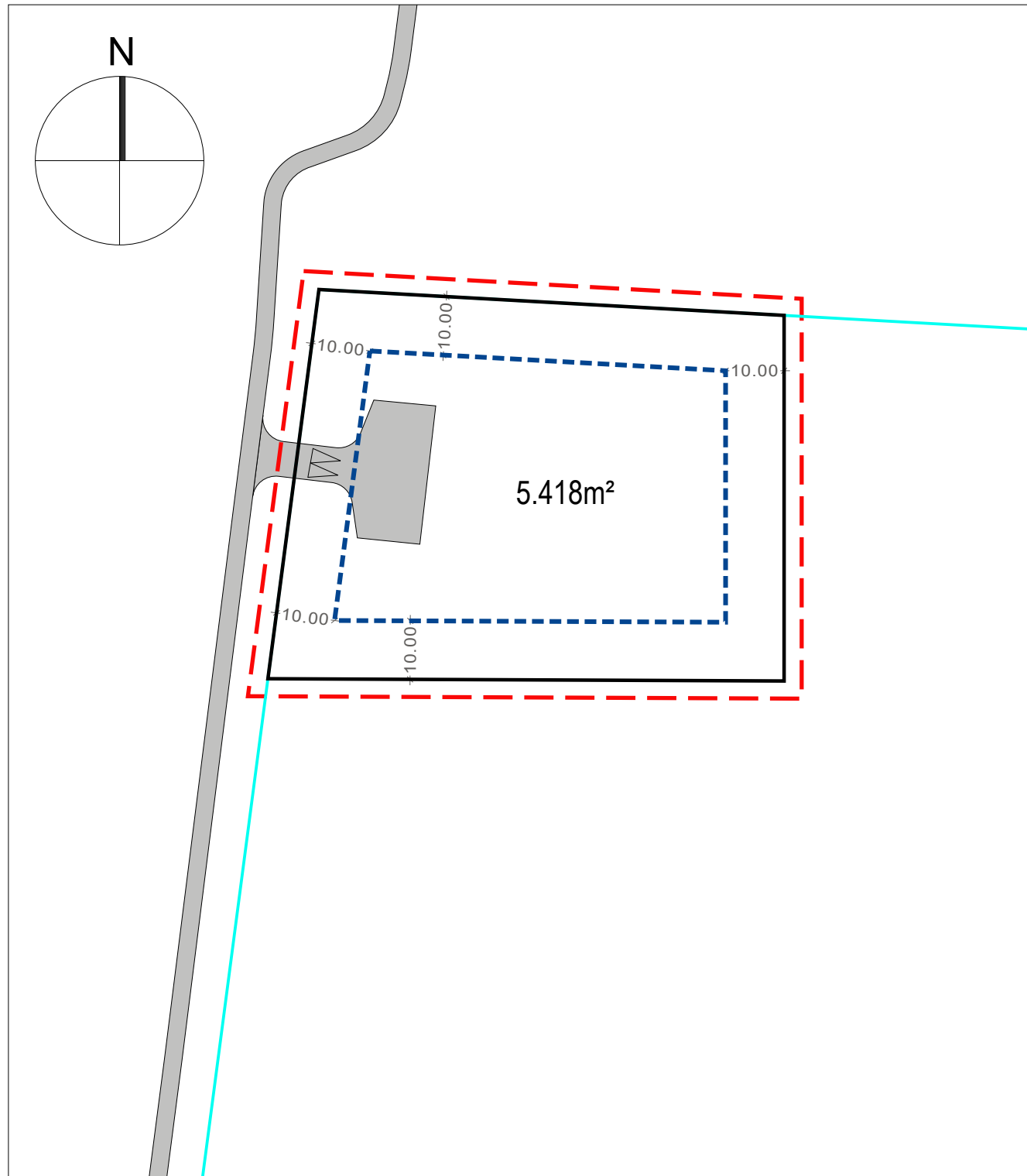




GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR - MINNI-BÆR LAND L169227 - DEILISKIPULAG FRÍSTUNDAHÚSALÓÐAR



Deiliskipulag - mkv. 1:1.000

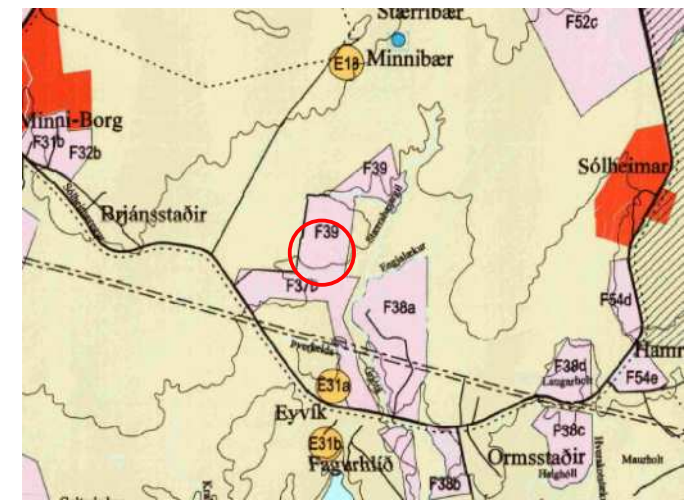


Yfirlitsmynd - mkv. 1:5.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020

Greinargerð

1.1 Forsendur skipulags: Um er að ræða deiliskipulag fyrir eina frístundahúsalóð innan lands Minni-Bæjar sem er með landnúmer L169227 í Grímsnes- og Grafningshreppi.

1.2 Stefna Aðalskipulags og landnotkun: Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 þar sem lóðin er innan skilgreinds frístundasvæðis F39 í landi Minni Bæjar.

1.3 Núverandi aðstæður: Um er að ræða hluta af spillu sem nýtt hefur verið undir beitilandi. Landið er vel gróið og gert er ráð fyrir 5.418m² lóð í norðvestur horni spillunnar.

1.4 Aðkoma: Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á akvegum, en aðkoma er um afleggjara sem liggur frá Sólheimavegi nr. 354 og tengir saman lóðirnar Selholt og þrjár spillur úr landi Minni-Bæjar.

1.5 Veitur: Neysluvatn kemur frá veitukerfi sveitarfélagsins og skulu allar lagnir lagðar innan innan þessa reits, en samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, þar segir.... „Finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fjótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun svo fjótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinnar. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fjótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins: Fyrirhuguð er uppbygging á lóðinni og helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu atvinnu- og mannlífs innan sveitarfélagsins.

1.7 Fornminjar: Skv. skýrslu Fornleifastofnunar Íslands frá 2018 (FS683-16141) eru engar minjar innan þessa reits, en samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, þar segir.... „Finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fjótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun svo fjótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinnar. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fjótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

1.8 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga: Umhverfismat er skoðað út frá gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Deiliskipulagið er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um eflingu atvinnulífs í dreifbýli. Landið nýtur engrar sérstakrar vendar. Þættir sem taldið eru að geti orðið fyrir áhrifum eru; landslag og náttúrufar, ásýnd og útsýni,

