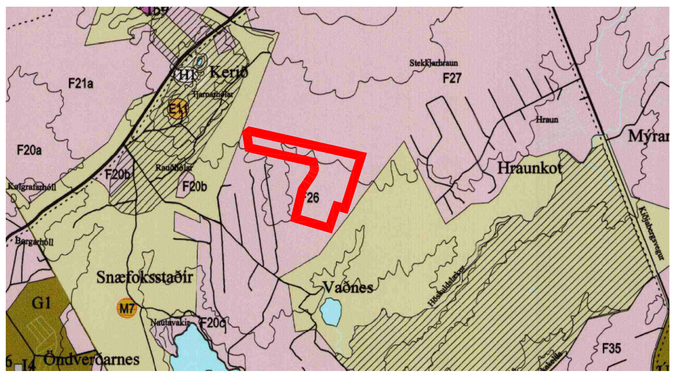
Skipulagstillaga 1:2500

Yfirlitsuppdráttur Mkv. 1:10.000



Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps

MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

LÓÐARMÖRK

BYGGINGARREITUR

MÆNISSTEFNA

10.000 STÆRÐ LÓÐAR

LÓÐANÚMER

ROTÞRÓ OG SITURLÖGN-LEIÐBEINANDI STAÐSETNING

AÐKOMA AÐ LÓÐ / BÍLASTÆÐI

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 _____

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

1. Forsendur

1.1 Skipulagssvæðið og staðhættir.
Skipulagssvæðið er í landi jarðarinnar Vaðnes, landnr. 168289 Heildarstærð skipulagssvæðis er um 54 ha. Landið er að mestu gróið hraun, hefur verið nýtt sem beitarland og er ekki ræktanlegt.
Aðkoma að svæðinu er um Mosabraut sem einnig er aðkoma að 3. áfanga sumarhúsabyggðar landi Vaðnes. Aðalgata svæðisins er framhald af Mosabraut í 3. áfanga og fær nafnið Efri-Mosabraut.
Aðrar nýjar götur skipulagssvæðisins fá nöfnin, Týðhóll, Garðsendi, Kaplavík, Litli Náthagi og Stóri Náthagi.
Byggingarreytir verða almennt 10m frá lóðamörkum.

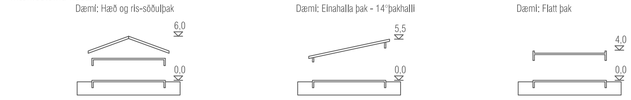
1.2 Samræmi við aðalskipulag og tengsl við aðrar ætlanir.
Svæðið er hluti frístundasvæðis F26 skv. aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps. Svæðið liggur austan og norðan við 3. áfanga frístundabyggðar í landi vaðnes sem upphaflega var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 6. júlí 2006.

1.3 Gögn deiliskipulags
Skipulagið er gert á upprétta loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hnit eru skv. hnitakerfi ÍSNET93. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppdráttur
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.

2. Skipulags- og byggingarskilmálar
2.1 Lóðir og lóðastærðir
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 65 sumarhúsalóðum, lóðirnar eru á bilinu 5420-8445 fermetrar að stærð.

2.2 Vegir, aðkoma og bílastæði
Aðkoma að svæðinu er frá Vaðnesvegi um Mosabraut og síðar um Efri-Mosabraut að einstökum götum. Á uppdrætti er sýnd bílastæði/aðkoma að hverri lóð. Þetta er leiðbeinandi fyrir þá hlið lóðar sem aðkoma skal vera að henni. Nánari staðsetning innkeyrslu ræðst af staðháttum á hversi lóð.

2.3 Hústærðir og almennir skilmálar.
Byggingarreytir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir nánar á lóðarblaði. Öll hús skulu standa innan byggingarreyts.
Skv. ákvæðum aðalskipulags skal nýtingarhlutfall lóða ekki vera hærra en 0,03.
Á hverri lóð er heimilt að byggja tvö íveruhús (sumarhús og gestahús) og þar skal gestahús vera að hámarki 40 ferm. Að auki er heimilt að byggja aukahús svo sem geymslu eða gróðurhús.
Skv. ákvæðum aðalskipulags skal nýtingarhlutfall lóða ekki vera hærra en 0,03.
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.



