



Grímsnes og Grafningshreppur

Vaðnesvegur 2 (169743)
Deiliskipulag frístundalóða
Mkv: 1 : 3.000 (A3)
3. júlí 2024

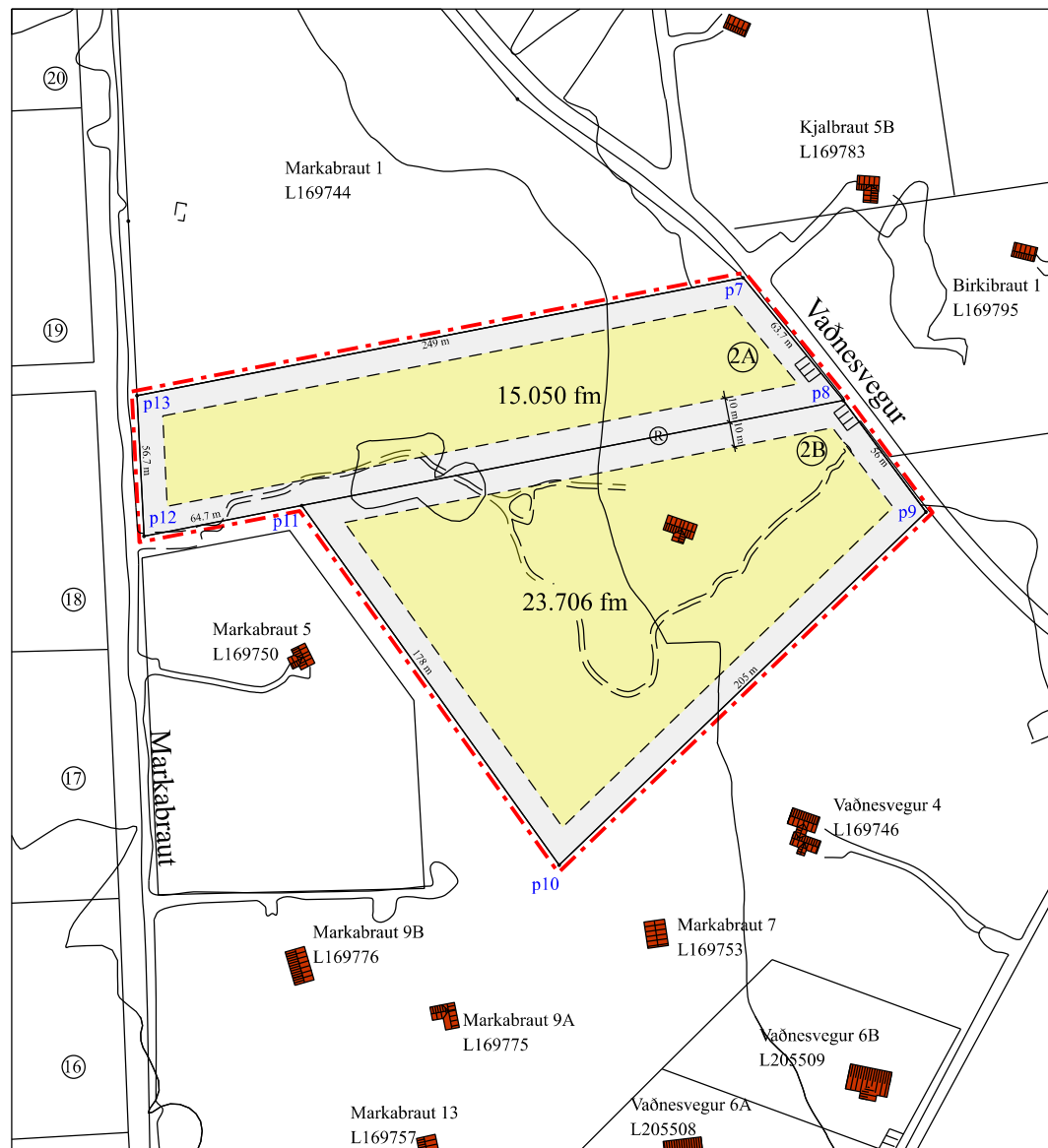
- Skýringar:
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Byggð hús
 - Lóðir
 - Byggingareitir
 - Rotþró

Hnit lóða:

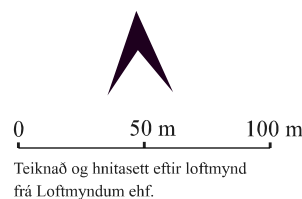
p1: X=404554.36 Y=391759.35
 p2: X=404665.35 Y=391701.50
 p3: X=404690.06 Y=391620.76
 p4: X=404688.57 Y=391614.82
 p5: X=404592.75 Y=391665.16
 p6: X=404545.72 Y=391669.69
 p7: X=404536.55 Y=391574.52
 p8: X=404535.52 Y=391565.17
 p9: X=404530.80 Y=391505.66
 p10: X=404687.08 Y=391608.88

Hnit byggingareita:

b1: X=404561.71 Y=391731.38
 b2: X=404578.74 Y=391676.55
 b3: X=404556.63 Y=391678.68
 b4: X=404554.71 Y=391658.77
 b5: X=404585.17 Y=391655.84
 b6: X=404588.14 Y=391646.28
 b7: X=404551.15 Y=391621.74



Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A3)



Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli:
 Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélagum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufráfar. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbrigð í sveitarfélaginu.

- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminum.
- Umgengni verði til fyrirmyndar.
- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er um í Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032, þar sem land þetta er skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð, merkt F36 Hvítárbraut, Hörðuvallarbraut o.fl. Vaðnesi, í greinargerð aðalskipulagsins.
 - Hér er um að ræða lóðina Vaðnesvegur 2 í landi Vaðnes í Grímsnesi, sem er skráð á vef Mannvirkjastofnunar sem sumarbústaðaland 38.700 fm ha að stærð. Landið er í um 40-50 m h. y. s. og hallar til austur og vel gróði hraun. Talsverður trjágróður er á svæðinu.
 - Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að landinu verði skipt upp í tvær lóðir sem verða Vaðnesvegur 2A (L169743), 15.050 fm að stærð og Vaðnesvegur 2B, 23.706 fm að stærð. Á lóðinni Vaðnesvegur 2 (B) er skráður sumarbústaður (45,1 m²) byggður 1984 og geymsla (15,0 m²) byggð 1984.
 - Aðkoma að lóðunum er frá Vaðnesvegi. Aðkoma að lóðinni Vaðnesvegi 2a, gæti einnig verið frá Markarbraut. 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.
 - 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 húsa má vera á bilinu 0-60 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eda svefnlofti þar sem aðstæður leyfa.
- Skýringarmynd:
- Demí: Frístundahús (hæð og ris)*

0,0

Demí: Frístundahús (einhalla 14° þak)

5,5

Demí: Frístundahús (flatt þak)

4,0
- Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphitið íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaainangrun.
- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbyggingamagni lóðar. Varðandi hæð og þakhalla útihúsa gildir gr. 5. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15 m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð. Hús skulu vera innan byggingareits. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
 - Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Lóð 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.
 - Neysluvatn er fengið úr Vaðnesveitu. 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 jarðrök hljósti af.
 - Gert er ráð fyrir einni sameiginlegri rotþró fyrir báðar lóðirnar. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþræ og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

- Raflysingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir annast Brunavarnir Ámessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggis-svæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðurelda.is
- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hvora lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðirnar með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágranna.
- Lóðir þessar eru hluti af þegar byggðri þéttri frístundabyggð og mun frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu 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. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Birkid á svæðinu fellur undir b. lið 1. mgr. 61. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjétegundir í birkiskóga og birkikjarr. Allri gróðursetningu á svæðinu skal haldið í lágmarki og ríkjandi gróður láttin halda sér. Sé þörf fyrir trjágróður t.d. vegna skjóls, skal notast við beinvaxið birki og þess gætt gróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af.

Samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu forsögulegt hraun sem fellur það undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast rúskun þeirra náttúrufríbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal forðast eins og hægt er að raska ekki hrauninu.

- Í húsbýggingum og vegalagningu eða gerð bílastæða í annars skógi vöxnu landi felst varanleg eyðing á skógi í skilningi 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019 (þ.e. þegar byggt verður og skógurinn ruddur). Þetta kallar á tvennt:
 a.- *mótvægisáðgerðir*, skv. 3. mgr. 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Skógræktin bendir á að þær þurfa að felast í að sambærilega miklum skógi og ruddur er verði komið upp annars staðar. Þessar mótvægisáðgerðir þurfa eingöngu að vega upp á móti því sem tapast af skóginum, þ.e. undir byggingar og veg (af því leyti sem skógur er þar fyrir), en ekki lóðirnar sjálfar í heild sinni. Mótvægisáðgerðin getur hvort sem vill falist í útplöntum eða sáningu, þannig að upp komist skógur. Skógræktin bendir á, að skv. 3. mgr. áður nefndrar greinar, er kveðið á um að mótvægisáðgerðir skuli hefjast eigi síðar en tveimur árum eftir eyðingu skógarins.
 b.- *gögnum*, um skógareyðingu (ef svo reynist vera) þarf að skila til Skógræktarinnar á þar til gerðu eyðublaði, Gagnaöflun um eyðingu skógar. *Gagnaöflun um eyðingu skógar*, skv. 3. og 4. mgr. 19. gr. sömu laga. Það er afar mikilvægt að mælingar fari fram áður en framkvæmdir hefjast, enda er þetta liður í utunumhaldi Íslands um kolefnisforða, bindingu og losun skóga.

16. gr. Fyrir liggur fornléifaskráning: Forminjaskráning í Grímsnesheppi II, unnin af Fornleifa-stofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 2001 og endurskoðun á henni dagsett 2018. Samkvæmt henni eru ekki fornleifar á deiliskipulagssvæðinu, svo vítað sé.
 Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. .. jafnt þeim sem eru fríðlystar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábiandi, framkvæmdaðili 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 ská sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskóinn 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“.

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