varðveislugildi, svipmót byggðar og samfélag. Svæðið hefur verið notað sem beitilandi fyrir hross og ber svipmót af því. Deiliskipulagið gerir einungis ráð fyrir einni frístundalóð sem er um 0,5 ha að stærð, innan marka Minni-Bæjar land og mun ásýnd byggðar þar af leiðandi ekki breytast að ráði.

Vistgerðakort Náttúrfræðistofnunar er sett fram í mælikvarðanum 1:25.000 og geta verið frávik í nákvæmni vistgerða og erfitt að staðsetja litla spillu innan þeirra. Skv. korti NÍ er um að ræða Grasengja-, Víðikjarr- og Runnamýrarvist en landið hefur að hluta verið ræst fram og lóðin sem verið er að stofna skv. skipulaginu stendur við skurðbakka.

Byggingarskilmálar:

- Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93 og allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
- Nýtingahlutfall er 0,03 og heildar byggingarmagn innan lóðar því 162m².
- Byggingareitur: Reiturinn er hafður nokkuð rúmur til að hægt sé að hagræða byggingum innan hans. Heimilt er að reisa þrjú hús á lóðinni, þ.e. frístundahús, gestahús og geymslu. Stærð gestahúss má að hámarki vera 40m² og bæði gestahús og geymsla teljast með í heildar byggingamagni lóðar.
- Mannvirki: Öll hús skulu vera á einni hæð. Mænisstefna og efnisval er gefið frjálst. Hæðarsetning húss skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð.
- Neysluvatn: Gert er ráð fyrir því að neysluvatn verði fengið úr veitustofnunum sveitarfélagsins. Þess skal gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnanir.
- Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.
- Sorp: Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitafélagsins hverju sinni.
- Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu, slökkvivatn skal taka úr sameiginlegri vatnsveitu.
- Mæliblöð: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnittsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítills háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda.

Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög.



Yfirlitsmynd, horft til austurs, Vörðufell í baksýn

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:
GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR
DEILISKIPULAG

HEITI TEIKNINGAR:
MINNI-BÆR LAND L169227
Frístundahúsalóð - lóð 1

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
221-037	1:1.000 í A2	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	oh	13. sept. 2021
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT:	

	Landamerki
	Mörk skipulagssvæðis
	Ný lóðamörk
	Byggingareitur hámark
	Vegur
	Lóðarstærð í fermetrum
	5.000 m ²