

Vesturhlíð - Bíldsfell - Nýtt deiliskipulag

Greinargerð og skilmálar

Inngangur

Skipulagssvæðið í heild sinni
Til stendur að deiliskipuleggja frístundabyggð á landinu Vesturhlíð, í 192153, sem er að heild 97 ha að flatarmáli. Heildarsvæðið 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 Heiðarlíðin, en Úlfjótshvati er norðan landsins og rennur Sogið austur við landið með láfatos. Suðuraustur af svæðinu er fellið Björk með Hlíðará suður af því. Bærin Hlíð er næsti bær við landið.

Áfangaskipting deiliskipulags
Gert er ráð fyrir að deiliskipuleggja landið í heild sinni með þeim hætti sem lýst er á heildaruppdræfti og með þeim skilmálum sem hér greinin, en tekið er fram að ekki er um að ræða tæmandi skipulagningu á landsvæðinu og vera kann að skipulagsaðilar leitist við að deiliskipuleggja fleiri lóðir á svæðinu síðar. Í þessum fyrsta áfanga deiliskipulagningar landsins og í deiliskipulagstíllögu þessari er óskað deiliskipulags á því svæði sem er auðkennt á uppdrætti með gulbrúnni brotalínu og þeim lóðum sem merktar eru með númerum 66-92 og lítaðar eru gulgrænar á heildaruppdræfti, en deiliskipulagssvæði 1. áfanga er rétt fæplega 25 ha að flatarmáli. Gert er ráð fyrir deiliskipulagningu frekari áfanga innan heildarsvæðisins eftir því sem lóðum í fyrsta áfanga er ráðstafað eða lóðarþyppingar innan ódeiliskipulagðs hluta heildarsvæðisins eru seldar.

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

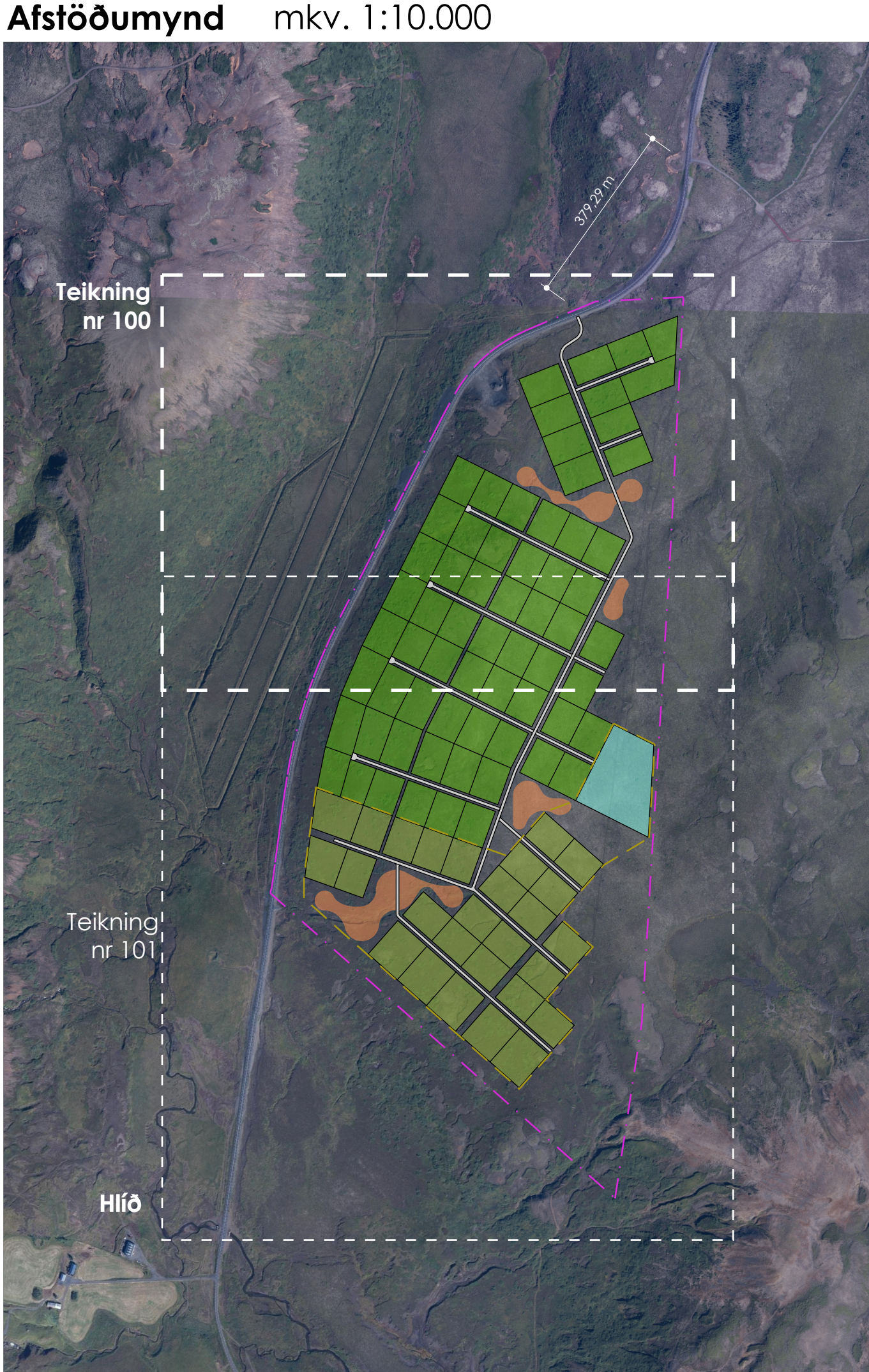
Aðilar að gerð deiliskipulags
Skipulagssvæðið er í eigu Vesturhlíðarbyggðar ehf. sem stendur að baki gerð þessa skipulags.

