



# DEILISKIPULAG

KERHRAUN

SVÆÐI A, B OG C

Greinargerð

14. janúar 2022

Unnið af stjórn Kerhrauns félags sumarhúsaeygenda 2021-2022



## Efnisyfirlit

|  |           |
|--|-----------|
| Efnisyfirlit.....                            | i         |
| <b>1 Inngangur.....</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1 Almennt.....                             | 1         |
| 1.2 Markmið.....                             | 1         |
| 1.3 Málsmeðferð og kynning.....              | 1         |
| 1.4 Skipulagsgögn.....                       | 1         |
| 1.5 Tengsl við aðrar áætlanir.....           | 1         |
| <b>2 Forsendur.....</b>                      | <b>2</b>  |
| 2.1 Skipulagssvæðið.....                     | 2         |
| 2.2 Staðhættir.....                          | 2         |
| 2.3 Gróður.....                              | 4         |
| 2.4 Náttúruminjar.....                       | 4         |
| 2.5 Menningarminjar.....                     | 5         |
| 2.6 Umhverfisáhrif.....                      | 5         |
| <b>3 Deiliskipulagið.....</b>                | <b>6</b>  |
| 3.1 Almennt.....                             | 6         |
| 3.2 Lóðir.....                               | 6         |
| 3.3 Vegir og bílastæði.....                  | 6         |
| 3.4 Göngustígar og flóttaleið.....           | 7         |
| 3.5 Leik- og útivistarsvæði.....             | 7         |
| 3.6 Frágangur.....                           | 8         |
| 3.7 Lýsing.....                              | 8         |
| 3.8 Veitur og sorp.....                      | 8         |
| 3.9 Kvaðir.....                              | 9         |
| 3.10 Náttúruminjar.....                      | 9         |
| 3.11 Menningarminjar.....                    | 9         |
| <b>4 Byggingarskilmálar.....</b>             | <b>10</b> |
| 4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....     | 10        |
| 4.2 Mæliblöð og hæðarblöð.....               | 10        |
| 4.3 Byggingarreitir og nýtingarhlutfall..... | 10        |
| <b>5 Heimildir og tilvitanir.....</b>        | <b>12</b> |

## Yfirlit yfir myndir

|   |    |
|---|----|
| Mynd 1 Innkeyrslan í Kerhraunið.....  | 2  |
| Mynd 2 Hluti af girðingu umhverfis Kerhraunið og stigi að Hæðarendalæk..... | 3  |
| Mynd 3 Horft yfir hluta af Kerhrauni ofan af Seyðishólum.....               | 3  |
| Mynd 4 Deiliskipulagssvæðið – Kerhraun. Heimild Landmælingar Íslands.....   | 4  |
| Mynd 5 Margbreytilegur gróður.....  | 4  |
| Mynd 6 Gróðurþekja- mosapembur.....   | 4  |
| Mynd 7 Kerbúðin – handverksverslun.....                                     | 6  |
| Mynd 8 Bundið slitlag og rauðamöl.....                                      | 7  |
| Mynd 9 Sameiginleg bíla- og geymsluplön.....                                | 7  |
| Mynd 10 Flóttaleið út af svæðinu.....                                       | 7  |
| Mynd 11 Frá leik- og útivistarsvæðum.....                                   | 8  |
| Mynd 12 Í Kerhrauni er að finna fjölbreytt frístundahús.....                | 11 |



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps:

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_



# 1 INNGANGUR

## 1.1 ALMENNT

---

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir frístundabyggð í Kerhrauni í Grímsnes- og Grafningshreppi. Kerhraun er frístundasvæði úr landi Seyðishóla sem áður tilheyrðu jörðinni Klausturhólar.

Gildandi deiliskipulag fyrir Kerhraun var staðfest 17. nóvember 1999. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu. Skipulagið er einnig komið til ára sinna og stenst ekki þær kröfur sem gerðar eru í dag til deiliskipulags. Deiliskipulagið er sett fram sem nýtt deiliskipulag og tekur til allra þeirra breytinga sem gerðar hafa verið á upprunalegu deiliskipulagi. Með gildistöku þessa deiliskipulags falla úr gildi öll ákvæði eldra deiliskipulags.

## 1.2 MARKMIÐ

---

Tilgangur skipulagsgerðarinnar er að uppfæra eldra skipulag í samræmi við núgildandi lög og koma fyrir þeim breytingum sem hafa orðið á svæðinu í gegnum tíðina.

