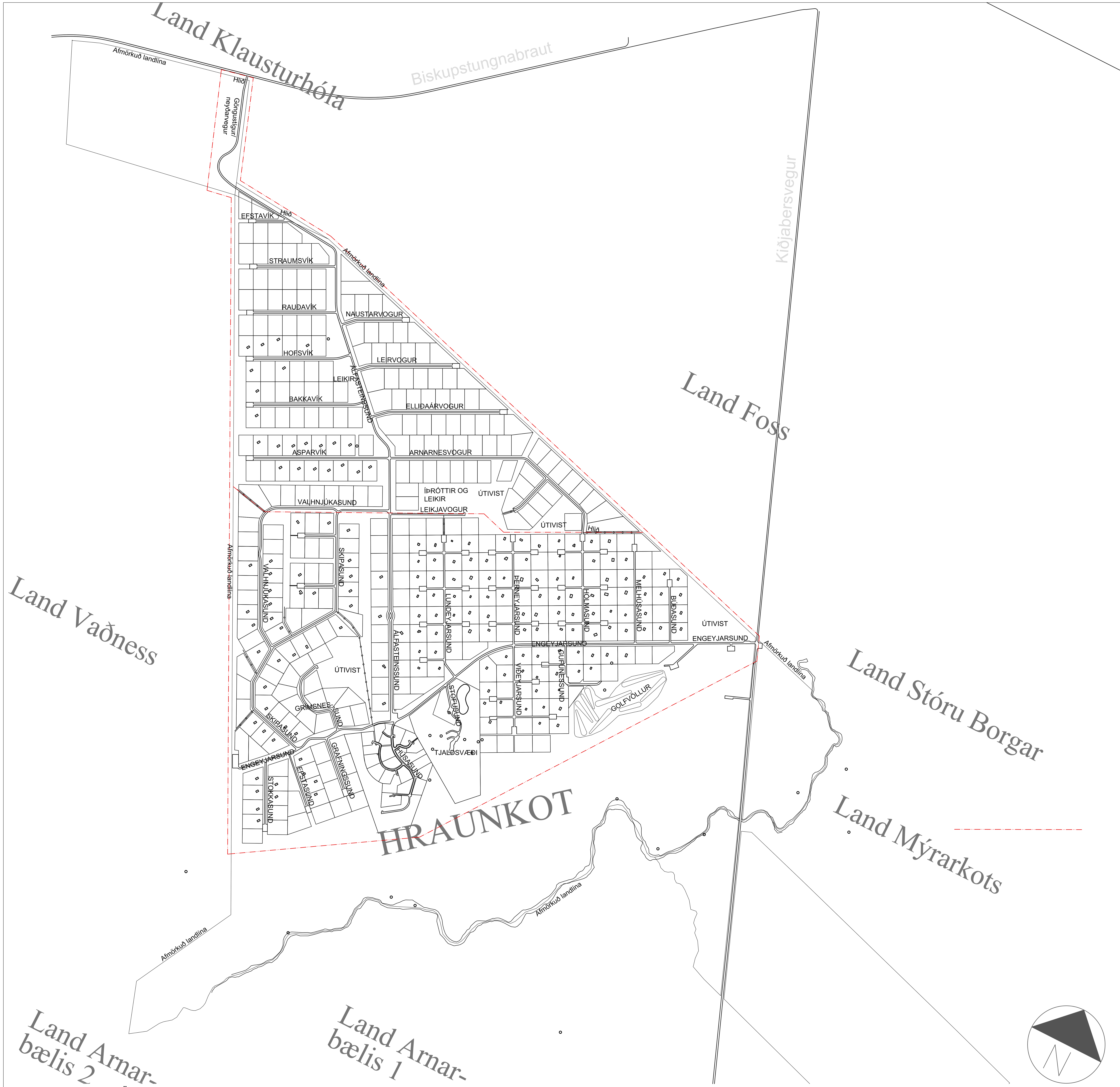


DEILISKIPULAG, YFIRLIT AF ÖLLU SVÆÐINU
1:8000

Hraunkot í Grímsnesi
Landnúmer 168282

Heildarendurskoðun deiliskipulags frístundabyggðar Hraunkots:

