Grímsnes og Grafningshreppur

Klausturhólar L168258

Deiliskipulag bæjatorfu

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

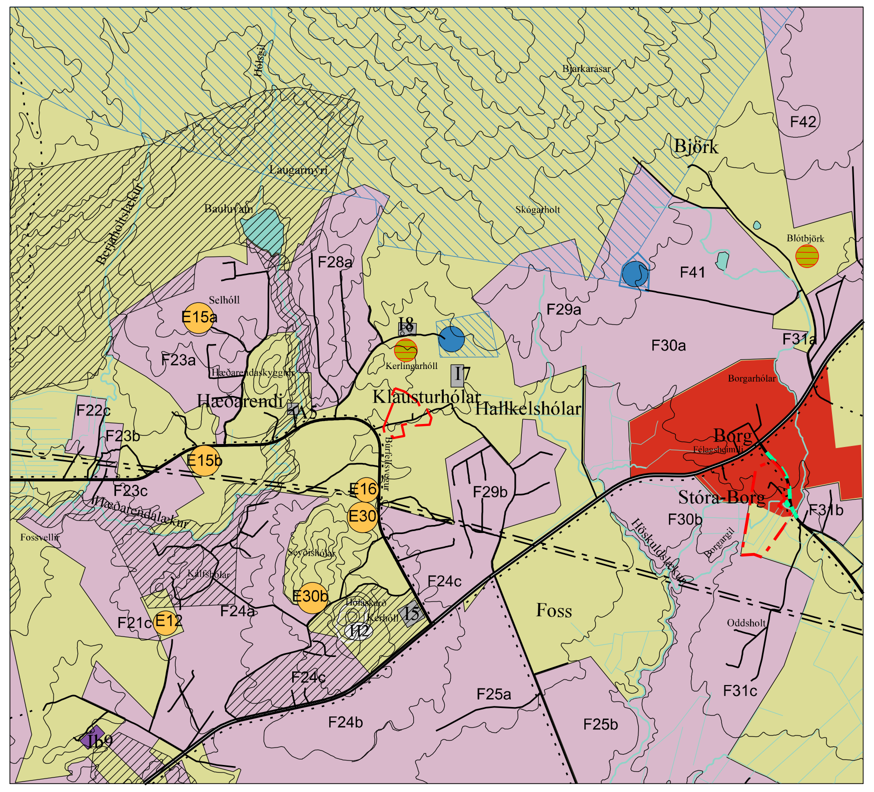
13. janúar 2022

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggð hús
- Lóðir
- Byggingareitir
- Landbúnaður: tún, beitarland o.fl.
- Kirkjugarður
- Vegir
- Rotþró
- Fornleifar

Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A2)

Hnit lóða:	Hnit byggingareita:
p1: X=410608.44 Y=398321.45	b1: X=410556.59 Y=398438.99
p2: X=410618.73 Y=398293.47	b2: X=410588.73 Y=398354.76
p3: X=410619.39 Y=398260.85	b3: X=410541.42 Y=398336.70
p4: X=410568.76 Y=398257.94	b4: X=410542.54 Y=398390.99
p5: X=410556.03 Y=398292.59	b5: X=410514.86 Y=398423.06
p6: X=410400.87 Y=398219.88	b6: X=410499.93 Y=398405.16
p7: X=410415.51 Y=398149.97	b7: X=410520.34 Y=398381.51
p8: X=410347.00 Y=398135.62	b8: X=410519.59 Y=398345.09
p9; X=410332.36 Y=398205.53	b9: X=410450.55 Y=398329.68
p10: X=410328.26 Y=398225.11	b10: X=410438.86 Y=398360.18
p11: X=410259.75 Y=398210.76	b11: X=410446.04 Y=398390.31
p12: X=410274.39 Y=398140.84	b12: X=410416.68 Y=398406.93
p13: X=410342.90 Y=398155.19	b13: X=410430.99 Y=398434.62
p14: X=410342.33 Y=398529.70	b14: X=410473.51 Y=398410.54
p15: X=410361.00 Y=398577.00	b15: X=410415.68 Y=398513.46
p16: X=410436.00 Y=398552.00	b16: X=410424.05 Y=398545.43
p17: X=410422.47 Y=398500.33	b17: X=410366.92 Y=398564.47
p18: X=410422.53 Y=398450.90	b18: X=410355.49 Y=398535.52
p19: X=410396.73 Y=398400.99	b19: X=410393.13 Y=398208.04
p20: X=410442.34 Y=398375.16	b20: X=410403.68 Y=398157.71
p21: X=410491.86 Y=398411.64	b21: X=410354.74 Y=398147.46
p22: X=410497.97 Y=398427.32	b22: X=410344.20 Y=398197.79
p23: X=410562.37 Y=398451.90	b23: X=410320.52 Y=398213.27
p24: X=410601.64 Y=398348.98	b24: X=410331.06 Y=398162.93
p25: X=410531.11 Y=398322.07	b25: X=410282.13 Y=398152.68
p26: X=410532.46 Y=398387.37	b26: X=410271.58 Y=398203.02
	b27: X=410599.15 Y=398304.92
	b28: X=410609.04 Y=398277.99
	b29: X=410609.20 Y=398270.28
	b30: X=410575.59 Y=398268.35
	b31: X=410568.38 Y=398287.97