## 1.3 MÁLSMEÐFERÐ OG KYNNING

---

Þar sem um er að ræða uppfærslu á eldra deiliskipulagi var ekki tekin saman lýsing um skipulagsverkefnið. Deiliskipulagstillagan er auglýst með 6 vikna athugasemdafresti, þar sem öllum sem telja sig hafa hagsmuna að gæta gefst færi á að senda inn ábendingar og athugasemdir. Þegar frestur til athugasemda er liðinn fjallar sveitarstjórn um tillöguna og tekur afstöðu til þeirra athugasemda sem hafa borist. Í framhaldinu afgreiðir sveitarstjórn deiliskipulagið og sendir það, ásamt samantekt á málsmeðferð, til Skipulagsstofnunar til yfirferðar. Samþykkt deiliskipulag verður að lokum auglýst í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við skipulagslög og tekur þar með gildi.

## 1.4 SKIPULAGSGÖGN

---

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Deiliskipulag. Kerhraun. Svæði A, B og C. Uppdráttur í mkv. 1:2500. Bláðstærð A1. Dags. 14.01.2022.

Deiliskipulag. Kerhraun. Svæði A, B og C. Greinargerð. Dags. 14. janúar 2022.

## 1.5 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

---

### Gildandi aðalskipulag

*Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020* var staðfest 1. mars 2010.<sup>1</sup> Í Aðalskipulagi er gert ráð fyrir frístundabyggð á umræddu svæði. Gerðar hafa verið 16 breytingar á aðalskipulaginu en engin þeirra á við umrætt svæði.

### Deiliskipulag

Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og var það samþykkt 17. nóvember 1999. Svæðinu er skipt í A, B og C svæði. Deiliskipulag á A svæði var unnið af Sigurði Hreinssyni byggingartæknifræðingi en B og C svæði var unnið af VSÓ ráðgjöf.

Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu.



## 2 FORSENDUR

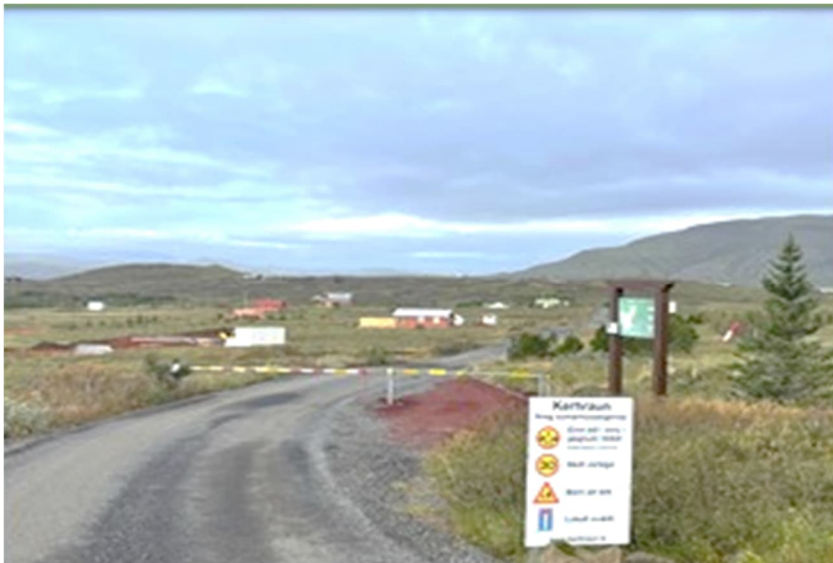
### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagið tekur til afgirts svæðis norðan við Biskupstungnaveg og austan við Kerið í Grímsnesi. Kerhraun er 107 ha landsvæði miðsvæðis í Grímsnesi, undir Seyðishólum um 4 km suðaustur af Búrfelli. Hæðarendalækur afmarkar svæðið að hluta.

### 2.2 STADHÆTTIR

Um er að ræða frístundasvæði sem skiptist í þrjú svæði A, B og C svæði. Aðkoma að Kerhrauni er frá samlagsvegi, sem er sá hluti af gömlu Biskupstungnabrautinni sem liggur frá núverandi þjóðvegi og upp að Seyðishólum.

Lóðir eru í einkaeigu ásamt sameiginlegum leik- og útivistarsvæðum. Allt svæðið hefur þegar verið skipulagt fyrir frístundahúsalóðir, vegi, göngustíga og leik- og útivistarsvæði. Svæðið er nú þegar orðið þéttbyggt en enn eru nokkrar lóðir óbyggðar. Kerhraunið er afgirt og lokað svæði með rafmagnshliði og því er ekki ætlast til að girða einstaka lóðir. Girðing liggur minnst 10 m frá Hæðarendalæk. Girðingar eru að jöfnu í eigu Kerhrauns og landeigenda sem eiga aðliggjandi lönd og gilda sérstök girðingalög um endurnýjun og viðhald þeirra.



