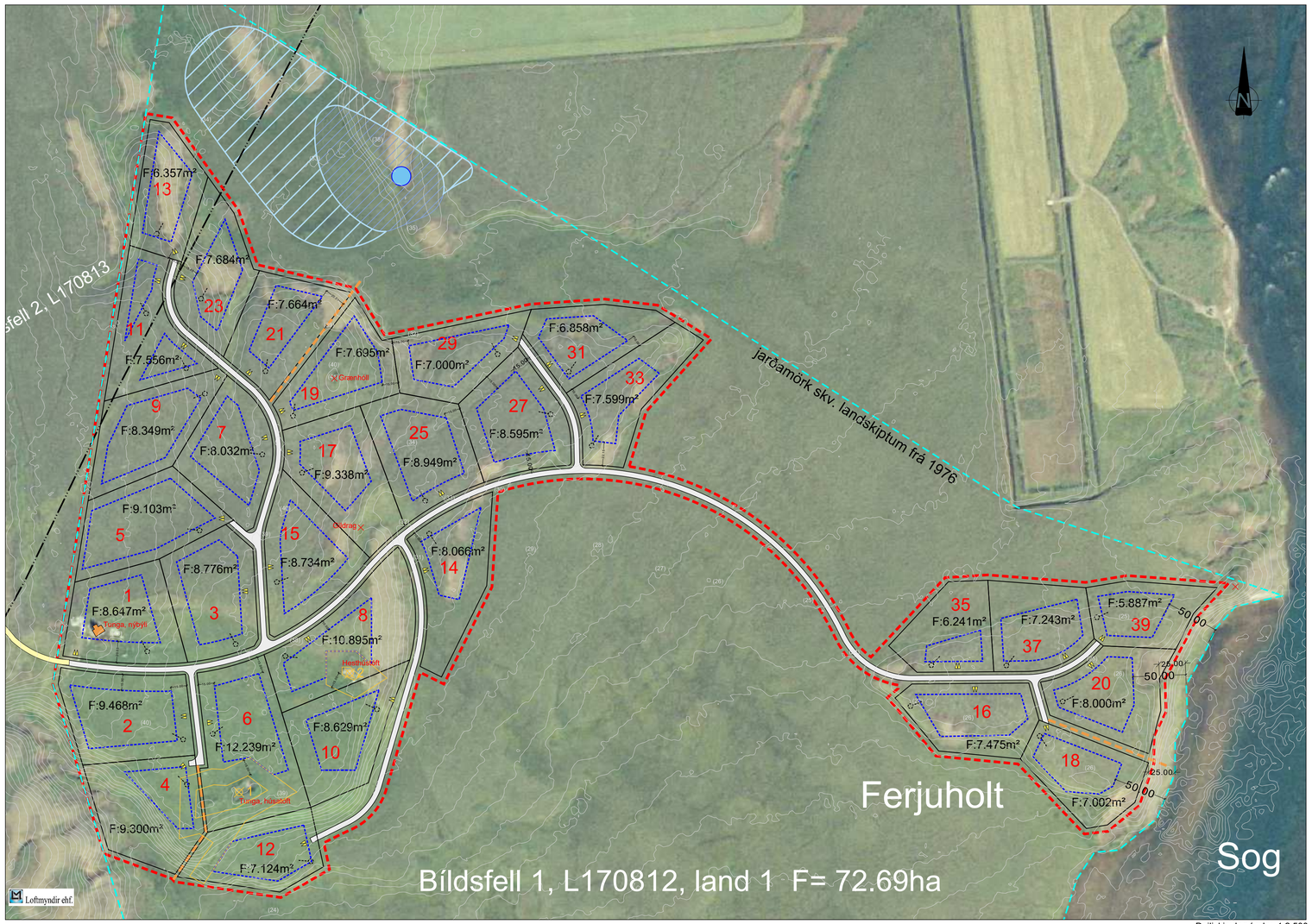
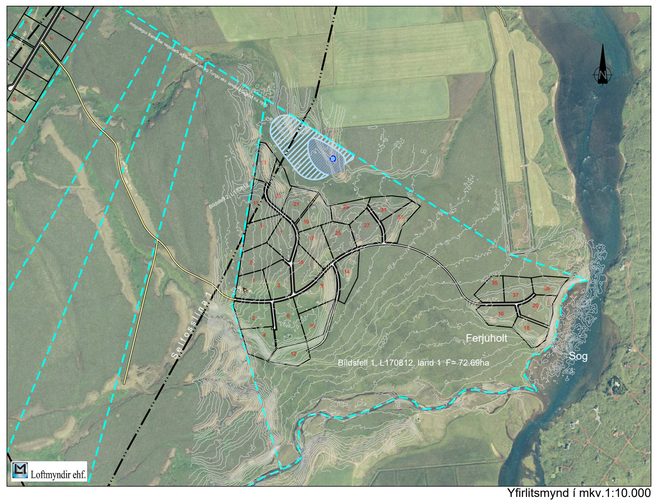
GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR - DEILISKIPULAG - FRÍSTUNDAHÚSABYGGÐ BÍLDSFELL 1 - land 1



