TORFASTAÐIR 1 Deiliskipulag frístundabyggðar

Skipulagsuppráttur mkv. 1:2.000 á A1

0 20 50 100 m 150 200 m
MKV 1:2.000

N

GREINARGERÐ

1 FORSENDUR

1.1 Skipulagssvæðið og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er innan jarðarinnar Torfastaðir 1. Skipulagssvæðið er um 25 ha. og er algróið graslendi sem hallar til austurs niður að Álftavatni og er í um 2-10 m hæð yfir vatnsyfirborði Álftavatns. Svæðið hefur verið nýtt sem beitarhólf fyrir hross undanfarin ár en hentar ekki fyrir túnrækt eða annan landbúnað. Aðkoma að svæðinu verður um núverandi vegstæði og vegtengingum fjölgar því ekki.

Skipulagssvæðið er innan afmarkaðs svæðis á Náttúruminjaskrá (nr. 747) sjá umfjöllun í kafla 2.12. Við afmörkun svæðisins hefur verið litið til þess að nýta þann hluta landsins sem er þurrastur og liggur hæst fyrir uppbyggingu frístundabyggðar en votlendi á syðri hluta jarðarinnar, niður að Álftavatni, verður óhreyft til að styðja við fjölbreytt fuglalíf við vatnið.

Byggingarreitir verða í 100m fjarlægð frá vatnsbakkanum og tryggt að almenningur hafi aðgengi að vatninu. Sameiginlegt útivistar- og leiksvæði verður á milli frístundalóða og tryggt að allar lóðir hafi óhindrað aðgengi að opnum svæðum og vatnsbakkanum.

1.2 Samræmi við aðalskipulag

Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð breyting á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 þar sem svæðinu er breytt úr landbúnaðarsvæði í frístundabyggð F-11.

1.3 Gögn deiliskipulags

Skipulagsuppdrátturinn er teiknaður ofan á hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 á sama blaði.

2 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

2.1 Lóðir og lóðarstærðir

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 30 lóðum undir frístundabyggð. Lóðirnar eru að stærðinni 6.007m^2 til 9.677m^2.

2.2 Húsastærðir og almennir skilmálar

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á lóðarblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits.

Skv. stefnu aðalskipulags skal nýtingarhlutfall lóða á frístundasvæðum ekki vera hærra en 0,03. Lóðir innan skipulagssvæðis eru misstórar og til að gæta jafnræðis og auðvelda málsmeðferð gilda sömu skilmálar um allar lóðir.

Á hverri lóð er heimilt að byggja tvö íveruhús (sumarhús og gestahús) samtals allt að 250 m^2 en þar af skal gestahús vera 40m^2 að hámarki. Að auki er heimilt að byggja auka hús á lóð skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð 112/2012 innan byggingarreits lóðar. Hús skulu vera einlyft en heimild er fyrir kjallara eða svefnlofti/rishæð ef aðstæður leyfa. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og leitast við að fella húsin vel að landi á hverri lóð. Þakform er frjálst en hámarkshæð húsa 6,5 metrar. Efnis- og litaval er frjálst en mælt er með jarðlitum sem fara vel í umhverfinu. Forðast skal áberandi útilýsingu.

2.3 Vegir, aðkoma og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Grafningsvegi-neðri (nr. 350) um núverandi veg sem verður endurbyggður. Gerður er nýr vegur að frístundalóðum en lóðarhafar skulu sjá um að leggja bílastæði og vegtengingar að húsum sínum. Bílastæði verði innan lóða, að lágmarki tvö á hverri lóð.

2.4 Gisting/Útleiga

Innan frístundabyggðarinnar er heimilt að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 (4. gr. - liður h) enda hafi starfsemin tilskilin leyfi og aðrir lóðarhafar leggist ekki gegn starfseminni.

2.5 Brunavarnir

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Burðarhæfni vega að og innan svæðisins verði nægjanlegir (30 tonn). Slökkvivatn verður aðgengilegt, staðsetning í samráði við Brunavarnir Árnessýslu. Gert er ráð fyrir flöttaleið til norðurs frá „Götu 1“ sem tengist núverandi vegi að veiðihúsi við Tunguá (sjá yfirlitsuppdrátt A).

2.6 Rafveita

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi Rarik. Rafmagn verður lagt í jarðstrengjum með aðkomuveg inn á deiliskipulagssvæðið.

2.7 Vatnsveita

Fyrir liggur minnisblað ÍSOR um neysluvatn á svæðinu sem mælir með því að nýta núverandi vatnsból Torfastaðabæjanna fyrir neysluvatns frístundabyggðarinnar. Staðsetning bólsins er utan skilgreindra marka deiliskipulags en er sýnt á yfirlitsuppdrætti A. Vatnsmagn lindarinnar er um 5 l/s. ÍSOR áætlar vatnsþörf frístundabyggðarinnar um 0,5 l/s. Vatnsbólið er innan þegar skilgreinds fjarsvæðis vatnsverndar norður af Ingólfsfjalli á aðalskipulagsupprætti. Frágangur vatnsbóls verður í samráði við Heilbrigðiseftirlitið.

2.8 Frárennsli

Frárennsli frá sumarhúsum verður leitt í rotþrær. Fjöldi rotþróa skal haldið í lágmarki og þær samnýttar þar sem kostur er. Rotþrær verði innan byggingarreita og gott aðgengi losunarbíla að þeim tryggt. Allur frágangur rotþróa verði í samræmi við reglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp.

