

- Skýringar: Mörk deiliskipulags ca. 25 ha, Frístundalóðir, Flatarmál lóðar í fm, Byggingarreitir, Númer lóða, Útivist, Vegir, Rotbró eða hreinsivirki, Gámar, Fornleifar



Mkv: 1 : 4.000 (A2) Teiknað eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes og Grafingshrepps 2020 - 2032, þar sem land þetta er skilgreint sem frístundabyggð. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við stefnu og almenna skilmála sem fjallað er um í kafla 3.1.2 Frístundabyggð (F), bls. 14 og 15 í greinargerð Aðalskipulagsins sem eru eftirfarandi:

- Stefna
o Að sveitarfélagið verði áfram áhugaverður kostur fyrir frístundabyggð með góðri þjónustu og aðgengi að helstu veitukerfum.
o Að frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
o Að frístundabyggð verði utan svæða sem mikilvægt er að vernda vegna náttúruframs, auðlinda, náttúruvæð, sögu eða útivistargildis.
o Ný svæði eru að jafnaði einungis heimil á landbúnaðarlandi í flokki L2 og L3.
o Að ný frístundasvæði verði ekki stærra en 25 ha innan hvernar jarðar eða jarðarhluta. Nýir áfangar verða alla jafna ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en 2/3 hlutar fyrir áfanga hefur verið ráðstafað (selt/leigt).

- Almennir skilmálar
o Búfjárhald er ekki heimilað innan frístundabyggðar.
o Húsagerðir og lóðaskipan skulu falla vel að landslagi.
o Heimilt er að endurbyggja núverandi frístundahús sem eru innan við 50 metra fjarlægð frá vatnsbakka (ár, vötn og sjór), ef bygging fer ekki nær vatnsbakka en er í dag.
o Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu 1/2- 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Heimilt byggingarmagn er þó allt að 100 m² á lóðum sem voru stofnaðar fyrir 2021, þrátt fyrir að þær séu minni en 1/2 ha, nema meira byggingarmagn sé heimilt skv. gildandi deiliskipulagi. Almennert er gert ráð fyrir að lóðir taki til allt að 2/3 hluta frístundasvæða.
o Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbyggingarmagni lóðar.
o Hafa skal sameiginlega fráveitu þar sem þéttleiki byggðar og náttúruframslegar aðstæður leyfa. Þegar lagt er fram deiliskipulag frístundabyggðar sem hluti af stærra óskipulögðu frístundasvæði skal deiliskipulagið fela í sér heildarskipulag alls svæðisins varðandi vega- og veitukerfi, göngustíga og útivistarsvæði. Gert er ráð fyrir að gera þurfi breytingu á aðalskipulagi samhlöða deiliskipulagi stærri frístundasvæða þar sem sett verði skýr ákvæði varðandi uppbyggingaráform, fjölda lóða o.fl. á viðkomandi jörð.
o Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 (sbr. f - lið 4. gr.), enda hafi starfsemi tilskilin leyfi, bílastæði verði innan lóðar og að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagssvæðis leggst gegn starfsemi. Gera skal grein fyrir gististarfsemi í deiliskipulagi.
o Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverstanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði.
o Almennert er óheimilt að skipta upp sameina frístundalóðir í þegar byggðum frístundahverfum, nema í tengslum við heildarendurskoðun eða gerð nýs deiliskipulags.
o Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að fella út svæði við næstu endurskoðun aðalskipulags þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað og deiliskipulag frístundasvæðis er ekki fyrir hendi.

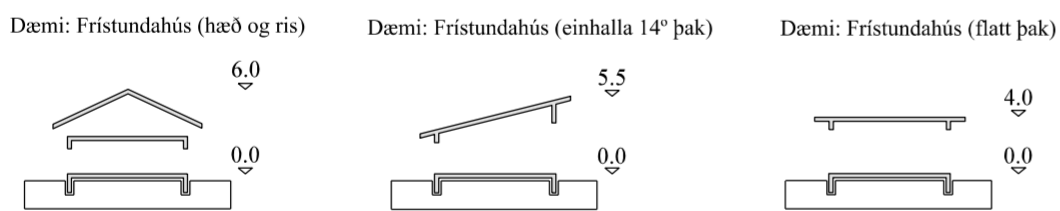
2.gr. Deiliskipulagssvæðið er innan svæðis, sem merkt er í Aðalskipulagi sveitarfélagsins, F82 og er 101,3 ha að stærð. Unnið hafa verið drög að heildarskipulagi frístundabyggðar skv. lið 5 í stefnu aðalskipulagsins og er hér um að ræða 1. áfanga af fjórum sem er um 25 ha að stærð og er austast á svæðinu (sjá yfirlitsupprátt). Landið er mólendi og hallar til suðurs og er í um 80 - 100 m hæð yfir sjávarmáli.