Deiliskipulag í mkv. 1:2.500

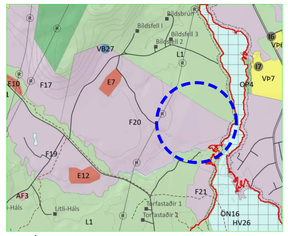


Yfirlitsmynd í mkv.1:10.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Grímsness- og Grafninghrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____



Úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032, ekki í kvaða - blár hringur til skýringar

mynd 1) Séð yfir jörðina Tungu (úr landi Bildsfells). Gamalt hús, flutt úr Hafnarfirði uppúr 1980 sést fremst, Selfosslína ofanvið, fjárst sést Búrfell t.v. og Ingólfsfjall t.h.

Landskiptakort frá 1976, ekki í kvaða

mynd 2) séð frá lóð 2 til norðurs

mynd 3) Séð frá lóð 13 til norður að Bildsfelli

mynd 4) Séð frá lóð 14 til vestur að Ingólfsfjalli

mynd 5) Séð frá Ferjuholti til suðurs

mynd 6) Séð frá Ferjuholti til norðurs að Bildsfelli

mynd 7) Séð frá gömlum útihúsum Tungu til norðurs

Landeignanr.	heiti lóðar	lóðarstærð í m²	Nýtingarhlf -	Hámarks byggingamagn í m²
	Bildsfell-1-01	8.647	0,03	259
	Bildsfell-1-02	9.468	0,03	284
	Bildsfell-1-03	8.776	0,03	263
	Bildsfell-1-04	9.300	0,03	279
	Bildsfell-1-05	9.103	0,03	273
	Bildsfell-1-06	12.239	0,03	367
	Bildsfell-1-07	8.032	0,03	241
	Bildsfell-1-08	10.895	0,03	327
	Bildsfell-1-09	8.349	0,03	250
	Bildsfell-1-10	8.629	0,03	259
	Bildsfell-1-11	7.556	0,03	227
	Bildsfell-1-12	7.124	0,03	214
	Bildsfell-1-13	6.357	0,03	191
	Bildsfell-1-14	8.066	0,03	242
	Bildsfell-1-15	8.734	0,03	262
	Bildsfell-1-16	7.475	0,03	224
	Bildsfell-1-17	9.338	0,03	280
	Bildsfell-1-18	7.002	0,03	210
	Bildsfell-1-19	7.695	0,03	231
	Bildsfell-1-20	8.000	0,03	240
	Bildsfell-1-21	7.664	0,03	230
	Bildsfell-1-23	7.684	0,03	231
	Bildsfell-1-25	8.949	0,03	268
	Bildsfell-1-27	8.595	0,03	258
	Bildsfell-1-29	7.000	0,03	210
	Bildsfell-1-31	6.858	0,03	206
	Bildsfell-1-33	7.599	0,03	228
	Bildsfell-1-35	6.241	0,03	187
	Bildsfell-1-37	7.243	0,03	217
	Bildsfell-1-39	6.434	0,03	193
	Samtals:	**245.052**		**7.352**

Tafla 1.1 - yfirlit lóðastærða og hámark byggingaheimilda

GREINARGERÐ

Tillaga þessi að deiliskipulagi frístundahúsasvæðis er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og tilheyrir frístundahúsasvæði er nefnist F20. Um er að ræða land úr jörðinni Bildsfell, land 1 með landnúmer 170812.