Lögð er fram ný tillaga að deiliskipulagi sem tekur til sameiningar á skipulagssvæði í Hraunkoti sem áður var skipt í tvo hluta, A og B. Við gildistöku nýs deiliskipulags falla úr gildi núverandi deiliskipulög svæða A og B sem samþykkt voru 20.12.2007 ásamt síðari breytingum.
Endurskoðun skipulagsins er ætlað, auk sameiningar svæðanna, að gera grein fyrir flóttaleiðum svæðisins, uppfæra skipulagsskilmála, breytingu lóða á nyrðri hluta svæðisins og fjölgun lóða.

Megin ástæða endurskoðunar og sameininga skipulaganna er að færa skipulagsskilmála að kröfum nútímas sem og auka öryggi með nýrri flóttaleið til norðurs inn á Biskupstungnabraut.

Frístundabyggðin er staðsett í landi Hraunkots í Grímsnes- og Grafningshreppi og er jörðin í eigu Sjómannadagsráðs. Um er að ræða að lóðir sem eru leigðar til einstaklinga og félagasamtaka. Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 448 ha.
Landnotkun er í samræmi við aðalskipulag fyrir Grímsnes- og Grafningshrepp 2020-2032. Á svæðinu er að finna hraun, sjá merkingar á korti, sem nýtur sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er.
Aðkoma inn á svæðið er frá Kiðjabergsvegi inn á Engeyjarsund. Gert er ráð fyrir akfærri gönguleið sem skilgreind er sem flóttaleið til norðurs inn á Biskupstungnabraut og myndast við það tvær akfærar leiðir út úr svæðinu komi til alvarlegs skógarelds eða annarrar vár.
Innan skipulagssvæðisins er þjónustumiðstöð og sundlaug sem er staðsett við Stofusund á syðri hluta svæðisins. Sem viðbót við slökkvivatn sem slökkvibílar bera með sér þá er gert ráð fyrir að hægt verði að sækja slökkvivatn í sundlaugina. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir leiksvæðum og sparkvelli. Þá er einnig golfvöllur sem er í umsjá golfklúbbs Hraunborga.
Ekki eru nein friðlýst svæði eða náttúruminjar skráðar á náttúruminjaskrá innan svæðisins en samkvæmt fornleifaskráningu sem gerð var árið 2001 og unnin af Fornleifastofnun Íslands er að finna nokkrar minjar innan skipulagssvæðisins og eru þær merktar sérstaklega (Fornleifaskráning í Grímsneshreppi II).

Grímsnes- og Grafningshreppur sér um neysluvatn og hitaveitu fyrir frístundabyggðina skv. samningi milli Sjómannadagsráðs og Grímsnes- og Grafningshrepps dags.16.11.2007.

Skilmálar:
Hver lóð er u.þ.b. 5.000 m² að stærð. Nánari stærð kemur fram á lóðarblaði.

Heimilt er að byggja eitt aðalhús á hverri lóð og má stærð þess ekki fara yfir 150 m². Húsið skal vera á einni hæð með mögulegu svefnlofti. Auk aðalhúss er heimilt að byggja eitt aukahús sem getur verið allt að 40m² og geymsla sem getur verið allt að 25m², en þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar. Allt sbr. tillögu endurskoðaðs aðalskipulags.
· Mesta leyfilega mænishæð aðalhúss má vera 6,0 metrar og mesta vegghæð má vera 4,0 metrar að undanskildum mögulegum gaflveggjum sem mynda mænishæð. Mesta leyfilega mænishæð aukahúss eða geymslu má vera 4,0 metrar og mesta vegghæð má vera 3,0 metrar að undanskildum mögulegum gaflveggjum sem mynda mænishæð. Mænishæð mælist frá meðallandhæð umhverfis bygginguna. Þakform og þakhalli er frjálst.

