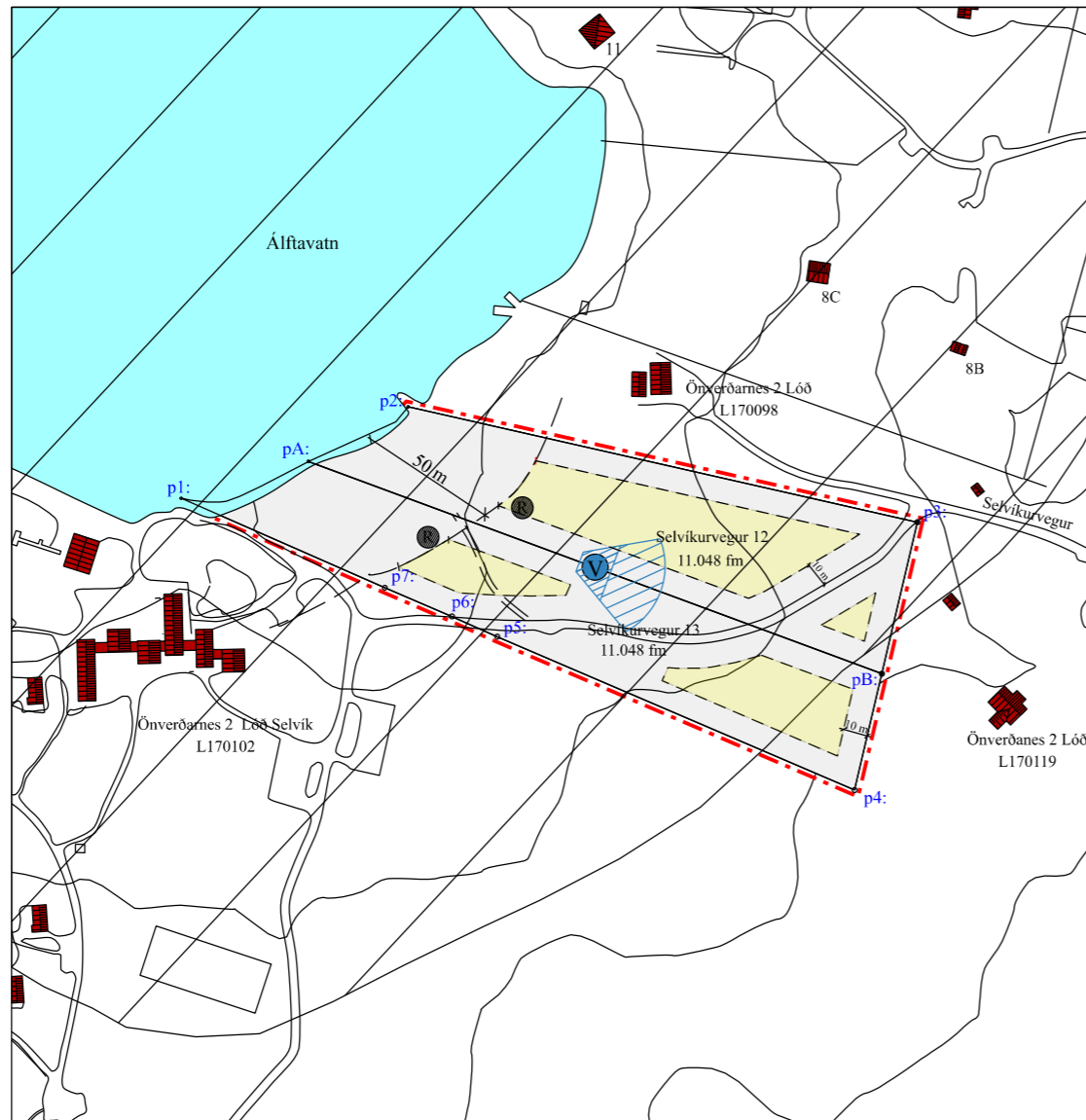




Grímsnes og Grafningshreppur

Selvíkurvegur 12 og 13
Deiliskipulag frístundalóða
Mkv: 1 : 3.000 (A3)
16. október 2023

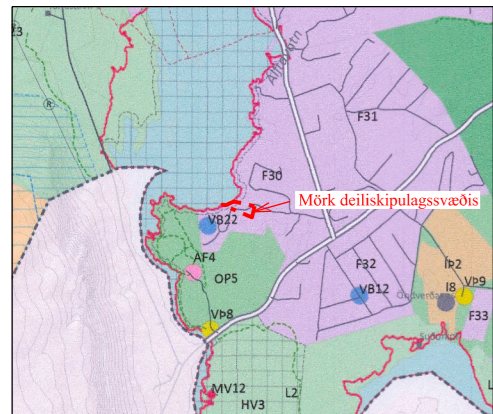
- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Byggð hús
 - Frístundalóðir
 - Flatarmál lóða
 - Byggingareitir
 - Vegir
 - Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
 - Vatnsverndarsvæði, grannsvæði
 - Vatnsverndarsvæði, fjarvæði
 - Rotþró



Deiliskipulag

mkv. 1 : 3.000 (A3)

Hnit lóða:
P1: X=403618.24 Y=391928.26
P2: X=403710.81 Y=391965.56
P3: X=403918.48 Y=91918.50
P4: X=403892.87 Y=391809.29
P5: X=403747.16 Y=391871.82
P6: X=403728.66 Y=391880.06
P7: X=403701.31 Y=391891.78
pA: X=403670.15 Y=391943.27
pB: X=403903.99 Y=391856.70



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 hagræmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvafars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