1.1 Mörk deiliskipulagssvæðis og eignarhald:
Um er að ræða deiliskipulag í landi Búrfells sem gerir ráð fyrir 30 lóðum á eignarhluta 1. Jörðinni hefur verið skipt niður í mismunandi eignarparta og naer deiliskipulagið til fyrsta parts sem skráður var í eigu Guðríðar Huldu Guðmundsdóttur. Parturinn liggur að Soginu mót austri og Tungudá mót suðri. Að öðru leyti eru eigna- og skipulagsmörk í samræmi við landskiptagerð Bildsfells og Tungu nr. 154 frá 25. nóv. 1976 og meðfylgjandi uppdrátt dags. nóv. 1976, breytt 24. nóv., kort í mkv. 1:4.600 sem gerður var af Teiknistofunni Óðinstorgi.

1.2 Stefna aðalskipulags og landnoktun:
Samkvæmt aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 er svæði F20 um 287ha að stærð. Þar af er heildarland Bildsfells 1, land 1, um 72ha. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 30 lóðum á 24,5ha (30%) landsins. Restin, 47,5ha (66%) landsins helst sem opið óhreyft land. Aðkoma að landsvæðinu verður um núverandi vegslóða að eyðibýlinu Tungu og er ætlunin að bæta ástand vegslóðans til að auðvelda aðkomuna, (sjá kafla 1.4).

1.3 Landslag og núverandi aðstæður:
Vesturhluti landsins liggur í um 70m hæð en lækkar til austurs og er þar í um 55 m.y.s. Landið er nánast allt gróið með miklum breiðum af lyngmóa. Dálítið er um melkolla og rofaborð á útjöðrum svæðisins sem auðvelt er að graða upp. Austast í landinu liggur Ferjuholt að Soginu og þar er gert ráð fyrir 6 lóðum. Aðkoma að þeim er um blautt og viðkvæmt svæði. Útsýni er mjög gott og fjallasýn mikil á svæðinu. Til suðurs blasir austur- og norðurhluti Ingólfsfjalls við og í austri sést til Heklu, Þrihyrnings og Eyjafjallafjallajökuls svo helstu kennileiti séu nefnd. Selfosslína 1 (66Kv) liggur um norðurhluta landsins.

1.4 Aðkoma:
Frá þjóðvegi 350 liggur landvegur að bænum Bildsfelli. Áður en komið er að bænum liggur vegurinn um lóð 5 í landi Bildsfells IV og svo áfram um gamla vegslóðan að Tungu. Á leiðinni þangað þverar vegurinn eignarparta Va, IVa, IIIa og II. Í landskipum sem lokið var þann 25. nóv. 1976 segir orðrétt á bls. 141 undir liðnum Bildsfell I: *„Austur mörk þessa landsvæðis takmarkast við Sogið frá suður mörkum Bildsfells og suður að Tunguá þar sem hún fellur í Sogið. Síðan verða landamörk með Tungua til vesturs. Vestur mörk verða hugsuð lína til norðurs við vegarstæði við suður mörk Búasfells. Eignarhluturinn verður um 24% af flatarmáli heildarlandsins. Umferð til og frá umgreindu landi er heimil, m.a. um ræktunarveg á Bildsfelli eftir nánara samkomulagi við ábúendur og með stóð í lögum.,*
Í sömu landskiptum segir um aðkomu að landskika Bildsfells II; *„Á landinu verða austur mörk þau sömu og vestur mörk á Bildsfelli I. Suður mörk er með Tungná og vestur mörk þaðan í beina línu að hugsuðu vegarstæði við Bildsfells mörk að sunnan. Norður mörk eru samsíða suður mörkum Bildsfells að frádregnu hugsuðu vegarstæði á landamörkum ca. 15 metra breið rein."*

Af þessu má sjá að við landskiptin 1976 var gert ráð fyrir mögulegum aðkomuvegi meðfram norðurmörkum Bildsfells og landskikum Va, IVa, IIIa/b/c/d/f, II og I. Þetta er nefnt hér fari svo að núv. aðkomuvegur komist í uppnám einhverra hluta vegna.

