

NESJAR Í GRAFNINGI

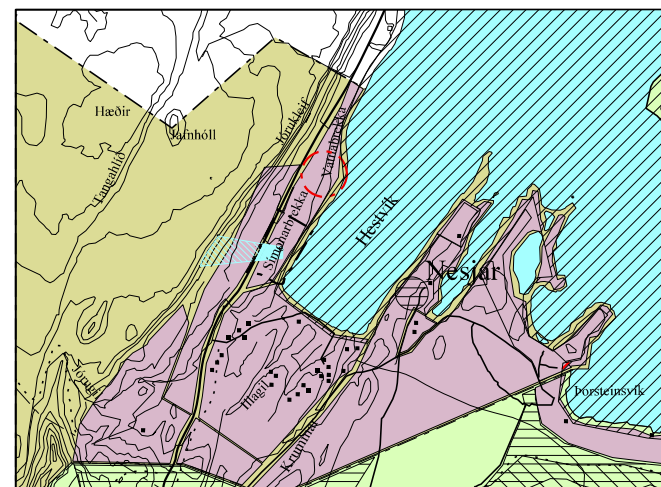
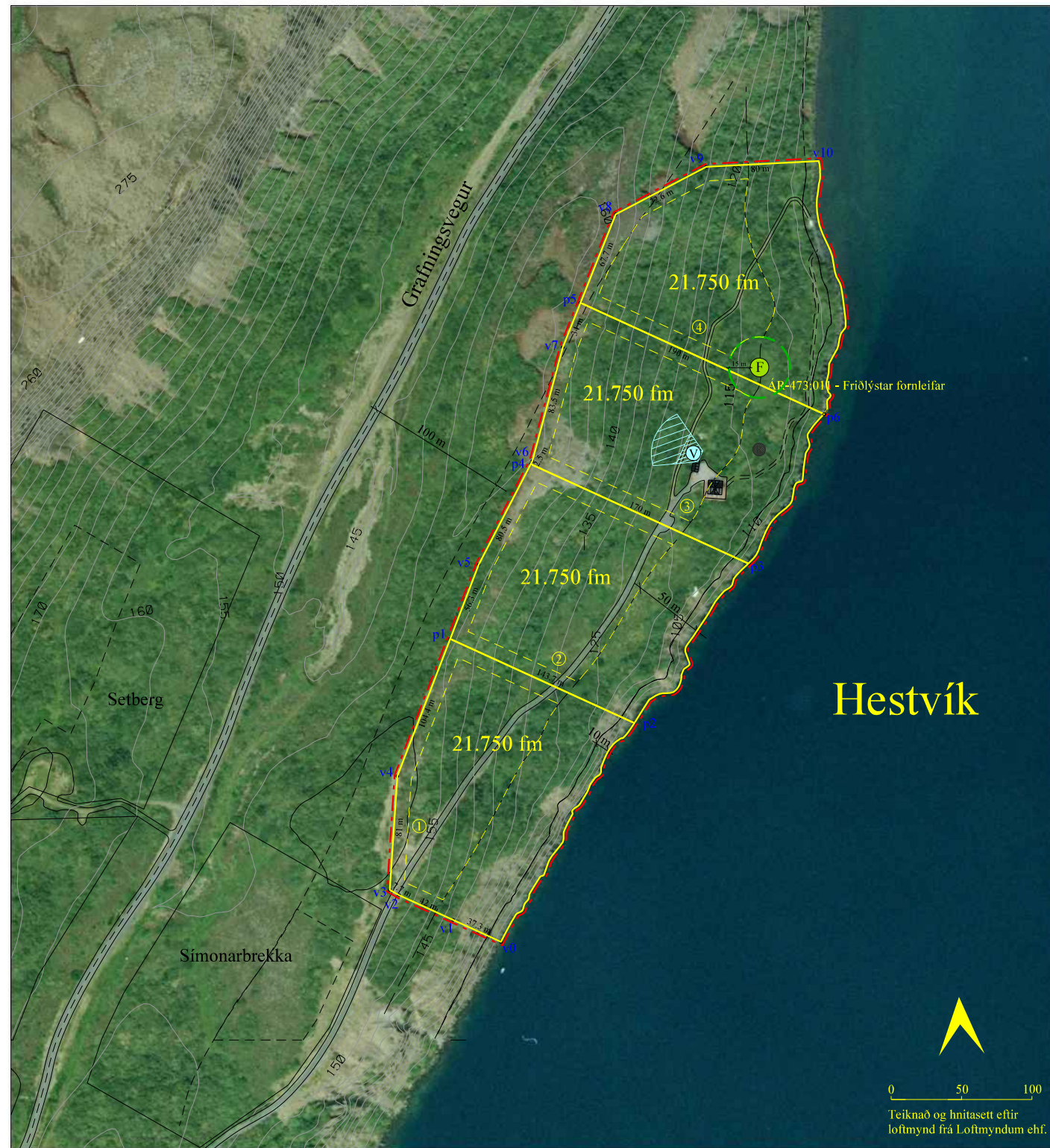
Vatnsbrekka

Deiliskipulag frístundabyggðar

Mkv. 1 : 4.000 (A3)

9. nóvember 2021

- Skýringar:
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Frístundalóðir
 - Byggð hús
 - Flatarmál lóðar í fm
 - Byggingarreitir
 - Númer lóða
 - Útivist
 - Tengivegur
 - Vegir
 - Gönguleið
 - Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
 - Vatnsverndarsvæði, grannsvæði
 - Vatnsverndarsvæði, fjarvæði
 - Rotþró
 - Fornleifar
 - Helgunarsvæði fornleifa



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2008-2020, m.s.br.