Nýtingarhlutfall má aldrei fara yfir 0.03 á lóð.
· Afmarkaður byggingarreitur er á hverri lóð 10 m frá lóðarmörkum og skulu hús staðsett innan reitsins.

Við hönnun bygginga og staðsetningu innan lóðar skal fylgja gátlista byggingarfulltrúa svæðisins.
· Lóðarhafi skal útbúa næg bílastæði innan lóðar þannig að bifreiðum sé ekki lagt á almennu svæði.
· Efnis- og litaval sumarhúsanna er frjálst en þó er mælst til að notaðir séu jarðlitir sem falla vel að umhverfinu.
· Burðarkerfi húsa er frjálst og skal standast lágmarkskröfu byggingarreglugerðar.
·Fráveita frístundahúsa skal uppfylla kröfur laga og reglugerða á hverjum tíma byggingarleyfisumsókna. Gerð og frágangur rotþróa getur verið mismunandi en fylgja skal leiðbeiningum framleiðanda í einu og öllu varðandi frágang sem og reglum sveitarfélags. Fjöldi húsa sem tengd eru einstökum rotþróm er og getur verið breytilegur og ræðst af hæðarlegu lands og staðsetningu húsa innan byggingarreits.

· Girðingar umhverfis einstakar lóðir eru ekki heimilaðar.· Leyfilegt er að gróðursetja lágreist gróðurbelti umhverfis sumarhús, sjá skýringarmynd 1. Þá er heimilt að gróðursetja allt að 6 skrauttré sem verða hærri og skulu þau gróðursett innan byggingarreits.
· Reglum sveitarstjórnar varðandi sorpmál skal fylgt eins og þær eru á hverjum tíma.
· Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á lóðunum skal Minjastofnun Íslands gert viðvart eins fljótt og auðið er.

Brunavarnir:
Brunavarnir Árnessýslu sér um brunavarnir á svæðinu.

Flóttaleiðir út af svæðinu eru annars vegar út á Kiðjabergsveg til austurs og til norðurs um fyrirhugaðan göngustíg/neyðarveg út á Biskupstungnabraut. Burðarhæfi þessa neyðarvegs verður nægilegt til að slökkvibílar komist inn á svæðið. Aðrar götur á svæðinu hafa frá upphafi verið uppbyggðar fyrir slökkvibíla.

Fyrir utan það vatn sem slökkvibílar koma með sér er mögulegt að sækja vatn til slökkvistarfa úr sundlaug þjónustumiðstöðvarinnar.

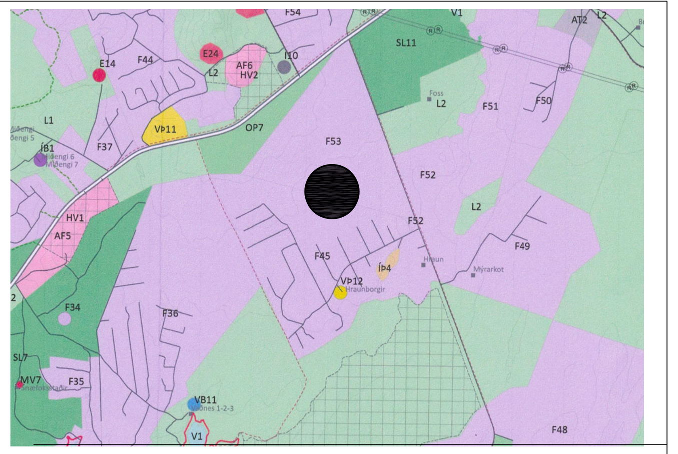
Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lámarki.

Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna.

Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga.

Enn fremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is.