1.5 Akvegir, göngustígar og opið svæði:
Fyrirhugað vegstæði er 11m á breidd og er gert ráð fyrir 4-5m breiðum vegi og 3-3,5m breiðu svæði beggja vegna við veginn. Á þessum hlíðarsvæðum er gert ráð fyrir möguleika á göngustíg, snjóruðningi eða lagnabelti eftir því sem hentar.

1.6 Náttúruminjaskrá:
Í aðalskipulagi GOGG-2020-32 er svæði við Sogið á hverfisverndarsvæði HV27. Þar segir; Sog með 50 metra spildu beggja vegna, frá áramótum Hvítár upp að Írafossvirkjun (Ýrufossvirkjun), ásamt Álftavatni með eyjum, svo og mýrlendi vestan vatnsins. Þrastaskógur ásamt Öndverðarnesi I. Fjölbreyttur gróður og fuglalíf. Kjörið útivistarsvæði. Svæðið er á náttúruminjaskrá (747).
Í deiliskipulaginu eru byggingareitir 50m frá árbakka Sogsins en lóðir (eignarland) látið ganga nær Sogi. Á þessu svæði skal gæta sérstakrar varúðar og minnt er á 8. gr. skilmála er fjalla um gróður.

1.7 Formminjaskráning:
Í endurskoðaðri fornleifaskrá í Grímsnes- og Grafningi með viðbótum við eldri fornlefaskrá er getið um eina fornleif í landi Tungu (418:018). Í lýsingu er það sagt *„vað"* og í skýringum sagt, *„Hnit vantaði, var mekt inn á loftmynd eftir korti í skýrslu en sú staðsetning virðist passa ila við textalýsingu"* (Fornleifast. Ísl, Rvk. 2018, FS683-16141). Í vettvangsferð um land Tungu má hinsvegar koma auga á gamlar bæjar- tóftir og útihús og hafa þær minjar verið skráðar inná deiliskipulag og öllum byggingareitum haldið utan við þær. Með því er tekið tillit til sjáanlegra minja á svæðinu en þar er um að ræða bæjar- og hesthúsa- tóft og gamla götu að bæjarstæði. Ekki er vitað um aðrar fornminjar en verði vart við slíkt skal skv. 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012 þar segir..... *„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar".* Æskilegt er að minjavörður Minjastofnunar fari um svæðið áður en umsögn er veitt v/ deiliskipulagsins.

1.8 Fráveita á frístundahúsasvæði
Leggja skal allar lagnir í jörð eftir því sem við verður komið meðfram vegum. Frárennsli skal leitt í sameiginlega rotþró fyrir öll hús innan lóðar og skal aðgengi að henni vera gott með tilliti til hreinsunar. Staðið skal að verkinu skv. því sem lýst er í leiðbeiningarriti 2.útg., UST-2004/03. Lóðarhafar skulu sameinast um rotþró eftir því sem hagkvæmt þykir.

1.9 Vatnsveita
Sveitarfélagið hefur eigi haft tök á að koma upp sameiginlegri vatnsveitu á þeim svæðum sem eru vestan Sogsins og eru flest frístundahús því með eigið vatnsból. Líklegt er að uppbygging svæðisins þurfi að stóla á hlöðstæða lausnir og bora eftir neysluvatni, annaðhvort í eigin landi eða í hlíðum Bildsfells náist samkomulag um það en þar eru einkavatnsból fyrir hendi. Hugsanlega gætu fleiri aðilar sameinast um öflun neysluvatns fyrir þetta víðáttumikla frístundahúsasvæði í framtíðinni. Annar möguleiki væri að fá vatn úr vatnsveitu Syðri Brúar sem er óflug og viðurkennd vatnsveita en þá þyrfti lögn að þvera Sogið sem gæti reynst erfið og kostnaðarsöm framkvæmd. Deiliskipulagið þetta gerir því ráð fyrir eigin vatnsveitu á því frístundahúsasvæði sem hér um ræðir. Vatnsbólið skal afgirt með 5x5m girðingu í samræmi við ákvæði Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og er möguleg staðsetning þess sýnd á uppdrætti. Endanleg ákvörðun vatnbóls mun ráðast af jarðvegs- og grunnrannsóknum á svæðinu.

2.0 Umhverfismat skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021
Umhverfismat er skoðað út frá gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð.

