Vesturhlíð - Bíldsfell - Nýtt deiliskipulag

Greinargerð og skilmálar

Inngangur

Skipulagssvæðið
Deiliskipulagssvæðið er um 97 ha að flatarmáli, Vesturhlíð Bíldsfells III, innan landsins L192153 (Vesturhlíð). Svæðið afmarkast af Grafningsvegi neðri til vesturs og er með aflíðandi halla frá vestri og norðri, til austurs og suðurs, með Bíldsfell til austurs. Norðaustur af svæðinu er Heiðartjörn, en Úlfljótsvatn er norðan landsins og rennur Sogið austur við landið með Írafoss. Suðuraustur af svæðinu er fellið Björk með Hlíðará suður af því. Bærinn Hlíð er næsti bær við landið.

Skipulagsforsendur
Unnið eftir markmiðum aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps um frístundahúsabyggð og almennum skilmálum sem þar eru settir fram.

Aðilar að gerð deiliskipulags
Skipulagssvæðið er í eigu Vesturhlíðarbyggðar ehf. sem stendur að baki gerð þessa skipulags.

Kynning og samráð
Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður sent bréf til upplýsinga þegar tillagan fer í auglýsingu. Þegar skipulagsbreytingin verður auglýst gefst 6 vikna frestur til athugasemda.

- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Skipulagsstofnun

Greining

Landslag og staðhættir
Svæðið er að mestu mólendi, með mosa og kjarri, í hlíð sem snýr til vesturs, norðurs og suðurs með fallegu útsýni.

Raflínur
Austanvert á svæðinu er staðsett Hveragerðislína 1, 66 kV raflína á lágreistum timburstaurum. Samkvæmt framkvæmdaáætlun Landnets stendur til að uppfæra raflínur á svæðinu og er stefnt að því í framkvæmdaáætlun að Hveragerðislína 1 verði lögð niður á næstu árum eftir að öðrum framkvæmdum við tenginet Landsnet er lokið og línan þá óþörf.

Minjar
Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins á vegum Náttúrustofu Vestfjarða sem ber heitið Fornleifaskráning á landspildunni Vesturhlíð í landi Hlíðar í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Niðurstaða skráningarinnar er að engar fornleifar fundust á skipulagssvæðinu.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð 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 verk megi halda áfram og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Vegir
Að hluta til afmarkast skipulagssvæðið af Grafningsvegi neðri (350-01) til vesturs og norðurs. Við úrvinnslu skipulags hefur verið lögð áhersla á að útbúa vegtengingu sem er sýnileg akandi vegfarendum í samráði við Vegagerðina.

Veitur
Á svæðinu er gert ráð fyrir aðgangi frístundabyggðar að köldu vatni, rafmagni og ljósleiðara. Ef lögð verður heitavatnsæð nálægt landinu kann að vera að leitast verði við að tengja frístundabyggðina við slíka æð, en ekki eru uppi áform um að leggja heitt vatn á svæðinu m.v. núverandi ástand.

Til stendur að bora eftir köldu vatni á austurhluta svæðisins, en flæði vatns neðanjarðar er frá austri til vesturs(þ.e.a.s. niður halla hlíðarinnar). Með því að bora eftir vatni á austurhluta svæðisins verður leitast við að koma í veg fyrir mengun drykkjarvatns vegna fráveitu og frístundahúsa vestar á svæðinu. Afmörkun vatnsverndarsvæða verður unnin í samráði við fagaðila og viðkomandi stjórnvöld í deiliskipulagsgerðinni.

Skoðað hefur verið hvort sameiginleg fráveita hefði umhverfisbætandi áhrif. Gera verður ráð fyrir að uppbygging frístundabyggðar eigi sér stað yfir lengri tíma en í því ljósi hefði sameiginleg fráveita óhóflegan kostnað í för með sér, auk þess sem umhverfisbætandi áhrif yrðu óveruleg. Af þessum ástæðum verður fráveita leyst á hverri lóð fyrir sig.

Gert er ráð fyrir að tengjast bæði rafmagni og ljósleiðara frá bænum Hlíð sem er rétt suðvestan við svæðið, þá í samráði við bæði landeigenda og aðra viðeigandi aðila.

Veðurfar
Norðaustanátt er ríkjandi vindátt í sveitarfélaginu en það er þó breytilegt eftir staðsetningu vegna fjalla og sviptivinda sem geta orðið vegna þeirra. Hafgola er ríkjandi á sumrin. Veður er yfirleitt milt á svæðinu en það getur orðið mikið frost á veturna, sér í lagi ef veður er stillt.

