BÍLDSFELL III í Grímsnes og Grafningshreppi

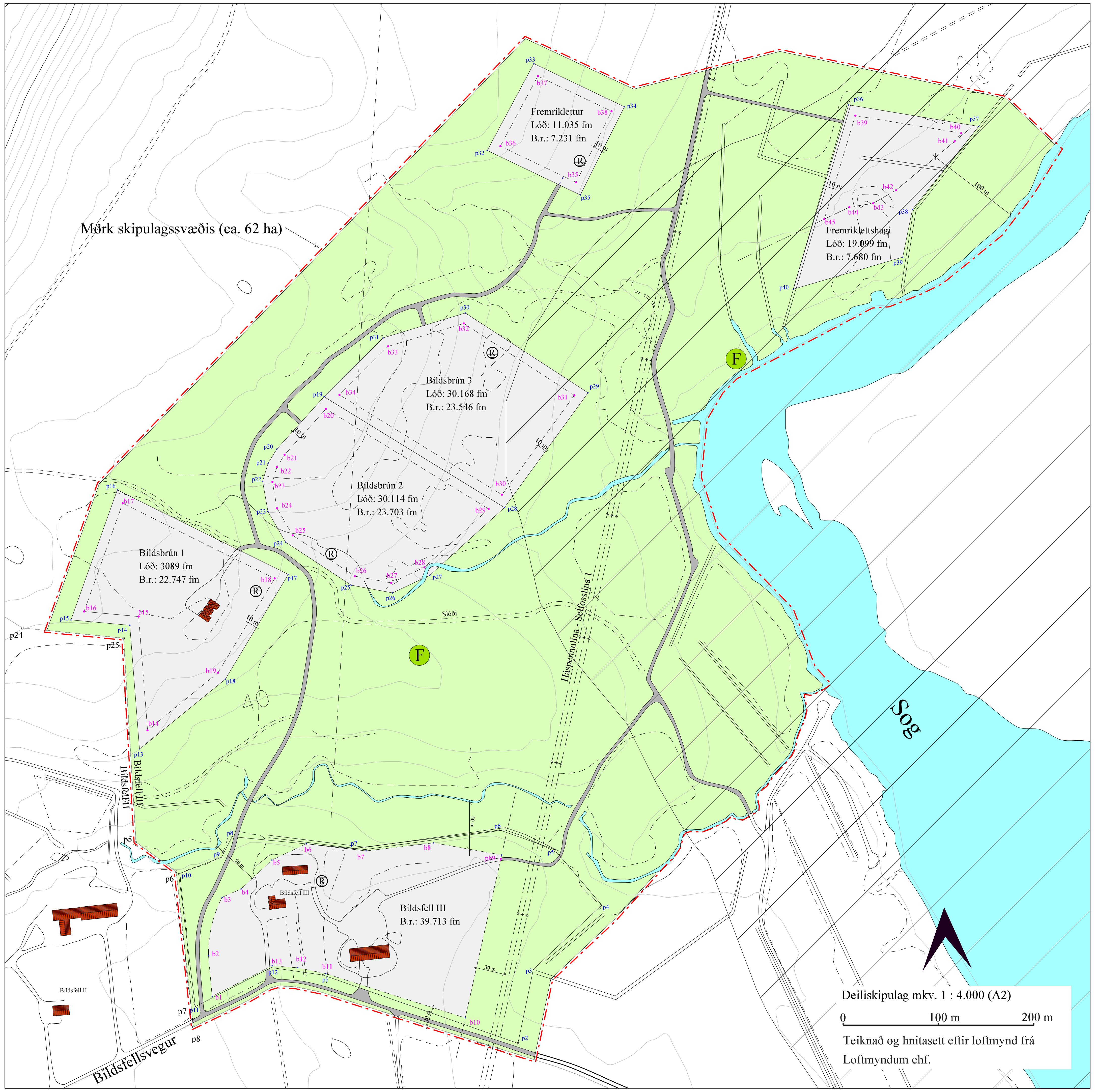
Landbúnaður

Deiliskipulag

4. mars 2022

Skýringar:

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



Hnit lóða:	Hnit byggingareitar:
p1: X=402339.56 Y=396437.66	b1: X=402223.08 Y=396415.32
p2: X=402543.95 Y=396366.08	b2: X=402219.20 Y=396458.00
p3: X=402560.02 Y=396443.57	b3: X=402233.57 Y=396519.15
p4: X=402631.87 Y=396510.93	b4: X=402253.37 Y=396527.90
p5: X=402581.83 Y=396569.58	b5: X=402285.75 Y=396558.35
p6: X=402524.80 Y=396589.69	b6: X=402321.89 Y=396575.31
p7: X=402371.14 Y=396570.47	b7: X=402384.50 Y=396567.92
p8: X=402244.16 Y=396582.87	b8: X=402455.49 Y=396576.34
p9: X=402232.99 Y=396561.24	b9: X=402526.82 Y=396563.71
p10: X=402187.88 Y=396543.82	b10: X=402488.59 Y=396392.77
p11: X=402205.48 Y=396404.54	b11: X=402342.20 Y=396439.16
p12: X=402284.88 Y=396445.47	b12: X=402312.96 Y=396445.24
p13: X=402146.84 Y=396674.59	b13: X=402286.06 Y=396447.37
p14: X=402136.69 Y=396804.61	b14: X=402155.32 Y=396694.42
p15: X=402074.96 Y=396810.20	b15: X=402146.00 Y=396813.81
p16: X=402123.58 Y=396946.58	b16: X=402088.71 Y=396819.00
p17: X=402302.91 Y=396857.90	b17: X=402129.22 Y=396932.63
p18: X=402236.88 Y=396748.06	b18: X=402288.74 Y=396853.75
p19: X=402340.55 Y=397044.44	b19: X=402229.20 Y=396754.71
p20: X=402291.03 Y=396989.44	b20: X=402342.41 Y=397031.56
p21: X=402281.77 Y=396974.65	b21: X=402299.04 Y=396983.39
p22: X=402276.05 Y=396955.57	b22: X=402290.96 Y=396970.48
p23: X=402281.58 Y=396923.90	b23: X=402286.30 Y=396954.96
p24: X=402300.19 Y=396891.84	b24: X=402291.12 Y=396927.38
p25: X=402368.95 Y=396846.58	b25: X=402307.66 Y=396898.89
p26: X=402412.33 Y=396838.61	b26: X=402372.76 Y=396856.05
p27: X=402451.29 Y=396856.95	b27: X=402410.97 Y=396849.02
p28: X=402529.79 Y=396928.15	b28: X=402445.68 Y=396865.36
p29: X=402617.37 Y=397048.45	b29: X=402513.20 Y=396926.61
p30: X=402488.64 Y=397132.14	b30: X=402527.15 Y=396941.51
p31: X=402402.40 Y=397106.07	b31: X=402603.08 Y=397045.81
p32: X=402511.67 Y=397302.69	b32: X=402487.09 Y=397121.23
p33: X=402560.54 Y=397393.90	b33: X=402407.68 Y=397097.22
p34: X=402655.52 Y=397348.51	b34: X=402356.60 Y=397046.32
p35: X=402609.37 Y=397256.03	b35: X=402604.81 Y=397269.29
p36: X=402890.70 Y=397350.55	b36: X=402525.43 Y=397307.20
p37: X=403027.29 Y=397327.93	b37: X=402564.84 Y=397380.76
p38: X=402957.73 Y=397240.89	b38: X=402642.03 Y=397343.88
p39: X=402947.51 Y=397190.71	b39: X=402897.75 Y=397339.24
p40: X=402832.73 Y=397157.16	b40: X=403008.83 Y=397320.85
	b41: X=403001.91 Y=397312.19
	b42: X=402940.53 Y=397261.04
	b43: X=402916.47 Y=397247.29
	b44: X=402891.54 Y=397243.32
	b45: X=402865.23 Y=397230.67

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 hluta jarðarinnar á Bíldsfelli III í Grafningi og er um 62 ha að stærð. Landið hallar til austurs og suðurs og er að mestu tún og móar og er í 25 - 65 m yfir sjávarmáli. Háspennulína (Selfosslína 1) liggur um svæðið frá norðri til suðurs.

3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Bíldsfellsvegi. 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 fimm lóðum ætluðum afkomendum jarðareigenda og á fjórum þeirra verða stofnuð lögbýli.

Bíldsfell III, L170818: Gert er ráð fyrir 39.727 fm byggingareit sem mun tilheyra jörðinni Bíldsfell III. Á reitnum er skráð 150,3 fm íbúðarhús, byggt 1983, véla/verkfærageymsla 208 fm, byggð 1981 og 1025,3 fm geymsla byggð 1984. Á reitnum er heimilt að stækka íbúðarhúsið í þannig að það verði 500 fm og útihúsin s.s. geymslur o.fl. þannig að þau mega vera samtals allt að 2.500 fm.