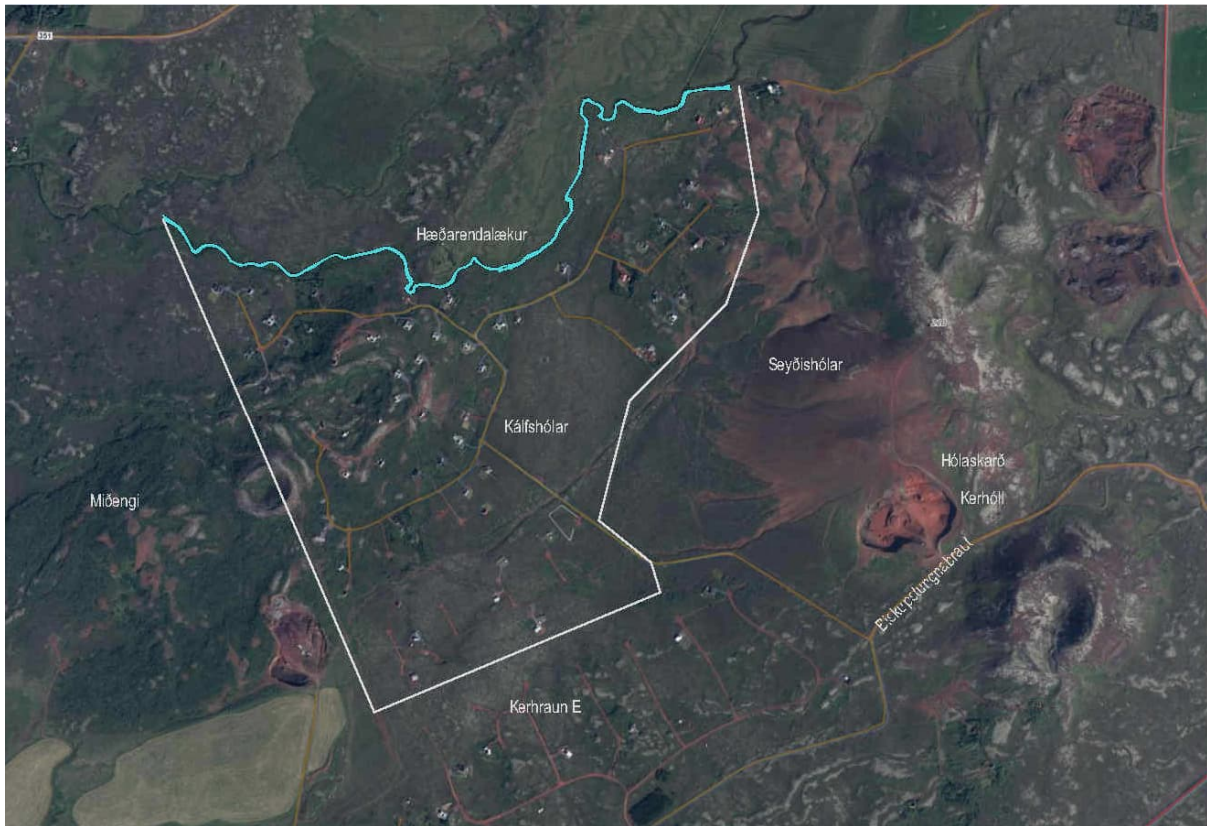
Mynd 1 Innkeyrslan í Kerhraunið



*Mynd 2 Hluti af girðingu umhverfis Kerhraunið og stigi að Hæðarendalæk*



*Mynd 3 Horft yfir hluta af Kerhrauni ofan af Seyðishólum*



Mynd 4 Deiliskipulagssvæðið – Kerhraun. Heimild Landmælingar Íslands<sup>11</sup>

## 2.3 GRÓÐUR

Svæðið er mólendi á hrauni ásamt melum með áfoksmold. Það er að miklu leyti gróið, mosi, lyng, birki og villtur víðir sem var til staðar áður en frístundabyggðin var skipulögð. Til viðbótar hefur verið gróðursett mjög mikið af ýmsum trjátegundum, runnum og fjölbreyttum öðrum gróðri.