Markmið skipulags

Markmiðið með deiliskipulaginu verður að skipuleggja vandaða frístundahúsabyggð sem er í samræmi við kvaðir sem fram koma í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps.

Lóðir verða almennt á milli ca. ½ til 1 ha að stærð. Nýtingarhlutfall verður að hámarki í samræmi við þau ákvæði sem eru í gildi hverju sinni samkvæmt Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps.

Stefnt er að því að skipuleggja byggðina þannig að lóðir verði með sem mestum gæðum og að útsýni sé nýtt til hins fyllsta. Gönguleiðir innan svæðisins um stíga í gróðursælu umhverfi gefur svæðinu einstakan blæ og eykur útivistargildi þess. Akstursleiðir verða vel skipulagðar svo þær nýtist sem best. Lögð verður áhersla á að ásýnd á svæðið verði falleg. Gert er ráð fyrir að meirihluti lóða verði um hálfur hektari en að stærri lóðir verði á vesturhlið svæðisins en það verður þó mótað betur í deiliskipulagsgerðinni.

Skipulagsskilmálar

Notkun

Notkun svæðisins er helguð frístundabyggð í samræmi við markmið Aðalskipulag Grímsness – og Grafningshrepp.

Heimilt er innan deiliskipulagssvæðisins að stunda rekstur í formi útleigu frístundahúsa. Heimildin fellur undir flokk II – Frístundahús í skilgreiningu reglugerðar nr. 1277/2016 er varðar veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Heimildin tekur til útleigu húsa í heild sinni en ekki til stakra herbergja. Við umsókn um rekstrarleyfi skal gera grein fyrir staðsetningu bílastæða og áætluðum hámarksfjölda gesta. Bílastæði skulu staðsett innan lóða.

Koma skal á fót sumarhúsaeigendafélagi á svæðinu sem lóðareigendum er skylt að verða aðilar að. Slíkt félag stendur straum af kostnaði við viðhald á sameiginlegum þáttum svæðisins eins og vegarslóum, stígum, girðingum, hliðum og sameiginlegum útisvæðum.

Aðlögun að umhverfi

Tré og gróður
Við hönnun umhverfis, hvort sem það er innan lóða eða í almenningsrými svæðisins, skal reynt að hlífa öllum gróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands finnast grasmóa- og lyngmóavistir sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurfrágang innan lóða. Gera skal grein fyrir hvernig slíkur gróður er verndaður og/eða endurnýttur á aðaluppdráttum.

Heimilt er að planta trjátegundum eins og birki og öðrum tegundum sem falla vel að náttúru svæðisins. Gæta skal að því trjátegundir skyggi ekki á útsýni annarra lóða. Gróðurplan skal fylgja byggingarleyfisumsókn þar sem gert er grein fyrir trjátegundum og staðsetningu þeirra.

Almenningsrými

Umferð og gatnakerfi
Leitast er eftir að skapa einfalt gatnakerfi sem fellur vel að landslagi staðarins. Aðkoma inn á svæðið er frá þjóðvegi norðanvert. Í suðvestur horni svæðisins er gert ráð fyrir flóttaleið út frá vegi sem er þó alla jafna lokuð fyrir umferð. Heimilt verður að koma fyrir samsíða bílastæðum við götur og er fjöldi þeirra í samræmi við fjölda lóða.

Göngustígar
Heimilt er að koma fyrir minni göngustígum um svæðið sem skulu þó vera lágstemmdir og ekki úr hörðu efni eins og malbiki. Stígar eru sýndir á uppdrætti en lega þeirra er leiðbeinandi.

Opin svæði
Í almenningsrými, í nálægð við akvegi, er heimilt að koma fyrir sameiginlegum almenningsgarði með leiksvæði. Staðsetning er sýnd á uppdrætti en lega svæðis er leiðbeinandi.

Byggingar og lóðir

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, bundnar byggingalínur, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna m.a. hæð á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frárennslislögnum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsuppdrætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillega við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun og vinnslu mæli- og hæðablaða, sem þá gilda umfram deiliskipulagsuppdráttinn.

Byggingarreitir
Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum og skulu allir byggingarhlutar vera innan þeirra. Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

Þar sem byggingarreitir eru í halla er heimilt að koma fyrir kjallarahæð, en einnig má koma fyrir kjallara á flötum byggingarreitum þannig að ekki sjáist að utan. Aðlögun byggingar að landi skal þó vera eins vandaður og mögulegt er.