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

Vegir
Á svæðinu er gert ráð fyrir aðgengi frístundabyggðar að kölu vatni, rafmagni og ljósléiðara. Ef lögð verður heilvatnsæð 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.

Afstöðumynd mkv. 1:10.000



Til stendur að bora effir 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 effir vatni á austurhluta svæðisins verður leitast við að koma í veg fyrir mengun drykkjarvatns vegna fráveitu og frístundahúsa vestar á svæðinu. Afmörkun vatnsverndarsvæða vegna borholu með þeim hætti sem sést á uppdræfti er í samræmi við tíllögu Íslenskra orkurannsóknra (ÍSÖR). Hefur skilgreining brunn-, grunn-, og fjarsvæðis verið metin út frá rennissistefnu yfirborðsvats og vatnaskilum á svæðinu miðað við legu landsins í kring með notkun landupplýsingahugbúnaðar og landlíkans frá Landmælingum Íslands. Gert er ráð fyrir skögrækt og/eða áframhaldandi skögrækt á grunn- og fjarsvæðum vatnsverndarsvæða, þó þannig að notkun tilbúins áburðar verði einungis takmörkuð og innan marka víðeigandi regluverks hverju sinni. Afmörkun vatnsverndarsvæða með þeim hætti sem lýst er á meðfylgjandi uppdræfti er þó ávallt háð samkomulagi við landeigendur aðliggjandi landeigna sem vatnsverndarsvæði tækju til, en vatnsborun og/eða skilgreining vatnsverndarsvæða mun ekki fara fram í óþökk þeirra. Náðst slíkt samkomulag ekki, eða verði það af öðrum ástæðum talið hagfelldara, er gert ráð fyrir að taka vatn frá vatnsbóli næsta aðliggjandi bæjar. Hlíð, vestan við Grafningsveg-Neðri, í hvoru tilviki verður ráð fyrir aðgengi slökkviliðs að köldu vatni til öflunar slökkvivatns fyrir svæðið.

Skoðað hefur verið hvort sameiginleg fráveita hefði umhverfisbættandi áhrif. Gera verður ráð fyrir að uppbygging frístundabyggðar eigi sér stað yfir lengri tíma en í því ljósi hefði sameiginleg fráveita óhófilegan kostnað í för með sér, auk þess sem umhverfisbættandi áhrif yrðu takmörkuð. Af þessum ástæðum verður fráveita leyst á hverri lóð fyrir sig. Þrátt fyrir framangreint, í þeim tilvikum sem uppbygging frístundabyggðar er með því móti að slíkt komi til álita skulu framkvæmdaaðilar leitast við að kanna kosti og galla sameiginlegrar fráveitu með tilliti til kostnaðar og mögulegra umhverfisbættandi áhrifa.

