



Grímsnes og Grafningshreppur

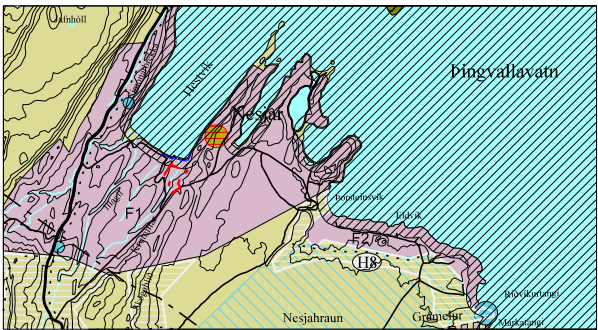
Litla Hestvík 1 og 2 og Kleifakot í landi Nesja Deiliskipulag frístundalóða Mkv: 1 : 3.000 (A3) 16. mars 2022

SKÝRINGAR:

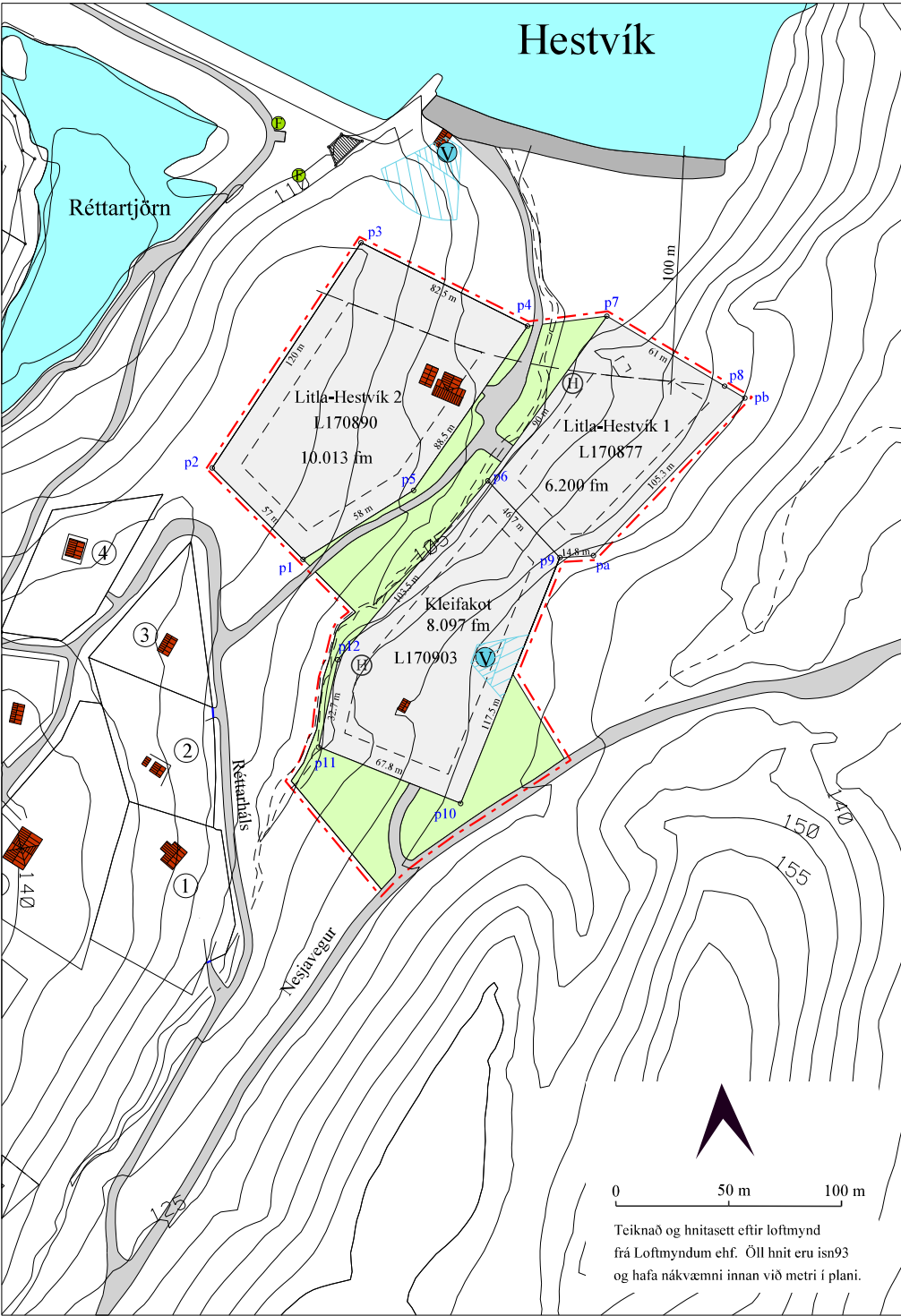
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggð hús
- Frístundalóðir
- Flatarmál lóða
- Byggingareitir
- Útivist
- Vegir
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Fjarsvæði
- Hreinsivirki
- Fornleifar

