MINNA - MOSFELL (L168262) í GRÍMSNESI

Deiliskipulag

Silfrastaðir - Landbúnaður

4. desember 2024, endursk. 24.02.2025

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags ca. 36 ha
- Landbúnaðarlóðir
- 0.000 fm — Flatarmál lóðar í fm
- Byggingarreitir
- Vegir
- Efnisnáma
- Rotþró eða hreinsivirki
- Gámar
- Fornleifar

Byggingareitur A - hnit:
b7: X=418905.99 Y=403154.53
b6: X=419059.40 Y=403096.81
b8: X=418960.94 Y=403298.22
b9: X=419079.09 Y=403253.20

Hnitaskrá B - hnit:
b1: X=419227.15 Y=402820.50
b2: X=419158.97 Y=402809.71
b3: X=419096.80 Y=402833.09
b4: X=419113.11 Y=402962.56
b5: X=419252.59 Y=402910.07

Efnisnáma - Hnit:
e1: X=418770.67 Y=402904.64
e2: X=418815.09 Y=403020.98
e3: X=418628.24 Y=403092.30
e4: X=418583.83 Y=402975.99

Mkv: 1 : 4.000 (A2)

0 100 m 200 m

Teiknað eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2008-2020 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.

2.gr. Deiliskipulagssvæðið, er á suðvestur hluta jarðarinnar Minna-Mosfells L168262) og er um 36 ha (35.8851 fm) að stærð. Landið er nokkuð flatlent mólendi og er í um 80 m hæð yfir sjávarmáli.

3.gr. Aðkoma að landinu er frá Biskupstungnabraut (nr. 35) um land Þórisstaðir land L220557 að jörðinni Minna-Mosfell L168262. 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.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur byggingareitum á svæðinu.

Á byggingareit merktur A, sem er 16.500 fm að stærð er heimilt að reisa íbúðarhús, ásamt aukahúsum s.s. gestahús, gróðurhús, hesthús og/eða geymslu/skemmu. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingamagn á byggingareitnum er að hámarki 1.500 m².

Á byggingareit merktur B, sem er 22.290 fm að stærð er heimilt að reisa íbúðarhús, ásamt aukahúsum s.s. gestahús, gróðurhús, hesthús og/eða geymslu/skemmu. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingamagn á byggingareitnum er að hámarki 1.500 m².

5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á lóðinni, má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 60 gráður. Byggingarefni er að frjálsu vali. 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.

6.gr. Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif 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.

7.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir skynsamlegri 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 hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né að slíkur búnaður og munir séu öðrum til ama. Forðast skal að láta lausamuni standa innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni og aðra álíka muni. Einnig skal forðast skemmdir á landi og gróðri umfram það sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og græða upp þau landsár sem verða við framkvæmdir.

8.gr. 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 hljótist af.

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. 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. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir einu hreinsivirki á innan hvors byggingareits. 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. 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.

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

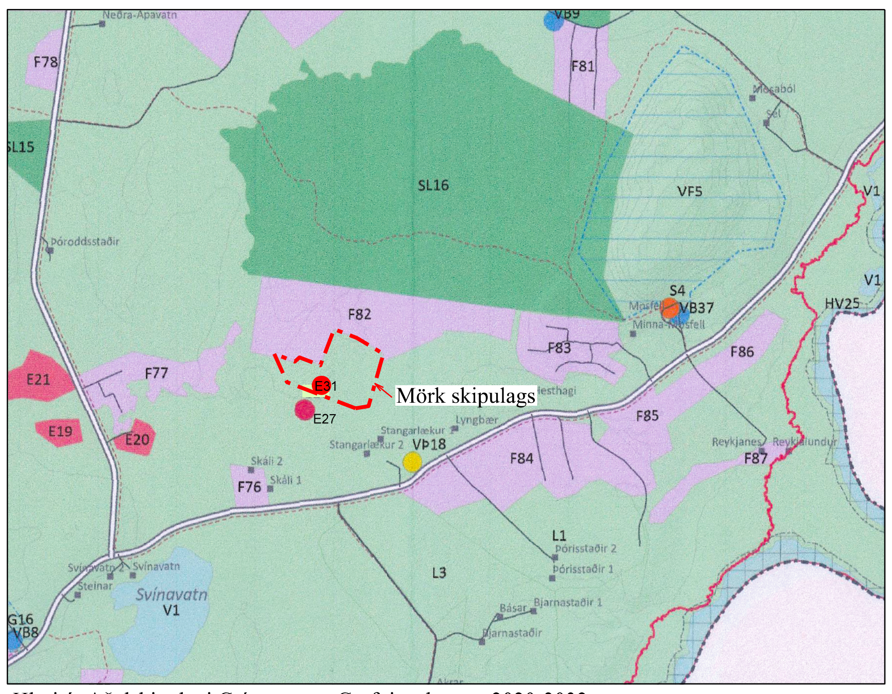
12.gr. Losun sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

13.gr. Lýsingu skal halda í lágmarki, en beina henni að jörðu þar sem hún er.

