

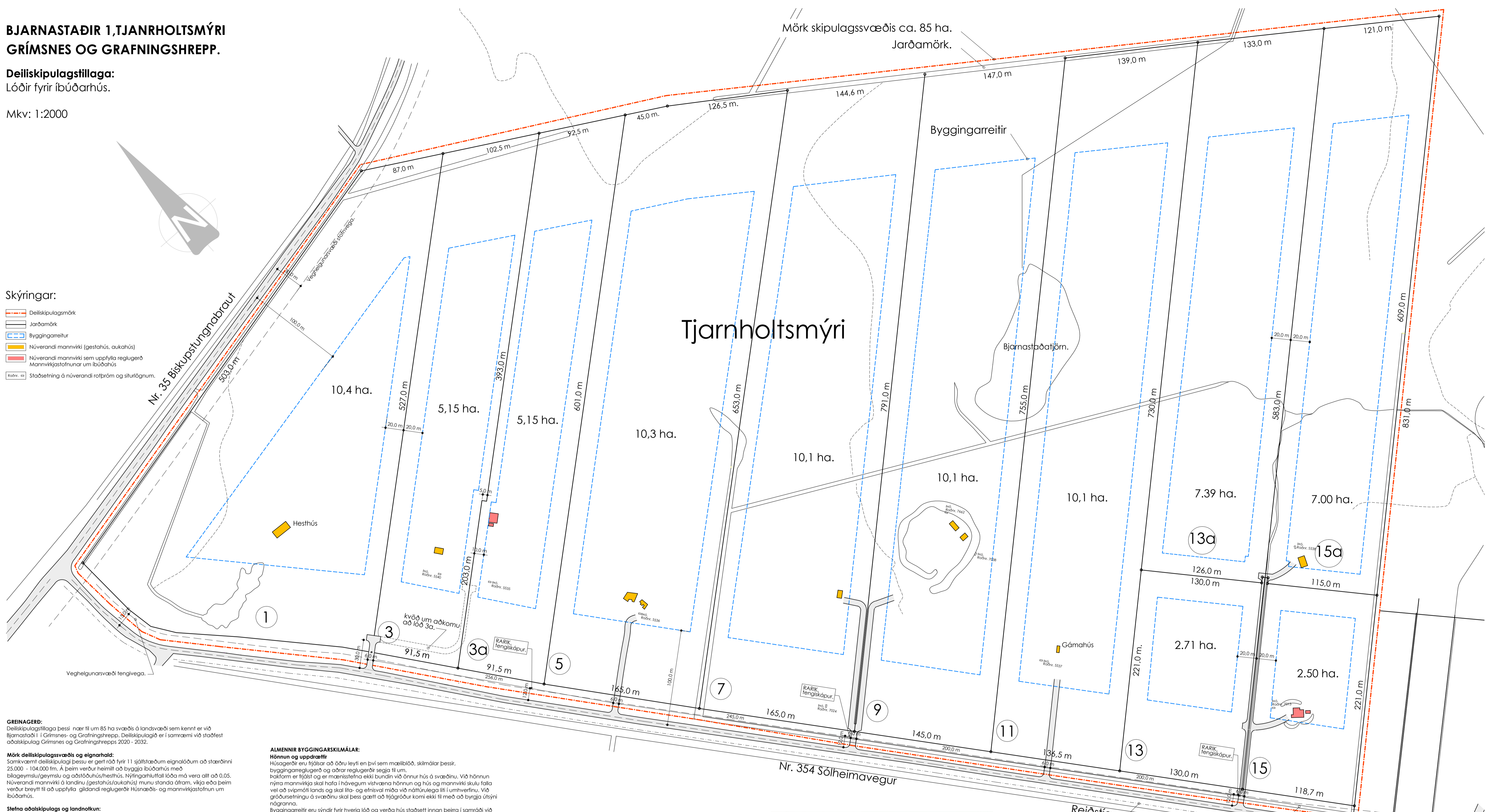
BJARNASTAÐIR 1, TJARNHOLTSMÝRI GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPP.

Deiliskipulagstillaga:
Lóðir fyrir íbúðarhús.

Mkv: 1:2000

Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Jarðamörk
- Byggingarreitur
- Núverandi mannvirkni (gestahús, aukahús)
- Núverandi mannvirkni sem uppfylla reglugerð Mannvirkjastofnunar um íbúðarhús
- Staðsetning á núverandi rotþróum og sítulögnum.



GREINAGERÐ:
Deiliskipulagstillaga þessi nær til um 85 ha svæðis á landsvæði sem kennt er við Bjarnastaði 1 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032.

Mörk deiliskipulagsvæðis og eignarhald:
Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir 11 sjálfstæðum eignarlóðum að stærðinni 25.000 - 104.000 fm. Á þeim verður heimilt að byggja íbúðarhús með tilageymslu/geymslu og aðstöðuhúsu/hesthúsu. Nýtingarhlutfall lóða má vera allt að 0,05. Núverandi mannvirkni á landinu (gestahús) munu standa áfram, vikið eða þeim verður breytt til að uppfylla gildandi reglugerðir Húsnaðs- og mannvirkjastofnunar um íbúðarhús.