Umhverfisáhrif:
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum. Ekki er talin þörf á mati á umhverfisáhrifum deliskipulagsins skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem framkvæmdir á grundvelli stefnunnar er ekki taldar valda áhrifum á umhverfið umfram það sem orðið er á skipulagssvæðinu.



Aðalskipulag Grímsness og Grafningshrepps 2020-2032

Lyklar:

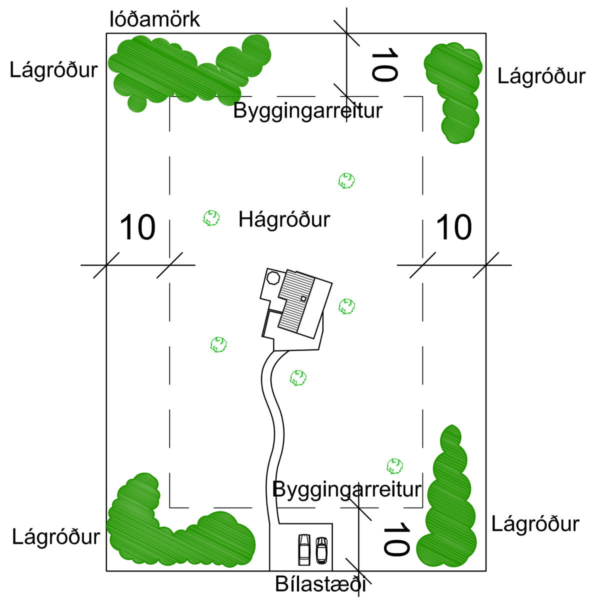
Afmörkun deiliskipulags	–··–··–
Byggingareitur	———
Göngustígur	–o–o–o–
Fornminjar	o

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _______ 2023 til _______ 2023.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Sveitarstjórn Grímsness og Grafningshrepps þann _______ 2023

____

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B deild Stjórnartíðinda þann _______ 2023.



