



Grænuhlíð, gildandi deiliskipulag, mkv. 1:5000 (m.v.A3)

Greinargerð deiliskipulags Grænuhlíðar í landi Efri-Brúar í Grímsnesi.

Um er að ræða skipulag Grænuhlíðar, upprunalega sem frístundahúsasvæði, dagsett 17. feb. 2006 og staðfest 6. júlí 2006. Svæðinu var breytt í íbúðarsvæði með deiliskipulags breytingu dags. 11. apríl 2007, staðfest 6.3. 2008.

Breytingarnar sem hér um ræðir felast aðallega í hlíðrun á lóðum og grænum svæðum innan skipulagssvæðisins. Breytingar á greinargerð eru felldar inn í texta. Þar er helst um að ræða nánari kvæðir varðandi útíl og eðli bygginga og lóðaframkvæmda.

1) Tilurð og forsendur skipulags

Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða skipulag á hluta af Jörðinni Efri-Brú í Grímsnes- og Grafningshreppi. Svæðið afmarkast af Þingvallavegi í vestri, núv. frístundahúsasvæði á jörðinni í norðri, opnu svæði í tengslum við núv. frístundahúsasvæði með beinni línu frá norðri til suðurs og mörkum eignarhluta lands mót suð-austri. Svæðið er um 15ha.

Sunnan og vestan við svæðið liggur Þingvallavegur (Þjóðvegur 36). Um að ræða hallandi gróið landslag í 90-120 metra hæð yfir sjávarmáli með einstaka malarflákum. Engin mannvirki eru á skipulagssvæðinu en skammt sunnan við stendur fjárhús.

Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í einkaeigu. Samkvæmt breyttu aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepss 2002-2014 er skipulagssvæðið skilgreint íbúðarsvæði.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi inniheldur svæðið 10 íbúðarlóðir.

Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands (FS103-99061) frá 1999, gerð að Birnu Lárusdóttur og Orra Vésteinssyni. Í skránni yfir Efri-Brú eru tilgreindir 48 minjastaðir en á skipulagssvæðinu sjálfu er ekki um að ræða neinn skráðan minjastað. Minnt á ákvæði 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 1077/2001 um ábyrgð framkvæmdaraðila og landeigenda við fund á áður óþekktum fornleifum.

Náttúruminjar

EKKI er um að ræða náttúruminjar á náttúruminjakrá á skipulagssvæðinu.

Vegir og lagdir

Vegslóði liggur upp með svæðinu að sunnan- og austanmegin. Austan við skipulagssvæðið (rúml. 200m) er háspennulína, Sogslína.

2) Lýsing skipulagstillögu

Markmið og einkenni

Markmið skipulagstillögunnar eru þau helst að:

- landgæði svæðisins verði nýtt undir aðlaðandi íbúðabygging með stórum íbúðalóðum með góðu útsýni skipulagið taki mið af landslagi og öðrum náttúrugæðum, minjum, útsýni og sólfari
- að gatna- og stígakerfi myndi gott aðgengi út í náttúruna í kring
- að byggingareitir og lóðarfyrikomulag sé þannig að útsýni mót opnu landslagi úr hverju húsi sé sem mest óhindrað af nálægum byggingum
- koma til móts við aukinn áhuga fólks fyrir íbúðalóðum á svæðinu en svæðið er skammt undan þéttbýlismyndun á mörkum Efri- og Syðri brúar

Innihald skipulags

Í skipulagstillögunni eru 10 íbúðalóðir frá u.þ.b. 7000m² upp í um 12.000m². Hver lóð hefur sitt eigið lóðarnúmer í hækkandi röð frá Þjóðvegi. Byggingareitir eru víðast hvar rúmí og miðast allmennt við 20m fjarlægð frá lóðarmörkum nema þar sem aðstæður eru sérstakar t.d. meðfram Þjóðvegi. Þannig gefst kostur á að velja byggingastað sem fellur vel að landi og aðstæðum.

Helgunarsvæði vegsins gagnvart byggingareitum er 100m frá miðlinu skv. skipulagsreglugerð um fjarlægð mannvirkja frá vegum.

Gatnakerfi og bílastæði

Íbúðarsvæðið tengjast Þingvallavegi á einum stað. Fyrir liggur álit Vegagerðarinnar sbr. tölvupóstur dags. 19 jan. 2006 þar sem að vegagerðin geri ekki athugasemd við vegtengingu að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

- miða skal við að koma inn á veginn þar sem málningamerkingar breytast
- núverandi tenging að útihúsum verði aflögð og komi inn á nýjan veg.
- vegurinn verði a.m.k. jafn hár Þingvallaveginum og helst hærri, fyrstu 20-30m út frá Þingvallaveginum.

