



# Grímsnes og Grafningshreppur

Leynir, landnr: L230589

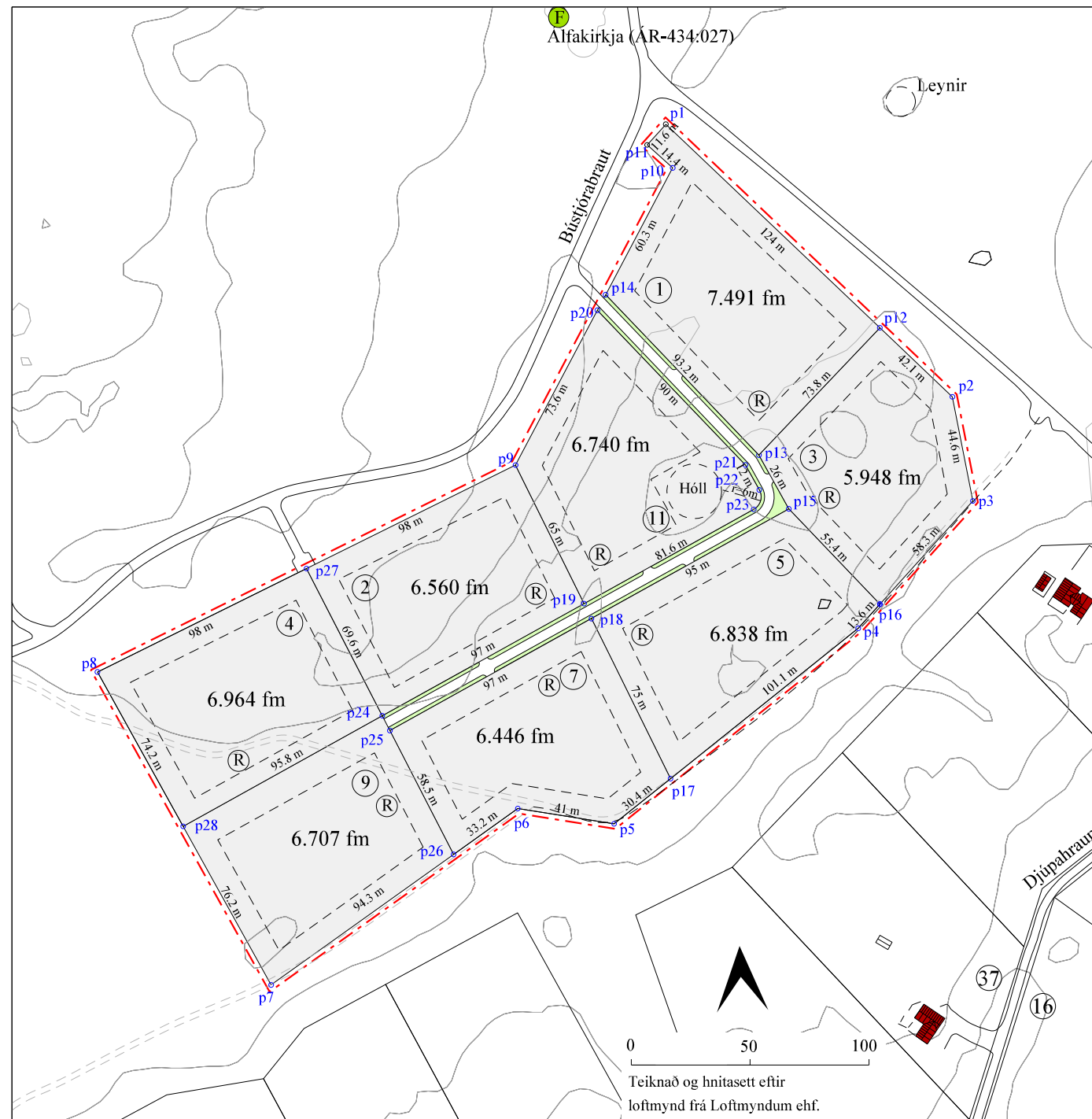
Deiliskipulag frístundalóða

Mkv: 1 : 2.500 (A3)

25. mars 2021

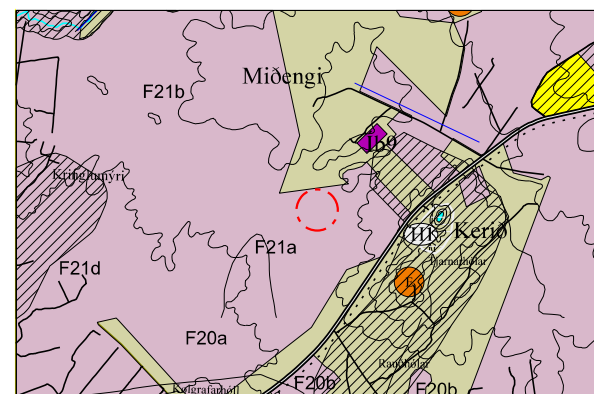
## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Byggð hús
- Frístundalóðir
- Flatarmál lóða
- Byggingareitir
- Vegir
- Rotþró



