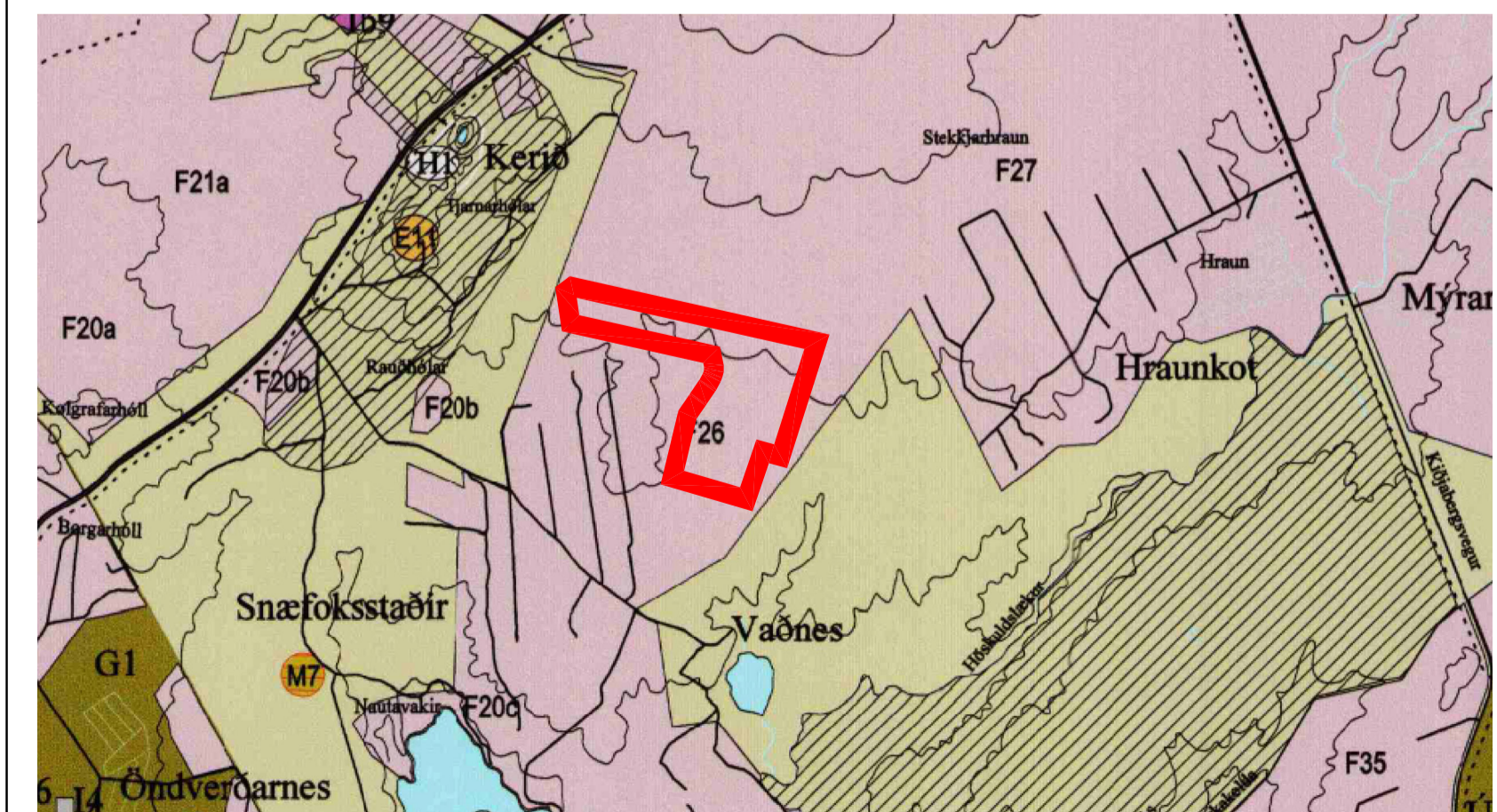


Yfirlitsuppráttir Mkv. 1:10.000



Aðalskipulag Grímsnes- og Grafingshrepps

Skipulagstillaga 1:2500

- - - - - MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- - - - - LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MÆNISSTEFNA
- 10.000 STÆRB LÓÐAR
- A LÓÐANÚMÉR
- R ROTPRÓ OG SITURLÖGN-LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- / AÐKOMU AÐ LÓÐ / BILASTÆÐI

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 beitarlendi og er ekki ræktanlegt.
Aðkoma að svæðinu er um Mosabraut sem einnig er aðkoma að 3. áfangi sumarhúsa byggðar landi Vaðnes. Aðalgata svæðisins er framhald af Mosabraut í 3. áfangi og fær nafnið Etrí-Mosabraut.
Aðrar nýjar götur skipulagssvæðisins fá nöfnin, Tjóðhóll, Garðsenði, Kaplavík, Lilhi Nátthagi og Stóri Nátthagi.
Byggingarreytir verða almennt 10m frá lóðarmörkum.