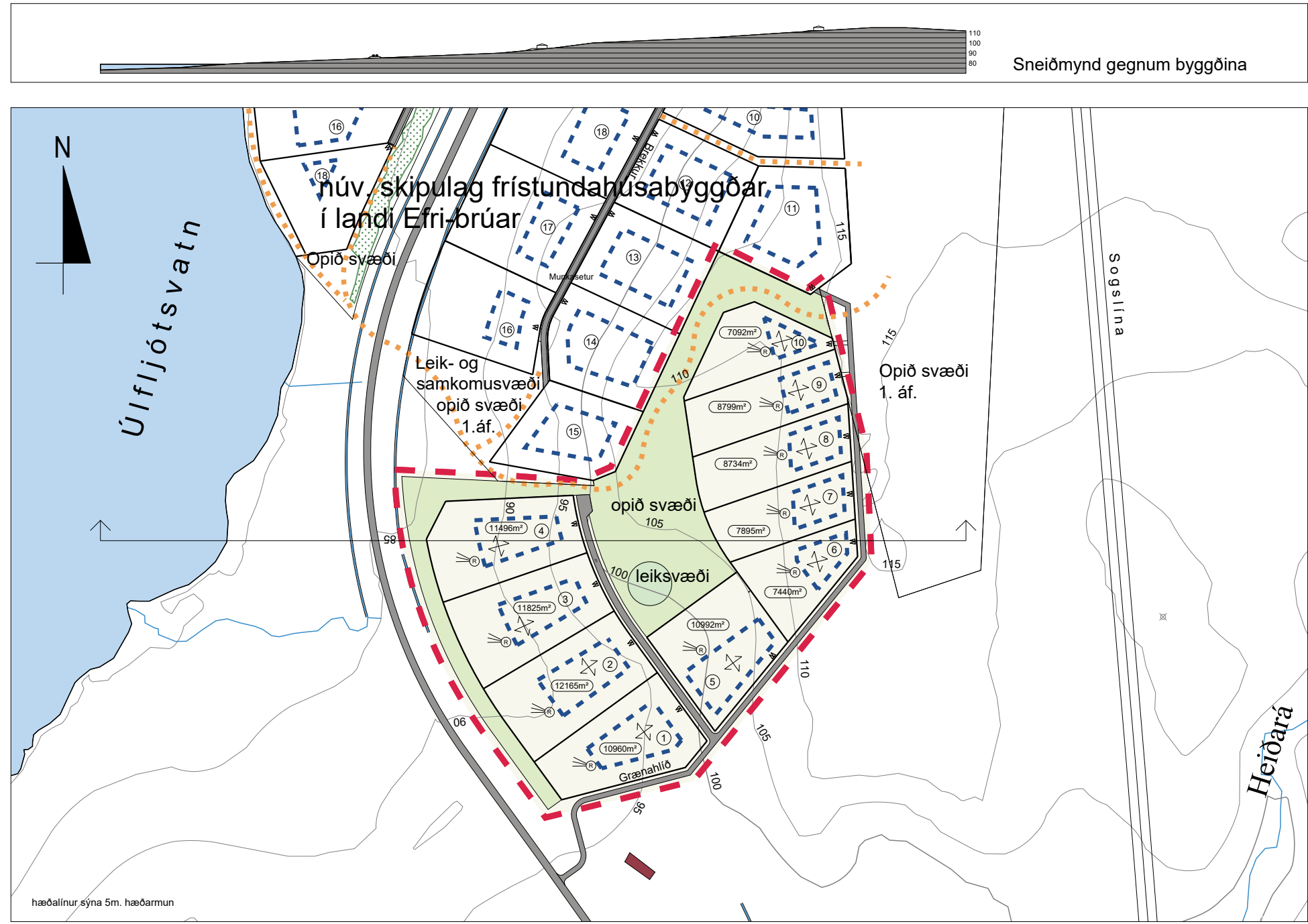
Byggðin er nefnd Grænuhlíð og bera götunnar sama nafn.

Miðað er við 5-6m götubreidd en 12m. breitt vegstæði.

Aðkoma að hverri lóð er sýnd á uppdætti. Nákvæm staðsetning er ekki bindandi, einungis að aðkoma sé frá þeirri hlíð lóðar sem sýnd er. Bílastæði, minnst tvö við hverja lóð, skulu liggja innan lóðarmarka. Ef gerð eru fleiri bílastæði skal staðsetja þau inni á lóðinni með inn/útkeyrslu á lóð.