Hluti úr aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2008-2020

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli:
Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.

- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann_________20

____

Tillagan var auglýst frá_________20 með athugasemdafresti til________20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_________20

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 landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.

2.gr. Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir nær yfir bæjatorfuna á Klausturhólum og nánasta umhverfi og er um 12 ha að stærð. Landið hallar til suðurs og er tún, móar og hraun og er í um 100 m yfir sjávarmáli.

3.gr. Aðkoman er frá Búrfellsvegi og Hallkelshólavegi sem liggur í gegnum svæðið. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir sex lóðum og einum byggingareit á svæðinu og á þeim er gert ráð fyrir eftirfarandi mannvirkjum:

Lóð, merkt A, er þegar stofnuð og heitir í Þjóðskrá Klausturhólar lóð og hefur landnúmerið L192620 og er skráð 6.800 fm að stærð. Á lóðinni er skráð 217.3 fm einbýlishús, byggt 2001. Á lóðinni er heimilt að stækka húsið, og reisa geymslu/skemmu. Byggingarmagn á lóðinni má vera samtals og allt að 350 fm.

Lóð, merkt B, er þegar stofnuð og heitir í Þjóðskrá Goðhóll og hefur landnúmerið L226412 og er skráð 2.800 fm að stærð. Á lóðinni er skráð 202,4 fm einbýlishús, byggt 1930. Á lóðinni er heimilt að stækka húsið, og reisa geymslu /skemmu. Byggingarmagn á lóðinni má vera samtals og allt að 350 fm.

Lóð, merkt C, er þegar stofnuð og heitir í Þjóðskrá Klausturhólar Ömmukot og hefur landnúmerið L189912 og er skráð 5000.0 fm að stærð. Á lóðinni er skráð 123,4 fm einbýlishús, byggt 1995. Á lóðinni er heimilt að stækka húsið, og reisa geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera samtals og allt að 350 fm.

Lóð, merkt D, sem er 5.000 fm að stærð. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 350 fm.

Lóð, merkt E, sem er 4.276 fm að stærð. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

Lóð, merkt F, sem er 3.708 fm að stærð. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 350 fm.

Reitur sem merktur er G, 3.800 fm að stærð, er fyrirhugaður byggingareitur, sem mun tilheyra jörðinni Klausturhólar L168258. Á reitnum er heimilt að reisa allt að 800 fm útihús s.s. geymslu/skemmu/hesthús.

5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að frjálsu vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.

6.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu Klausturhóla. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljótist af.

7.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. 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 grodureldar.is

8.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða bæði nýjar og gamlar húsalóðir, og má því reikna með að lóðirnar byggist upp á mismunandi tímum og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). 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.

9.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

10.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

11.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd 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 liti í umhverfinu. Byggingaáform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.

12.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning: Forminjaskráning í Grímsneshreppi II, unnin af Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 2001 og nánari mælingar á staðsetningu fornminja framkvæmdar sumarið 2017. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru skráðar margar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu og í námunda við það. Samkvæmt hættumati Fornleifastofnunar Íslands er talin stórhætta á að minjarnar geti raskast, vegna ábúðar. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Ekki eru skráðar fornleifar innan byggingareita.
Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar 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 á 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".*

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru isn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is