- Stefna aðalskipulags og landnotkun:**
Í gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland L3. Land með rúmum byggingarheimildum str. ló 1 í kafla 3.2.1.1. kafla 3 (Nýting landbúnaðarlands og skilmálar) skv. greinagerð aðalskipulagsins þar sem megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur.
- Heimilt er að byggja upp litlar landspláur til kastar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvægi ótengd landbúnaði.
 - Landspláur eru jafnan 1-15 ha að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingarmagn á lóðum/landspláum er að hámarki 1.500 m², nema mannvirkni séu tengd landbúnaðarstarfsemi.
 - Öheimilt er að hafa menngandi starfsemi sem veikir óðrum óþægindum, s.s. vegna lykta, hávaða, óþrífnaðar og sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Húsnýtað og skógrækt er heimil.

Landið innan skipulagsmarka:
Landið er sem fyrir segir um 85 ha að stærð og nokkuð flatt. Landið er í um 50 m y.s. og hallar lítillega til austurs. Landið er nokkuð uppgrogið með grasi og lyngi samhliða Sólheimavegi en töluvert þúfótt. Til austurs eru mótabréður og grasbláar. Líllt sem enginn tjógróður er í landinu nema þar sem hefur verið gróðursett við núverandi mannvirkni.

Aðkoma:
Frá þjóðvegi 35 fjarlægir 354 (Sólheimavegur). Tenging við Sólheimaveg er allar til staðar fyrir hverja lóð. Bilastaði eru öll innan lóðar.

Umhverfissáhrif:
Uppbygging mannvirkja og húsa á svæðinu umfram núverandi mannvirkni, mun hafa einhverja áhrif á dýrn og landslag. Dreigið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er með því að selja skilmála deiliskipulags, að mannvirkni skuli falla vel að svigmáli lands og skal líta- og efnival miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Áform þessi eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitafélagsins.

Formniskráning:
Í endurskoðaðri formniskrá (2018) í Grímsnes- og Grafningi með viðbótum við eldri formniskrá er ekki gætt um neinar formleir innan skipulagsvæðisins. Ef óður óþekktar formleir finnast innan skipulagsvæðisins skal tilkynna það til Formleiravendrar rákisins. Öheimilt er að raska formleirum sem kunna að koma í ljós við uppgroft nema að genginni heimild Minjastofnunar Íslands.

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR:
Hánnun og uppdrættir
Hánnun er fjálar að öðru leyti en því sem málblöð, skilmálar þessir, byggingareglur og aðrar reglugerðir segja til um, þakform er fjálar og er mænissetna ekki bundin við önnur hús á svæðinu. Við hánnun nýrra mannvirkja skal hafa í hávegum viðvarna hánnun og hús og mannvirkni skulu falla vel að svigmáli lands og skal líta- og efnival miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að tjógróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágarna. Byggingarreitur eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra í samræði við byggingarfullrúna. Afmörkun og stærðir lóða verða skilgreindar með ítarlegri hætti á lóðarlóðum.

SKILMÁLAR:
Innan byggingarreitis er heimilt að byggja upp íbúðarhús með tilageymslu/geymslu, aðstöðuhúsu/hesthúsu. Íbúðarhús getur orðið allt að 350 m², aðstöðuhús/hesthús allt að 300 m². Mænishæð húsa frá botnplötu getur verið allt að 6,5 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki. Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gróður. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð, gólfhæð skal vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi.

Aðkoma og bilastaði.
Aðkoma að svæðinu er af Sólheimaveg (nr. 354). Bilastaði eru innan hverra lóðar.

Veitur
Svæðið og núverandi mannvirkni eru þegar tengd veitkerfu, rafveitu frá RARIK og vatnsveitu/hitaveitu frá Grímsnes- og Grafningshreppi. Frárennsli skal leitt í rotþró fyrir þau hús sem eru nú þegar til staðar og fyrirhuguð eru. Frá þróni skal leggja sítulagnir og skal staðið að veitinu eins og lýst er í leiðsveiningarlini nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun, ásamt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og í samræði við heilbrigðiseftirlit. Núverandi staðsetning af rotþró og sítulögnum kemur fram á deiliskipulagsupprætti þessum ásamt raðnr., rotþró, Raf-, síma-, fjarskipta-, og neysluvatnslögnum skal komið fyrir í og við vegi/stíga eins og hægt er og í samræði við viðkomandi veitur.

Hjónusta
Brunavannir eru frá Brunavörnum Árnessýlu. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykkt sveitafélagsins hverju sinni.

