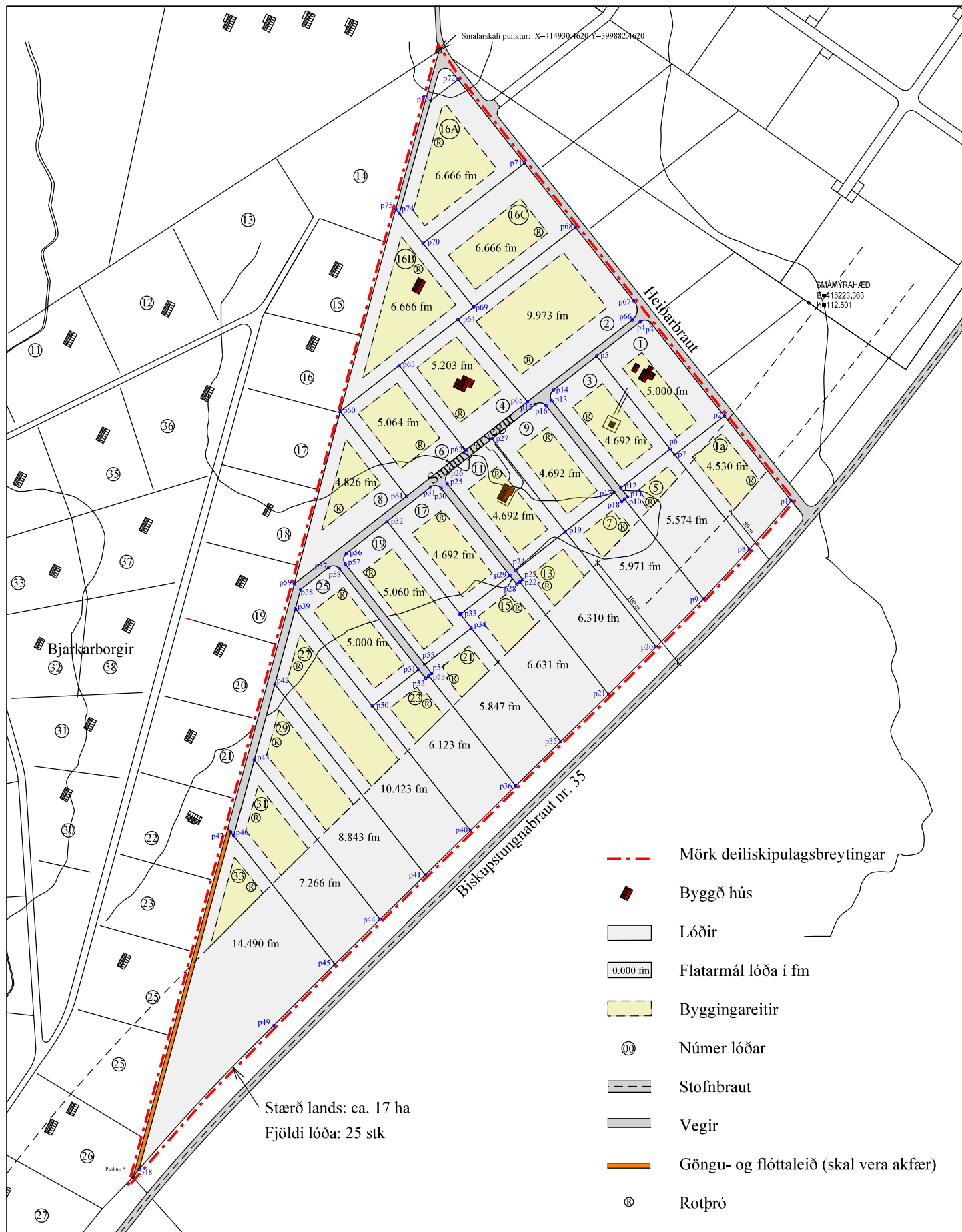




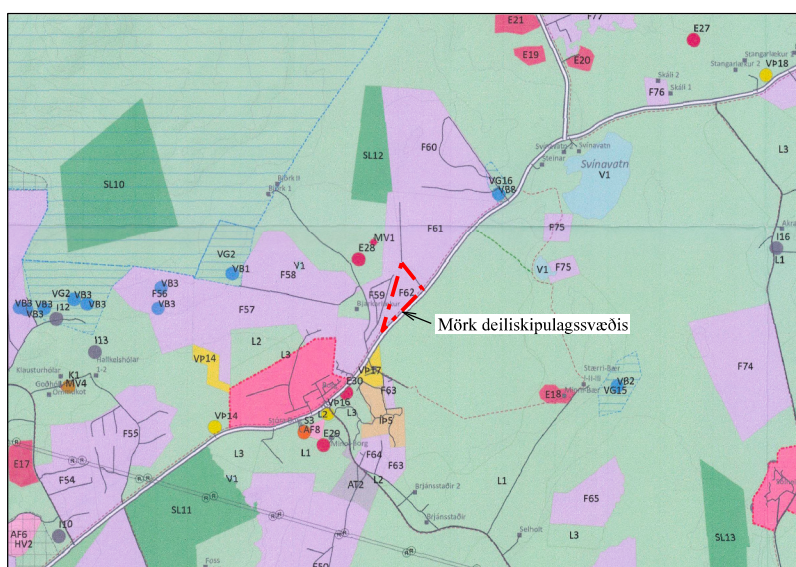
GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPPUR

Brjánsstaðir - Smámýrarvegur og Heiðarbraut

Nýtt deiliskipulag
16. mars 2023



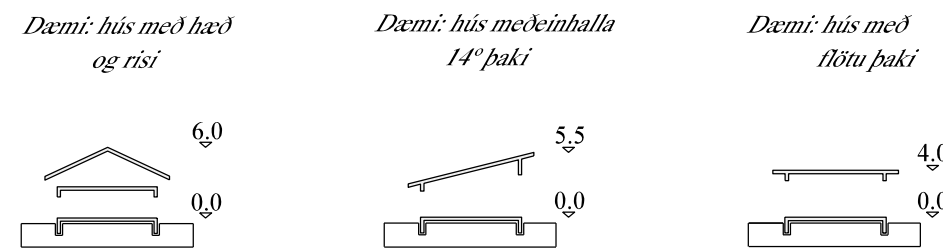
- Hnitakrú:
- p1: X=415209.85 Y=399525.47
 - p2: X=415156.72 Y=399592.82
 - p3: X=415098.51 Y=399666.62
 - p4: X=415090.08 Y=399667.61
 - p5: X=415055.54 Y=399640.36
 - p6: X=415113.76 Y=399566.56
 - p7: X=415117.47 Y=399561.85
 - p8: X=415176.61 Y=399486.88
 - p9: X=415140.22 Y=399447.44
 - p10: X=415077.72 Y=399526.66
 - p11: X=415080.08 Y=399528.52
 - p12: X=415074.50 Y=399535.59
 - p13: X=415020.00 Y=399604.68
 - p14: X=415021.10 Y=399613.19
 - p15: X=415006.65 Y=399601.78
 - p16: X=415015.29 Y=399600.96
 - p17: X=415069.79 Y=399531.87
 - p18: X=415075.37 Y=399524.80
 - p19: X=415030.54 Y=399500.90
 - p20: X=415102.67 Y=399409.47
 - p21: X=415064.92 Y=399371.75
 - p22: X=414994.51 Y=399461.86
 - p23: X=414996.87 Y=399462.86
 - p24: X=414991.29 Y=399469.92
 - p25: X=414936.79 Y=399549.01
 - p26: X=414937.78 Y=399547.44
 - p27: X=414972.32 Y=399574.70
 - p28: X=414992.16 Y=399459.14
 - p29: X=414986.58 Y=399466.21
 - p30: X=414932.08 Y=399535.30
 - p31: X=414923.65 Y=399536.29
 - p32: X=414889.11 Y=399509.04
 - p33: X=414947.33 Y=399435.23