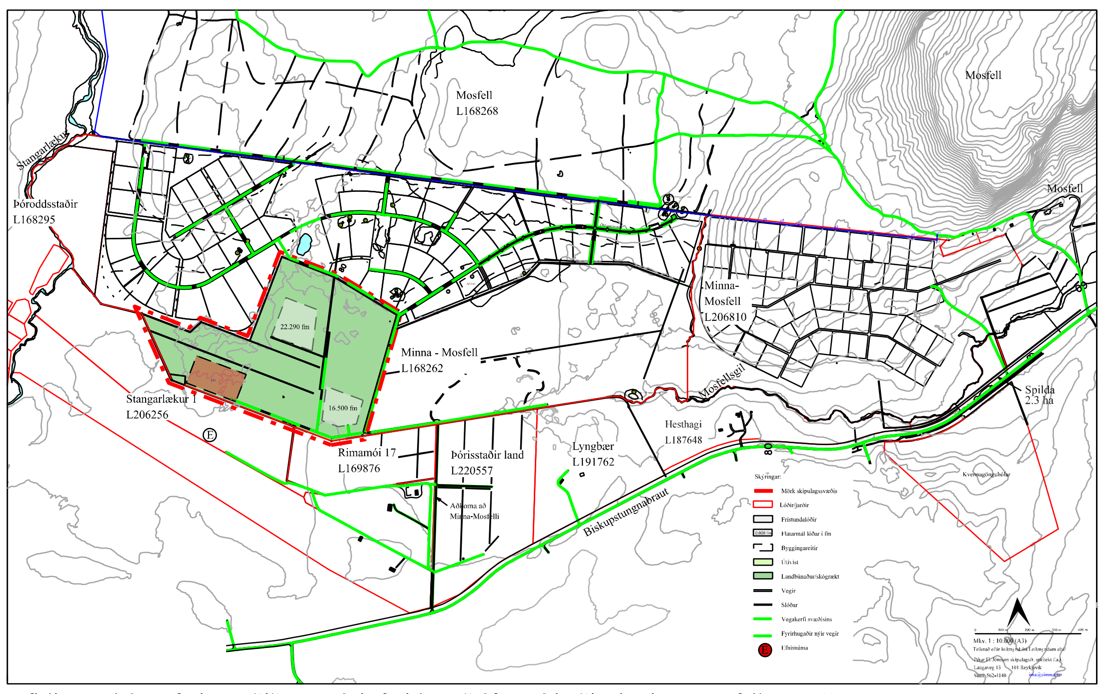
14.gr. Samkvæmt Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps er land þetta sem landbúnaðarland, flokkað í flokk L2. Landið sem um ræðir er flatlendur mói sem nýttur hefur verið til beitar, en nú er ráðgert að nýta til skógræktar, þar sem gert ráð fyrir að landbúnaðarland í flokki L2 geti hentað vel til skógræktar. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd 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. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

15.gr. Fyrir liggur aðalskipulagsbreyting þar sem gert ráð fyrir nýrri efnisnámu á jörðinni Minna - Mosfell L168262, merkt E31 og að náman geti náð yfir um allt að 2.49 ha lands, fyrir efnistöku á allt að 49.900 m³ af efni. Við framkvæmdir á svæðinu reikna landeigendur með, að tekið verði efni úr námunni, þannig að hér er aðeins um tímabundna efnistöku að ræða. Staðsetning námunnar liggur vel við vegakerfi svæðisins. Við athugun á svæðinu kom í ljós að þarna er talsvert af góðu efni, til að nýta til vegagerðar. Efni úr námunni er eingöngu ætlað til eigin nota. Áhersla er á góða umgengni á nýtingartíma. Við efnistökuna verður þess gætt, að gengið verði frá þeim hlutum námunnar jafnóðum og efnistöku úr þeim er lokið og efni haugsett þannig að falli að landslagi. Þannig verður mold tekin af tiltölulega stóru svæði og haugsett. Sáð verður á börmum námunnar og kantar gerðir ávalir til þess að þar festi gróður og að komið verði í veg fyrir fok. Einnig verður lögð áhersla er á góðan og vandaðan frágang við verklok. Auðvelt er að ganga frá sárum eftir námuna. Þetta er á sléttlendi þar sem er nægur jarðvegurinn til að ýta yfir námuna þegar starfseminni er lokið. Einnig mun vaxa í kringum hana mikill skógur þannig að sjónræn áhrif verða engin. Þar sem hér er aðeins um að ræða tímabundna efnistöku á efni, sem nota á til eigin nota, við þær framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru innan jarðarinnar Minna-Mosfells L168262, mun áhrif á umferð og öryggi vegfarenda utan jarðarinnar t.d. á Biskupstungnabraut verða lítil sem engin. Vegir skulu þannig gerðir að þeir þoli fyrirhugaða efnisflutninga (sbr. 3.gr.). Akstur að og frá námunni hefur áhrif á hljóðvist og loftgæði. en ekki umfram það, ef sækja þyrfti efni lengra að. Nánar er gerð grein fyrir námunni í aðalskipulagsbreytingunni.

16.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning (FS996-2431) unnin af Fornleifastofnun Íslands 2024. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru ekki skráðar neinar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. *,, jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili 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 fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun 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.



Yfirlitsuppdráttur fyrir svæðið sem sýnir fyrirhuguð áform á jörðinni Minna Mosfell L16862

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

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23 105 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is