Hnitaskrá:

p1: X=391210.14 Y=407578.15
p2: X=391169.84 Y=407618.68
p3: X=391235.88 Y=407718.52
p4: X=391309.63 Y=407681.54
p5: X=391259.17 Y=407608.76
p6: X=391292.00 Y=407613.00
p7: X=391344.81 Y=407686.04
p8: X=391397.09 Y=407655.03
p9: X=391324.00 Y=407579.00
pa: X=391338.82 Y=407579.84
pb: X=391405.92 Y=407649.66
p10: X=391280.00 Y=407470.00
p11: X=391217.00 Y=407495.00
p12: X=391225.46 Y=407533.69



Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2008 - 2020



Deiliskipulag

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 þrjár frístundalóðir, sem eru eftirfarandi: Litla-Hestvík 1, L.170877. Í Þjóðskrá Íslands er stærð lóðarinnar ótilgreind. Á lóðinni er skráður sumarbústaður sem er 32.3 fm að stærð, byggður 1965. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að lóðin sé 6.200 fm að stærð. Litla-Hestvík 2, L.170890, sem er í skráð Þjóðskrá Íslands 7.000 fm að stærð. Á lóðinni er skráður sumarbústaður, sem er 99.1 fm að stærð, byggður 1967 og gestahús, sem er 24.8 fm að stærð, byggt 2008. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að lóðin sé 10.013 fm að stærð. Kleifakot, L.170903, sem er í skráð Þjóðskrá Íslands 8.000 fm að stærð. Á lóðinni er skráður sumarbústaður sem er 26.0 fm að stærð, byggður 1973. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að lóðin sé 8.097 fm að stærð.
- 3.gr. Landið hallar til norðvestur og er í um 100 m h. y. s. og er mói og vel gróidi. Þó nokkur trjágróður er á lóðunum. Aðkoman að Litlu-Hestvík 1 og 2 er frá Réttarhálsi og frá Nesjavegi að Kleifarkoti.
- 4.gr. Í deiliskipulaginu er á lóðunum gert ráð fyrir byggingareitum sem eru 10 m frá lóðamörkum, þar sem heimilt er að reisa ný sumarhús eða stækka þau sem fyrir eru. Ennfremur er heimilt er að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreits, þó ekki stærri en 40 fm, þ.e.a.s. ef að engir skúrar eða aukahús séu þar fyrir. Varðandi hæð og þakhalla útihúsa gildir gr. 6. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingareglugerð. Hús skulu vera innan byggingarreits, einnig sólpallar.
- 5.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
- 6.gr. Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 7 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Vegg hæð skal ekki vera hærri en 4,0 m. Skýringarmynd:

Deini: Frístundahús (hæð og ris)

Deini: Frístundahús (einhalla 14° þak)

Deini: Frístundahús (flatt þak)