Gestahús skal staðsetja innan byggingarreits.

Til að koma í veg fyrir of mikið rask á náttúru og neikvæðum umhverfisáhrifum hverrar lóðar er stærð byggingarreita afmörkuð.

Gerð bygginga
Frístundahús skulu að jafnaði vera á einni hæð en þó er heimilt að útbúa nýtanlegt ris, auk þess sem byggingarreitir í brekkum geti talist fleiri en ein hæð. Leitast skal við að aðlaga hús sem best að landslagi. Litir og efnisáferð á húsum skal falla vel að náttúrulegu yfirbragði svæðisins. Á uppdráttum koma fram mænisstefnur sem skal fylgja.

Frágangur lóða
Vanda skal við frágang lóða, fyrirkomulag bílastæða og lagningu fráveitu. Jafnframt skal horft til kaflans um "Tré og gróður" varðandi gróðurfar og náttúrulegt yfirbragð svæðis.

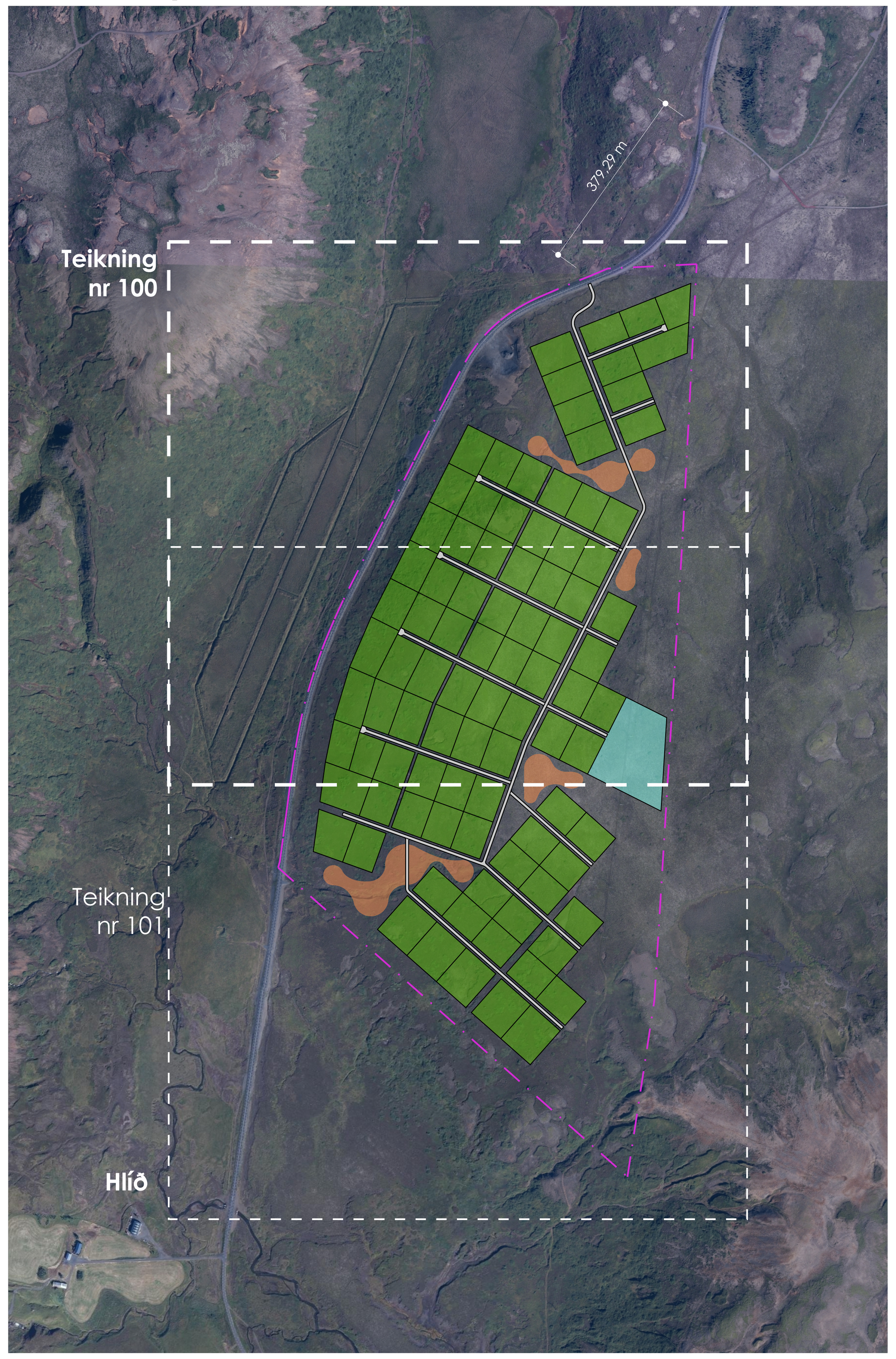
Aðkoma inn á lóðir
Vanda skal við frágang á aðkomuleiðum inn á lóðir. Staðsetning aðkomuleiða er sýnd á uppdrætti.