2.9 Sorp

Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni. Sorpgámar verða staðsettir við gatnamót aðkomuleiðar og Grafningsvegs-neðri (nr. 350). Staðsetning er utan marka deiliskipulagsuppdráttar en sést á yfirlitsuppdrætti A.

2.10 Girðingar og gróður

Óheimilt er að girða hverja lóð fyrir sig en gert er ráð fyrir heildargirðingu um svæðið. Tryggja skal aðgengi almennings meðfram vatnsbakkanum og eru girðingar eða aðrar hindranir við vatnsbakkann ekki heimilar. Forðast skal gróðursetningu hávaxinna tegunda á stöðum þar sem trjágróður getur skyggt á útsýni næstu lóða. Ekki má planta nær vatnsbakkanum en 50 m. Við gróðursetninga skal hugað að því að gróður sé ekki of samfelldur og huga að hólfum með varnarlínum vegna möguleika á gróðureldum.

2.11 Gönguleiðir

Gönguleiðir liggja um svæðið einsog sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti og þannig tryggt að allar lóðir hafi gott aðgengi að sameiginlegu leiksvæði og árbakkanum.

2.12 Náttúruminjar

Skipulagssvæðið er innan afmarkaðs svæðis á Náttúruminjaskrá (nr. 747). Ekki verður byggt meðfram vatnsbakkanum og tryggt að almenningur hafi aðgengi að vatninu. Byggingarreitir verða í 100 m fjarlægð frá vatnsbakka og votlendi á syðri hluta jarðarinnar, niður að Álftavatni, verður óhreyft.

2.13 Fornminjar

Fyrir liggur skráning frá Fornleifastofnun Íslands á fornminjum innan jarðarinnar Torfastaða (FS834-21041). Alls eru skráðar sex fornminjar á þremur minjastöðum innan úttektarsvæðisins sem sýndar eru á uppdrætti. Lóðarmörk og byggingarreitir hafa verið lagaðir að helgunarsvæðum minjanna. Ekki eru aðrar forminjar á svæðinu svo vitað sé en ef vart verður við forminjar við framkvæmdir á svæðinu skal haft samband við Minjastofnun sbr. 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.“*

2.14 Náttúruvá

Í aðalskipuluagi liggur fyrir afmörkun á flóðahættu á skipulagssvæðinu. Byggingarreitur á lóð 1 við götu 1 (nyrst og næst vatninu) hefur verið lagaður að umræddri línu. Engin önnur skilgreind hættusvæði vegna náttúruvár eru á skipulagssvæðinu.

3 Umhverfisáhrif

Um er að ræða framkvæmdir sem ekki eru háðar mati á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Því er deiliskipulagsbreytingin ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Við gerð aðalskipulagsbreytingar, sem unnin er samhliða deiliskipulaginu, var unninn umhverfisskýrsla þar sem mismunandi skipulagskostir eru bornir saman. Niðurstaða hennar er að þrátt fyrir að uppbyggingin raski grónu landi og ásýnd svæðisins breytist vegi jákvæð heildaráhrif af breytingunni þyngra.

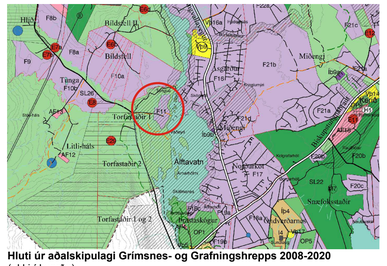
Með skilmálum deiliskipulags um verndun fornleifa, fjarlægð bygginga frá vatnsbakka, óhreyft votlendi á syðri hluta jarðarinnar og almenna skilmála um að hús séu staðsett á eðlilegan hátt í landi er leitast við að skapa góða heildarmynd sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi staðarins.

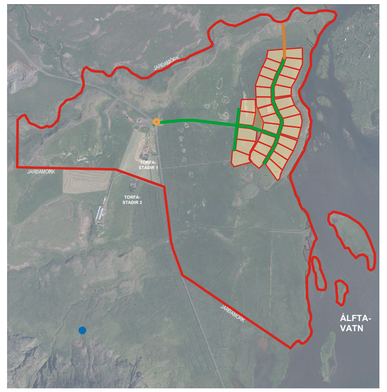
SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Frístundalóðir
- Byggingarreitir
- Gönguleiðir
- Opið svæði (leiksvæði)
- 50m fjarlægð frá vatnsbakka
- 100m fjarlægð frá vatnsbakka
- Hæðarlínur (2m)
- Vegir

FORNLEIFAR

- Skráðar fornleifar og númer
- Torfhlaðið (fornleifar)
- Óljóst (fornleifar)
- Túngarður (fornleifar)
- 15 m helgunarmörk fornleifa
- Óskráðar fornleifar (utan svæðis)





Yfirlitsuppdráttur A:
Jörðin Torfastaðir 1 mkv. 1:20.000

SKÝRINGAR:
- Jarðamörk
- Vatnsból
- Aðkomuleið
- Flóttaleið
- Sorpgámar

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd UTU þann _____ 2021 og í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____ 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

_____

TORFASTAÐIR 1	
GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR	VERK 19-556 BLAÐ 001
REYKJAVÍK 25. maí 2021	
BREYTT	
KVARÐI 1:2.000	BLAÐSTÆRÐ a1

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf
arkitektar faí
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: johann@teikna.is, arni@teikna.is VEFFANG: teikna.is