

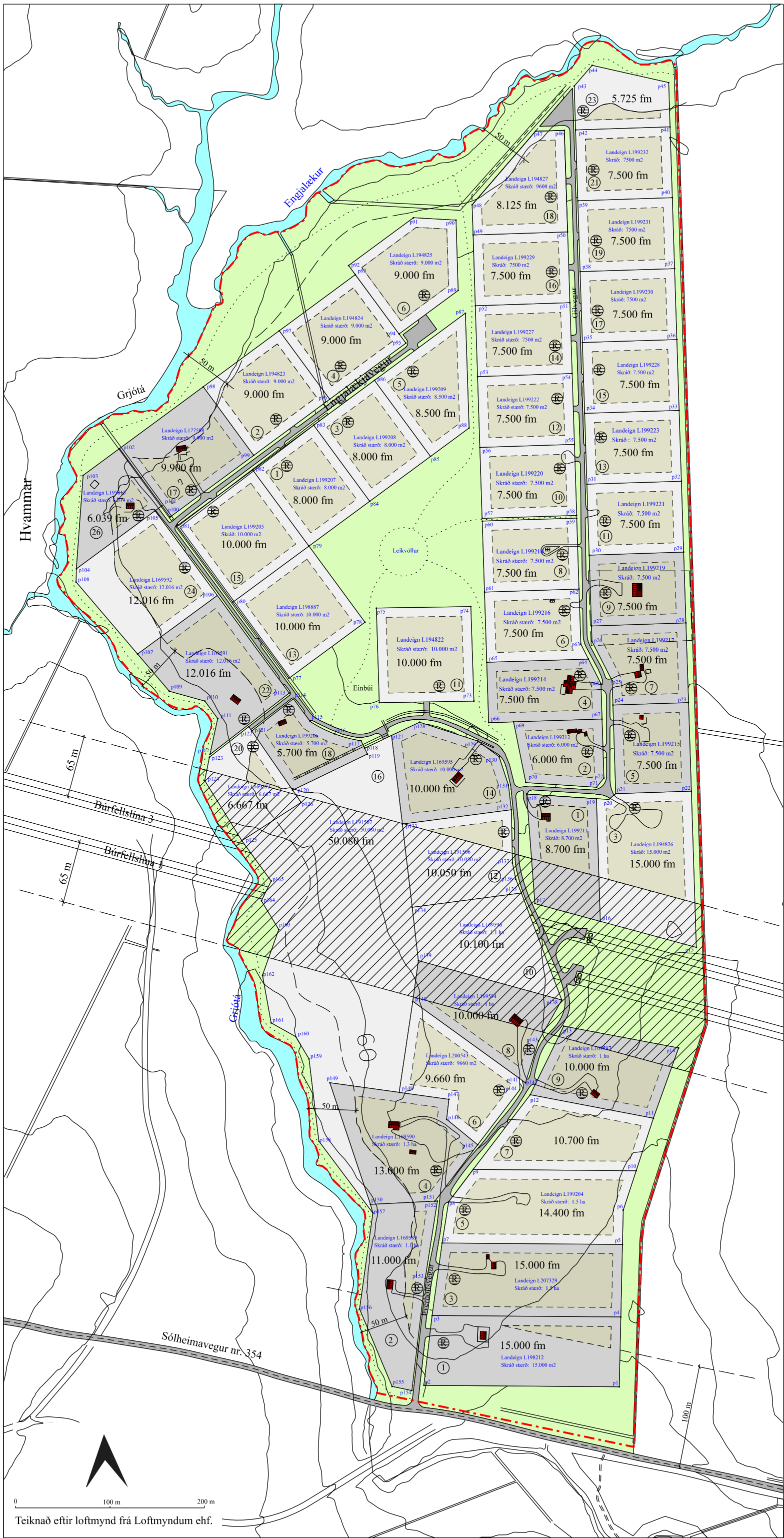


ORMSSTAÐIR Í GRÍMSNESI

Þverholtsvegur, Gilvegur og Engjalækjavegur

Deiliskipulag frístundabyggðar

maí 2025



Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag fyrir svæðið var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps, þann 25. nóvember 1997, í samræmi við gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318 frá 1985. Á þeim tíma lá ekki fyrir aðalskipulag fyrir sveitarfélagið. Deiliskipulagið var unnið á ónákvæma kortagrunna, þar sem í þá daga voru ekki til hnitasettir loftmyndagrunnar. Einnig urðu við framkvæmd skipulagsins frávik á legu vega og lóða þ.m.t. lóðastæðum.
 - Er því deiliskipulagið endurskoðað og teiknað upp að nýju á stafrænan, hnitasettan loftmyndagrunn miðað við svæðið eins og það er í dag og uppfært þannig, að það uppfylli nútíma kröfur, varðandi lög og reglugerðir, skilmála, kortagrunna o.fl.
 - Endurskoðun deiliskipulagsins er unnið í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032, þar sem land þetta er skilgreint sem frístundabyggð og er hluti úr svæði merkt, F66 Ormsstaðir og er um 65 ha að stærð. Deiliskipulagið er jafnframt unnið í samræmi við þá stefnu og almenna skilmála sem fjallað er um í kafla 3.1.2 Frístundabyggð (F), bls. 14 og 15 í greinargerð aðalskipulagsins.
 - Landið er gróið holt, flatlent mólendi, myri og tún í um 60 - 70 m.h.y.s.m.
 - Aðkoma að svæðinu er frá Sólheimavegi nr. 354. 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 innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
 - Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir 49 frístundalóðum og þar af eru 17 bygðgar. Lóðirnar eru að stærðinni frá 5.700 fm til 50.080 fm. Sameiginlegt svæði ætlað undir aðkomuvegi, útivist o.fl er um 16 ha.
 - 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 hússanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/öða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni hússanna er að frjálsu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.
- Skýringarmynd:
- Dæmi: Frístundahúsi (hæð og ris)

Dæmi: Frístundahúsi (einhalla 14° þak)

Dæmi: Frístundahúsi (flatt þak)
- Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt er að aðlagja húsi að landi með stallaðri gólfplötu. Upphitið iverhúsi (aðalhúsi og gestahúsi) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaínanngun.
 - Heimilt er að reisa geymslur, svefnhúsi eða gróðurhús innan byggingarreits. Varðandi hæð og þakhalla aukahúsa gildir gr. 5. Mænishæð aukahúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m.
 - Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
 - Hús og mannvirki skulu vera innan byggingarreits. Lögð skól áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal líta- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.
 - 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 hljóstist af.
 - Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Grjóta, Engjalæk og víðar. 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 húsi, 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 groudrelðar.
 - Þar sem hér er um að ræða gamalt og að hluta til þegar byggt hverfi, er gert ráð fyrir rotrþr á hverri lóð. Æskilegt er að rotrþær verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er (sjá nánar reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999). Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotrþær og siturlagnir (2004) og minni fráveitur (október 2022). Rostrþær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
 - Þar sem hér er um að ræða gamalt og að hluta til, þegar byggt hverfi, er gert ráð fyrir rotrþr á hverri lóð. Þó er æskilegt að rotrþær verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er (sjá nánar reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999). Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotrþær og siturlagnir (2004) og minni fráveitur (október 2022). Rostrþær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
 - Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Heimilt er að afmarka lóðir með limgörðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágranna. Einnig skal forðast að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.
 - Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framresla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingarreglugerð.
 - Raflýsinga á svæðinu skal halda í lágmarki og beina henni niður þar sem hún er.
 - Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
 - Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingaefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlega stri og engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
 - Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.
 - Svæðið er ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjúnd 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 líta- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrgja byggð, skapar atvinnutekiferi og auka fjölbreytni í atvinnulífi.
 - Fyrir liggur fornleifaskráning: Fornminjaskráning í Grímsneshreppi III, unnin af Fornleifastofnun Íslands, úttefin í Reykjavík 2002 og nánari mælingar á staðsetningu fornminja á svæðinu, framkvæmdar sumarið 2017. Samkvæmt henni eru ekki skráðar neinar fornminjar á svæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. ... *jafnt þeim sem eru friðlýstar sem hjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, grunda 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 megu úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fjórti sem auðið er hvort verki megu fram haldast og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*".

Skýringar:

--- Mörk skipulagssvæðis (65 ha)

Bygðgar lóðir

Óbygðgar lóðir

0.000 Flatarmál lóðar í fm.

Byggingarreitir (10 m frá lóðarmörkum)

