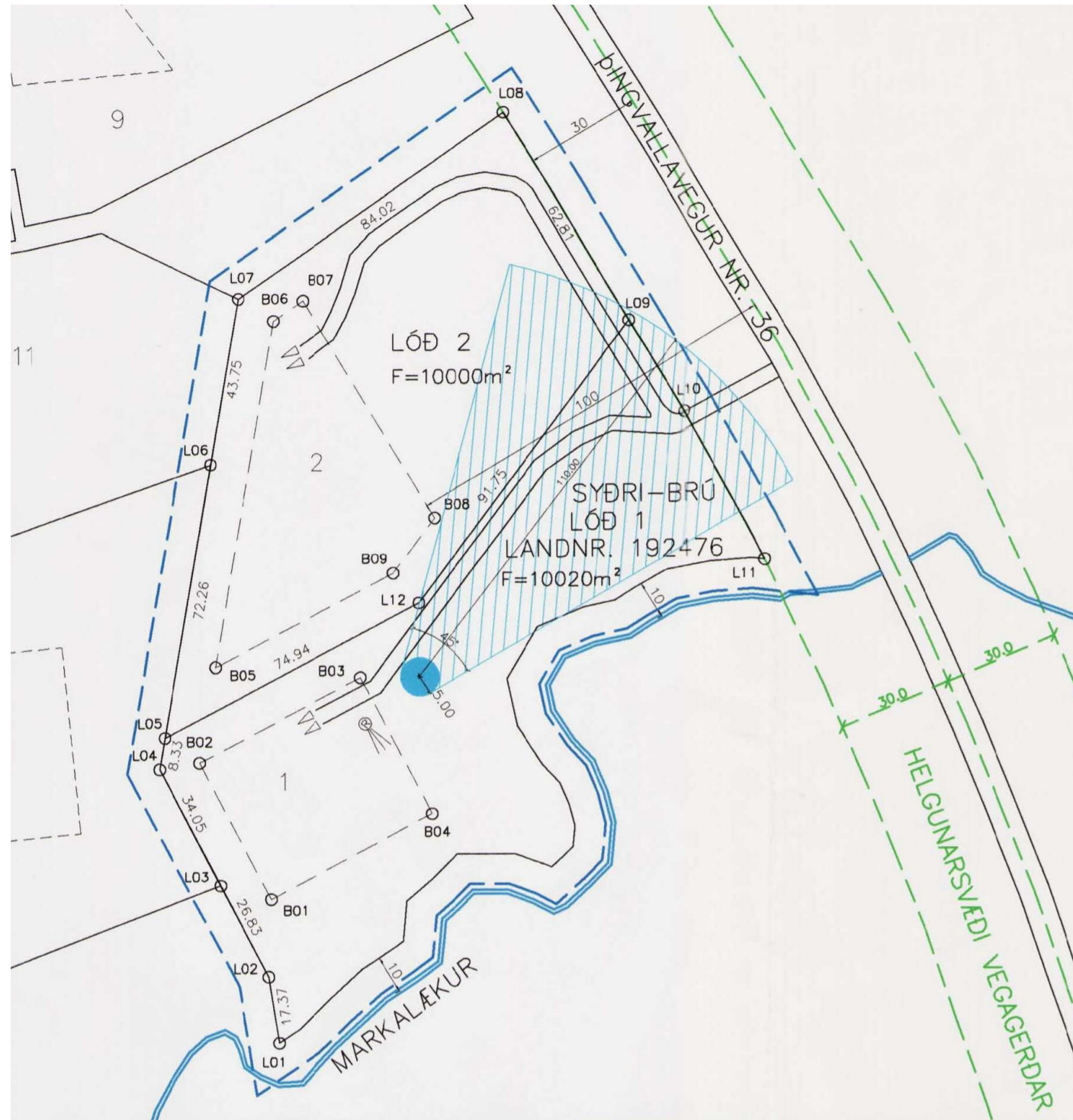