Skýringamynd: Hámarkshæð húsa miðað við mismunandi þakform

Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð ekki vera meira en um 50-60cm yfir aðliggjandi landi. Ef halli er í landi er heimilt að aðlaga hús að landi með stölluðu gólfi aðalhæðar.
Efnis- og litaval húsa er frjálst en byggingar skulu vera í jarðarlitum sem falla vel að umhverfinu. Hús skulu að öðru leiti uppfylla öll ákvæði gildandi mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar.

2.4 Brunavarnir
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. Gert er ráð fyrir rýmingarleiðum fyrir hverfið til norðurs, austurs og vesturs, sem verða nánar útfærðar í samráði við þá landeigendur sem um ræðir í hverju tilviki.
1 - Akbraut til norðurs má greina í tvennt og tengja (A) Hraunborgum og einnig (B) Biskupstungnabraut um land Miðengis
2 - Akbraut til austurs, tengist (A) Hraunborgum og (B) suðurhluta Vaðneslands
3 - Gatan Stóri Náthagi til vesturs, tengist Hvammabraut í landi Vaðnes.

2.5 Veitur
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 raunhæft 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. Á skipulagsuppdrætti er sýnt rotþróartákn sem leiðbeinandi fyrir staðsetningu rótþróar, sem ræðst nánar af staðháttum á hverri lóð. Hafa þarf í huga við staðsetningu rotþróar að þróin sé aðgengileg til tæmingar.

2.5 Sorp
Meðferð sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

3 Fornleifar.
Á lóðinni Efri-Markabraut 5 er gömul fjáhústóft og er byggingarreitur á lóðinni aðlagaður að því. Tóftarinnar er getið í fornleifaskráningu Grímsnes- og Grafningshrepps, Birna Lárusdóttir og Orri Vésteinsson, Fornleifastofnun Íslands FS138-99062, Reykjavík 2001 (AR-439:031). Að öðru leiti eru ekki skráðar neinar fornminjar á svæðinu og ekki er kunnugt um þær. Komi síðar í ljós fornleifar skal líta til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir: "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 framvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands".

3 Umhverfisáhrif.
Lóðirnar eru á landi sem hallar að mestu mót SV. Yfirbragð byggðar verður í samræmi við sumarhúsabyggð í 3. áfanga skipulags í landi Vaðnes þannig að umhverfisáhrif eru í lágmarki. Þeir þættir sem líklegastir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum ætlunarinnar eru, landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf) og samfélag (atvinnulíf).
Landslag, sjónræn áhrif: Dregið verður úr sjónrænum áhrifum eins og kostur er. Öll mannvirki á svæðinu skulu falla að svipmóti lands og skal líta og efnisval miða við náttrúlega liti í umhverfinu. Sérstaklega skal gætt að ásýnd svæðisins séð langt að, verði ekki neitkvæð svo sem að hús beri við himin. Náttúra, gróður og dýralíf. Ætla má að með uppbyggingu svæðisins muni lóðarhafa rækta landið upp eins og kostur er og planta gróðri/tjám í svæðið til skjólmyndunar og fegrunar. Það mun hafa áhrif á og auka fuglalíf á svæðinu.
Samfélag, atvinnulíf: Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð og skapa atvinnutækifæri.
Ýtrustu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatns-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir sem um þá málaflokka gilda.

Helgi Kjartansson Byggingartæknifræðingur
Hvammur 1b - 845 Flúðir
kt. 030270-5419 - s: 617-5377
netf: helgikjartansson@gmail.com

Dags.	Teikn. Nr.	Mkv.	Skrá
1.7.2022	S-01	1:2500 - 1:10000	.dwg

Breyting	dags	eðli breytingar

Verkheiti
Vaðnes, Deiliskipulag 4. áfangi
Deiliskipulag frístundabyggðar

Aðalhönnuður

Samþykkt