Útivistarsvæði

Á svæðinu er gert ráð fyrir opnum leik-, dvalar- og útivistarsvæðum sem tengjast náttúrunni í kring. Um uppbyggingu og nánari útfærslu á leik-, útivistar- og dvalarsvæðum ásamt uppbyggingu göngustíga skal fjallað um í lóðarsamningum.



Grænuhlíð, tillaga að breytingu, mkv. 1:5000

Veitur, lagdir og þjónusta
Allar lagdir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal, eftir því sem hægt er, komið fyrir í götum og stígum. Kvóð er um lagna leið á lóðarmörkum austanmegin.

Vatnsveita: Gert er ráð fyrir tengingu svæðisins við Vatnsveituna Brú ehf. (áður vatnsveita Landsvirkjunar) úr vatnslind við Ljósafossvirkjun. Fyrir liggur umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands þar sem ekki er gerð athugasemd við þá ráðstöfun, enda í gildi starfsleyfi fyrir vatnslindinni.

Fráveita: Gert er ráð fyrir hreinsibúnaði á hverri lóð. Staðsetning róþróa og siturlagna er leiðbeinandi en nánari staðsetning taki mið af staðsetningu húss og aðstæðum á lóð.

Rafveita tengist rafveitukerfi Arik á svæðinu og heitt vatn kemur frá Orkuveitu Reykjavíkur. Sorphirða svæðisins verður á hendi sveitarfélags skv. reglum þess um þjónustu íbúðarsvæða. Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkvilið.

3) Skilmálar

Innan skipulagssvæðisins er lagt almennt bann við geymslu spilliefna, ollu og eldsneytis utandyra.

Á deiliskipulagssvæðinu skal þess gætt að byggð falli sem best að umhverfinu, gefi kost á fjölbreyttri útveru og hindri ekki aðgang að vötnum og strandsvæðum eða öðrum svæðum sem sérstök eru vegna náttúrufrafs og umhverfis, sbr. ákvæði laga um náttúruvernd.

Mæliblöð (lóðarblöð)

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæliblöð (lóðarblöð) fyrir lóðir skv. reglum sveitarfélagsins þar að lútandi. Þar er gerð frekari grein fyrir málsetningum, staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN 93 auk skilmála og helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða rétt hærri en deiliskipulagsupprátturinn. Sótt er um frávik frá lóðarblöðum eða deiliskipulagi til skipulags- og byggingarnefndar Grímsnes- og Grafningshrepss

Húsagerðir og byggingarmagn
Í skipulaginu er gefin upp hámarks byggingareitur sem jafnframt sýnir lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Innan byggingreits stendur hönnuður frjáls að útlinum húss, gerð og efnisvali innan þeirra marka sem skilmálar þessir heimila að öðru leyti.

Heimilt er að byggja íbúðahús á einni hæð allt að 250m² að stærð, ásamt 40m² útihúsi.

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt er að hafa kjallara undir hluta eða öllu húsi. Þetta á fyrst og fremst við þar sem landhali byggingareits gefur tilfelli til að taka upp hæðarmun í gegnum kjallara.

Til að bygging falli sem best að landslagi og til að tryggja sem best útsýni frá hverju húsi skal hæðarlega byggingar lúta eftirfarandi skilmálum;

- hæð gölfkóta 1. hæðar skal miðast við að a.m.k. ein hlíð gölfplötu liggja jafn hátt eða lægra en hæð náttúrulegs landslags undir
- hæð gölfplötu 1. hæðar, eða kjallara þar sem það á við, liggja aldrei hærra en sem nemur 150cm yfir náttúrulegu landslagi undir. Sama gildir um gerð tréþalla eða aðra landmótun á lóð. Í mikið hallandi landi verður því að stalla hús og palla þar sem það á við eða fella þau með öðrum hætti inn í landið.
- heimilt er að stalla hús
- mesta mænishæð frá gölfkóta í íbúðarhúsum er 4,5m, en 3,5m í útihúsum
- þakhalli er leyfilegur allt að 20°
- flöt þök eru einnig heimil.

Stefna húsa er sýnd á uppdætti og er henni ætlað að taka mið að legu lands, útsýnis og sólfars. Meginstefna skal liggja með landslagi.

Litir húsa og húspaka skulu vera dókkir jarðlitir.

Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingar kunna að gilda.

Frágangur lóða og útsivæða
Við hönnun og framkvæmd á lóðum og opnum svæðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Einnig skal við allar lóðarframkvæmdir taka fullt tillit til útsýnis frá húsum/ lóðum í kring. Skjólveggi allt að 180cm háa má reisa í tengslum við dvalarsvæði á lóð en með öllu er óheimilt að girða af lóðir.

