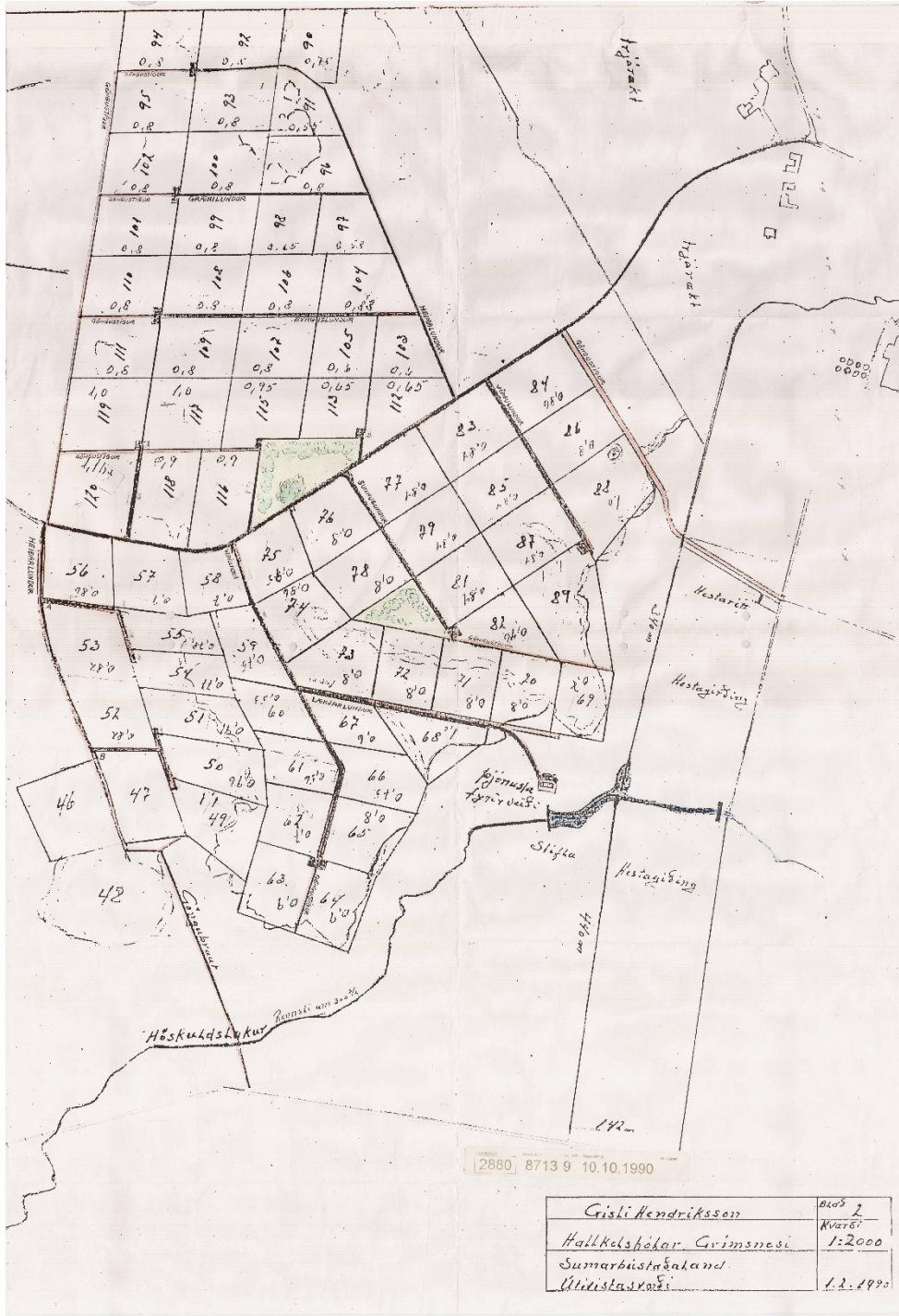




## Efni: Hallkelshólar frístundasvæði F55 – Skilgreining byggingaskilmála

Deiliskipulagssvæðið:





## Skilmálar

Á svæðinu sem deiliskipulagið tekur til eru afmarkaðar um 70 lóðir á uppdrætti skipulagsins. Engir skilmálar eru skilgreindir með gildandi deiliskipulagi.

