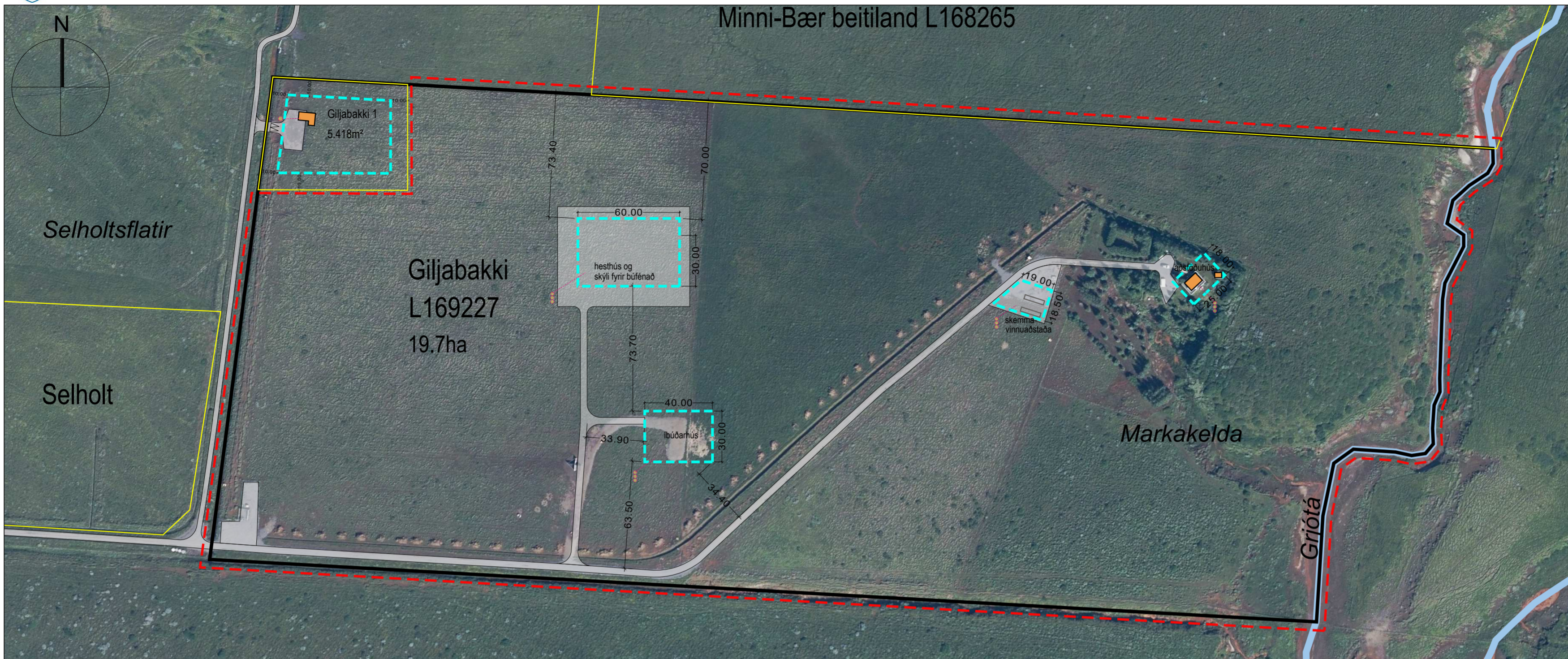




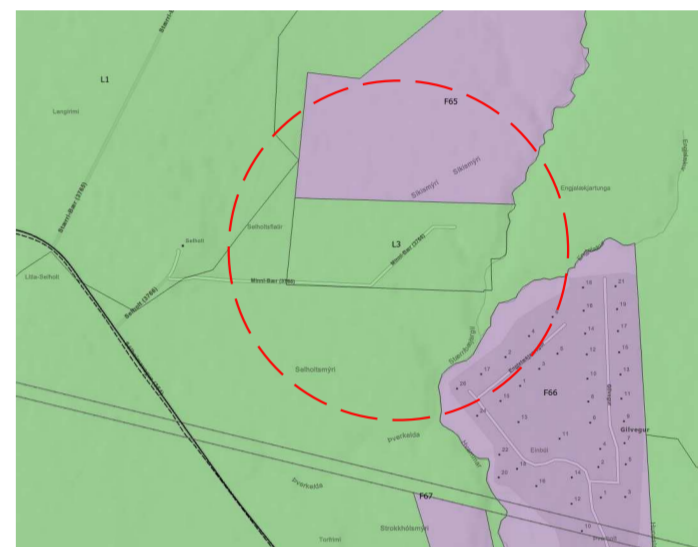
# GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR - GILJABAKKI (Minni-bær) LAND L169227 - DEILISKIPULAG



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps - skipulagssjá 2024

Deiliskipulag - mkv. 1:2.000

## Greinargerð

**1.1 Forsendur skipulags:** Um er að ræða deiliskipulag á landspildu innan Minni-Bæjar, L169227 í Grímsnes- og Grafninghreppi og þess óskað að hún fái heitið Giljabakki. Á fundi sveitarstjórnar 3. nóv. 2021 tók sveitarstjórn jákvætt í nafnabreytinguna og að unnið yrði deiliskipulag fyrir landið.