Númer lóðar

Útivist

Tengivegur

Aðrir vegir

Gönguleiðir

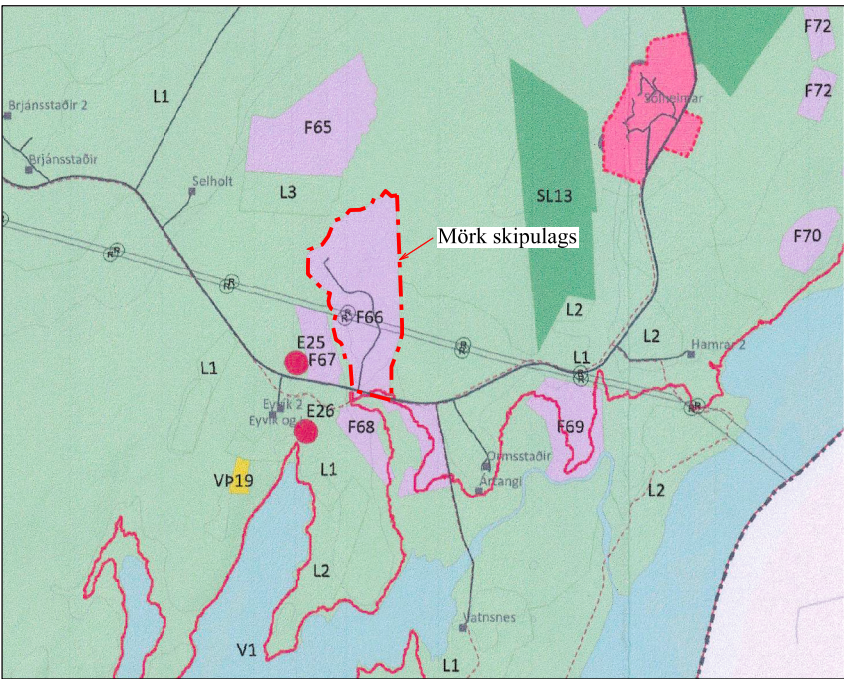
Hreinsvirki

Helgunarsvæði raflinu
Ath. Óheimilt er að planta trjá á helgunarsvæði háspennulínu

