



Grímsnes og Grafningshreppur

Kringla 2 - Árvegur 1 - 12

Deiliskipulag landbúnaðalóða

9. mars 2023

- Skýringar:
- Mörk deiliskipulags (ca. 62.4 ha)
 - Byggð hús
 - Landbúnaðarlóðir
 - Flatarmál lóðar í fm
 - Byggingareitir
 - Númer lóðar
 - Opið svæði
 - Stofnvegur
 - Vegir
 - Veghelgunarsvæði
 - Rotþró eða hreinsivirkri
 - Fornleifar



Punktur fenginir frá mælingu á staðnum, framkvæmda af Skúli Pálsson frá Verkis:

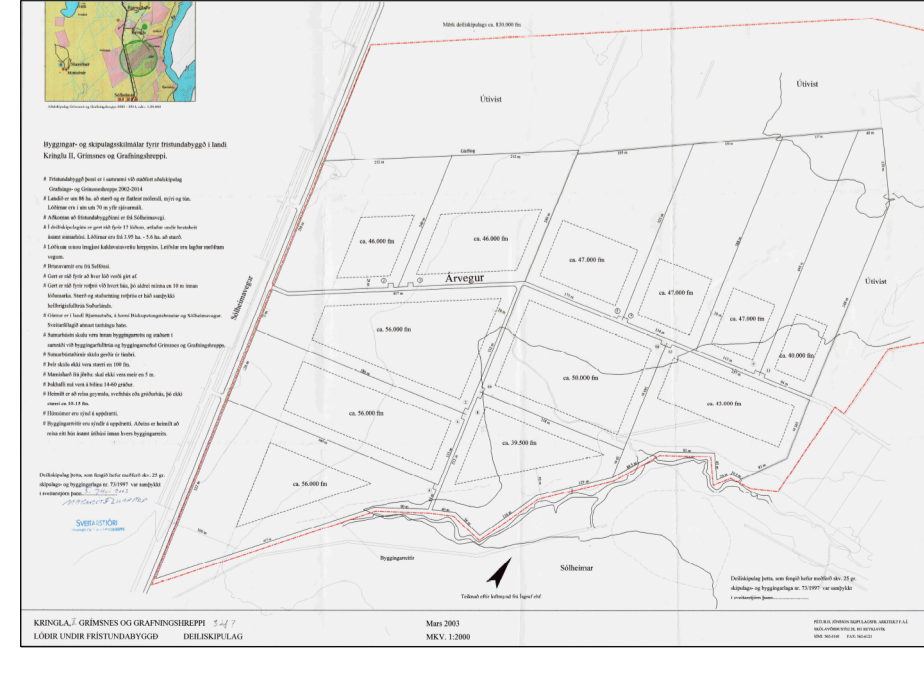
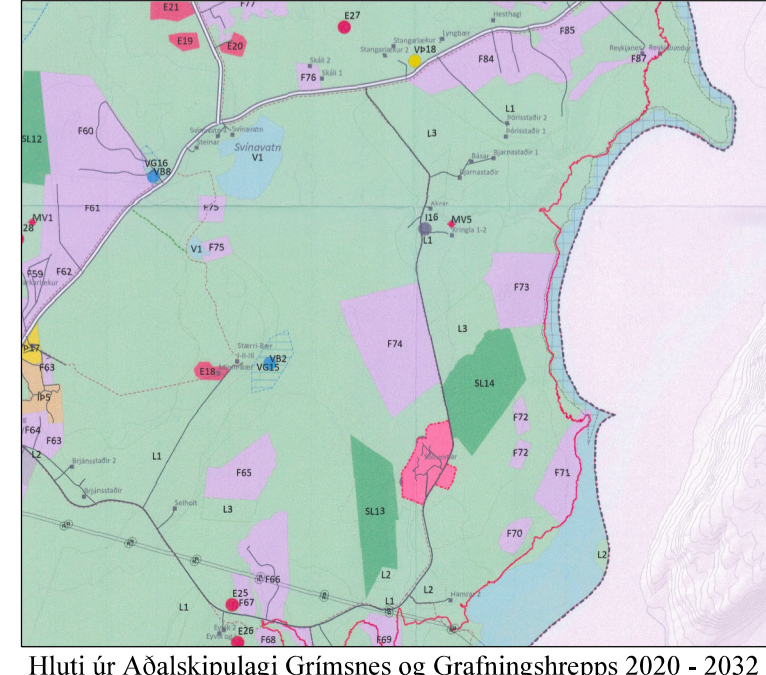
- p0033: X=420168.15 Y=399062.61
- p0034: X=419822.20 Y=398801.43
- p0035: X=420230.52 Y=398791.99
- p0036: X=420320.48 Y=399189.04
- p0037: X=420435.70 Y=399285.12
- p0038: X=420532.54 Y=399366.01
- p0039: X=420561.92 Y=399389.76
- p0040: X=420711.76 Y=399214.75
- p0041: X=420703.69 Y=399120.67
- p0042: X=420720.28 Y=399041.86
- p0043: X=420610.70 Y=398985.94
- p0044: X=420509.45 Y=398934.80