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

Vatnshlot

Svæðið fellur undir vatnshlotið Lyngdalshéið, vatnshlotanúmer 104-305-G. Í ljósi þess að til stendur að bora effir vatni skal kanna mat á áhrifum umsvifanna á vatnshlotið eins snemma og hægt er í undirbúningsferli framkvæmdarinnar, í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjörn vatnamála. Ef áhrifamat leiðir í ljós að framkvæmd eða starfsemi hefur áhrif á vatn þarf að gera grein fyrir þeim áhrifum sem hluta af leyfisveilingakerfinu, setja fram áætlanir um mótvegðisáðgerðir og kröfur um vöktun í leyfi. Hægt er að endurskoða áhrifamat síðar í ferlinu eftir því sem gögn um framkvæmdina/starfsemina verða nákvæmari og skýrari.

Veðurfar

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

Markmið skipulags

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

Lóðir verða almennt á milli ca. ½ til 1 ha að stærð. Nýtingarhlutfall verður allt að 0,05 en í þeim tilvikum sem landfræðilegar aðstæður leyfa er heimilt að hafa kjallara a.m.k. undir hluta frístundahúss og getur nýtingarhlutfall þá verið allt að 0,1.

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 getur svæðins einstakan blæ og eykur útivistargildi þess. Aksturleiðir verða vel skipulagðar svo þær nýtist sem best. Lögð verður áhersla á að ásynd á svæðið verði falleg. Gert er ráð fyrir að meirihluti lóða verði um háttur hektari en að stærri lóðir verði á vesturhlíð 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 veiflingastaði, gíslstaði og skemmtitanahald. Heimildin tekur til útleigu húsa í heild sinni en ekki til stakra herbergja og skal hámarksfjöldi gesta vera í samræmi við þann fjölda íbúa sem viðkomandi hús er hannað fyrir hverju sinni. Þar sem ekki er gert ráð fyrir meiri fjölda gesta en íbúa almennt er ekki gert ráð fyrir auknu álagi á fráveitumannvirki vegna útleigu húsa með þessum hætti. Rekstraráðilar skulu miða starfsemi sína og gíslfreglur þannig að fylgt verði víðeigandi reglum um hljóðvist og hávaða.. Við umsókn um rekstrarleyfi skal grein fyrir staðsetningu bílastæða og áætluðum hámarksfjölda gesta. Bílastæði skulu staðsett innan lóða.

Koma skal á fót samarhúsa eigendafélagi á svæðinu sem lóðareigendur er skylt að verða aðilar að. Slíkt félag stendur straum af kostnaði við viðhald á sameiginlegum þáttum svæðisins eins og vegarslóum, stífum, gróingum, hlíðum og sameiginlegum útsvæðum.

Aðlögun að umhverfi

Tré og gróður
Við hönnun umhverfis, hvort sem það er innan lóða eða í almenningssými 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 lyngmávísit sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurtrágang innan lóða. Gera skal grein fyrir hvernig slíkur gróður er verndaður og/eða endurnýttur á aðaluppdráttum. Við gróðursetningu trjágróðurs við vegi að og innan svæðis skal gæta að því að gróður hindri ekki aðkomu stóra ökutækja svo sem seyrubla og slökkvibla. Þá skal gróðursetning hjóla við hús og á opnum svæðum taka mið af varúðarreglum vegna gróðurelda.

Heimilt er að planta trjátegundum eins og birki og öðrum tegundum sem falla vel að náttúru svæðisins og skal þar einungis um að ræða innlenda flóru. 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 úr frá vegi sem er þó alla jafna lokuð fyrir umferð. Heimilt verður að koma fyrir samstíða bílastæðum við götur og er fjöldi þeirra í samræmi við fjölda lóða.

Göngustigar
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 uppdræfti en lega þeirra er leiðbeinandi.

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

Opin svæði í almenningssými, í nálægð við akvegi, er heimilt að koma fyrir sameiginlegum almenningssgarði með leiksvæði. Staðsetning er sýnd á uppdræfti en lega svæðis er leiðbeinandi.

Byggingar og lóðir

Mæli- og hæðarbláð

Mælibláð sýna m.a. lóðarmörk, stærðir lóða, byggingareiti, bundnar byggingalínur, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir, ef einhverjar eru.

Hæðarbláð sýna m.a. hæð á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgölfri bygginga, lægstu gölfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frænnisslíðingum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

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

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

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

Gestahús skal staðsetja innan byggingareits.

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

Gerð bygginga
Frístundahús skulu að jafnaði vera á einni hæð (án þess að tekið sé tillit til kjallara) en þó er heimilt að útbúa nýtanlegt ris, auk þess sem byggingareitir í brekkum geti talist fleiri en ein hæð. Leitast skal við að aðalaga hús sem best að landslagi. Litr og efnisferð á húsum skal falla vel að náttúrulegu yfirragði 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 kafans um "tré og gróður" varðandi gróðurfar og náttúrulegt yfirbragð svæðis.

