Greinargerð með deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Vaðnes, 4. áfangi.

Inngangur:

Skipulagssvæðið er í landi jarðarinnar Vaðnes, landnr. 168289 Heildarstærð skipulagssvæðis er um 54 ha. Svæðið er hluti frístundasvæðis F26 skv. aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps.
Svæðið liggur austan og norðan við 3. áfanga frístundabyggðar í landi vaðnes sem upphaflega var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 6. júlí 2006.
Aðalgata svæðisins er framhald af Mosabraut í 3. áfanga. Nýjar götur skipulagssvæðisins fá nöfnin, Týþóll, Garðsendi, Kaplavík, Litli Náthagi og Stóri Náthagi.
Skipulagið er gert á upprétta loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hnit eru skv. hnitakerfi ÍSNET93.
Uppdrátturinn skiptist í :

A) Deiliskipulag í Mkv. 1:2500, sem sýnir legu gatna og lóða, staðsetningu byggingarreyta.
B) Yfirlitsuppdrátt í Mkv. 1:10000, sem sýnir afstöðu skipulagssvæðisins til næsta nágrennis, aðliggjandi jarða og fyrirkomulag flóttaleiða frá svæðinu.
C) Út úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps, sem sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins, innan F26, stofn og tengivegi og landnotkun næsta nágrennis.

Forsendur:

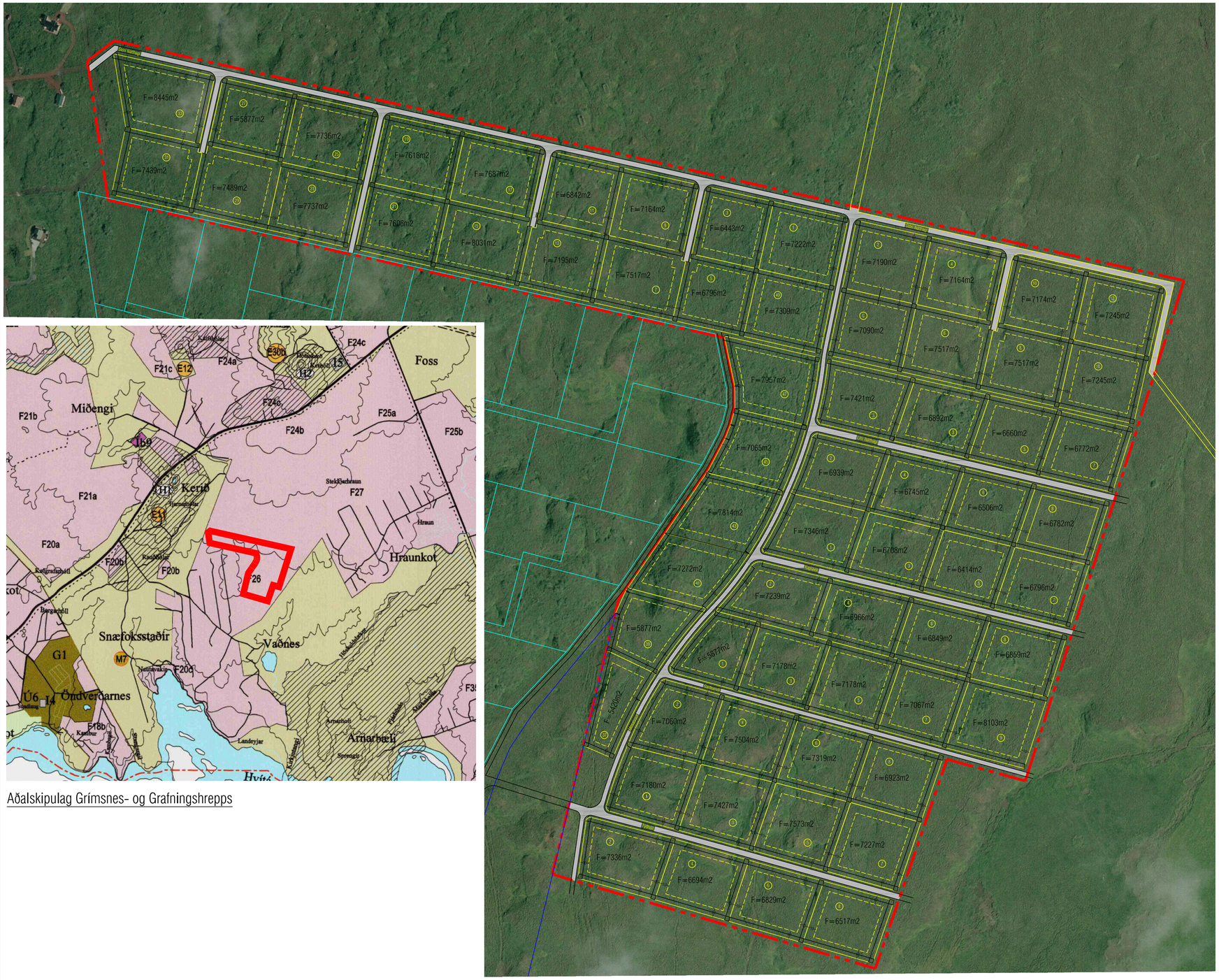
Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 með síðari breytingum.
Landið sem um ræðir er hluti jarðarinnar Vaðnes, heildarstærð svæðisins er um 54 hektarar. Landið er að mestu gróið hraun.
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 65 sumarhúsalóðum, lóðirnar eru flestar 7000-7500 fermetrar að stærð.