Lýsing
Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus.

Sorp
Lóðareigendur skulu sjálfir sjá um að koma flokkuðum heimilisúrgangi í grenndarstöðvar sem komið er á legg á vegum sveitarfélagsins. Þar er hægt að losa sig við plast, pappír, málm, gler, lífrænan úrgang og almennt heimilissorp – skilaskyldar umbúðir. Annað sorp skal fara með á Gámastöðina á Seyðishólum.

Fráveita á lóðum
Fráveitu fyrir hverri lóð, þ.e. rotþró og siturlögn, skal komið haganlega fyrir þannig að auðvelt sé að tæma rotþrær. Fráveitur skulu ennfremur falla vel að umhverfi sínu.

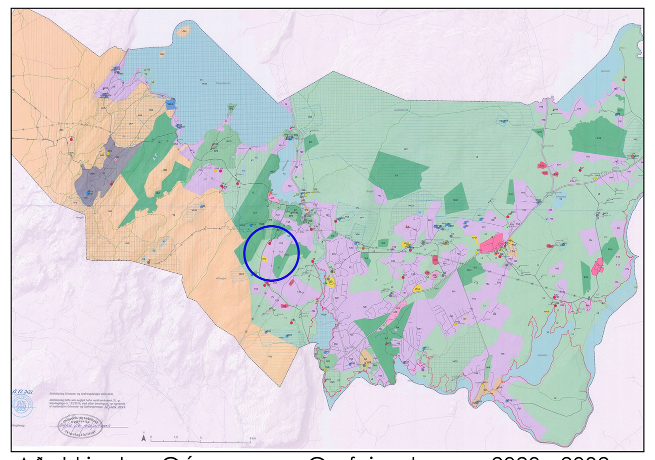
Afstöðumynd mkv. 1:10.000



Skilmálatafla

Lóð nr.	Stærð lóðar m2	Nh.	Byggingarmagn m2
1	5.720	0,05	286
2	5.057	0,05	253
3	4.545	0,05	227
4	4.513	0,05	226
5	5.720	0,05	286
6	5.060	0,05	253
7	6.416	0,05	321
8	5.720	0,05	286
9	5.054	0,05	253
10	5.720	0,05	286
11	5.060	0,05	253
12	5.632	0,05	282
13	5.152	0,05	258
14	5.152	0,05	258
15	5.152	0,05	258
16	5.152	0,05	258
17	5.152	0,05	258
18	5.632	0,05	282
19	5.152	0,05	258
20	5.152	0,05	258
21	5.152	0,05	258
22	5.152	0,05	258
23	5.152	0,05	258
24	5.632	0,05	282
25	5.152	0,05	258
26	5.152	0,05	258
27	5.152	0,05	258
28	5.152	0,05	258
29	5.152	0,05	258
30	5.233	0,05	262
31	5.632	0,05	282
32	5.152	0,05	258
33	5.152	0,05	258
34	5.152	0,05	258
35	5.152	0,05	258
36	5.152	0,05	258
37	5.233	0,05	262
38	5.632	0,05	282
39	5.152	0,05	258
40	5.152	0,05	258
41	5.152	0,05	258
42	5.152	0,05	258
43	5.152	0,05	258
44	5.233	0,05	262
45	5.233	0,05	262

Afstöðumynd mkv. 1 : 2.500



Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 - 2032

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðir
- Byggingarreitur
- Mænisstefna
- Þjóðvegur
- Vegir
- Flóttaleið
- Veghelgunarsvæði - 30 m
- Rafmagnslína
- 15 helgunarsvæði rafmagnslínu
- Göngustígur
- Svæði fyrir borholu
- Opin svæði
- Aðkomuleiðir inn á lóðir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í ______________ þann ___/__20_ _og í ____________ þann ___/__20__. Tillagan var auglýst frá ___/___ 20___með athugasemdafresti til ___/___20___. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20___

1:5.000 - A3 0 125 250
1:2.500 - A1 0 62,50 125

	Endurskoðun	Dags.	Teikn.	Yfirf.