Gróðurfar er með þeim hætti að á nyrsta hluta landsins eru gömlu tún og móabreiðar með lyngi, grösum og ógrónum örfoka melum á stóku stað. Þar sem gróður finnst er um að ræða Mólendi (Lyngmóavist - L10.8) á láglendi með lágt verndargildi. Rúmlega helmingur landsvæðisins er votlendi (60%) og helst það óraskað ef undan er skilinn vegslóði að Ferjuholti. Á þessum syðri hluta landsins má finna vistgerðina Starungsmýravist (L8.9) og nýtur hún mjög hátts verndargildis og eru því engar lóðir á því svæði. Skúm þessa skal gera sérstakar ráðstafanir vegna gróðurs á lóðum og við vegagerð að Ferjuholti (sbr. 8. gr. skilmála). Vegur að holtinu skal gerður með þeim hætti að jarðvatn geti sigið í gegnum hann án hindrana. Áhrif slóðans á votlendi teljast því óveruleg.

Lítill sem enginn trjágróður er á landinu en gera má ráð fyrir að gróðursetning trjáa hefjist með vaxandi uppbyggingu. Í skilmálum er lagt þann við gróðursetningu trjáa á votlendissvæði. Settir eru skilmálar um takmörkun á gróðursetningu trjáa utan lóða og banni við framræslu á votlendi sem er innan deiliskipulagsmarka. Ekki var talin þörf á að meta aðra valkosti. Áhrif trjágróðurs á landslag, veðurfar, loftgæði, kolefnissspor og ásýnd innan frístundahúsasvæðisins eru talin jákvæð. Áhrif af frárennsli eru ekki talin veruleg þar sem skólp er hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999. Samfélagsleg áhrif af uppbyggingu reitsins eru jákvæð m.t.t. samnýtingar innviða, afþreyingar og atvinnuskópunar. Núverandi vegakerfi tengist með góðum hætti inn á svæðið en aðkomuveg þarf að laga svo hann geti orðið heilsársvegur.

Sjónræn áhrif uppbyggingar teljast neikvæð þegar litið er til þess að fyrirhuguð ný frístundahús verði framandi í núverandi umhverfi. Með ákvæðum um hæð, hönnun og frágang húsa sem sett eru fram í skilmálum er dregið úr neikvæðum áhrifum svo heildaráhrif teljast því bæði neikvæð og óveruleg á landslag og sjónræna þætti.