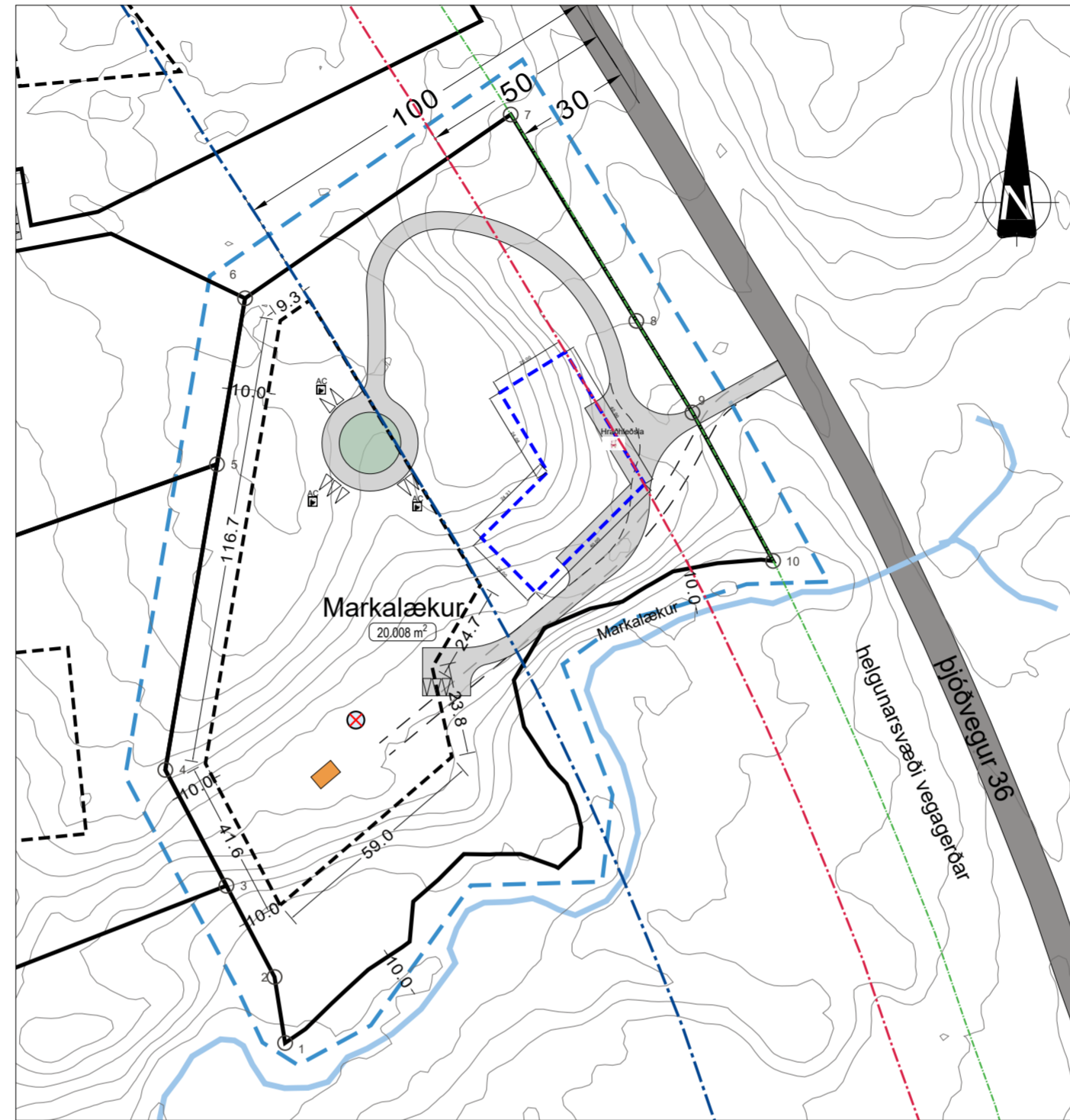




TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS - MARKALÆKUR Í GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPI



Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:1500



Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:1500

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- 100 m. veghelgunarsvæði skv. D-lið. 5.2.5.3.gr. skipulagsreglugerðar
- 50 m. veghelgunarsvæði skv. D-lið. 5.2.5.3.gr. skipulagsreglugerðar
- 30 m. veghelgunarsvæði skv. 32.gr. vegalaga
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur, íbúðarhúsnæði
- Byggingarreitur, atvinnuhúsnæði
- Hnitpunktar - lóðarmörk
- Lóðarstærð
- Akvegur, dæmi
- Bílastæði, dæmi
- Þjóðvegur
- Núv. slóði
- Núverandi hús
- Nýbygging, dæmi - íbúðarhús
- Nýbygging, dæmi - gestahús
- Nýbygging, dæmi - atvinnuhúsnæði
- Hraðhleðslustöð / AC-hleðsla f. rafbíla
- Núv. rotþró

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá

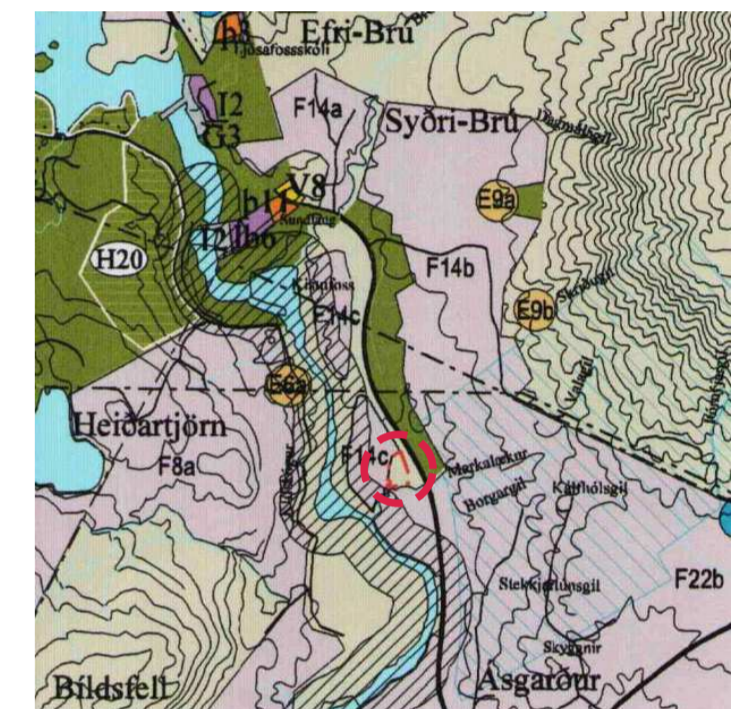
_____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn

Grímsnes- og Grafningshrepps þann

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í

B-deild Stjórnartíðinda

þann _____



Urdráttur úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020, br. skv. samþykkt sveitarstjórnar 20.05.2010, staðfest af umhverisráðgjafi 22.12.2010.

HNITASKRÁ			
Pkt.	X-hnit	Y-hnit	
1	403171.84	398411.22	
2	403169.09	398428.37	
3	403156.57	398452.10	
4	403140.69	398482.22	
5	403154.13	398561.68	
6	403161.42	398604.82	
7	403230.51	398652.60	
8	403263.19	398598.96	
9	403277.78	398575.11	
10	403298.75	398536.53	

GREINARGERÐ:

1.1 Forsendur skipulagsbreytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til um 2ha lands Markalæks í Grímsnes- og Grafningshreppi. Landið liggur á milli jarða Syðri-Brúar og Ásgarðs og hefur áður verið kallað Guðmundarlóð.

Upprunalegt deiliskipulag tók gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda þann 15. október 2008. Breyting sú sem hér um ræðir nær til lóða 1 og 2.

Deiliskipulagsbreyting þessi sameinar lóðirnar svo úr verði ein lóð innan deiliskipulagsreitsins. Núverandi landnúmer, 192476, helst óbreytt. Heildarstærð lóðarinnar verður þá um 2ha (20.008m²). Til austurs afmarkast skipulagssvæðið af helgunarsvæði (30m) Þingvallavegar, (þjóðvegi 36), 10m frá Markalæk til suðurs og aðliggjandi lóðarmörkum Lyngbakka 11 og 13 mót norðri. Útmörk lóðar eru tilgreind með hnitpunktum í hnitaskrá.

1.2 Stefna aðalskipulags

Skipulagssvæðið er landbúnaðarsvæði skv. aðalskipulagi og er landið skráð sem lögbýli sbr. staðfestingu Sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra, bréf dags. 12. jan. 2011 og hlaut það gildi með þinglýsingu þess þann 25. jan. 2011.

1.3 Aðkoma

Aðkoma að lóðinni er um núv. slóða frá Þingvallavegi.