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/ eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að aðlaga hús landi með stallaðri gólfplötu. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphituð iveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingareglugerðar um orkusparnað og hitaönnun.
- 7.gr. Neysluvatn fyrir Litlu-Hestvík 1 og 2 er fengið úr borholu sem staðsett er í Hestvíkinni (sjá uppdrátt), en neysluvatn fyri Kleifakot verður fengið úr borholu, sem fyrirhugað er að bora á lóðinni (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 samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
- 9.gr. Gert er ráð fyrir að lóðirnar Litla-Hestvík 1 og 2 verði með sameiginlegt hreinsivirki, en Kleifarkot verði með eigið hreinsivirki. Staðsetning hreinsivirkja eru sýn á uppdraetti. Gert er ráð fyrir meira en tveggja þrepa 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 samráði við og samþykkt af "Heilbrigðiseftirliti Suðurland.. Ennfremur er vísað í leiðbeiningar Umhverfisstofnunar frá 2004 um fráveitur og meðferð skólps frá stökum húsum og ákvæði reglugerða nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og ákvæði um varnir gegn mengun vatns nr. 769/1999.
- 10.gr. 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 jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu ofl.), 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. Rallýsingu 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. Ekki eru neinar fornleifar á svæðinu svo vítað sé. 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 hjóðminjar 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 förmunir sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sú sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vetvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldra og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

- 15.gr. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynd og landslag. Innan fyrirhugaðra byggingareita er ekki votlendi. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, þar sem sett er í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins. Við staðsetningu húsa, alla mannvirkjagerð á svæðinu og framkvæmdir skal taka tillit til eftirfarandi atriða er varðar verndun svæðisins: Skipulagssvæðið er innan svæðis sem er skilgreint á náttúruminjaskrá nr. 743, Þingvellir og Þingvallavatn. Þingvellir og land jarðanna Kárastaða, Brúarstaða, Svartagils og Gjábakka samkvæmt sérlægum nr. 47/2004. Þingvallavatn, ásamt eyjum og strandlengju umhverfis vatnið. Þingvellir eru einstæður sögustaður, landslag stórbrotið og fágætt að jarðfræðilegri gerð. Þingvallavatn er lífaðugt vatn í sigdal og má þar m.a. finna fjögur afbrigði bleikju. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að Þingvallavatn og lífríki þess hljóti ekki skaða af.

- Í 61. gr. nr. 60/2013 laga um náttúruvernd er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd er með orðalaginu „brýn nauðsyn“ lögð á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt röskun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir. Deiliskipulagslagstillaga þessi gerir ekki ráð fyrir röskun á þeim vistkerfum og jarðminjum sem eru svæðinu þ.m.t. birkinu. Skylt er að óska framkvæmdarleyfis, eða eftir atvikum byggingaleyfis, vegna allra framkvæmda. Sérstaklega sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar, sbr. skipulagslög og lög um mannvirki. Á þetta að tryggja að tekið sé til ítarlegrar skoðunar hvort framangreint skilyrði sé uppfyllt. Við mat á leyfisumsókn ber að vega saman mikilvægi náttúruminja sem í húfi eru og hagsmuni af fyrirhugaðri framkvæmd. Við matið skal litið til verndarmarkmiða 2.gr. og 3.gr. laga. 60/2013 um náttúruvernd, auk þess sem tekið er mið af mikilvægi minjanna og sérstöðu í íslensku og alþjóðlegu samhengi, sbr. 3. og 4. mgr. 61. gr. laganna. Ekki er talið að heimildir deiliskipulags til framkvæmda hafi áhrif á ofangreindum svæðum sem njóta sérstakrar verndar, umsóknir um framkvæmdir eru háðar mati skipulags- og byggingaryfirvalda m.a. m.t.t. ofangreindra verndarmarkmiða. Tillaga þessi tekur mið af reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns. Byggingarreitir eru skilgreindir í 100 metra fjarlægð frá vatninu. Öll meðferð áðurðar eða notkun annarra hættulegra mengandi efna er bönnuð í grennd við vatnið innan skipulagssvæðisins. Óheimilt að gera nokkuð það sem getur spilt vatni eða mengað, hvort sem um er að ræða yfirborðsvatn eða grunnvatn og einnig er óheimilt að gera nokkuð það sem getur haft neikvæð áhrif á lífríki Þingvallavatns og vatnasviðs þess og óheimilt er að raska búsvæðum og hrygningastöðvum bleikju-afbrigða og urriðastofna sem nú lifa í vatninu. Innan skipulagssvæðisins er auk þess skilgreint vatnsból og nærsvæði vatnsverndar umhverfis það.

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 athugasemdafrestri til_____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20