Fornminjaskráning bendir ekki á neinar sérstakar minjar og í tillögunni er tekið tillit til þeirra búsetuminja sem sjá má í landinu, (bæjarstaði Tungu, heimtröð og útihús) og því er talið að fyrirhugaðar framkvæmdir hafi engin áhrif á minjar. Deiliskipulagið er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um uppbyggingu og eflingu atvinnulífs í dreifbýli. Samkvæmt skýringauppdrætti í Ask. GOGG er ekki tiltekin sérstök vernd vistkerfa og jarðminja samkvæmt 61. fr. náttúruverndarlaga á þessu svæði.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. Lóðir eru flestar minni en 1ha að stærð. Lóðamörk skulu hnitsett í ISN93 hnitakerfi.
2. Byggingarreitir. Allar byggingar innan lóðar skal staðsetja innan byggingarreits. Reiturinn skal hvergi vera nær lóðarmörkum en 10m.
3. Byggingarheimild. Nýtingarhlutfall er 0,03 og skal samanlagt byggingarmagn á hverri lóð vera innan þeirrar heimildar. Innan hverrar lóðar er heimilt að byggja eitt frístundahús, eitt aukahús að hámarksstærð 40m² og geymslu að hámarki 15m².
4. Húsagerð og hæð. Hús skulu vera á 1 hæð með heimild fyrir svefnlofti. Mænistefna húsa og þakform eru gefin frjáls. Hámarkshæð frístundahúsa í mæni er 6,5m og gestahús mega vera allt að 5m á hæð, mælt af gólfplötu í mæni. Hæðarsetning grunnflatar húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 40-60cm yfir aðliggjandi landi. Þar sem aðstæður krefjast má stalla hús, en hver stallur skal þó vera á 1 hæð.
5. Efnisval er frjálst að því tilskyldu að það uppfylli kröfur byggingarreglugerðar. Gæta skal samræmis í útliti húsa innan hverrar lóðar
6. Við frístundahús skulu vera 2 bílastæði að lágmarki. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og sýnd við aðkomuveg. Aðkomuvegur innan lóðar er á forræði hvers lóðarhafa.
7. Frágangur á lóðum og lóðarmörkum. Óheimilt er að girða af lóðir og tré er ekki heimilt að gróðursetja nær vegum og mannvirkjum en 3m.
8. Gróður og votlendi. Óheimilt er að spilla eða raska votlendi og ekki má gróðursetja tré utan lóðarmarka. Heimilt er að leggja aðkomuveg að Ferjuholti en haga skal vegagerð þannig að yfirborðs- og grunnvatnsstreymi haldist í gegnum vegstæðið. Óheimilt er að gróðursetja ágengar trjátegundir sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk s.s. alaskaösp, greni og furu. Lóðarhafa skulu miða gróðursetningar við ísl. trjátegundir s.s. loðvíði, gulvíði, birki og ilmreyni.
9. Óheimilt er að láta lausabúnað standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni og álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt halda lóð sinni sem hreinlegastri og að engin hætta stafi að búnaði og munum innan hennar né verði þeir óðrum til ama.
10. Vegstæði og lagnabelti. Heildabreidd veghelgunarsvæðis er 11m og vegurinn skal vera á bilinu 4-5m. Heimilt er að gera göngustíg og lagnir meðfram vegi. Leitast skal við að hafa heimreiðar hornréttar á veg og forðast gróður sem hindrar sýn ökumanna.
11. Fráveita. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999. Þar sem um rotþrær er að ræða skal frágangur þeirra vera eins og mælt er fyrir í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun. Staðetja skal hreinsivirki þannig að aðgengi þjónustuaðila sem sjá um að tæma þau sé án hindrana. Staðsetning rotþróa er sýnd leiðbeinandi á uppdrætti.
12. Lagnir. Kaldavatnslagnir og raflagnir skal komið fyrir meðfram vegum eins og kostur er. Lagnir skal leggja í samráði við veituaðila.
13. Sorphirða skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Brunavarnir eru á hendi Brunavarna Árnessýslu.
14. Kvaðir: Kvöð er um lagnabelti innan vegstæðis. Fari lagnabelti um lóð eða lóðir skal setja kvöð um slíkt á lóðarblaði.
15. Lóðarblöð. Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðarblöð þegar það hefur hlotið endanlega staðfestingu. Þar skulu koma fram hnitsett lóðarmörk, byggingarreitur, að- og fráveita og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítilsháttar frávik á lóðarmörkum eða byggingareitum skulu lóðarblöð gilda.
16. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög og byggingarreglugerð.

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Jarðamörk landparta
- Lóðamörk frístundahúsalóða
- Núverandi hús
- Byggingarreitur, hámark
- F:5.000m² — Flatarmál lóðar í fermetrum
- Bifreiðastæði á lóð/fjöldi stæða (lega bílreiðastæða er leiðbeinandi)
- 12 — Lóðarnúmer
- Gönguleið um opið svæði
- 12 — Hnit lóðamarka (hnitakskrá útg. með lóðarblöðum)
- Vatnsból - brunnsvæði staðsetning ákvarðast m.t.t. grunnvatnsrannsókna
- Grannsvæði vatnsbóls ákvarðast m.t.t. vatnsbóls
- Fjarsvæði vatnsbóls ákvarðast m.t.t. vatnsbóls
- Núv. akvegur
- Vegslóði
- Nýr vegur
- 1 — Minjar
- Fráveita og rotþró leiðbeinandi staðsetning

Breytingar:
29. nóv. 2022 - heildarsvæði frístundahúsasvæðis minnkað í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar frá fundi 1. nóv. 2022.

HEITI VERKS:
GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR
Bildsfell 1 - land 1

HEITI TEIKNINGAR:
FRÍSTUNDABYGGÐ
DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
221-055	1:2500/10.000 í A1	001
TEIKNAÐ AF: oh	HANNAÐ AF: /oh	DAGS. TEIKN: 11. nóv. 2022

YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:
TEIKN. BREYTT: 29. nóv. 2022

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.