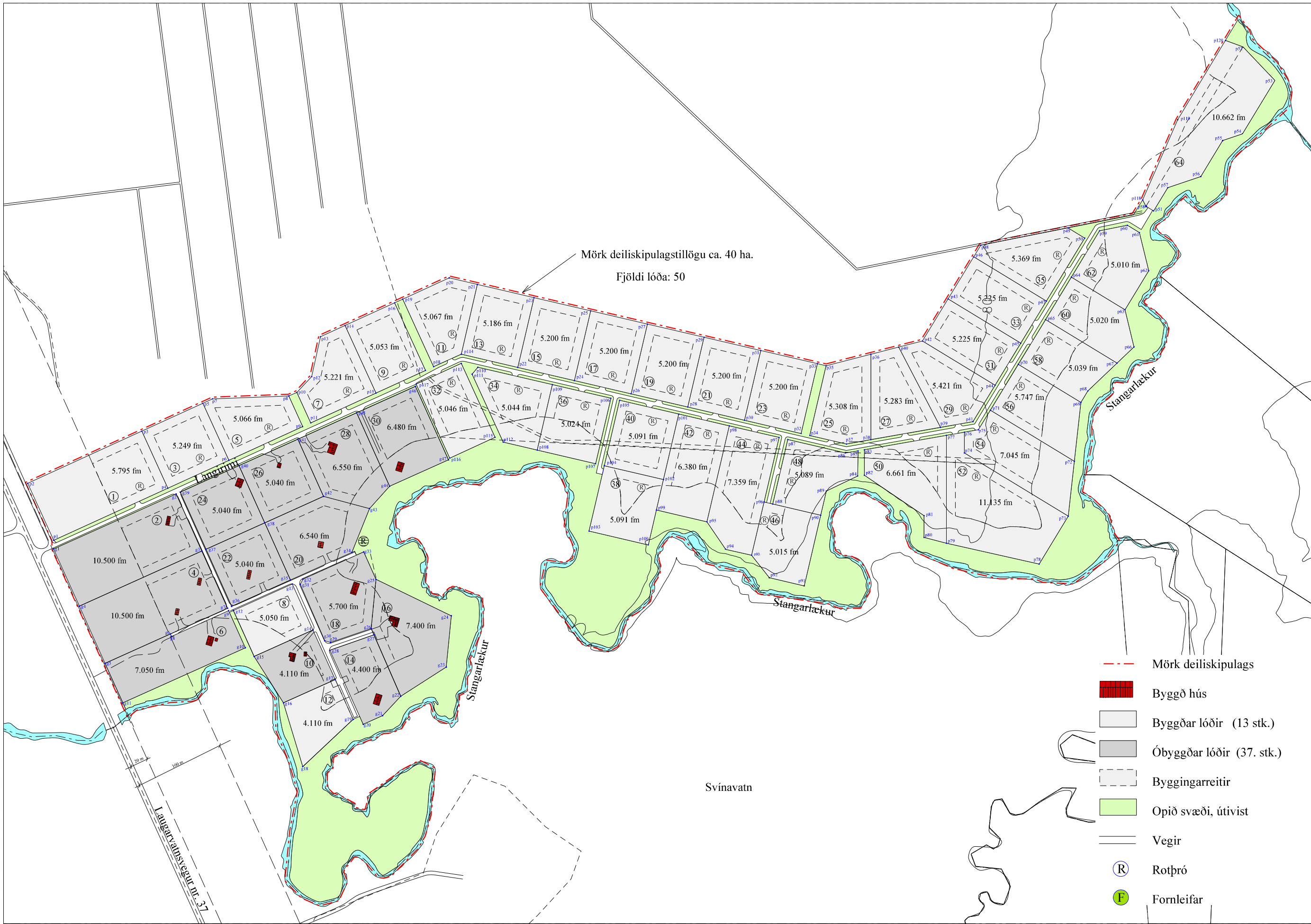


BÝRÓDDSSSTAÐIR Í GRÍMSNESI

Langirimi - frístundabyggð

Breyting á deiliskipulagi

5. mars 2020, endsk: 18. ágúst 2020



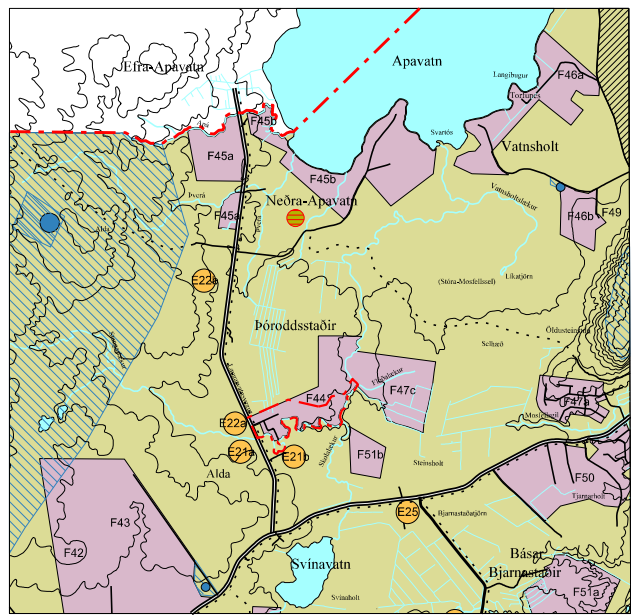
Breytt skipulag



Á svæðinu er í gildi deiliskipulag (Þóróddsstaðir-Stangarlækjarvegur) sem nær yfir um 14 ha, þar sem gert er ráð fyrir 15 lóðum og þar af eru 13 byggðar. Deiliskipulagið var samþykkt af Skipulagsstjóra ríkisins í samræmi við gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318 frá 1985 þann, 18. mars 1997.

Skilmálabreytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, samþykktar í sveitarstjórn Grímsnes og Grafingshrepps skv. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010, þann 3. febrúar 2016 og skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þann 12. desember 2016.

Eldra deiliskipulag m.s.br. falla úr gildi, við gildistöku þessa deiliskipulags.



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafingshrepps 2008 - 2020 m.s.br.

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

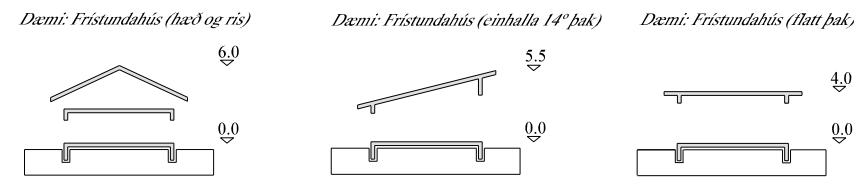
Tillagan var auglýst frá _____ 20 .með athugasemdafresti til _____ 20

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

SKILMÁLAR:

- 1.gr. 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 F44 í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið F44 er í aðalskipulagi skráð 86 ha.
- 2.gr. Svæðið sem skipulagið nær yfir er 40 ha að stærð og er á suðaustur hluta jarðarinnar Þóróddsstaðir í Grímsnes og Grafingshreppi. Mörk svæðisins afmarkast af Laugarvatnsvegi (nr. 37) að vestan, Stangarlæk að sunnan og austan og línun sýndar á uppdrætti að norðanverðu. Landið er flatlent mólendi og mýri. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjarr, lyng og ýmsar víðitegundir. Lóðirnar eru í um 100 m hæð yfir sjávarmáli. Í eldra deiliskipulagi, sem nær yfir land, sem er vestast á svæðinu og samþykkt var af Skipulagsstjóra ríkisins í samræmi við gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318 frá 1985 þann 18. mars 1997, er gert ráð fyrir 15 lóðum. Þar af eru 13 byggðar.