Deiliskipulag

Mkv. 1 : 2.500 (A3)



Hluti úr aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2008 - 2020

### Hnitaskrá:

- p1: X=406934.06 Y=394888.76
- p2: X=407054.54 Y=394774.19
- p3: X=407063.14 Y=394730.41
- p4: X=407014.94 Y=394676.92
- p5: X=406912.30 Y=394594.72
- p6: X=406871.80 Y=394601.17
- p7: X=406768.07 Y=394527.03
- p8: X=406695.04 Y=394658.53
- p9: X=406870.84 Y=394745.50
- p10: X=406936.93 Y=394870.42
- p11: X=406926.22 Y=394880.07
- p12: X=407024.02 Y=394803.20
- p13: X=406973.19 Y=394749.73
- p14: X=406908.72 Y=394817.09
- p15: X=406985.76 Y=394727.09
- p16: X=407024.08 Y=394687.06
- p17: X=406936.03 Y=394613.72
- p18: X=406902.75 Y=394680.99
- p19: X=406899.64 Y=394687.27
- p20: X=406905.27 Y=394810.57
- p21: X=406967.51 Y=394745.54
- p22: X=406973.33 Y=394735.06
- p23: X=406971.00 Y=394726.90
- p24: X=406814.79 Y=394640.15
- p25: X=406818.00 Y=394633.93
- p26: X=406844.79 Y=394581.87
- p27: X=406782.94 Y=394702.02
- p28: X=406731.07 Y=394593.66

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_ 201

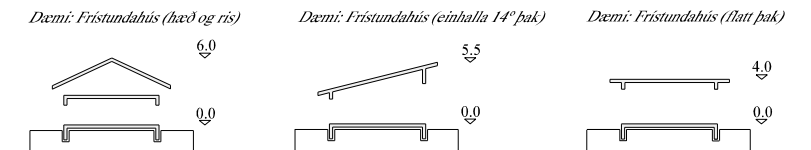
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 201 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 201

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 F21a á uppdrætti og í greinargerð aðalskipulagsins. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.
- 2.gr. Deiliskipulagssvæðið nær yfir land sem kallað er Leynir (Landnr: L230589) í landi Miðengis í Grímsnesi og er 55.818 fm að stærð. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir átta frístundalóðum að stærðinni frá 5.948 fm til 7.491 fm á spildunni. Landið í lægðardragi sem nafnið á lóðinni Leynir er dregið af og er í um 110 m yfir sjávarmáli og er gróid hraun.
- 3.gr. Aðkoman að lóðunum verður Miðengisvegi 3747 og Bústjórabraut. Miðengi er veghaldari á Bústjórabraut að landi Leynis, en Vegagerðin að skilgreindri íbúðabyggð, sjá aðalskipulagskort. Gert er ráð fyrir tveimur afleggjurum að lóðinni frá Bústjórabraut, sitt hvoru megin við hæð í landinu. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. 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:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð og vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimild er fyrir svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsananna er að frjálslu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphítuð íveruhús (aðalhus og gestahús) skulu vera einangruð skv. 13. hluta byggingareglugerðar um Orkusparnað og hitaainangrun.

- 5.gr. 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. 4. 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 byggingareglugerð. Hús skulu vera innan byggingareits, 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 byggingareglugerð.
- 6.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
- 7.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 sem minnst jarðrask hafist af.
- 8.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.is
- 10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar sumarhúsalóðir, 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 skólþ). 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.
- 12.gr. Raflýsing 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. Svæðið er óbyggt og lítið raskað. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd og landslag. Dregið 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. Birkidi á svæðinu fellur undir b. lið 1. mgr. 61. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjategundir í birkiskóga og birkikjarr. Allri gróðursetningu á svæðinu skal haldið í lágmarki og ríkjandi gróður látinn halda sér. Sé þörf fyrir trjágróður t.d. vegna skjóls, skal notast við beinvaxið birki og þess gætt gróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.
- 15.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning: Forminjasráning í Grímsneshreppi I, unnin af Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 1999 og nánari mælingar á staðsetningu forminja framkvæmdar sumarið 2017. Samkvæmt henni eru ekki fornleifar á svæðinu svo vítað sé. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar 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 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 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 [ima@simnet.is](mailto:ima@simnet.is)