Skýringamynd 1
Mkv 1:1000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

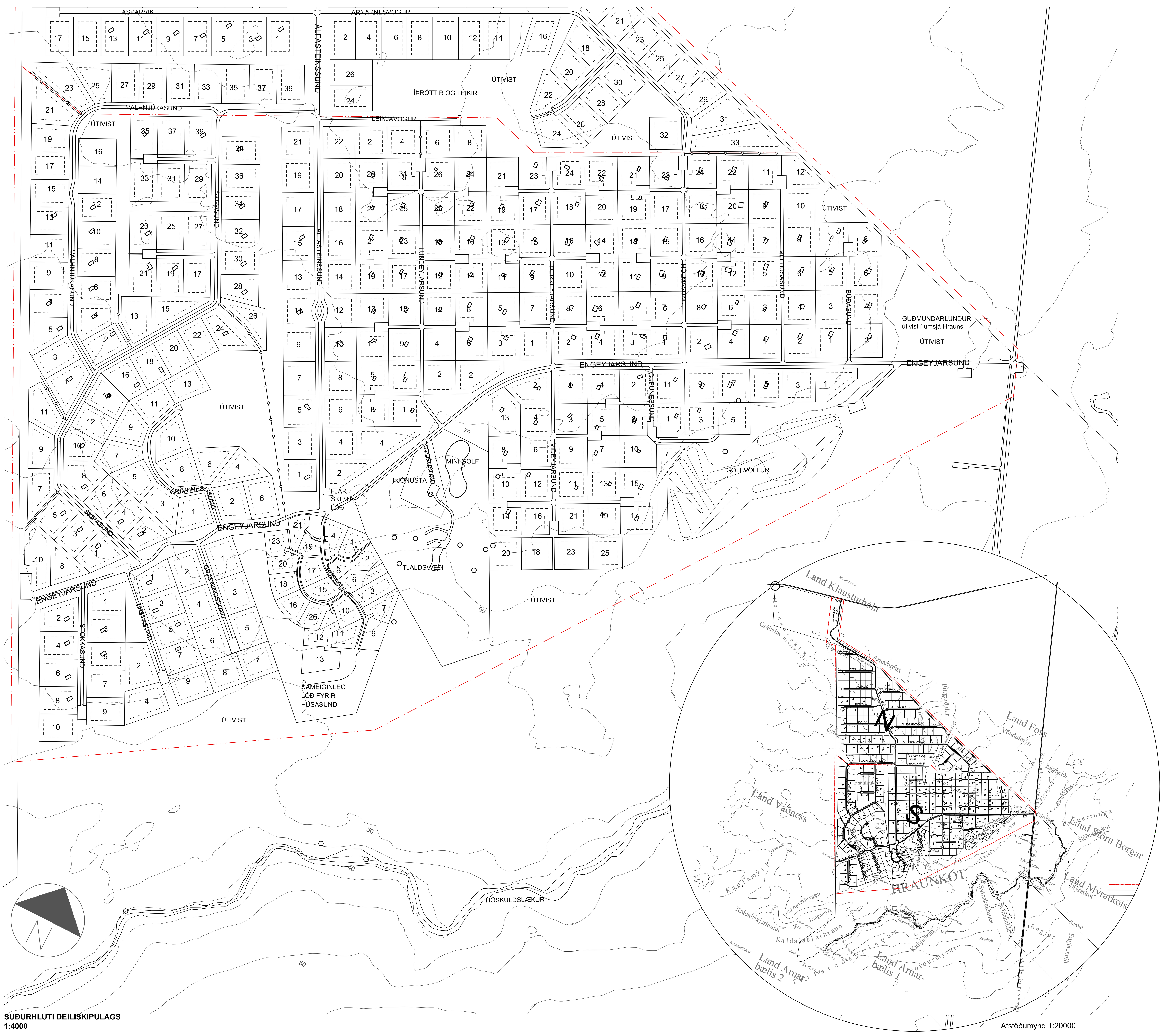
Hraunkot í Grímsnesi
Breyting á deiliskipulagi
Frístundabyggð

Teiknað af:	ragnar, srg	Dagsetning:	07.02.2023
Yfirfarið af:	okf	Mælikvarði:	1:8000/1:20000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

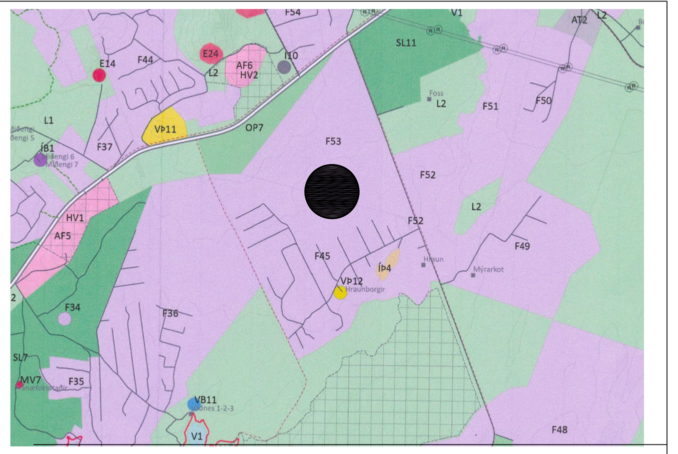
THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
07-134-04	04-01	



SUÐURHLUTI DEILISKIPULAGS
1:4000

Afstöðumynd 1:20000



Aðalskipulag Grímsness og Grafningshrepps
2020-2032

Lyklar:

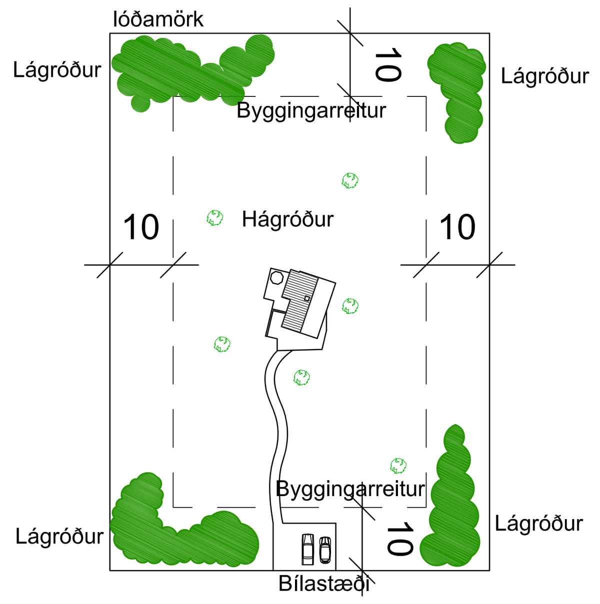
- Afmörkun deiliskipulags
- Byggingareitur
- Göngustígur
- Fornminjar

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _______ 2023 til _______ 2023.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Sveitarstjórn Grímsness og Grafningshrepps þann _______ 2023

____

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B deild Stjórnartíðinda þann _______ 2023.



Skýringamynd 1
Mkv 1:1000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Hraunkot í Grímsnesi
Breyting á deiliskipulagi
Frístundabyggð

Teiknað af: ragnar, srg
Yfirfarið af: okf

Dagsetning: 07.02.2023
Mælikvarði: 1:4000/1:20000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

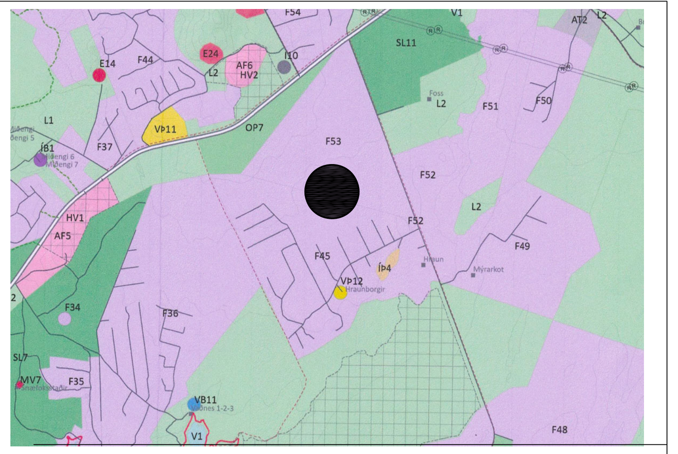
THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
07-134-04	04-02	

NORÐURHLUTI DEILISKIPULAGS
1:4000

Afstöðumynd 1:20000



Aðalskipulag Grímsness og Grafningshrepps
2020-2032

Lyklar:

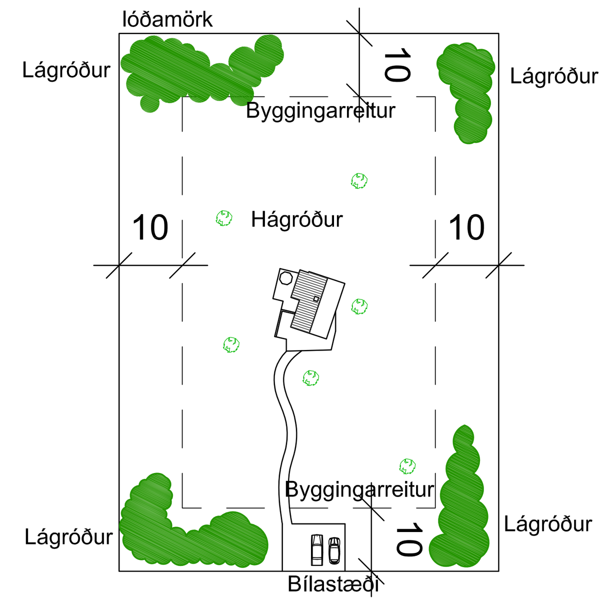
- Afmörkun deiliskipulags
- Byggingareitur
- Göngustígur
- Fornminjar

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _______ 2023 til _______ 2023.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Sveitarstjórn Grímsness og Grafningshrepps þann _______ 2023

____

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B deild Stjórnartíðinda þann _______ 2023.