Deiliskipulag:

Byggingarskilmálar: Á hverri lóð er heimilt að reysa sumarhús og að auki gestahús, geymslu eða gróðurhús allt að 40 ferm. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,03 skv. ákvæðum aðalskipulags.
Hámarkshæð húsa skal ekki vera meiri en 6,0m húsa með mæni, 5,5m húsa með einhalla þaki og 4,5m á húsi með sléttu þaki. Ekki er sérstök kvöð um mænisstefnu húsa.
Lóðirnar tengjast vatnsveitu Grímsnes- og Grafningshrepps og Hitaveitu Vaðnes. Lögnum skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem það er hægt.
Á hverri lóð er stök rotþró sem þjónar hverri lóð. Lóðarhöfum er heimilt að hafa sameiginlegar rotþrær bjóði aðstæður upp á slíkt. Ekki er talið raunhægt að hafa sameiginlega fráveitu þar sem ekki liggur fyrir hversu hratt hverfið byggist. Landið er gróið hraun og hentar því vel til siturbeðagerðar á hverri lóð. Staðsetja skal rotþrær og siturlagnir innan byggingarreits.
Meðferð sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Vaðnesvegi.
Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu. Aðkomuvegur og vegir innan lóða að húsum skulu vera byggðir til að þola 30 tonna heildarþunga ökutækja. Gróðursetning á lóðunum skal taka mið af leiðbeiningum stýrihóps um gróðurelda.

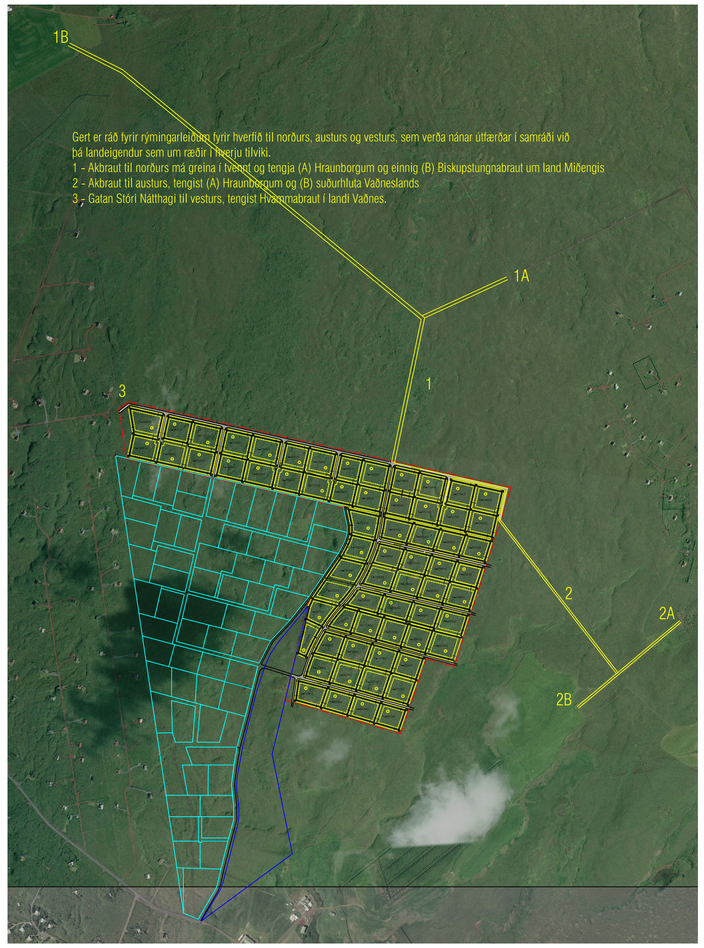
Umhverfisáhrif:

Lóðirnar eru á landi sem hallar að mestu mót NV. Yfirbragð byggðar verður í samræmi við sumarhúsabyggð í 3. áfanga skipulags í landi Vaðnes þannig að umhverfisáhrif eru í lágmarki.



Skipulagstillaga 1:2500

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps



Yfirlitsuppdráttur Mkv. 1:10.000

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

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____

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

MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
LÓÐARMÖRK
BYGGINGARREITUR
MÆNISSTEFNA
10.000 STÆRÐ LÓÐAR
A LÓÐANÚMER

Helgi Kjartansson Byggingartæknifræðingur Hvammur 1b - 845 Flúðir kt. 030270-5419 - s: 617-5377 netf: helgikjartansson@gmail.com	Verkheiti Vaðnes, Deiliskipulag 4. áfangi Deiliskipulag frístundabyggðar
Dags. 1.7.2022 / Teikn. Nr. S-01 / Mkv. 1:2500 - 1:10000 / Skrá .dwg	
Breyting dags eðli breytingar	Aðalhönnuður
	Samþykkt