1.4 Aðstæður innan skipulagssvæðis

Suðurhluti landsins er að mestu melur og ummerki eftir malarnám á þeim hluta. Ofan við er gróið mólendi með lyngbreiðum en um miðbik landsins má sjá örfoka land sem blásið hefur upp. Innan svæðisins er vegslóði sem liggur frá Þingvallavegi að litlu húsi (26m²) sem hugsanlega verður fært eða flutt brott. Land hækkar um 12m frá Markalæk og upp að mólendinu með tiltölulega bröttum bakka mót suðri. Nokkuð er búið að gróðursetja af trjám innan landsins, mest þar sem malarnám var stundað og má þar m.a. finna lerkí, furu og alaskáosp.

1.5 Helstu markmið skipulagsbreytingar

Með skipulagsbreytingunni er verið að sameina núv. tvær lóðir í eina

lóð og útbúa sameiginlegan byggingareit fyrir íbúðarhús, gestahús og annan sér byggingareit fyrir atvinnuhúsnæði.

Ferðapjónustubýlið mun starfa skv. gildum um sjálfbærni, nýsköpun og mannækt. Áhersla verður lögð á uppgræðslu lands, skógrækt, vistvæna hönnun, nýsköpun, sjálfbærni og hlutleysi hvað varðar kolefnisspor m.a. með orkuöflun í sólarcellum og með varmaskipti.

Um hágæða gistingu verður að ræða með margskonar afþreyingu sem tengist menningu, útivist, leikjum, íþróttum og aðstöðu til skoðunar á stjörnum og norðurljósum. Aðstaða verður til hleðslu rafbíla við hvert hús auk hraðhleðslu við atvinnuhúsnæði.

1.6 Fornminjar

Núverandi deiliskipulag var sent til Fornleifanefndar (nú Minjastofnun Íslands) til umsagnar á sínum tíma. Skv. umsögn MÍ, (bréf dags. 18.02.2008) voru engar fornminjar sjáanlegar á svæðinu og engar athugasemdir gerðar við núv. deiliskipulag.

1.7 Umhverfisáhrif:

Land það sem um ræðir var að hluta ógróinn melur. Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum gróðurs eða jarðfræði. Á hluta landsins er ungur trjágróður en með tíð og tíma má búast við að gróður aukist mikið. Áhrif trjágróðurs á landslag, veðurfar, loftgæði, kolefnisspor og ásynd eru því talin jákvæð. Áhrif af frærensli eru ekki talin veruleg og skólp hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999.

Samfélagsleg áhrif af uppbyggingu reitsins eru jákvæð m.t.t. samnýtingar innviða, afþreyingar og atvinnusköpunar m.a. í ferðapjónustu o.fl. Núverandi vegakerfi tengist með góðum hætti inn á svæðið.

2.0 Skipulags- og byggingaskilmálar

Byggingaheimildir innan skipulagssvæðis verða í samræmi við skilgreiningu landbúnaðarlands í aðalskipulagi.

Sérstök áhersla er lögð á að fyrirhugaðar byggingar falli vel inn í landið og breyti ásynd þess sem minnst. Fyrirhugað er að íbúðarhús og gestahús megi byggja í áföngum og megi tengjast innbyrðis. Atvinnuhúsnæði skal að hálfu eða mestu leyti fellt inn í hæðabakka sem er í landinu.

2.1 Lóðir

Gert er ráð fyrir einni lóð innan skipulagsreits.

2.2 Byggingareitir, húsaerð og hæðir húsa.

Gert er ráð fyrir tveimur byggingareitum innan skipulagssvæðis. Byggingareitur íbúðarhúsnæðis (lögbýli) og gestahúsa er 100m frá Þingvallavegi og byggingareitur atvinnuhúsnæðis er 50m frá vegi.

Íbúðarhúsnæði (lögbýli) má vera allt að 300m² að stærð og má byggjast í einum, tveimur eða þremur hlutum. Húsið má vera á tveimur hæðum, allt að 7,5m mænishæð og heimilt er að stalla svo það falli vel að landi. Hluti neðri hæðar getur verið að hálfu leyti niðurgráfin þar sem hún gengur inn í brekkuna. Þakgerð er gefin frjálst.

Gestahús mega vera sex talsins, frá 40-100m² að stærð og heimilt er að stalla húsin svo vel fari í landinu. Hámarks mænishæð frá gólfi er 5,5m. Þakgerð er gefin frjálst.