Skýringamynd 1
Mkv 1:1000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Hraunkot í Grímsnesi
Breyting á deiliskipulagi
Frístundabyggð

Teiknað af: ragnar, srg
Yfirfarið af: okf

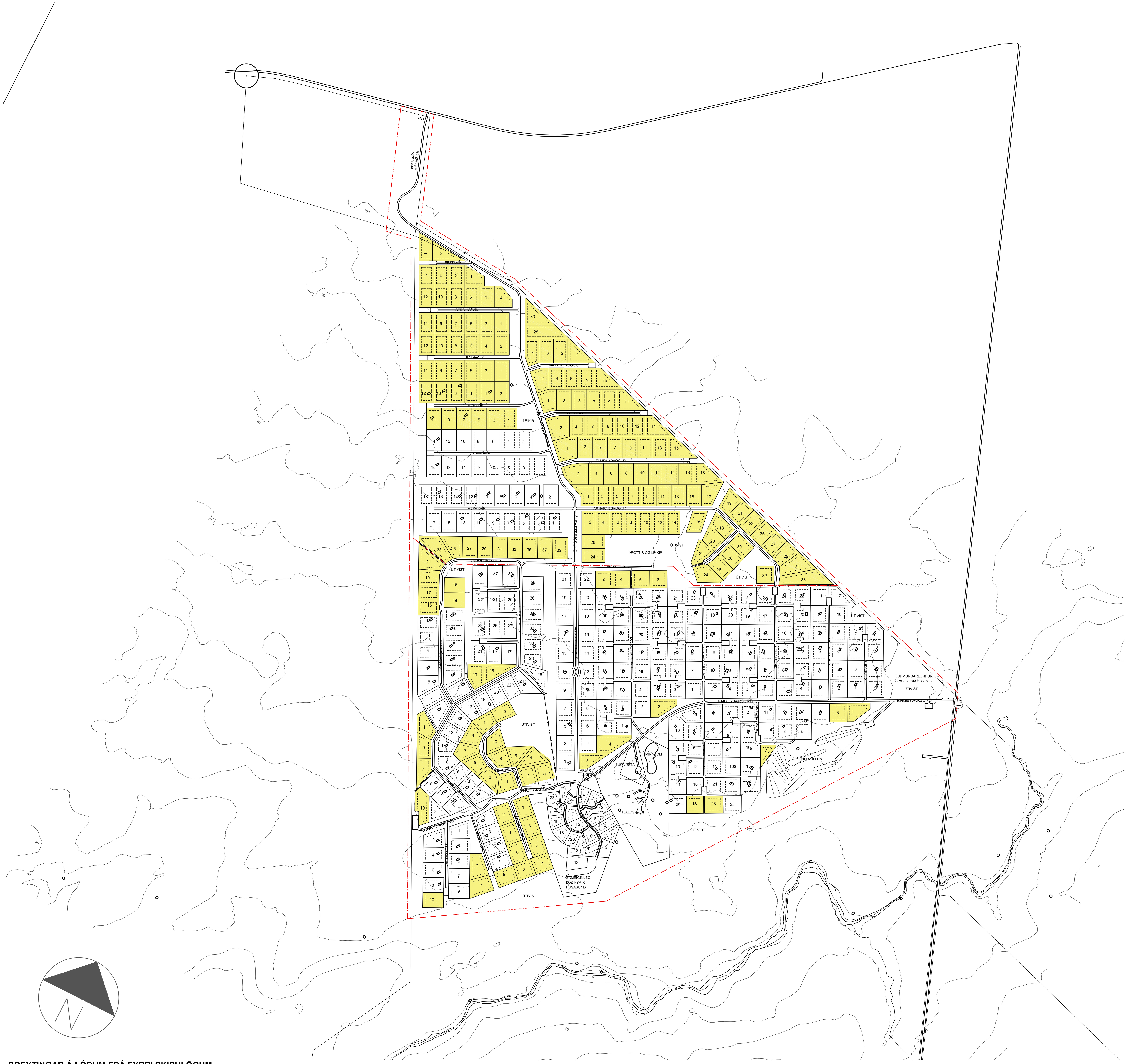
Dagsetning: 07.02.2023
Mælikvarði: 1:4000/1:20000