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

- SKILMÁLAR:
- 1.gr. 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 F30 Öndverðarnes 2 - Selvík í greinargerð aðalskipulagsins.
 - 2.gr. Hér er um að ræða um 2.2 ha svæði í landi Öndverðarnes 2 í Grímsnesi. Landið er í um 30-40 m h. y. s. og hallar til austurs og vel gróid hraun. Talsverður trjágróður er á svæðinu. Landið liggur að Álftavatni að austanverðu.
 - 3.gr. Á vef mannvirkjastofnunar HMS, er landið skráð sem Öndverðarnes 2 lóð L170121 og 20.000 fm að stærð. Við nákvæmar mælingu á stærð lóðarinnar reynist hún vera 22.096 fm að stærð. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að landinu verði skipt upp í tvær jafn stórar lóðir sem heita Selvíkurvegur 12 (11.048 fm) og Selvíkurvegur 13 (11.048 fm).
 - 4.gr. Aðkoma að lóðunum er um Selvíkurveg af Þingvallavegi (36). Sú kvóð er á lóðinni Selvíkurvegi 12, að um hana sé aðkoma að lóðinni Selvíkurvegi 13 og Öndverðarnesi 2 Lóð Selvík L170102 og sú kvóð er á lóðinni Selvíkurvegi 13, að um hana sé aðkoma að Öndverðarnesi 2 Lóð Selvík L170102. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta veга að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
 - 5.gr. 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/öðra svefnlofti þar sem aðstæður leyfa.
- Skýringarmynd:
- Dæmi: Frístundahús (hæð og ris) 6,0 / 0,0
- Dæmi: Frístundahús (einhalla 14° þak) 5,5 / 0,0
- Dæmi: Frístundahús (flatt þak) 4,0 / 0,0
- 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. Upphíttúð iverhus (aðalhus og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaainangrun.
- 6.gr. Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbyggingamagni lóðar. Varðandi hæð og þakhalla útihúsa gildir gr. 5. Mænishæð útihúsa, 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.
 - 7.gr. 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.
 - 8.gr. Neysluvatn verður fengið úr borholu á svæðinu (sjá uppdrátt). Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/01. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun.
 - 9.gr. Gert er ráð fyrir einni rotþró á hvorri lóð. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð 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.
 - 10.gr. Raflýsing á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
 - 11.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
 - 12.gr. 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 öryggisvæði 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 samræði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
 - 13.gr. 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 nágranna.
 - 14.gr. Lóðir þessar eru hluti af þegar byggðri þéttri frístundabyggð og mun frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu hafa einhver neikvæð áhrif á ásjón 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. *Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.*

Inn á vestanvert deiliskipulagssvæðið nær svæði, sem er skilgreint á náttúruminjaskrá nr. 747. Alvörð og Sog, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Grímsneshreppi, Árnæssýslu. (1) Sog, með 200 metra spildu beggia vegna, frá ármótum Hvítar upp að Írafossvirkjun (Ýrafossvirkjun), ásamt Álftavatni öllu með eyjum, svo og mýrlendi vestan vatnsins. Þrastaskógur og allt land Alviðrustofnunar ásamt Öndverðarnesi 1. (2) Fjölbreyttur gróður og fuglalíf. Kjöríð útivistarsvæði. *Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði utan varptíma.*

Samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu forsögulegt hraun (Álftarhólshraun) sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast rúskun þeirra náttúruvirðibæra, sem undir greininna falla, nema bryna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. *Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal forðast eins og hægt er að raska ekki hrauninu.*

Birkíð á svæðinu fellur undir b. lið 1. mgr. 61. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjétegundir í birkiskóga og birkikjarr. 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.*

- 15.gr. Í húsbýggingum og vegalagningu eða gerð bilastaða í annars skógi vöxnu landi felst varanleg eyðing á skógi í skilningi 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019 (þ.e. þegar byggt verður og skógurinn ruddur). Þetta kallar á tvennt:
 - a.- *mótvægisáðgerðir*, skv. 3. mgr. 19.gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Í því felst að sambærilega miklum skógi og ruddur er verði komið upp annars staðar. Þessar mótvægisáðgerðir þurfa eingöngu að veга upp á móti því sem tapast af skóginum, þ.e. undir bygging og veg (af því leyti sem skógur er þar fyrir), en ekki lóðirnar sjálfar í heild sinni. Mótvægis-skógræktin getur hvort sem vill falið í útlöntun eða sáningu, þannig að upp komist skógur.
 - Skv. 3. mgr. áðurnefndrar greinar, er kveðið á um að mótvægisáðgerðir skuli hefjast cigi síðar en tveimur árum eftir eyðingu skógarins.
 - b.- *gögnun*, um skógareyðingu (ef svo reynist vera) þarf að skila til Skógræktarinnar á þar til gerðu eyðublaði. Gagnaöflun um eyðingu skógar. Gagnaöflun um eyðingu skógar, skv. 3. og 4. mgr. 19. gr. sömu laga. Það er afar mikilvægt að mælingar fari fram áður en framkvæmdir hefjast, enda er þetta liður í utunahaldi Íslands um kolefnisforða, bindingu og losun skóga.

- 16.gr. Fyrir liggur formleifaskráning: Forminjaskráning í Grímsneshreppi II, unnið af Formleifa-stofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 2001 og endurskoðuð á henni dagsett 2018. Samkvæmt henni eru ekki formleifar á deiliskipulagssvæðinu, svo vítað sé. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: „Formleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „jafnt þeim sem eru fríðlystar sem fjöðminjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, áhúandi, framkvæmdaáðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: „Ef formínjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsifjalaust 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“.

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