**1.2 Stefna Aðalskipulags og landnotkun:** Samkvæmt Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafninghrepps 2020-2032 er spildan skilgreind sem landbúnaðarland í ræktunarflokki L3. Samkvæmt töflu 3 á bls. 19 í aðalskipulagi er á svæðum L3 heimilt að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Landspildur skulu að jafnaði vera 1- 15ha að stærð og nýtingarhlutfall 0,05. Heildar byggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 1.500m<sup>2</sup>, nema mannvirkri séu tengd landbúnaðarstarfsemi. Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lykta, hávaða, óþrífnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Húsdýrahald og skógrækt er heimil á þessum svæðum.

**1.3 Núverandi aðstæður:** Um er að ræða gróna spildu á Suðurlandi og er hún u.þ.b. 19,7ha að stærð (skv. uppdætti). Ein lóð er innan jarðarmarka, Giljabakki 1 (frístundahús) og var deilisk. hennar auglýst í B-deild þann 4.2.2022. Þar stendur nú hús sem er 57,5m<sup>2</sup> að stærð og er lóð Giljabakka 1 utan þessa deiliskipulags. Á landspildunni Giljabakki (áður Minni-bær) er í dag íbúðarhús byggt 1997 sem er um 32,5m<sup>2</sup> að stærð og verður það skráð sem aðstöðuhús skv. deiliskipulagi þessu.

**1.4 Aðkoma:** Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á vegum, en aðkoma er um afleggjara sem liggur frá Sólheimavegi nr. 354 og tengir saman lóðirnar Selholt, Giljabakka og tvær aðrar spildur úr Minni-Bæ.

**1.5 Veitur:** Neysluvatn kemur frá veitukerfi sveitarfélagsins og skulu allar lagningar lagðar innan vegsvæðis eftir því kostur er og hagkvæmt þykir. Nú þegar eru lagningar á lóðinni fyrir núverandi hús og verða aðrir byggingareitir tengdir þeim.

**1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins:** Helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu atvinnulífs og búsetu innan sveitarfélagsins.

**1.7 Fornminjar:** Skv. skýrslu Fornleifastofnunar Íslands frá 2018 (FS683-16141) eru engar fornminjar innan marka spildunnar Minni-Bær land, en samkvæmt 24. gr.laga um fornminjar nr. 80/2012, þar segir: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinn. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

**1.8 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga:** Umhverfismat er skoðað út frá 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Deiliskipulag þetta er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um efingu búsetu og atvinnulífs í dreifbýli. Þættir sem talið

er að geti orðið fyrir áhrifum eru: gróður- og náttúruvar, ásýnd og útsýni, svipmót byggðar og samfélag. Svæðið hefur verið notað sem beitiland fyrir hross og ber svipmót af því.

## Sjónræn áhrif

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir byggingareit fyrir íbúðarhús, skýli fyrir búfænað, vinnuskýli og aðstöðuhús sem fyrir er á spildunni og mun spildan bera ásýnd dreifbýlis.

## Gróðurfar

Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar (NI) er sett fram í mælikvarðanum 1:25.000 og því geta verið mikil frávik milli korts og vistgerða á skipulagssvæði. Þegar um er að ræða spildu af þessari stærð er því erfitt að staðsetja vistgerðir í þessum mælikvarða. Skv. vistgerðakorti NI er um að ræða Viðikjarr- og Língresis- og vingulsvist, sem hafa hátt verndargildi. Vesturhluti spildunnar þar sem viðikjarr er sýnt hefur að hluta til verið framræst og landið nýtt sem beitahólf um langt áraskeið og því ljóst að gróðurfar þar hefur tekið miklum breytingum. Língresis- og vingulsvist er sýnd í norðaustur hluta spildunnar út við Grjóta og Engjalæk og þar eru engar framkvæmdir fyrirhugaðar.

## Samfélag

Uppbygging á landbúnaðarsvæðum er mjög jákvæð fyrir samfélagið og eflir atvinnulíf og styrkir búsetu innan sveitarfélagsins.

## Niðurstaða

Ekki er um stórfelldar framkvæmdir að ræða heldur íbúðarhús og hús og/eða skýli fyrir búfænað ásamt mannvirkjum vegna atvinnustarfsemi innan spildunnar.