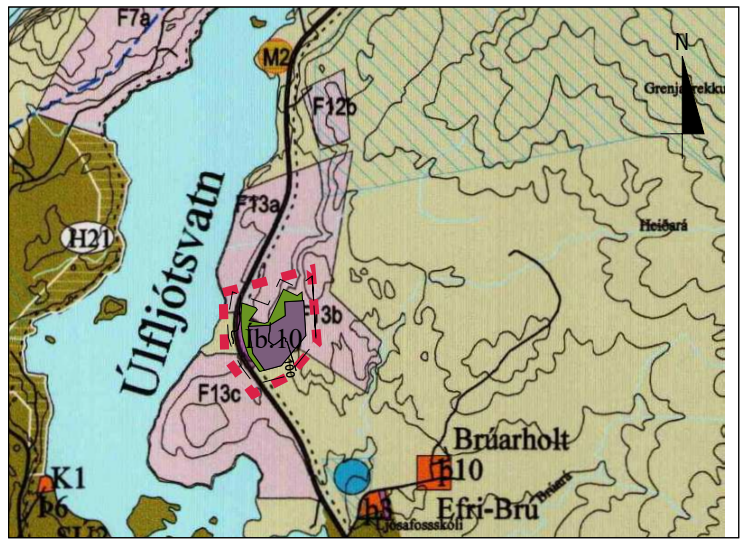
Gróður

EKKI er heimilt að gróðursetja tré sem ætla má að verði hærri en 7m. Óheimilt er að gróðursetja tré af tegundunum ösp og sitkagreni. EKKI skal gróðursetja tré eða runna í raðir, þ.m.t. við lóðarmörk, heldur skal gróðursett í þyrpingar. Við gróðurvæðingu lands og lóða skal leitast við að nota tegundir úr íslensku flórunni en íslenskar trjá- og runnategundir eru m.a. birki, gulvíðir, loðvíðir, reynir, fjalldrapi og íslenskur einir.

Við hugsanlega breytingu á hæðarlegu lands á lóð, t.d. við gerð skjólmana, skulu þær ekki vera brattari en 1:3 og falla vel að landslagi og nátturu sem fyrir er. Raskað land skal grætt með lyngtorfi. Við uppbyggingu lóða og gróðurvæðingu skal taka fullt tillit til útsýnisgæða húsa í grenndinni. EKKI er heimilt að hækka land meira en sem nemur 180cm. og vera a.m.k. tvöföld sú fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar (max 120cm stolpar) þar sem ljósi er beint niður á við.

Götur og stígar

Landeigandi/ seljandi lóða ber ábyrgð á lagningu akvega, kaldavatns- og raflagna. Lóðarhafar geta eftir nánara samkomulagi sín á milli og við landeigendur staðið að gerð sameiginlegra bílastæða, göngustíga, dvalar- og leiksvæða. Götur og stígar skulu falla svo vel að landi sem kostur er. Yfirborð vegna skal að jafnaði ekki liggja meira en 60cm ofan við aðliggjandi land. Gæði gatna og yfirborðsfrágangur skal að öðru leyti lúta reglum og stöðum sveitarfélagsins fyrir íbúðarsvæði.



Yfirlitsmynd - breyting á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepss 2002-2014 eins og hún var auglýst samhlöða deiliskipulagi þar sem viðkomandi frístundahúsasvæði var breytt í íbúðarsvæði. Mkv. 1:50.000.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepss þann _____ 2020

F.h. sveitastjórnar, _____

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

- Á uppdætti þessum kemur fram:
- deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:5000
 - greinargerð með skipulagsskilmálum
 - skipulagssvæðið í aðalskipulagi

Skýringar

	mörk skipulagssvæðis		aðkoma / bílastæði
	lóðarmörk		staðsetning róþróa og siturlagna
	byggingareitur, hámark		trjálundur / leik- og dvalarsvæði
	fráveita		skipulagður trjá- og runnagróður
	götur skv. skipulagi		hús-/ lóðarnúmer
	stærð lóðar í m ²		gönguleiðir
	megin stefna húsa		göngu- og reiðleiðir skv. aðalskipulagi

Efri-Brú í Grímsnesi
Grænuhlíð, íbúðarsvæði

Tillaga að breytingu deiliskipulags

mkv. 1 : 5/10000 (A2)
dags. 16.12.2020
teiknað af: H.Ó.
verknr. 2004-25

sign: Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA

Landhönnun síf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyraveggi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@simnet.is