 - p34: X=414958.89 Y=399424.38
 - p35: X=415026.97 Y=399334.28
 - p36: X=414991.13 Y=399298.97
 - p37: X=414842.79 Y=399472.49
 - p38: X=414820.56 Y=399459.94
 - p39: X=414816.43 Y=399439.71
 - p40: X=414955.30 Y=399263.67
 - p41: X=414919.47 Y=399228.36
 - p42: X=414800.12 Y=399379.65
 - p43: X=414783.82 Y=399319.59
 - p44: X=414883.55 Y=399193.16
 - p45: X=414847.81 Y=399157.74
 - p46: X=414767.51 Y=399259.53
 - p47: X=414765.20 Y=399262.46
 - p48: X=414692.57 Y=398994.89
 - p49: X=414798.92 Y=399108.78
 - p50: X=414877.59 Y=399362.43
 - p51: X=414914.29 Y=399391.55
 - p52: X=414919.86 Y=399384.48
 - p53: X=414922.22 Y=399386.34
 - p54: X=414924.57 Y=399388.20
 - p55: X=414919.00 Y=399395.26
 - p56: X=414856.92 Y=399483.64
 - p57: X=414855.93 Y=399475.21
 - p58: X=414851.22 Y=399471.49
 - p59: X=414815.56 Y=399459.44
 - p60: X=414852.01 Y=399596.30
 - p61: X=414904.57 Y=399529.03
 - p62: X=414951.33 Y=399565.46
 - p63: X=414898.72 Y=399632.79
 - p64: X=414945.47 Y=399669.32
 - p65: X=415000.55 Y=399604.06
 - p66: X=415083.79 Y=399669.00
 - p67: X=415084.86 Y=399683.92
 - p68: X=415038.84 Y=399742.26
 - p69: X=414957.81 Y=399878.95
 - p70: X=414917.60 Y=399729.52
 - p71: X=414998.24 Y=399793.14
 - p72: X=414945.60 Y=399859.52
 - p73: X=414923.85 Y=399842.88
 - p74: X=414898.88 Y=399753.05
 - p75: X=414895.99 Y=399756.70



SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er um í Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032, þar sem land þetta er skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð, merkt F62 Brjánsstaðir og Minniþær í greinargerð aðalskipulagsins.
- Nýtt deiliskipulag nær yfir um 18 ha lands. Á svæðinu er gert ráð fyrir 25 lóðum að stærðinni 4.530 fm - 14.490 fm. Þrjár lóðir innan svæðisins eru byggðar. Í nýju deiliskipulagi er svæðið teiknað upp á stafrænan, hnitasettan loftmyndargrunn og skilmálar uppfærðir.
- Aðkoma að lóðunum er frá Biskupstungnabraut nr. 35, Heiðarbraut og Smámýrarvegi. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- Landið er flatlent mólendi og mýri og er í um 100 m h.y.s.m.
- Mænishæð frístundahúsa 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 húsanna má vera á bilinu 0-60 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eda svefnlofti þar sem aðstæður leyfa.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhlús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaeinangrun.

- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbygginga-magni lóðar. Varðandi hæð og þakhalla úthúsa gildir gr. 6. Mænishæð úthúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að upplýlltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhúsi (geymsluhús undir 15 m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð. Hús skulu vera innan byggingareits, einnig sólpallar. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
- Á lóðinni Heiðarbraut 1a, sem er við innkomuna inn á svæðið og er 4.530 fm að stærð er heimilt að reisa þjónustuhús sem þjónar svæðinu. Að öðru leyti gilda á lóðinni sömu skilmálar og á öðrum lóðum innan deiliskipulagsins.
- Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfis-áhrif á líftíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnun leiðir af sér betri innivist og hefur jákvæð áhrif á vellíðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.
- Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.

- Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóttist af.

- Gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Allar lóðirnar nema þrjár á svæðinu eru óbyggðar, og má því reikna með að frekari uppbygging gangi mishratt og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. 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 eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

- Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

- Brunavarnir annast Brunavarnir Árnessýslu. Göngustígur sem gert er ráð fyrir meðfram lóð nr. 33, skal jafnframt vera akfær flóttaleið. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróður-elda 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. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is

- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágrenna.

- Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingareits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingarreglugerð. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.

- Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu stafar af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

- Svæðið er ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjúnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

- Fyrir liggur fornleifaskráning: Forminjasráning í Grímsneshreppi III, unnin af Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 2002 og nánari mælingar á staðsetningu fornminja framkvæmdar sumarið 2017. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:
„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlystar sem þjóðmínjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábygndi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, atlaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.
 Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:
„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án talia. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsviðalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk 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. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20, með athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20