Vesturhlíð - Bíldsfell
Grímsnes- og Grafningshreppur

DEILISKIPULAG

EFNI	**Deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð og skilmálar**		
MÆLIKVARÐI	**1:2500**		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS	**A1**		
TEIKNAÐ	**BGH**	VERKNR	**2420**
YFIRFARIÐ	**HG**	TEIKN NR	**100**
DAGSETNING ÚTGÁFU	**24.03.2024**	ENDURSK	**.**

STÚDÍÓ JÆJA

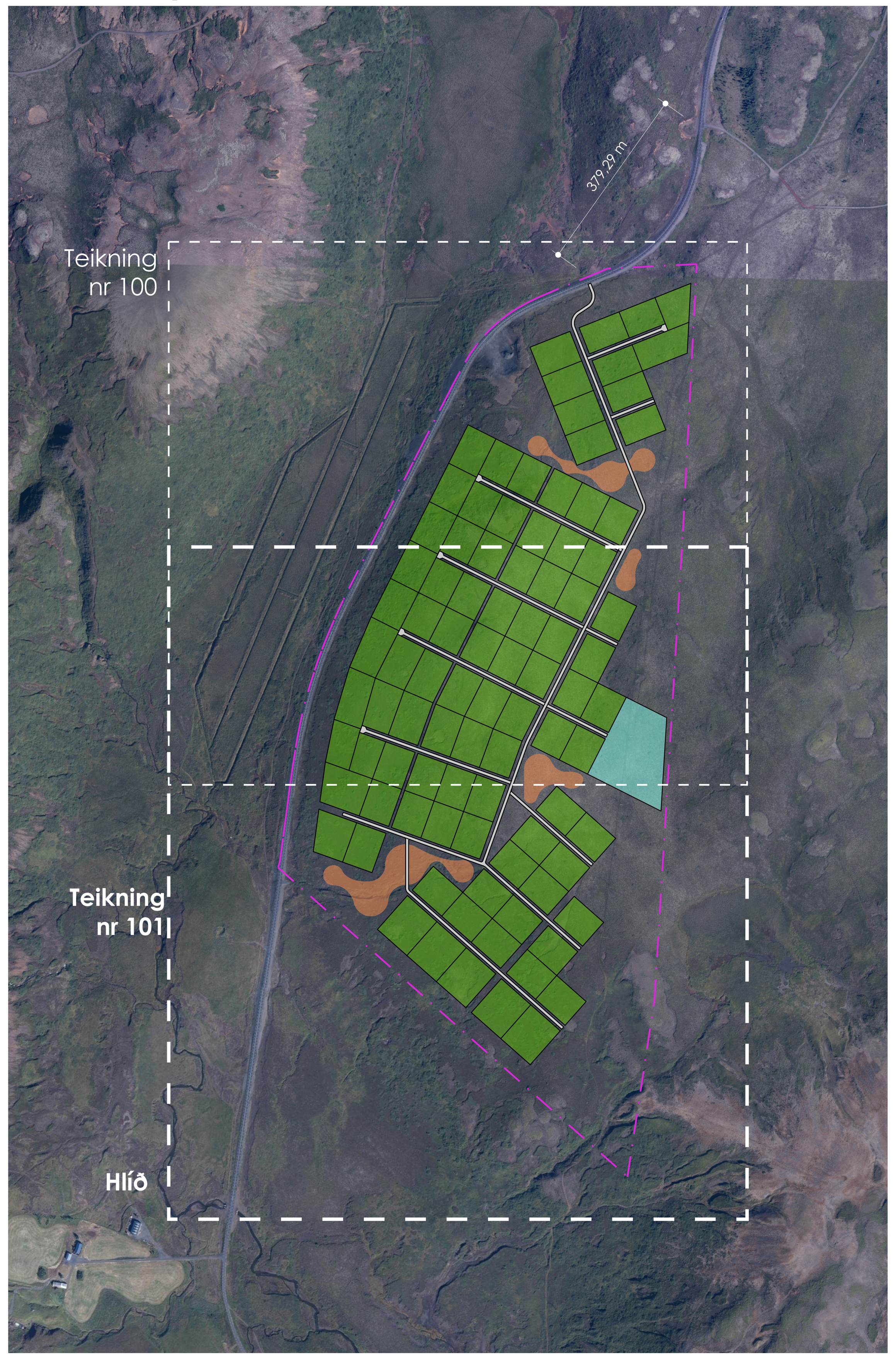
studiojaeja.is
studiojaeja@studiojaeja.is