## Byggingarskilmálar:

**2.1 Allar byggingar** skulu vera innan byggingareits.

**2.2 Mannvirkir:** Íbúðarhús mega vera á tveim hæðum, hámarkshæð 7,5m. Mænisstefna og efnisval er gefið frjálst. Hesthús má vera allt að 6m að hæð og skemma fyrir létlan iðnað allt að 6m bæði mælt frá gólfleti í mæni. Gólfhæð húsa húsa skal vera í eðlilegu samræmi við aðliggjandi landhæð.

**2.3 Byggingarmagn:** Hámarks byggingarmagn á spildum L3 má vera allt að 1.500m<sup>2</sup> skv. aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Byggingareitir eru nokkuð rúmfrí til að hægt sé að hagræða byggingum innan þeirra. Heimilt er að reisa tvö íbúðarhús ásamt bílskúr, hesthús fyrir búfænað og skemmu/skýli vegna atvinnustarfsemi.

**2.4 Lagningar Neysluvatn,** gert er ráð fyrir því að neysluvatn verði fengið úr veitustofnunum sveitarfélagsins. Þess skal gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðaeigandi stofnun. **Rafmagn** kemur frá RARIK sem er dreifingaraðili raforku í sveitarfélaginu. rafagnir skulu að jafnaði lagðar í jörð með vegum. **Fráveita** skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur frá okt. 2022. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.

**2.5 Sorp:** Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.

**2.6 Brunavarnir:** Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnæssýslu, slökkvivatn skal taka úr sameiginlegri vatnsveitu.

**Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög.**



Horft til norðurs í átt að Lyngdalshæði



Við lækjarbakka Grjótar



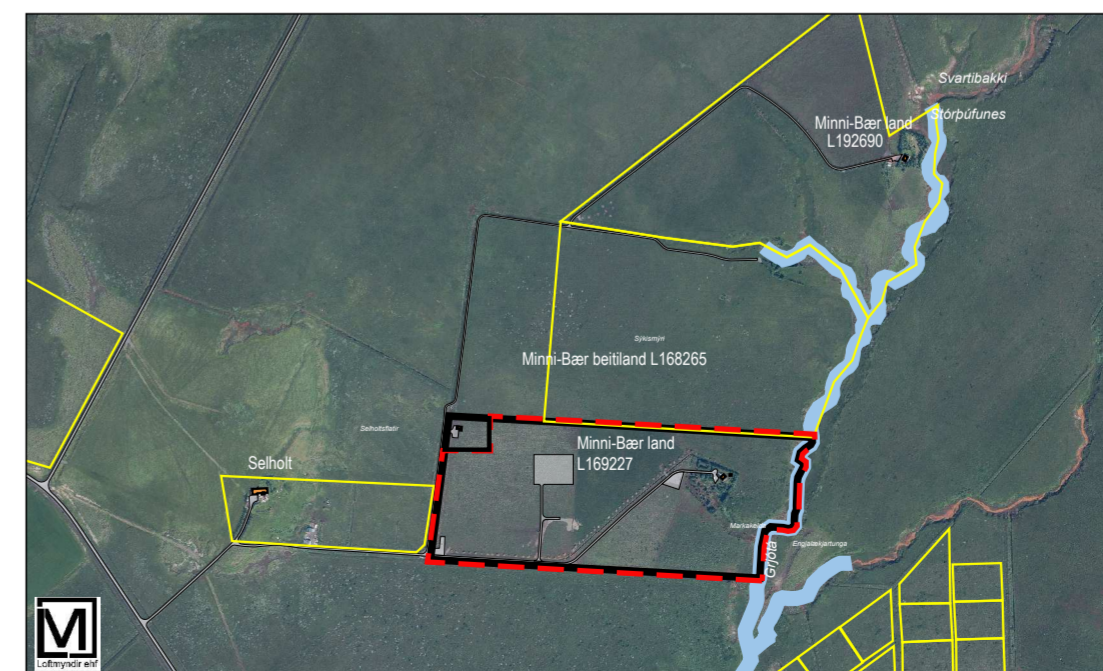
Heima við núv. íbúðarhús



Horft til austurs að Vörufelli



Frá beitarlendi



Yfirlitsmynd - mkv. 1:15.000

	Landamerki Giljabakka
	Landamerki skv. landeignaskrá
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk og lóðarstærð í fermetrum
	Byggingareitir hámark
	Vegur
	Ár, vötn og tjarnir
	Fráveita, leiðbeinandi staðsetning

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:

**GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR DEILISKIPULAG**

HEITI TEIKNINGAR:

**GILJABAKKI L169227**

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
221-037	1:2.000 í A2	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	oh	30. apríl 2024

YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT:

Austurvegi 6 - 800 Selfoss  
s: 482 4090  
net: landform@landform.is