Þráttar:			
p1: X=41795.31 Y=94949.39	p42: X=417849.17 Y=96279.15	p83: X=417571.88 Y=95966.82	p124: X=417456.40 Y=95590.74
p2: X=417688.55 Y=94941.04	p43: X=417847.68 Y=96032.52	p84: X=417631.21 Y=95988.32	p125: X=417405.81 Y=95927.27
p3: X=417697.31 Y=95064.79	p44: X=417866.58 Y=96047.49	p85: X=417695.61 Y=95993.79	p126: X=417558.23 Y=95957.87
p4: X=417860.67 Y=95052.19	p45: X=417847.62 Y=96039.18	p86: X=417636.28 Y=96014.29	p127: X=417654.16 Y=95938.45
p5: X=417868.71 Y=95050.01	p46: X=417831.17 Y=96028.76	p87: X=417732.43 Y=96008.15	p128: X=417684.05 Y=95962.52
p6: X=417899.23 Y=95051.36	p47: X=417864.63 Y=96027.79	p88: X=417738.31 Y=95993.79	p129: X=417585.66 Y=95932.81
p7: X=417707.92 Y=95051.54	p48: X=417739.64 Y=96019.91	p89: X=417724.84 Y=96019.37	p130: X=417768.12 Y=95956.00
p8: X=417714.74 Y=95051.05	p49: X=417740.65 Y=96016.09	p90: X=417722.46 Y=96013.73	p131: X=417774.94 Y=95956.06
p9: X=417681.61 Y=95051.87	p50: X=417849.17 Y=96017.29	p91: X=417671.46 Y=96016.32	p132: X=417781.14 Y=95959.62
p10: X=417913.21 Y=95051.77	p51: X=417841.01 Y=96006.13	p92: X=417668.89 Y=96013.72	p133: X=417665.84 Y=95954.76
p11: X=417911.43 Y=95052.35	p52: X=417841.01 Y=96006.13	p93: X=417668.89 Y=96013.72	p134: X=417665.84 Y=95954.76
p12: X=417911.43 Y=95052.35	p53: X=417841.01 Y=96006.13	p94: X=417668.89 Y=96013.72	p135: X=417665.84 Y=95954.76
p13: X=417826.53 Y=95053.09	p54: X=417841.01 Y=96006.13	p95: X=417668.89 Y=96013.72	p136: X=417665.84 Y=95954.76
p14: X=417916.15 Y=95053.07	p55: X=417841.01 Y=96006.13	p96: X=417668.89 Y=96013.72	p137: X=417665.84 Y=95954.76
p15: X=417916.15 Y=95053.07	p56: X=417841.01 Y=96006.13	p97: X=417668.89 Y=96013.72	p138: X=417665.84 Y=95954.76
p16: X=417826.53 Y=95053.09	p57: X=417841.01 Y=96006.13	p98: X=417668.89 Y=96013.72	p139: X=417665.84 Y=95954.76
p17: X=417826.53 Y=95053.09	p58: X=417841.01 Y=96006.13	p99: X=417668.89 Y=96013.72	p140: X=417665.84 Y=95954.76
p18: X=417797.34 Y=95053.76	p59: X=417841.01 Y=96006.13	p100: X=417668.89 Y=96013.72	p141: X=417665.84 Y=95954.76
p19: X=417841.01 Y=95053.76	p60: X=417841.01 Y=96006.13	p101: X=417668.89 Y=96013.72	p142: X=417665.84 Y=95954.76
p20: X=417841.01 Y=95053.76	p61: X=417841.01 Y=96006.13	p102: X=417668.89 Y=96013.72	p143: X=417665.84 Y=95954.76
p21: X=417841.01 Y=95053.76	p62: X=417841.01 Y=96006.13	p103: X=417668.89 Y=96013.72	p144: X=417665.84 Y=95954.76
p22: X=417841.01 Y=95053.76	p63: X=417841.01 Y=96006.13	p104: X=417668.89 Y=96013.72	p145: X=417665.84 Y=95954.76
p23: X=417841.01 Y=95053.76	p64: X=417841.01 Y=96006.13	p105: X=417668.89 Y=96013.72	p146: X=417665.84 Y=95954.76
p24: X=417841.01 Y=95053.76	p65: X=417841.01 Y=96006.13	p106: X=417668.89 Y=96013.72	p147: X=417665.84 Y=95954.76
p25: X=417841.01 Y=95053.76	p66: X=417841.01 Y=96006.13	p107: X=417668.89 Y=96013.72	p148: X=417665.84 Y=95954.76
p26: X=417841.01 Y=95053.76	p67: X=417841.01 Y=96006.13	p108: X=417668.89 Y=96013.72	p149: X=417665.84 Y=95954.76
p27: X=417841.01 Y=95053.76	p68: X=417841.01 Y=96006.13	p109: X=417668.89 Y=96013.72	p150: X=417665.84 Y=95954.76
p28: X=417841.01 Y=95053.76	p69: X=417841.01 Y=96006.13	p110: X=417668.89 Y=96013.72	p151: X=417665.84 Y=95954.76
p29: X=417841.01 Y=95053.76	p70: X=417841.01 Y=96006.13	p111: X=417668.89 Y=96013.72	p152: X=417665.84 Y=95954.76
p30: X=417841.01 Y=95053.76	p71: X=417841.01 Y=96006.13	p112: X=417668.89 Y=96013.72	p153: X=417665.84 Y=95954.76
p31: X=417841.01 Y=95053.76	p72: X=417841.01 Y=96006.13	p113: X=417668.89 Y=96013.72	p154: X=417665.84 Y=95954.76
p32: X=417841.01 Y=95053.76	p73: X=417841.01 Y=96006.13	p114: X=417668.89 Y=96013.72	p155: X=417665.84 Y=95954.76
p33: X=417841.01 Y=95053.76	p74: X=417841.01 Y=96006.13	p115: X=417668.89 Y=96013.72	p156: X=417665.84 Y=95954.76
p34: X=417841.01 Y=95053.76	p75: X=417841.01 Y=96006.13	p116: X=417668.89 Y=96013.72	p157: X=417665.84 Y=95954.76
p35: X=417841.01 Y=95053.76	p76: X=417841.01 Y=96006.13	p117: X=417668.89 Y=96013.72	p158: X=417665.84 Y=95954.76
p36: X=417841.01 Y=95053.76	p77: X=417841.01 Y=96006.13	p118: X=417668.89 Y=96013.72	p159: X=417665.84 Y=95954.76
p37: X=417841.01 Y=95053.76	p78: X=417841.01 Y=96006.13	p119: X=417668.89 Y=96013.72	p160: X=417665.84 Y=95954.76
p38: X=417841.01 Y=95053.76	p79: X=417841.01 Y=96006.13	p120: X=417668.89 Y=96013.72	p161: X=417665.84 Y=95954.76
p39: X=417841.01 Y=95053.76	p80: X=417841.01 Y=96006.13	p121: X=417668.89 Y=96013.72	p162: X=417665.84 Y=95954.76
p40: X=417841.01 Y=95053.76	p81: X=417841.01 Y=96006.13	p122: X=417668.89 Y=96013.72	p163: X=417665.84 Y=95954.76
p41: X=417841.01 Y=95053.76	p82: X=417841.01 Y=96006.13	p123: X=417668.89 Y=96013.72	p164: X=417665.84 Y=95954.76
p42: X=417841.01 Y=95053.76	p83: X=417841.01 Y=96006.13	p124: X=417668.89 Y=96013.72	p165: X=417665.84 Y=95954.76



Deiliskipulag sem samþykkt var í sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps, þann 25. nóvember 1997 skv. gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318 frá 1985, fellur úr gildi, við gildistöku þessa deiliskipulags.



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsfundi þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20, með athugasemdafrest til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.

Hamrahlíð 23 105 Reykjavík

Sími: 562-4140

ímyka@simnet.is