ÚTGEFANDI
Bjarki Gunnar Halldórsson kt. 060881-4139
Hildur Gunnlaugsdóttir kt. 110579-2179

Vesturhlíð - Bíldsfell - Nýtt deiliskipulag

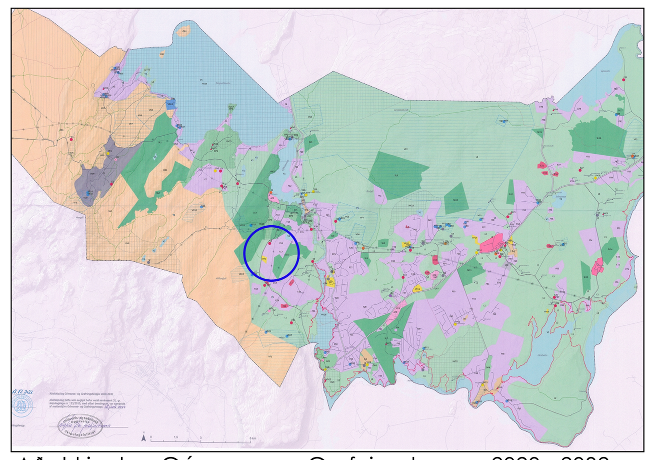
Afstöðumynd mkv. 1 : 2.500

Afstöðumynd mkv. 1:10.000



Skilmálatafla

Lóð nr.	Stærð lóðar m2	Nh.	Byggingarmagn m2
46	6.662	0,05	333
47	6.306	0,05	315
48	6.054	0,05	303
49	5.780	0,05	289
50	5.529	0,05	276
51	5.278	0,05	264
52	5.233	0,05	262
53	5.233	0,05	262
54	6.345	0,05	317
55	5.948	0,05	297
56	6.054	0,05	303
57	5.780	0,05	289
58	5.529	0,05	276
59	5.278	0,05	264
60	4.782	0,05	239
61	4.346	0,05	217
62	5.152	0,05	258
63	5.152	0,05	258
64	5.152	0,05	258
65	5.152	0,05	258
66	7.546	0,05	377
67	5.152	0,05	258
68	5.152	0,05	258
69	5.152	0,05	258
70	5.152	0,05	258
71	6.231	0,05	312
72	5.472	0,05	274
73	5.233	0,05	262
74	5.233	0,05	262
75	5.233	0,05	262
76	5.233	0,05	262
77	5.233	0,05	262
78	5.233	0,05	262
79	5.233	0,05	262
80	5.233	0,05	262
81	5.233	0,05	262
82	5.233	0,05	262
83	5.233	0,05	262
84	5.233	0,05	262
85	5.233	0,05	262
86	5.233	0,05	262
87	5.233	0,05	262
88	7.446	0,05	372
89	7.446	0,05	372
90	7.446	0,05	372
91	7.446	0,05	372
92	7.446	0,05	372



Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 - 2032

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðir
- Byggingarreitur
- Mænisstefna
- Þjóðvegur
- Vegir
- Flóttaleið
- Veghelgunarsvæði - 30 m
- Rafmagnslína
- 15 helgunarsvæði rafmagnslínu
- Göngustígur
- Svæði fyrir borholu
- Opin svæði
- Aðkomuleiðir inn á lóðir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í ______________ þann ___/__20_ _og í ____________ þann ___/__20__. Tillagan var auglýst frá ___/___ 20___með athugasemdafresti til ___/___20___. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20___

1:5.000 - A3	0		125		250
1:2.500 - A1	0		62,50		125

	Endurskoðun	Dags.	Teikn.	Yfirf.

Vesturhlíð - Bíldsfell
Grímsnes- og Grafningshreppur

DEILISKIPULAG

EFNI **Deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð og skilmálar**

MÆLIKVARÐI	**1:2500**		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS	**A1**		
TEIKNAÐ	**BGH**	VERKNR	**2420**
YFIRFARIÐ	**HG**	TEIKN NR	**101**
DAGSETNING ÚTGÁFU	**24.03.2024**	ENDURSK	**.**

STÚDÍÓ JÆJA

studiojaeja.is
studiojaeja@studiojaeja.is

ÚTGEFANDI	**Bjarki Gunnar Halldórsson**	kt. 060881-4139
	Hildur Gunnlaugsdóttir	kt. 110579-2179