

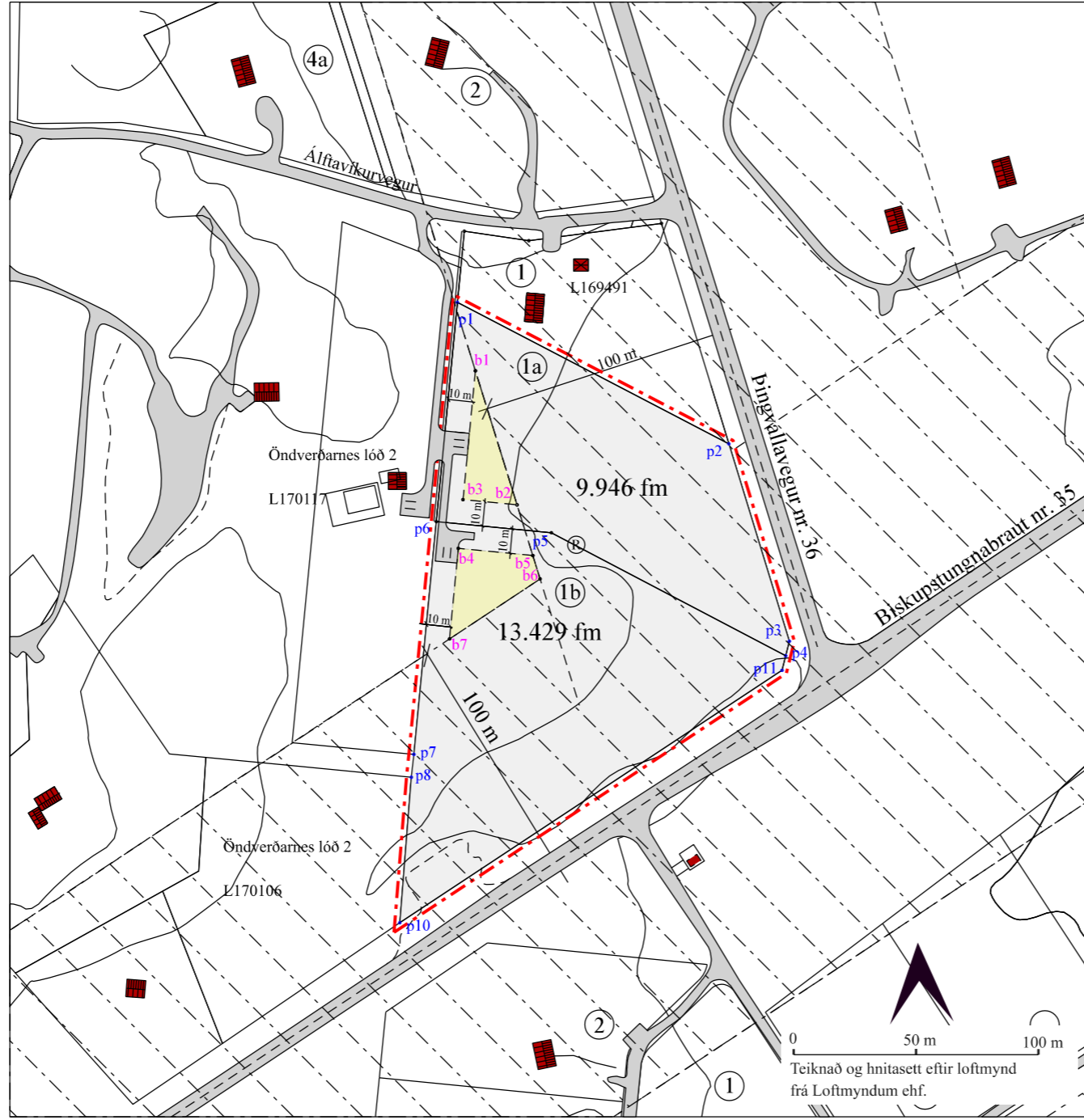
Grímsnes og Grafningshreppur

Neðan Sogsvegar 1a og 1b
Deiliskipulag fristundalóða
Mkv: 1 : 2.500 (A3)
25. maí 2023

- Skýringar:
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Byggð hús
 - Lóðir
 - Byggingareitir
 - Stofn- og tengivegir
 - Veghelgunarsvæði
 - Aðrir vegir
 - Göngu- / reiðleiðir
 - Rotþró