Mynd 5 Margbreytilegur gróður



Mynd 6 Gróðurþekja- mosapembur

## 2.4 NÁTTÚRUMINJAR

Hluti af skipulagssvæðinu er á náttúruminjaskrá nr. 770. „Kálfs hólar, Búrfells- og Hæðarendalækur, Grímsneshreppi, Árnassýslu. (1) Kálfs hólar og lækirnir ásamt spildu meðfram þeim. Digrihóll. (2)



*Kálfshólar eru gjallgígar á stuttri sprungu vestan við Seyðishóla. Hæðarendalækur rennur í Búrfellslæk sem rennur í Sogið. Fallegir lækir í hraunjaðri í grennd við ört vaxandi sumarhúsabyggð. Digrihóll er gervigígamyndun í hrauninu úr Kálfshólum<sup>iiii</sup>. Sunnan við frístundabyggðina er að finna Kerhól við Seyðishóla sem er á Náttúruminjaskrá nr. 745 „(1) Kerhóll ásamt spildu umhverfis, sem afmarkast af vegum. Að suðvestan 400 m spilda út frá gígnum. (2) Tilkomumikill gjallklepragígur, ein af tólf eldstöðvum er mynduðu Grímsneshraun.“*

## 2.5 MENNINGARMINJAR

---

Ekki hafa fundist fornleifar á skipulagssvæðinu og samkvæmt minjavefsjá Minjastofnunar Íslands eru engar skráðar minjar á deiliskipulagssvæðinu.

## 2.6 UMHVERFISÁHRIF

---

Metin eru líkleg áhrif á þá þætti umhverfisins sem gætu orðið fyrir áhrifum og stefna deiliskipulagsins borin saman við óbreytt ástand. Svæðið er nú þegar byggt að mestu leyti sem frístundabyggð og raskað að hluta. Líklegir þættir eru náttúrufarslegir þættir, fornminjar, landslag og ásynnd og samfélag.

Hluti svæðisins er á náttúruminjaskrá en hluta þess hefur nú þegar verið raskað af frístundabyggð. Engar fornminjar eru þekktar á svæðinu og því ólíklegt að stefnan hafi áhrif á þær. Nýjar framkvæmdir munu hafa áhrif á gróður. Sem mótvægisáðgerð er lagt til að halda áfram með gróðursetningu og að haldið verði í þann villta gróður sem er á svæðinu. Ennfremur skal endurheimta náttúrulegan gróður.

Ásynnd svæðisins mun breytast lítið með fjölgun húsa en einungis er leyfilegt að byggja lágreistar byggingar sem falla vel að aðliggjandi byggð.

Á heildina lítið eru áhrif skipulagsins óveruleg eða jákvæð.





## 3 DEILSKIPULAGIÐ

### 3.1 ALMENNT

---

Deiliskipulagið er 107 ha að stærð og tekur til svæðis A, B og C í landi Kerhrauns. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hæðarendalæk að norðan, Miðengi að vestan, landamerkjum við Seyðishóla að austan og að Kerhrauni svæði E að sunnan.

### 3.2 LÓÐIR

---

Í Kerhrauni eru 128 lóðir skipulagðar undir frístundabyggð. Stærð þeirra er mismunandi en að jafnaði um 0,5 ha til 0,7 ha. Þó eru á svæðinu stærri lóðir, allt að rúmum hektara.

### 3.3 VEGIR OG BÍLASTÆÐI

---

Vegir innan Kerhrauns eru um 4 m breiðir og fjölförnustu vegakaflarnir eru með bundnu slitlagi. Við mörk vegar og lóðar skal vera 4 m helgunarsvæði fyrir lagnir og þar er ekki gert ráð fyrir trjágróðri. Afmarka skal tvö bílastæði á lóð. Tvö sameiginleg bílastæði skulu liggja við leik- og útivistarsvæði, einnig skal vera geymsluplan fyrir eigur félagsins og afmarkað svæði fyrir litla færanlega handverksverslun.



*Mynd 7 Kerbúðin – handverksverslun*



Mynd 8 Bundið slitlag og rauðamöl



Mynd 9 Sameiginleg bíla- og geymsluplön

### 3.4 GÖNGUSTÍGAR OG FLÓTTALEIÐ

Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið, bæði um leik- og útivistarsvæði og einnig á milli lóða. Þar sem girðingar eru í beinu framhaldi af stígum, skulu vera stigar yfir girðingarnar, bæði sem flóttaleið og til að auðvelda fólki för að læknum eða á önnur opin svæði. Ein viðurkennd og merkt flóttaleið er út af svæðinu á Búrfellsveg, þ.e á milli lóða nr. 82 og 83.



Mynd 10 Flóttaleið út af svæðinu

### 3.5 LEIK- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Innan Kerhrauns eru skipulögð nokkur leik- og útivistarsvæði. Sérstakt svæði í gili eða laut er ætlað fyrir samkomur / varðeld og að því svæði liggja fjórir göngustígar. Miðsvæðis er stórt leik- og útivistarsvæði. Fyrir utan þessi tvö sameiginlegu aðalsvæði eru þrjú lítil svæði, ætluð sem lítil leiksvæði. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti.