Svæðið sem um ræðir er nánast fullbyggt og búið að leggja vegi og veitur. Skilmálum þessum er ætlað að skilgreina byggingarheimildir vegna framtíðar uppbyggingar innan svæðisins.

- Byggingaskilmálar:
  - Innan hvernar lóðar er heimilt að byggja frístundahús, aukahús/gestahús og geymslu. Hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,03 og teljast allar byggingar innan lóða til nýtingarhlutfalls ásamt skráðum B-rýmum.
- Mænishæð:
  - Hámarks mænishæð má vera allt að 6 m m.v. gólfkóta. Mænistefna er frjáls.
- Mæliblöð:
  - Á mæliblöðum eru sýnd lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreitir, innkeyrsla inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Við gerð mæliblaða geta orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagi og skal þá mæliblað ráða.
- Veitur:
  - Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Rotþrær skulu staðsettar á lóð þannig að aðkoma að þeim sé tryggð til hreinsunar.
- Sorp:
  - Sorphirða er skv. gildandi reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir:
  - Skipulagssvæðið eru innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu. Tryggja skal aðkomu slökkvibíla að brunahönum/tönkum fyrir slökkvivatn. Burðarhæfi vega skal vera í það minnsta 30 tonn. Huga skal að nálægð gróðurs við vegi og hús, fjarlægð trjáa frá húsum og vegum skal vera minnst 1,5 m.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er varðar breytingu á deiliskipulagi var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_/\_\_\_ 2023

Birt í B-deild stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2023  
Fh. Grímsnes- og Grafningshrepps

---

Vigfús Þór Hróbjartsson  
Skipulagsfulltrúi UTU



## Úr ask:

### Almennir skilmálar

- Búfjárhald er ekki heimilað innan frístundabyggðar.
- Húsagerðir og lóðaskipan skulu falla vel að landslagi.
- Heimilt er að endurbyggja núverandi frístundahús sem eru í innan við 50 metra fjarlægð frá vatnsbakka (ár, vötn og sjór), ef bygging fer ekki nær vatnbakka en er í dag.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu 1/2 - 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Heimilt byggingarmagn er þó allt að 100 m<sup>2</sup> á lóðum sem voru stofnaðar fyrir 2021, þrátt fyrir að þær séu minni en 1/3 ha, nema meira byggingarmagn sé heimilt skv. gildandi deiliskipulagi. Almennt er gert ráð fyrir að lóðir taki til allt að 2/3 hluta frístundasvæða.
- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildar byggingarmagni lóðar.
- Hafa skal sameiginlega fráveitu þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Þegar lagt er fram deiliskipulag frístundabyggðar sem er hluti af stærra óskipulögðu frístundasvæði skal deiliskipulagið fela í sér heildarskipulag alls svæðisins varðandi vega- og veitukerfi, göngustíga og útivistarsvæði. Gert er ráð fyrir að gera þurfi breytingu á aðalskipulagi samhliða deiliskipulagi stærri frístundasvæða þar sem sett verði skýr ákvæði varðandi uppbyggingaráform, fjölda lóða o.fl. á viðkomandi jörð.
- Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 (sbr. f – lið 4. gr.), enda hafi starfsemin tilskilin leyfi, bílastæði verði innan lóðar og að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagssvæðis leggist gegn starfseminni. Gera skal grein fyrir gististarfsemi í deiliskipulagi.
- Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverslanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði.
- Almennt er óheimilt að skipta upp eða sameina frístundalóðir í þegar byggðum frístundahverfum, nema í tengslum við heildarendurskoðun eða gerð nýs deiliskipulags.
- Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði við næstu endurskoðun aðalskipulags þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað og deiliskipulag frístundasvæðis er ekki fyrir hendi.

### Oddsholt

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=4151>