Bíldsbrún 1, L221375: Í Þjóðskrá er lóðin er skráð 11175.0 fm. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að lóðin stækki og verði 30.089 fm og á henni 22.747 fm byggingareitur. Á lóðinni er skráð íbúðarhús 194,5 fm. Á lóðinni er heimilt að stækka íbúðarhúsið og reisa tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

Bíldsbrún 2, L221376: Í Þjóðskrá er lóðin skráð 10974.0 fm. Ekkert mannvirki er á lóðinni. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að lóðin stækki og verði 30.114 fm og á henni 23.703 fm byggingareitur. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús, og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

Bíldsbrún 3, ný lóð: Gert er ráð fyrir að lóðin sé 30.168 fm að stærð og á henni 23.546 fm byggingareitur. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

Fremriklettur, ný lóð: Gert er ráð fyrir að lóðin sé 11.035 fm að stærð og á henni 7.231 fm byggingareitur. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

Fremriklettshagi, ný lóð: Gert er ráð fyrir að lóðin sé 19.099 fm að stærð og á henni 7.680 fm byggingareitur. Á lóðinni er heimilt að reisa hesthús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

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 - 60 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 Bíldsfells. 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. 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

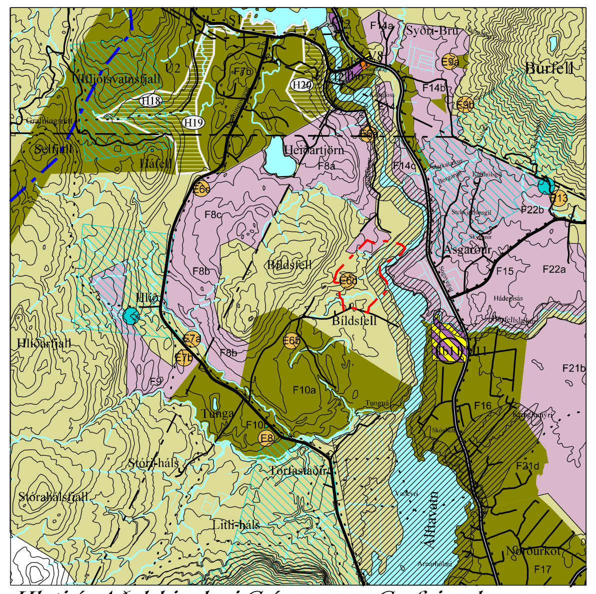
8.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða bæði ný og gömul hús, fjarlægð milli þeirra þó nokkur og einnig má reikna með að lóðirnar byggist upp á mismunandi tímum og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar 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.

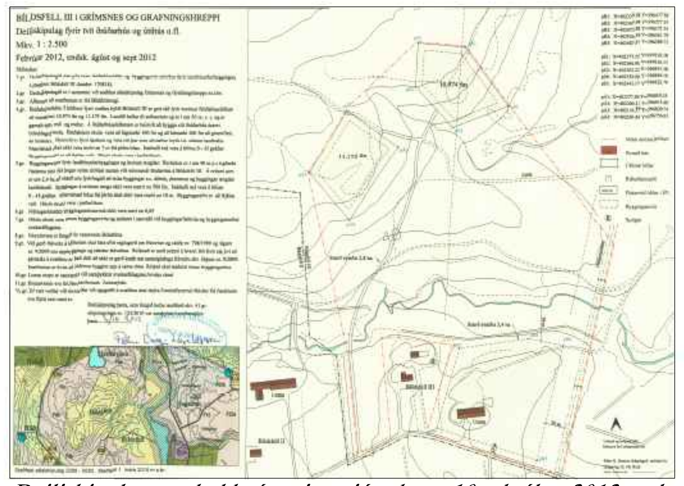
10.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

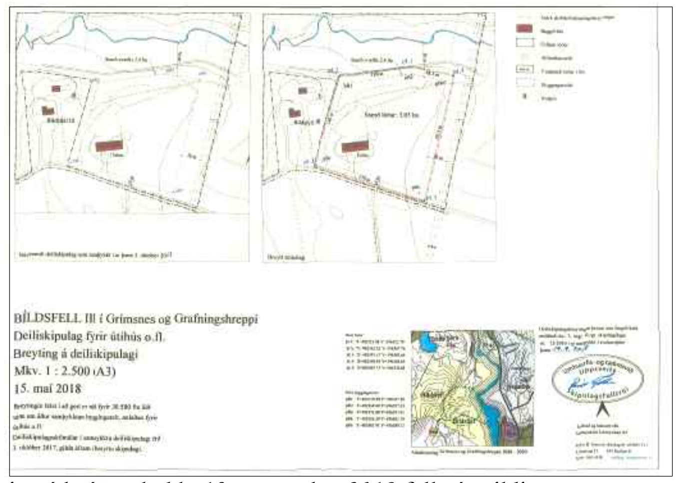
11.gr. Svæðið er að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Byggingaráform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

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. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Ekki eru skráðar fornleifar innan lóða og 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".*



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





Deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn þann 10. október 2012 og breyting á því samþykkt 19. september 2018 falla úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann_________20

____

Tillagan var auglýst frá_________20 ,með athugasemdafresti til_________20

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

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Rvík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is