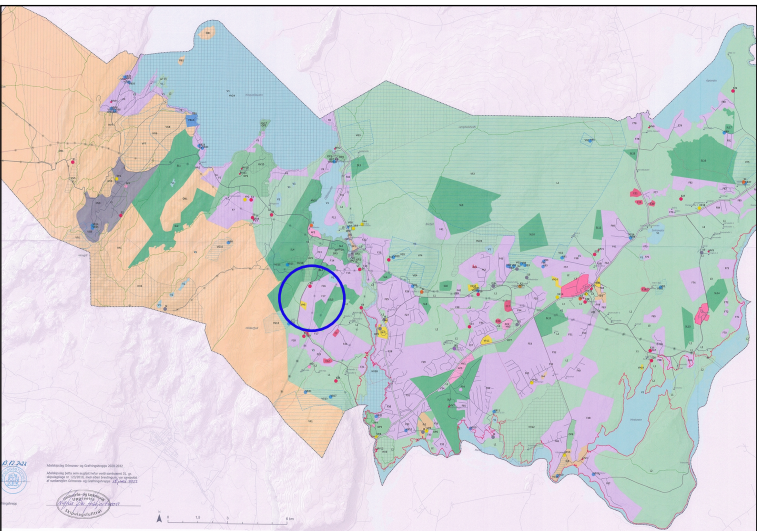
Aðkoma inn á lóðir
Vanda skal við frágang á aðkomuleiðum inn á lóðir. Staðsetning aðkomuleiða er sýnd á uppdrætti.

Lýsing
Útanhússlýsing húsa skal vera láttlaus, óbein og gjúlaus.

Sorp
Lóðareigendur skulu sjálfir sjá um að koma flökkuðum heimilisúrgangi í grenndarstöðvar sem komið er á legg á vegum sveitarfélagsins. Þar er hægt að losa sig við plast, pappir, málm, gler, lífrænan úrgang og almennt heimilissorp – skilaskýldar umbúðir. Heimilt er að útbúa grenndarstöð á skipulagssvæðinu í námunda við innkeyrslu á svæðinu norðanvert. Þar skal og búa þannig um hnútana að frágangur verði með snrytilegu móti gagnvart nálægum lóðum. Annað sorp skal fara með á Gámastöðina á Seyðishöllum.

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

Afstöðumynd mkv. 1 : 2.500



Skýringar:	
— • —	Mörk deiliskipulags
---	1. áfangi uppbyggingar
	Lóðir - 1. áfangi
	Lóðir - síðari áfangar
---	Byggingareitir
→	Mænisstefna
	Þjóðvegur
	Vegir
	Flóttaleið
---	Veghelgunarsvæði - 30 m
---	Rafmagnslína
---	15 helgunarsvæði rafmagnslínu
	Göngustígur
	Svæði fyrir borholu
	Opin svæði
➔	Aðkomuleiðir inn á lóðir
G	Grenndarstöð - leiðbeinandi staðsetning



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 athugasemdafrestli til _____/ 20____. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____/ 20____.



	Endurskoðun	Dags.	Teikn.	Yfirt.
A	Uppfærslur á greinargerð í kjölfar umsagna eftir kynningartíma skipulagstíllögu.	13.5.2025	BGH	HG
B	Áfangaskipting á deiliskipulagi. Skilgreindur er 1. áfangi	19.5.2025	BGH	HG
C	Götuheiti og breytt númer lóða	26.5.2025	BGH	HG

Vesturhlíð - Bíldsfell
Grímsnes- og Grafningshreppur

DEILISKIPULAG

EFNI	Deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð og skilmálar			
MÆLIKVARDI	1:2500			
FRUMSTÆRÐ BLAÐS	A1			
TEIKNAD	BGH	VERKNR	2420	
YRIFARID	HG	TEKN NR	100	
DAGSETNING ÚTGÁFU	24.03.2024	ENDURSK	.	