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

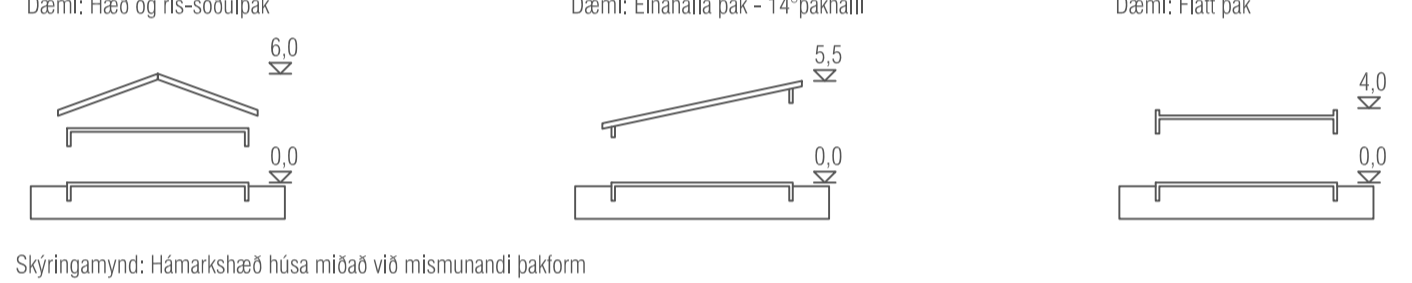
1.3 Gögn deiliskipulags
Skipulagið er gert á upprétta loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hnit eru skv. hnitakerfi ISNET93. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppráttur
Uppdrátturinn skiptist í:
A) Deiliskipulag í Mkv. 1:2500, sem sýnir legu gatna og lóða, staðsetningu byggingarreyta.
B) Yfirlitsupprátt í Mkv. 1:10000, sem sýnir alstöðu skipulagssvæðisins til næsta nágrennis, aðliggjandi jarða og fyrirkomulag flótaleidda frá svæðinu.
C) Bútt úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafingshrepps, 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 Etrí-Mosabraut að einstökum götum. Á upprætti er sýnd bílastæði/aðkoma að hverri lóð. Þetta er leiðbeinandi fyrir þá hlíð lóðar sem aðkoma skal vera að henni. Nánari staðsetning innkeyrnu ræðst af staðhátum á hverri lóð.

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



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 aðlagja hús að landi með stölluðu gólfi aðalhöðar.
Efnis- og lítalval húsa er frjálst en byggingar skulu vera í jarðarlitum sem falla vel að umhverfinu. Hús skulu að öðru leiti upplýta öll ákveðin gildandi mannvirkjalaða og byggingarreglugerðar.

2.4 Brunavarnir

Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnassýslu. 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 stýrhóps um gróðurelda. Gert er ráð fyrir rýmingarleiðum fyrir hverfið til norðurs, austurs og vesturs, sem verða nánar útlæðar í samráði við þá landeigendur sem um ræðir í hverju tilvik.
1 - Akbraut til norðurs má greina í tvennt og tengja (A) Hraunborgum og einnig (B) Biskupslungunabraut um land Miðengis
2 - Akbraut til austurs, tengist (A) Hraunborgum og (B) suðurhluta Vaðneslands
3 - Gatan Stóri Nátthagi til vesturs, tengist Hvammbraut í landi Vaðnes.

2.5 Veitur

Lóðirnar tengjast vatnsveitu Grímsnes- og Grafingshrepps 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 rotpró sem þjónar hverri lóð. Lóðarhöfum er heimilt að hafa sameiginlegar rotprær 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 rotprær og siturlagnir innan byggingarreytis. Á skipulagsupprætti er sýnt rotprærátakn sem leiðbeinandi fyrir staðsetningu rotprær, sem ræðst nánar af staðhátum á hverri lóð. Hafa þarf í huga við staðsetningu rotprær að þróin sé aðgengileg til tæringar.

2.5 Sorp

Meðferð sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

3 Fornleifar.

Gerð hefur verið fornleifarfráning fyrir skipulagssvæðið, unnið af Bjarna F. Einarssyni fornleifarfræðingi í okt 2022. Þar er getið um götur, vörður og rústir. Rústir sem eru innan skipulagsmarkanna eru nr. 11, sem lendir á lóðinni Etrí-Mosabraut 5 og nr. 17, sem er á mörkum skipulagssvæðisins og hefur áhrif á legu Stóra-Nátthaga, gengt lóð nr. 11. Varða er á lóðinni Etrí-Mosabraut 1 og er byggingarreitir lagðar að henni. Götur eru í gegnum svæðið, merktar nr. 10, 12 og 14. Ekki er gert ráð fyrir að minnka byggingarreyti í kringum þær.
Komi síðar í ljós fornleifar skal lita 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 talar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsmáttvöðun umsvitaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldna og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að haldna framkvæmdum 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 sumarhúsa byggð í 3. áfangi skipulags í landi Vaðnes þannig að umhverfisáhrif eru í lágmarki. Þeir þættir sem líklegastir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru, landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf) og samfélag (atvinnulíf).
Landslag, sjónræn áhrif: Dreigið verður úr sjónrænum áhrifum eins og kostur er. Öll mannvirki á svæðinu skulu falla að svipmóti lands og skal lita og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Sérstaklega skal gætt að ásjáð svæðisins séð langt að, verði ekki neikvæð 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 svæði til skjólmýndunar og fegurunar. 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.
Yrstru umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatns-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir sem um þá málalokka

Helgi Kjartansson Byggingarteknifræðingur Hvammur 1b 845 Flóðir kt. 030270-5419 - sí: 617-5377 netf: helgikjartansson@gmail.com				Verkefni Vaðnes, Deiliskipulag 4. áfangi Deiliskipulag frístundabyggðar
Dagur 1.7.2022	Telma. Nr. S-01	Mkv. 1:2500 - 1:10000	Skrá .dwg	Abalhönnuður
Breyting A	dagur 7. nóv 2022	eðli breytingar Ymsar breytingar eftir auglýsingu		Samþykkt