Punktur fenginir frá loftmynd frá Loftmyndum ehf.:

- p1: X=419835.54 Y=398811.50
- p2: X=419998.53 Y=398934.55
- p3: X=420056.00 Y=398684.59
- p4: X=419900.73 Y=398581.18
- p5: X=419890.61 Y=398578.83
- p6: X=419893.37 Y=398567.15
- p7: X=419905.57 Y=398569.98
- p8: X=420062.48 Y=398674.49
- p9: X=420220.56 Y=398771.77
- p10: X=420224.48 Y=398770.74
- p11: X=420273.97 Y=398557.04
- p12: X=419906.60 Y=398510.83
- p13: X=419936.62 Y=398382.96
- p13: X=420168.15 Y=399062.61
- p14: X=420233.91 Y=398418.86
- p15: X=420296.29 Y=398460.68
- p16: X=420304.02 Y=398427.33
- p17: X=420231.56 Y=398378.76
- p18: X=420007.85 Y=398079.65
- p19: X=420315.03 Y=398432.97
- p20: X=420268.28 Y=398634.84
- p21: X=420517.37 Y=398695.53
- p22: X=420527.68 Y=398649.25
- p23: X=420442.27 Y=398551.29
- p24: X=420401.25 Y=398443.20
- p25: X=420347.20 Y=398449.95
- p26: X=420234.57 Y=398780.38
- p27: X=420471.40 Y=398901.97
- p28: X=420713.78 Y=399025.08
- p29: X=420754.47 Y=398848.32
- p30: X=420707.19 Y=398770.37
- p31: X=420689.33 Y=398769.40
- p32: X=420676.30 Y=398750.10
- p33: X=420647.35 Y=398780.02
- p34: X=420567.47 Y=398728.64
- p35: X=420513.06 Y=398714.88
- p36: X=420383.68 Y=398870.76
- p37: X=420313.81 Y=399183.50
- p44: X=420168.15 Y=399062.61

Deiliskipulag mkv. 1 : 4,000 (A1)

Teiknað og hnitsett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.



Deiliskipulag fyrir Árveg 1 - 12 var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps, þann 5. júní 2003 skv. 25. gr. laga nr. 73/1997.

Við framkvæmd skipulagsins urðu veruleg frávik á legu vega og lóða þ.m.t. lóðastæðum. Í nýju deiliskipulagi hefur svæðið verið teiknað upp á stafrænan, hnitasettan loftmyndagrunn og miðað við svæðið eins og það er í dag. Ennfremur hafa skilmálar verið uppfærðir. Eldra deiliskipulag fellur úr gildi svo þessa deiliskipulags.

SKILMÁLAR:

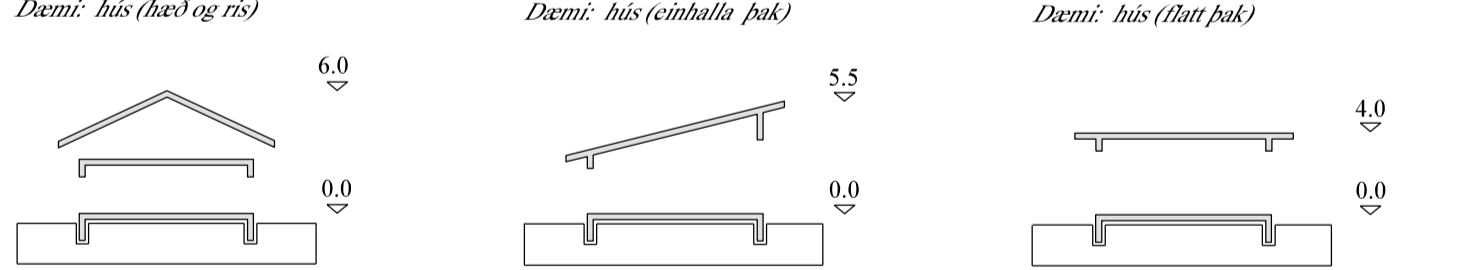
- Deiliskipulag fyrir Árveg 1 - 12 var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps, þann 5. júní 2003 skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 og unnið í samræmi við samþykkt Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2002 - 2014, þar sem land þetta var skilgreint sem fristudabyggð. Við framkvæmd skipulagsins urðu veruleg frávik á legu vega og lóða þ.m.t. lóðastæðum. Er því deiliskipulagið teiknað upp að nýju á stafrænan, hnitasettan loftmyndagrunn miðað við svæðið eins og það er í dag og uppfært þannig, að það uppfylli nítíma kröfur, varðandi lög og reglugerðir, skilmála, kortagunna o.fl. Nú liggur fyrir nýtt aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032, þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og felst deiliskipulagsbreyting þessi m.a. í að samræma deiliskipulag svæðisins að nýju Aðalskipulagi sveitarfélagsins. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við stefnu og almenna skilmála sem fjallað er um í kafla 3.2.1 Landbúnaðarsvæði bls. 18 og 19 í greinargerð Aðalskipulagsins sem eru eftirfarandi:
 - Stefna
 - Landbúnaðarland í flokki L1 verði áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misþjóa henni með ofbeiti, mengum eða á annan hátt.
 - Byggingar, samfelld skógrækt og annað sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á landbúnaðarlandi L1, eða á skilgreindum verndarsvæðum.
 - Stuðlað verði að kolefnisjöfnun í landbúnaði og að bændur og aðrir landeigendur vinni að kolefnishlutleysi.
 - Leitast verði við að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá landbúnaði m.a. með vinnslu og nýtingu umhverfisvænna orkugjafa.
 - Stuðlað verði að viðhaldi núverandi vottendissvæða og eflir atvikum endurheimt vottendissvæða.
 - Almennir skilmálar
 - Halda skal í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götumynd eða litlar samliggjandi lóðir.
 - Útiðis og aðrir byggingar tengdar landbúnaði skulu reistar í tengslum við dunnar hús á jörðinni, þó jörðinni að mengun, s.s. vegna lykta, hafi sem minnst áhrif á íbúa.
 - Lyktmengandi starfsemi s.s. eldshús alifugla, löðvira og svína skal staðsett í a.m.k. 250 m fjarlægð frá annarri byggð. Staðsetning eldshúsa skal skoða í hverju tilfalli fyrir sig og meta m.a. út frá ætluðum fjölda dýra, ríkjandi vindátt og náttúrufræslugæmni aðstæðum. Nið eldshús, sem krefjast starfleyfis UST skulu vera í iðnaðarsvæði.
 - Par sem er fóst búseta er heimilt að stunda annan minniháttar atvinnurekstur, ótengdan landbúnaði, s.s. ferðþjónusta, afurðasölu eða létlan iðnað. Stærð bygginga fyrir slíka starfsemi getur verið allt að 800 fm. Uppbyggingin skal vera í tengslum við núverandi byggð til að nýta þær veitur og samgöngur sem fyrir eru. Umfangsmeirni rekstur verður einungis heimil á svæðum sem eru skilgreind fyrir aða atvinnustarfsemi í aðalskipulagi.
 - Heimilt er að byggja upp á minni spildum í tengslum við núverandi bæjarlorfur, vegi og veitu. Fjarlægð nýrra íbúðahúsa frá jöðvegi verði almenn undir 1 km. Á hverri jörð, sem er að jafnaði 25 ha eða stærri, er heimilt að byggja 4 stök íbúðarhús og 4 stök fristudahús. Íbúðarlóðir skulu vera minnst 1 ha og nýtingahlutfall allt að 0,03, en getur verið hærra á bæjarlóðum, eins og nánar verður útfært í deiliskipulagi. Ef um er að ræða 5 eða fleiri fristudahús þarf að breyta aðalskipulagi.
 - Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 20 gesti, í flokki I og II, skv. reglugerð nr.1277/2016 um veitingastaði, gistinguaði og skemmtanahald. Gistingin getur fallið undir flokk b, c, f og g í 4. gr. reglugerðarinnar.
- Deiliskipulagssvæðið er um 62.4 ha. að stærð og er flatlent mólendi, mjúri og tún. Lóðirnar eru í um 70 m yfir sjávarmáli.
- Aðkoma að landinu verður frá Sólheimavegi nr. 354. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargæta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- Í núverandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 12 lóðum, ætlaðar undir hestabei ásamt sumarhúsi og lóðirnar að stærðinni frá 3.95 ha til 5.6 ha. Í deiliskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að lóðirnar fækki um eina og verði eilifu og þar af eru fjórar byggðar. Lóðirnar í breyttu deiliskipulagi eru að stærðinni frá 41.105 fm til 84.048 fm og skilgreindar sem landbúnaðarlóðir.
- Landbúnaðarsvæðið í sveitarfélaginu hafa verið flokkuð, m.t.t. ræktunarháefni og nýtingar til matvælaframleiðslu og samkvæmt þeirri flokkun fellur land þetta undir flokk L3.