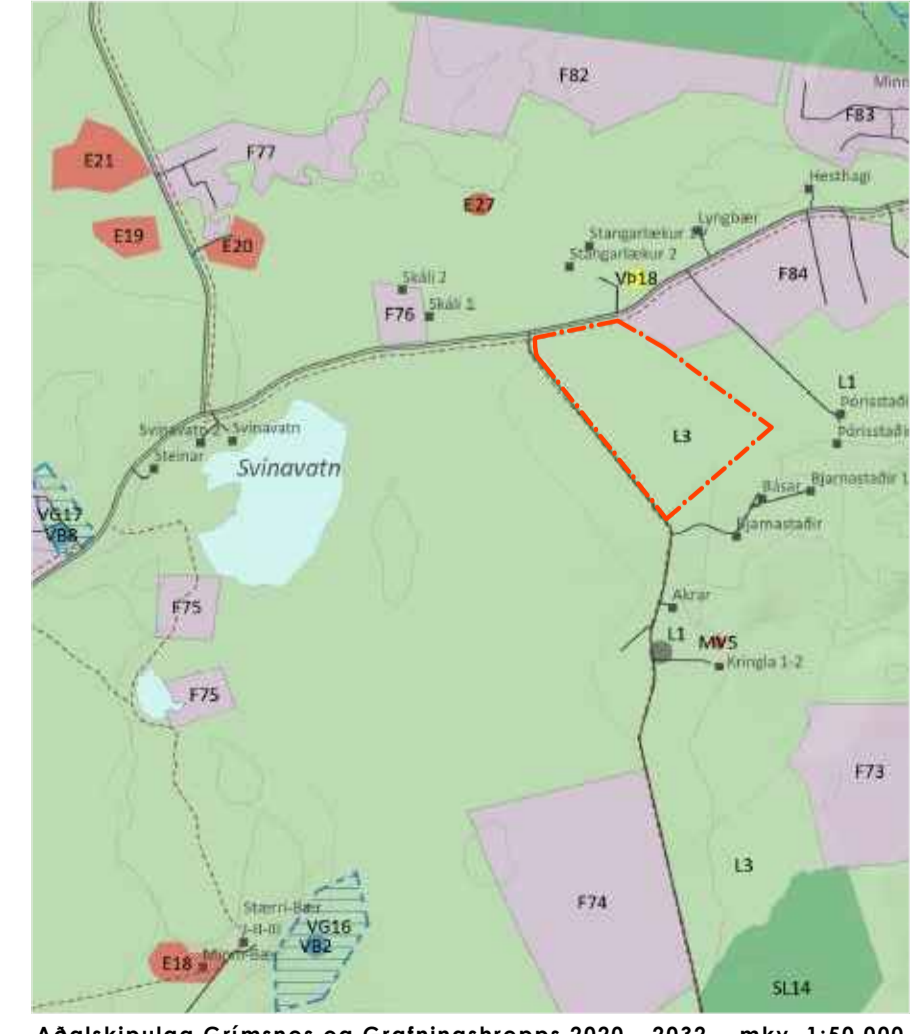
Frágangur á lóðum og lóðarmörkum:
Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreitis er háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa skv. gr. 2.3.5. lið e. í gildandi byggingareglugerð.

Kvæð vegna tengingar við Sólheimaveg 354 (fengiveg).
Kvæð er á heimili til tenginga við Sólheimaveg 354. Ef til breytinga kemur á skipulagi öðru hvoru megin við veginn verður fyrirkomulagi tenginga breytt svo að umni sé að uppfylla kvæði í veghóðunareglum. Skilyrði er að öðrum verði heimilt að nota tengingar við þjóðveg við frekar uppbyggingu.

Kortagrunnur:
Stuð er við skipulagsupprætt frá Pétli H. Jónssyni skipulagsfr., arkitekt Fal, samb. 4. desember 2002, með breytingum 17 ágúst 2006. Gerður er fyrirvar um að nækvæm afmörkun og stærðir lóða geti breyst við mælingar á veltvangi. Hnitagrunnur verður uminn samhliða eðlilegri uppbyggingu svæðisins.

Skipulagsgægn:
• Deiliskipulagsupprættir í mælikvarða 1:2000.
• Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Grímsnes- og Grafningshrepp 2020 - 2032.

AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2020-2032:
Í gildandi aðalskipulagi sveitafélagsins er landið Tjarnholtsmýri 1-15 skilgreint sem landbúnaðarland, flokkur III (L3) og felur því undir landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum.



Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032, mkv. 1:50.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Grímsnes og Grafningshrepps þann _____ 23 f.h. sveitastjórnar _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 23

Heiti verks: Tjarnholtsmýri 1-15, Grímsnes og Grafningshreppi.
Heiti teikningar: Deiliskipulag, skipulagsuppr. og greinagerð
Hannað: Þorgeir Þorgeirsson
Dags: 11.11.22 Mkv: 1:2.000/50.000 Blað. nr. 01/01 Verkefni nr. 0117256
Samþykkt: _____ Kennitala: 240657-5469
A2 arkitektur ehf. Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík, sími: 691-0202
Kt. 630306 - 1240 thorgeir@a2ark.is

A2