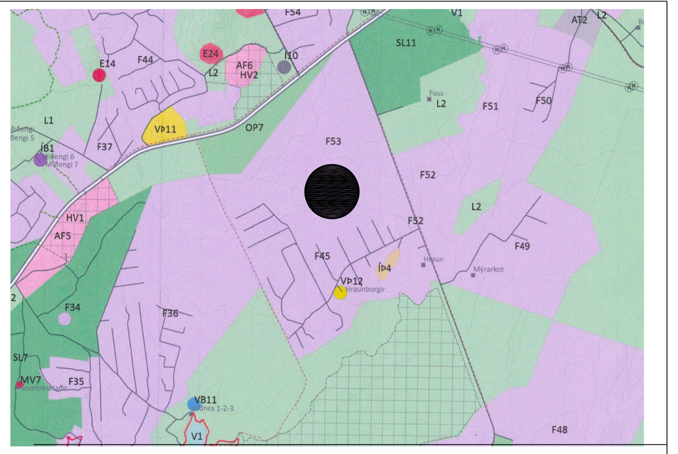
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
07-134-04	04-03	

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR





Aðalskipulag Grímsness og Grafningshrepps 2020-2032

Lyklar:

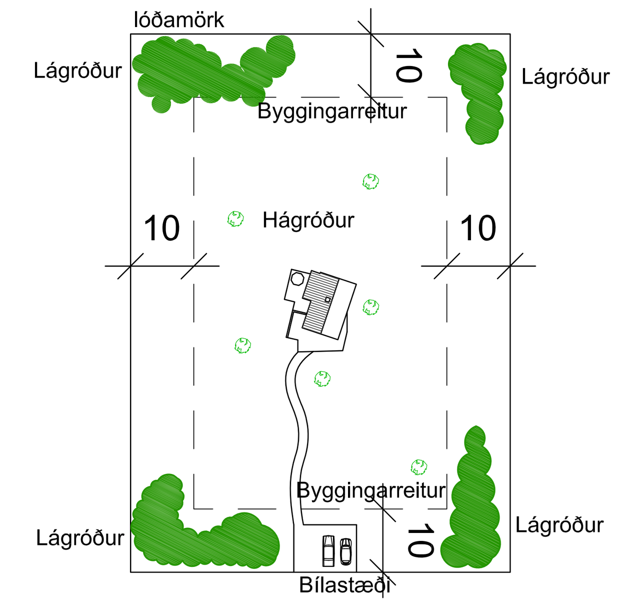
- Afmörkun deiliskipulags
- Byggingareitur
- Göngustígur
- Fornminjar
- Breytingar á lóðum

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _______ 2023 til _______ 2023.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Sveitarstjórn Grímsness og Grafningshrepps þann _______ 2023

____

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B deild Stjórnartíðinda þann _______ 2023.



Skýringamynd 1
Mkv 1:1000

BREYTINGAR Á LÓÐUM FRÁ FYRRI SKIPULÖGUM
1:8000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Hraunkot í Grímsnesi
Breyting á deiliskipulagi
Frístundabyggð

Teiknað af: ragnar, srg
Yfirfarið af: okf

Dagsetning: 07.02.2023
Mælikvarði: 1:4000/1:20000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
07-134-04	04-04	