Í töflu 3. Nýting landbúnaðarlands og skilmálar (bls. 19 og 20) er eftirfarandi umfjöllun.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
L3	Landbúnaðarland með rúmm byggingarheimildum	Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur. <ul style="list-style-type: none"> Heimilt er að byggja upp ílitar landspláttur til fastar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvæð ótengd landbúnaði. Landspláttur eru jafnan 1- 15 ha að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heldur byggingamagn á lóðum/landspláttum er að hámark 1.500 m², nema mannvirki séu tengd landbúnaðarstarfsemi. Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur óörum óþægindum, s.s. vegna lykta, hávæða, óþrífnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Húsdýrahald og skógrækt er heimil.

6. gr. Á lóðunum sem eru landbúnaðarlóðir er heimilt að reisa íbúðarhús og aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, hesthús og/eða geymslu/skemmu. Að öðru leyti gilda skilmálar í Aðalskipulagi.

7. gr. Mænishæð húsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsananna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eða svefnloft þar sem aðstæður leyfa. Öll mannvirki á svæðinu skulu falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gölfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir að liggjandi landi. Heimilt er að aðlagja hús á landi með stallaðri gölfplötu. Upphútið íveruhús (aðalhlús og gestahús) skulu vera einangrað skv., l3. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaöflun.

8. gr. Leitast verður eflir að hafa í hávegum vistvænna hönnuð að byggingar og innviðri þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líflífa sínum, séu heilussamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþjóf verði sem minnst. Vistvæn hönnuð leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferil hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnuð leiðir af sér betri innivist og hefur jákvæð áhrif á vellöðun notenda byggingarinnar. Ímynd gagnavart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.

9. gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir skýnsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, að vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta sé tryggð og að komið sé í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu og að landnýting sé í sátt við náttúruna. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu stafar af búnaði og munum innan hennar né að slíkur búnaður og munir séu öðrum til ama. Forðast skal að látalausum stöndum innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni og aðra álka muni. Eining skal forðast skemmdir á landi og gróður umfram það sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og graða upp þau landsár sem verða við framkvæmdir.

10. gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnun, þ.m.t. lögnun fyrir neyslutavn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðbrask hljóti af.

12. gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. Aðuelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Brunahönnun verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurleða 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 lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samræmi við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðuretlaris

12. gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða bæði ný og gömul húsa, fjarlægð milli þeirra þó nokkur og einnig má reikna með að lóðirnar byggist upp á mismunandi tímum og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. l3. og l6. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eflriffs, temingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilfelli til aðstoðna að öðru leyti.

13. gr. Gert er ráð fyrir að hver lóð verði girt af.

14. gr. Losun sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

15. gr. Lýsing skal halda í lágmarki, en beina henni að jöðru þar sem hún er.

16. gr. Húsnúmer eru sýnd á uppdrætti.

17. gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði og er flokkað sem landbúnaðarland í flokk L3, sbr. 5. gr. Svæðið að hluta byggð og framrast og er því þegar nokkuð er því þegar raskað. Frekari uppygging mannvirka á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ástýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, þar sem sett er í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Uppbygging þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

18. gr. Fyrir liggur fornleifaskráning: Forminjaskráning í Grímsneshreppi III, uninn af Fornleifastofnun Íslands, útfærin í Reykjavík 2002 og nánari mælingar á staðsetningu fornminja framkvæmdar sumari 2017. Við nánari mælingu var ein fornleif skráð á svæðinu (l6ð 6), og hefur hún verið fíerð inn á deiliskipulagsuppdráttinn og er byggingareitir lóðarinnar 15 m frá henni.

Ef varð verður við fornleifar við uppröfi á svæðinu skal skýra Minjaværd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „*jalft þeim sem eru frjófstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta fróðunar í krafti alþurs. Má eiginna, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaþvili né nokkur annar, spilla, grunda eða breyta, hlyða, laga, aðlaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands?*“ Og á 2. mgr. 24. gr. símu laga sem hljóðar svo: „*Ef fornminjar, sem áður voru ákannar, finnas við framkvæmd verka skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd að tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma veitingsskómun 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 framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands?*“

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____20

Tillagan var auglýst frá _____20, með athugasemdafrestri til _____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20