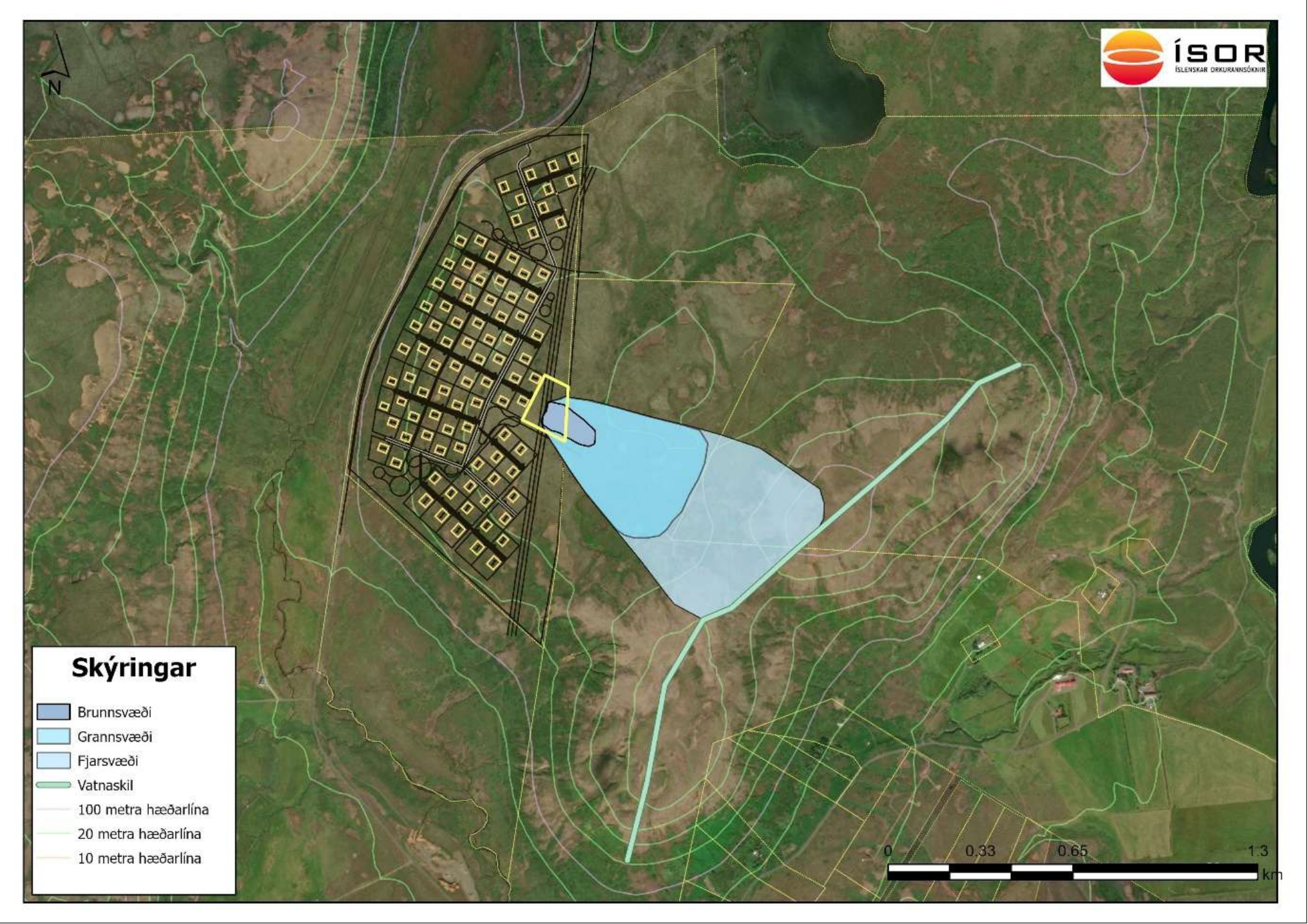
STÚDÍÓ JÆJA

studiojæja.is
studiojæja@studiojæja.is

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

Vesturhlíð - Bíldsfell - Nýtt deiliskipulag

Skýringamynd - Tillaga að afmörkun vatnsverndarsvæðis



Skýringamynd unnin af ÍSOR - Íslenskt rannsóknarsetur.