- Hnit lóða:
- p1: X=404554.36 Y=391759.35
 - p2: X=404665.35 Y=391701.50
 - p3: X=404690.06 Y=391620.76
 - p4: X=404688.57 Y=391614.82
 - p5: X=404592.75 Y=391665.16
 - p6: X=404545.72 Y=391669.69
 - p7: X=404536.55 Y=391574.52
 - p8: X=404535.52 Y=391565.17
 - p9: X=404530.80 Y=391505.66
 - p10: X=404687.08 Y=391608.88

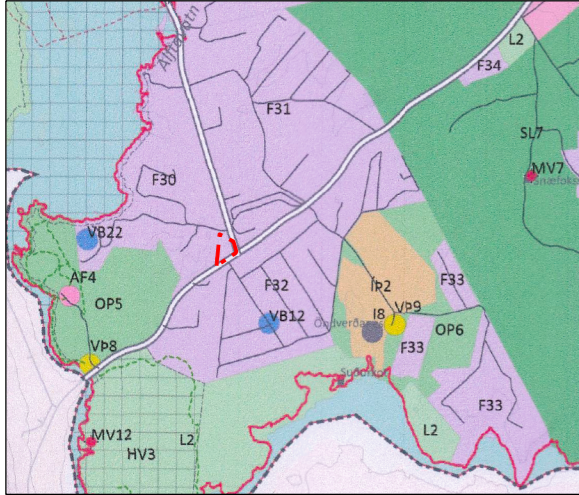
- Hnit byggingareita:
- b1: X=404561.71 Y=391731.38
 - b2: X=404578.74 Y=391676.55
 - b3: X=404556.63 Y=391678.68
 - b4: X=404554.71 Y=391658.77
 - b5: X=404585.17 Y=391655.84
 - b6: X=404588.14 Y=391646.28
 - b7: X=404551.15 Y=391621.74



Deiliskipulag mkv. 1 : 2.500 (A3)

- 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 fristundabyggð, merkt F30 Öndverðarnes 2 - Selvík í greinargerð aðalskipulagsins.
 - Hér er um að ræða um 2,4 ha svæði í landi Öndverðarnes í Grímsnesi. Landið er í um 40-50 m. y. s. og hallar til vestur og vel gróid hraun. Talsverður trjágróður er á svæðinu. Landið er óbyggt.
 - Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur lóðum sem heita Neðan - Sogsvegar 1a (9.946 fm) og 1b (13.479 fm). Á lóðunum er gert ráð fyrir byggingareitum sem eru 10 m frá lóðamörkum og 100 m frá þjóðvegi.
 - Aðkoma að lóðunum er frá Álftavíkuvægi. Sú kvæð er á lóð Öndverðarnes lóð 2, L170117, að um hana sé aðkoma að lóðunum Neðan - Sogsvegar 1a og 1b og á lóðinni Neðan - Sogsvegar 1a er sú kvæð að um hana sé aðkoma að lóðinni Neðan - Sogsvegar 1b. 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.
 - Mænishæð fristundahúsa 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/öð svæfnlofti 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 aðlagja hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphítuð íverhúsn (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaainangrun.
- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbyggingamagni lóðar. Varðandi hæð og þakhalla úthúsa gildir gr. 5. Mænishæð úthúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15 m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð. Hús skulu vera innan byggingareits. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera herra en 0.03.
- 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 byggingarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.
- Lóðir 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 er ráð fyrir einni sameiginlegri rotþró fyrir báðar lóðirnar. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðisfélags Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits 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 Árnæssýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. 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 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 hvora lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðirnar með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágretta.
- Lóðir þessar eru hluti af þegar byggðri þétrí fristundabyggð og mun frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dreigið 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. Fristundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins. Birkið á svæðinu fellur undir b. lið 1. mgr. 61. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkiþarr. Allri gróðursetningu á svæðinu skal haldið í lágmarki og ríkjandi gróður látinn halda sér. Sé þörf fyrir trjágróður t.d. vegna skjóls, skal notast við beinvaxið birki og þess gætt gróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af.
- Fyrir liggur fornleifaskráning: Fornminjaskráning í Grímsneshreppi II, unnið af Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 2001 og endurskoðuð á henni dagsett 2018. Samkvæmt henni eru ekki fornleifar á deiliskipulagssvæðinu, svo vitað sé. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem hjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábiandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aftaga 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 verkefna skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmda vettvangs-könnun 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“.



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli: Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisyrbrigði í sveitarfélaginu.
- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
 - Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
 - Umgengni verði til fyrirmyndar.
 - Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

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