- 3.gr. Aðkoman að lóðunum er frá Laugarvatnsvegi (nr. 37). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir.
- 4.gr. Í deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir 50 lóðum undir frístundabyggð. Lóðirnar eru að stærðinni 4.110 fm til 11.135 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 skýringarmynd). Hámarkshæð botnplötu frá jarðvegssyrfirborði má vera 40 cm. Þakhalli húsnanna má vera á bilinu 0 - 45 gráður í húsunum. Byggingarefni húsnanna 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. Byggingarefni húsnanna er að frjálsu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphitið íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaefnangrun.

- 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. 5. 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 herra en 0.03.
- 8.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu Þóróddsstæða. 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 hljótist af.
- 9.gr. Brunavarnir annast Brunavarnir Árnessýslu.
- 10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar sumarhúsaloðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 11.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Heimilt er að afmarka lóðir með limerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágretta. Einnig skal forðast að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.
- 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 ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjúnd 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 líti 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 formninjar á svæðinu svo vítað 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 menningarmínjar 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“.



Mkv. 1 : 4.000 (A2)

0 100 m 200 m

Teiknað og hnitasett eftir uppdrætti gerðan af Sveini Ívarssyni arkitekt og loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt fai Laugaveg 13, 101 Rvík Sími: 562-4140 ima@simnet.is