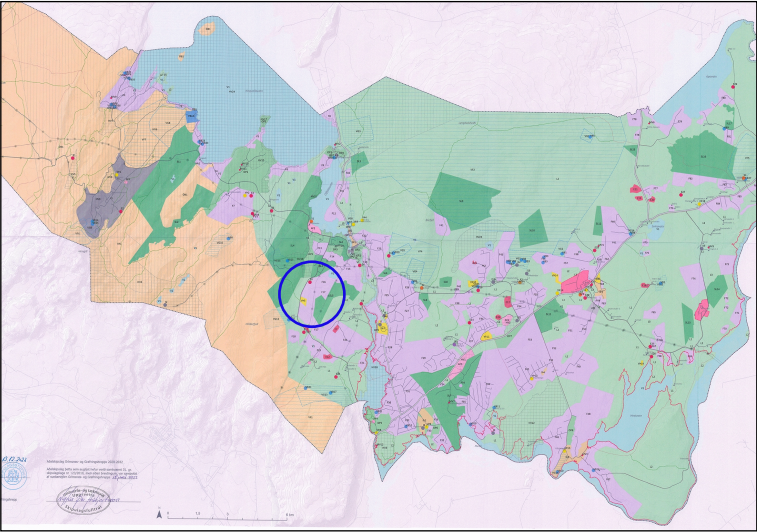
Afstöðumynd mkv. 1:10.000



Skilmálatafla

Götuheiti	Númer	Stærð lóðar m2	Nh án kjallara	Byggingar-magn m2 án kjallara	Nh með kjallara	Byggingar-magn m2 með kjallara
Starrahlíð	2	7.546	0,05	377	0,10	755
Starrahlíð	4	5.152	0,05	258	0,10	515
Starrahlíð	6	5.152	0,05	258	0,10	515
Starrahlíð	7	5.472	0,05	274	0,10	547
Starrahlíð	8	5.152	0,05	258	0,10	515
Starrahlíð	9	6.231	0,05	312	0,10	623
Starrahlíð	10	7.546	0,05	377	0,10	755
Spóahlíð	1	5.233	0,05	262	0,10	523
Spóahlíð	2	5.233	0,05	262	0,10	523
Spóahlíð	3	5.233	0,05	262	0,10	523
Spóahlíð	4	5.233	0,05	262	0,10	523
Tjaldshlíð	1	5.233	0,05	262	0,10	523
Tjaldshlíð	2	5.233	0,05	262	0,10	523
Tjaldshlíð	3	5.233	0,05	262	0,10	523
Tjaldshlíð	4	5.233	0,05	262	0,10	523
Tjaldshlíð	5	5.233	0,05	262	0,10	523
Tjaldshlíð	6	5.233	0,05	262	0,10	523
Prastarhlíð	1	7.446	0,05	372	0,10	745
Prastarhlíð	2	5.233	0,05	262	0,10	523
Prastarhlíð	3	7.446	0,05	372	0,10	745
Prastarhlíð	4	5.233	0,05	262	0,10	523
Prastarhlíð	5	7.446	0,05	372	0,10	745
Prastarhlíð	6	5.233	0,05	262	0,10	523
Prastarhlíð	7	7.446	0,05	372	0,10	745
Prastarhlíð	8	5.233	0,05	262	0,10	523
Prastarhlíð	9	7.446	0,05	372	0,10	745
Prastarhlíð	10	5.233	0,05	262	0,10	523

Afstöðumynd mkv. 1 : 2.500



- Skýringar:**
- Mörk deiliskipulags
 - 1. áfangi uppbyggingar
 - Lóðir - 1. áfangi
 - Lóðir - síðari áfangar
 - Byggingarreitur
 - Mænisstefna
 - Þjóðvegur
 - Vegir
 - Flóttaleið
 - Veghelgunarsvæði - 30 m
 - Rafmagnslína
 - 15 helgunarsvæði rafmagnslínu
 - Göngustígur
 - Svæði fyrir borholu
 - Opin svæði
 - Aðkomuleiðir inn á lóðir
 - Grenndarstöð - leiðbeinandi staðsetning

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____.

	Endurskoðun	Dags.	Teikn.	Yfirt.
A	Uppfærslur á greinargerð í kjölfar umsagna eftir kynningarföngu skipulagsstíllögu.	13.5.2025	BGH	HG
B	Áfangaskipting á deiliskipulagi. Skilgreindur er 1. áfangi	19.5.2025	BGH	HG
C	Götuheiti og breytt númer lóða	26.5.2025	BGH	HG

Vesturhlíð - Bíldsfell
Grímsnes- og Grafingshreppur

DEILISKIPULAG

EFNI	Deiliskipulagsuppráttur, greinargerð og skilmálar		
MÆLIKVARDI	1:2500		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS	A1		
TEIKNAD	BGH	VERKNR	2420
YRIFARID	HG	TEKN NR	101
DAGSETNING ÚTGÁFU	24.03.2024	ENDURSK	.

STÚDÍÓ JÆJA

studiojaeja.is
studiojaeja@studiojaeja.is

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