Atvinnuhúsnæði má vera allt að 400m² að stærð og skal haganlega fellt inn í landið. Hámarks mænishæð er 6,5m. Þakgerð er gefin frjálst.

2.3 Vatnsveita

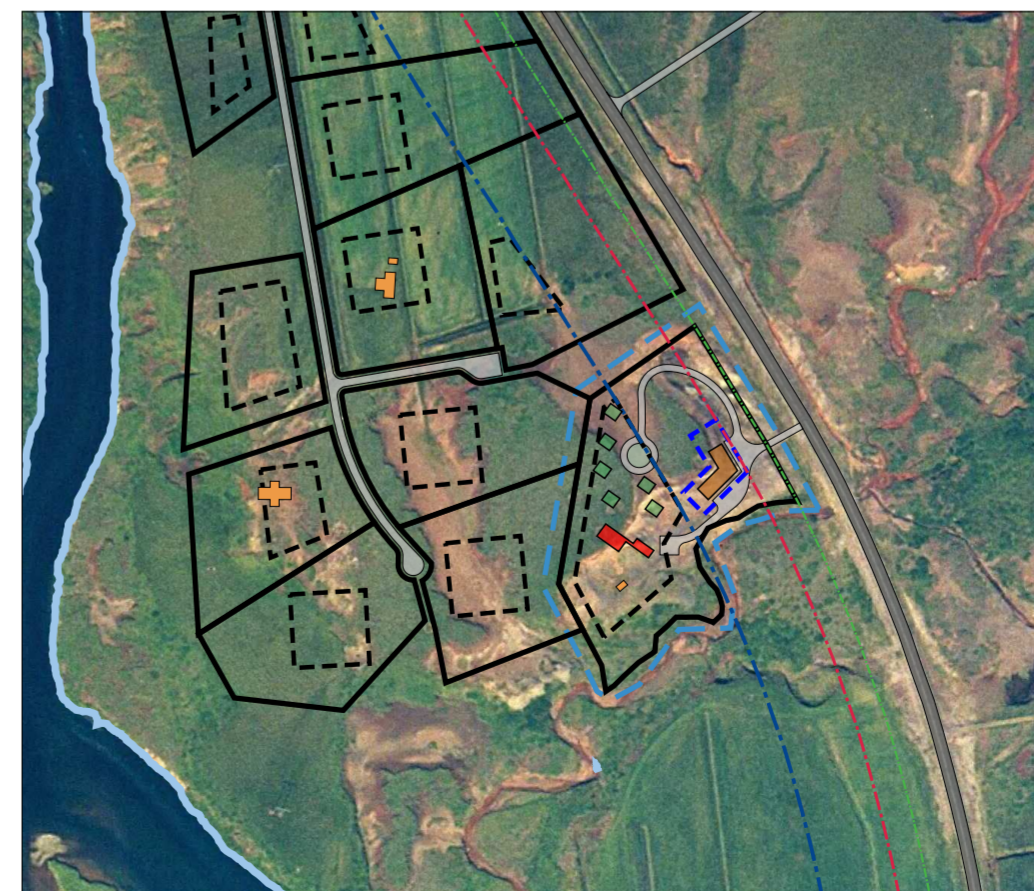
Neysluvatn verður fengið úr vatnsveitu Syðri-Brúar og er hún hluti af vatnsveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Heitt vatn kemur úr stofnlögn er liggur meðfram Þingvallavegi nr. 36. Gæta skal þess að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnun.

2.4 Rafveita

Allar lagirnir skal leggja í jörðu meðfram vegum. Lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Gert er ráð fyrir hleðslustöðum (22 kW AC) fyrir rafbíla við hverja byggingu auk hraðhleðslustöðvar (allt að 200 kW DC) á skipulagssvæðinu.

2.5 Fráveita

Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr.798/1999. Rotþró og siturlögn verður staðsett innan byggingareits. Uppbygging og frágangur rotþróar skal vera í samræmi við leiðbeiningarit nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun.



Yfirlitsmynd til skýringar - 1:5.000

HEITI VERKS:

GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR
MARKALÆKUR

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAGSBREYTING

VERKNR: MKV: TEIKNING NR:

221-044 1:1500 í A2 001

TEIKNAD AF: HANNAÐ AF: DAGS. TEIKN:

GKO OH 16. des. 2021

YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT: TEIKN. BREYTT:



Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
nef: landform@landform.is