Hnitaskrá:

- v0: X=391033.19 Y=408490.49
- v1: X=390999.29 Y=408505.97
- v2: X=390961.00 Y=408523.45
- v4: X=390959.59 Y=408608.10
- v5: X=391017.37 Y=408758.08
- v6: X=391055.51 Y=408831.72
- v7: X=391076.99 Y=408912.43
- v8: X=391114.64 Y=409006.85
- v9: X=391178.90 Y=409040.57
- v10: X=391256.67 Y=409044.58
- p1: X=390997.11 Y=408705.50
- p2: X=391127.84 Y=408645.81
- p3: X=391208.81 Y=408758.98
- p4: X=391054.38 Y=408829.53
- p6: X=391262.44 Y=408865.03
- p5: X=391090.05 Y=408943.93

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

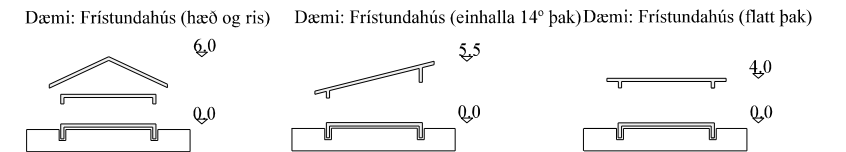
Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201

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 svæði fyrir frístundabyggð og er hluti úr svæði, merkt F1 í greinargerð aðalskipulagsins. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í aðalskipulagi.
2. gr. Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðina Vatnsbrekka 1, L199296. Lóðin er 87.000 fm að stærð. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í fjórar jafn stórar lóðir sem verða um 21.750 fm hver. Ein lóðanna er því þegar byggð og á henni er sumarbústaður (93,3 fm) byggður 2007 og geymsla (12,4 fm) byggð 2007. Landið hallar til austurs og er í um 100 - 150 m h. y. s. og er mói og mýri. Nokkur trjágróður er á svæðinu.
3. gr. Aðkoman að lóðunum er frá Grafningsvegi.
4. gr. Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Vegghæð skal ekki vera hærri en 4,0 m.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð og vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimild er fyrir kjallara og/öðra svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að aðlaga hús landi með stallaðri gólfplötu. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingareglugerðar um Orkusparnað og hitaefnangrun.

5. gr. Heimilt er að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreits, þó ekki stærra en 40 fm, þ.e.a.s. að engir skúrar eða aukahús séu þar fyrir. Vardandi hæð og þakhalli útihúsa gildir gr. 4. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhúsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingareglugerð. Hús skulu vera innan byggingarceits, einnig sólpallar.
6. gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
7. gr. Neysluvatn verður fengið úr borholu á svæðinu (sjá uppdrátt). Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/01. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun.
8. gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Þingvallavatni og víðar. 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. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samræmi við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
9. gr. Rotþró er á svæðinu (sjá uppdrátt) sem öll húsin munu tengjast inn á. Gert er ráð fyrir meira en tveggja þrjú hreinsun frárennslis á svæðinu í samræmi við 15. grein reglugerðar nr. 650 / 2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, sbr. 20 grein sömu reglugerðar. Hönnun og útfærsla hreinsivirkja verði í samræmi við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Ennfremur er vísað í leiðbeiningar Umhverfisstofnunar frá 2004 um fráveitur og meðferð skólps frá stökum húsum og ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólps og ákvæði um varnir gegn mengun vatns nr. 769/1999.
10. gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágretta.
11. gr. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmána og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingareglugerð. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.
12. gr. Raflysingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
13. gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
14. gr. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingaefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
15. gr. Fyrir liggur fornleifaskráning: Fornleifar í Grafningi, unnin af Orra Vésteinsdóttur & Sædís Gunnarsdóttur frá Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 1998. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru skráð ein fornleif á deiliskipulagssvæðinu, merkt: ÁR-473:011 rústir. Nánar er fjallað um þessar fornminjar í unnræddri fornleifaskráningu. Samkvæmt hettumati Fornleifa-stofnunar Íslands er talin hætta á að minjarnar geti raskast, vegna gróðurs. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulags-uppdráttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Byggingarreitir á lóðum, þar sem fornleifar eru skráðar eru í minnst 15 m fjarlægð frá þeim. Ef vart verður við fornleifar við uppgroft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. 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.