Mynd 11 Frá leik- og útivistarsvæðum

### 3.6 FRÁGANGUR

---

Heimilt er að gróðursetja trjá- og runnagróður til skjólmyndunar og fegrunar. Lögð er áhersla á að gróður falli vel að landslagi og gróðurfari á svæðinu. Á svæðinu skal jafnframt leitast til þess að endurheimta náttúrulega gróður. Þar sem sár myndast í gróðurhulu, s.s. vegna veitulagna og vegagerðar, skal landið grætt með viðeigandi gróðri.

### 3.7 LÝSING

---

Lýsing á frístundasvæðinu skal vera látlaus og glýjulaus. Gæta skal þess að hún lýsi niður og valdi ekki sjón- eða ljósmengun á svæðinu.

### 3.8 VEITUR OG SORP

---

Þrjár veitur eru tengdar frístundabyggðinni, það eru heitt og kalt vatn ásamt rafmagn.

#### Heitt vatn

Heitt vatn eða hitaveita var lögð á svæðið árið 2010, ýmist er lögð lögn að lóðamörkum eða inn að húsi. Heitavatnið kemur frá Hitaveitu Hæðarenda.

#### Kalt vatn

Kalt vatn kemur úr borholu í Búrfellslandi sem tilheyrir Vatnsveitu Grímsnes- og Grafningshrepps.

#### Rafmagn

Rafmagn kemur frá rafveitukerfi RARIK.



### Fráveita

Fráveita skal leidd í viðurkennda rotþró með siturlögn sem tryggir að mengun berist ekki út. Frágangur skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og kröfur Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

### Sorp

Allt sorp skal flokka skv. gildandi reglum sveitarfélagsins hverju sinni og því skal skila á til þess gerða flokkunarstaði. Innan Kerhrauns fer ekki fram söfnun eða flokkun á sorpi.

## 3.9 KVAÐIR

---

Kvaðir eru um 4 m breytt lagnabelti meðfram öllum vegum utan lóða (ekki sýnt á uppdrætti). Innan skipulagssvæðisins er háspennustrengur og meðfram honum er helgunarsvæði sem sýnt er á uppdrætti.

## 3.10 NÁTTÚRUMINJAR

---

Nú þegar hefur svæðinu verið raskað þar sem náttúruminjar eru. Við áframhaldandi uppbyggingu skal gæta þess að halda raski í lágmarki á landsvæði sem er á náttúruminjaskrá.

## 3.11 MENNINGARMINJAR

---

Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Skv. 22. gr. skal friðhelgað svæði umhverfis fornleifar vera 15 metrar nema annað sé ákveðið.



## 4 BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld í Grímsnes- og Grafningshreppi, skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Hámarkshæð húsa frá gólfi er 6,4 m og hámarkshæð frá jörðu er allt að 7,4 m. Þakhalli húsa má vera á bilinu 0 – 45°.

Á hverri lóð er heimilt að reisa eitt hús og að auki geymslu eða gestahús allt að 40 m<sup>2</sup> innan byggingarreits. Einnig er heimild fyrir smáhýsi allt að 15 m<sup>2</sup> innan byggingarreits á lóð án byggingarleyfis sbr. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar, ef aðalhús lóðar er risið. Að öðru leyti er húsagerð frjáls og vanda skal frágang innan lóðar.

### 4.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skulu unnin eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiði húsa, innkeyrslur inn á lóð, fjölda bílastæði, kvaðir o.fl. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin vera rétt hærrí en deiliskipulagsuppdráttur.

Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðamörk (G) og gólfhæð bygginga (GK). Einnig sýna hæðablöð staðsetningu og hæðir lagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

### 4.3 BYGGINGARREITIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Á hverri lóð er byggingarreitur sem er eigi nær lóðamörkum en 10 m. Allar byggingar skulu vera innan skilgreinds byggingarreits. Nýtingarhlutfall lóða er 3% af flatarmáli lóðar.





*Mynd 12 Í Kerhrauni er að finna fjölbreytt frístundahús*



## 5 HEIMILDIR OG TILVITANIR

---

<sup>i</sup> Grímsnes- og Grafningshreppur. 2009. *Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020*

<sup>ii</sup> Landmælingar Íslands. Loftmynd.

<sup>iii</sup> Umhverfisstofnun. <https://www.ust.is/nattura/naturuverndarsvaedi/naturuminjaskra/sudurland/>