3.gr. Aðkoma að landinu er frá Biskupstungnabraut (nr. 35) um land Þórisstaðir land L220557 að jörðinni Minna-Mosfell L168262. Ennfremur er gert ráð fyrir að hægt sé að fara um jörðina Mosfell L168268 (sjá yfirlitsupprátt). 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.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir 21 frístundalóð og eru þær að stærðinni frá 7.234 fm til 15.797 fm. Sameiginlegt svæði ætlað undir aðkomuvegi, útivist o.fl er um 4,7 ha.

5.gr. Mænishað 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 húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eða svefnloft þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íverhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaainangrun.

6.gr. Heimilt er að reisa geymslur, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreits. Varðandi hæð og þakhalla aukahúsa gildir gr. 5. Mænishað aukahúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m.

7.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0,03.

8.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljótist af.

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnéssýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggssvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samræði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodueldar.is

10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotbró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar sumarhúsaloðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

11.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Heimilt er að afmarka lóðir með limerðum. 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.

12.gr. Raflynging á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

13.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir gámi við innkomuna á svæðið.

14.gr. Lóðarnúmer eru sýnd á upprætti.

15.gr. Innan deiliskipulagssvæðisins er heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277 /2016 (sbr. f - lið 4. gr.).

16.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði og er flokkað sem landbúnaðarland í flokk L2. Skipulagsáform þessi eru ekki talin líkleg til að hafa veruleg umhverfisáhrif í för með sér, en þeir þættir sem líklegir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru: Landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf) og samfélag (atvinnulíf).

Landslag, sjónræn áhrif:

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun hafa einhverj neikvæð áhrif á ámynd og landslag. Dreigið 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. Svæðinu skal haldið snyrtilegu í hvívetna. Áhrif áætlunarinnar á landslag er metin talsverð/óviss og háð útfærslu

Náttúra, gróður og dýralíf:

Svæðið er að hluta til votlendi og fellur því undir lög nr. 60 / 2013 um náttúruvernd. Lögð verður áhersla á að við framkvæmdir á svæðinu að hvers konar jarðvegsskili verði haldið í lágmarki og reynt að raska votlendinu sem minnst. Til mótvægis rökun á votlendi verður fyllt upp í skurði sem ekki er talin þörf á og endurheimta þannig votlendi. Er það gert til að raska ríkjandi viskerfi sem minnst s.s. fugla og dýralífi. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði að mestu utan varptíma. Áhrif frístundabyggðarinnar á náttúru, gróður og dýralíf eru því metin óveruleg/óviss.

Samfélag, atvinnulíf:

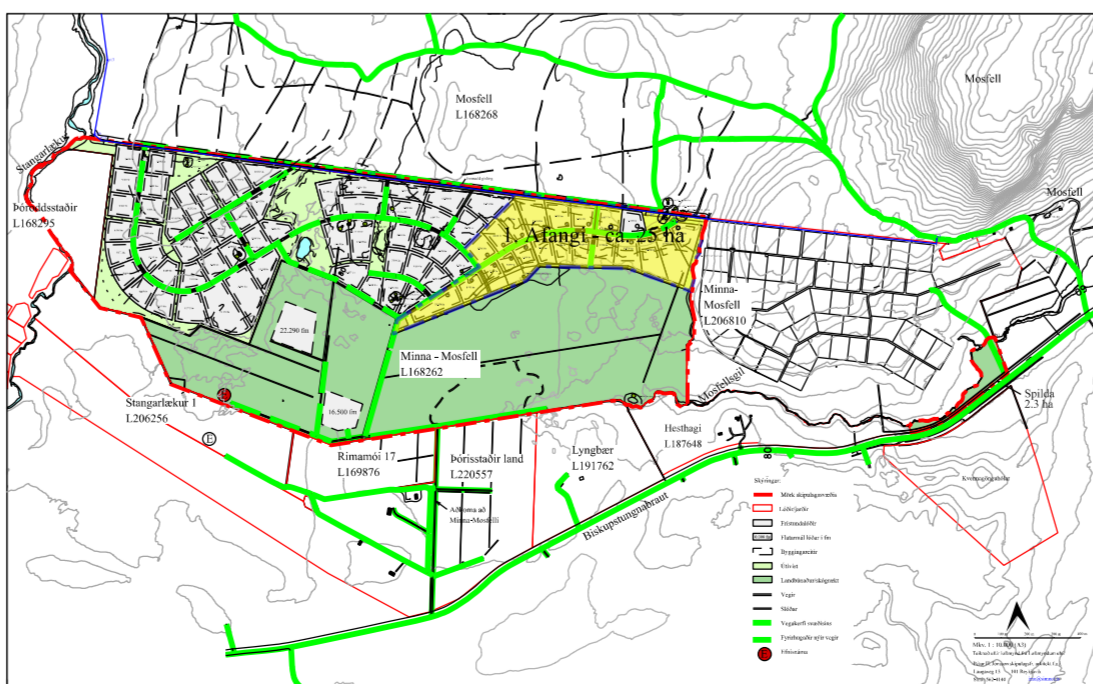
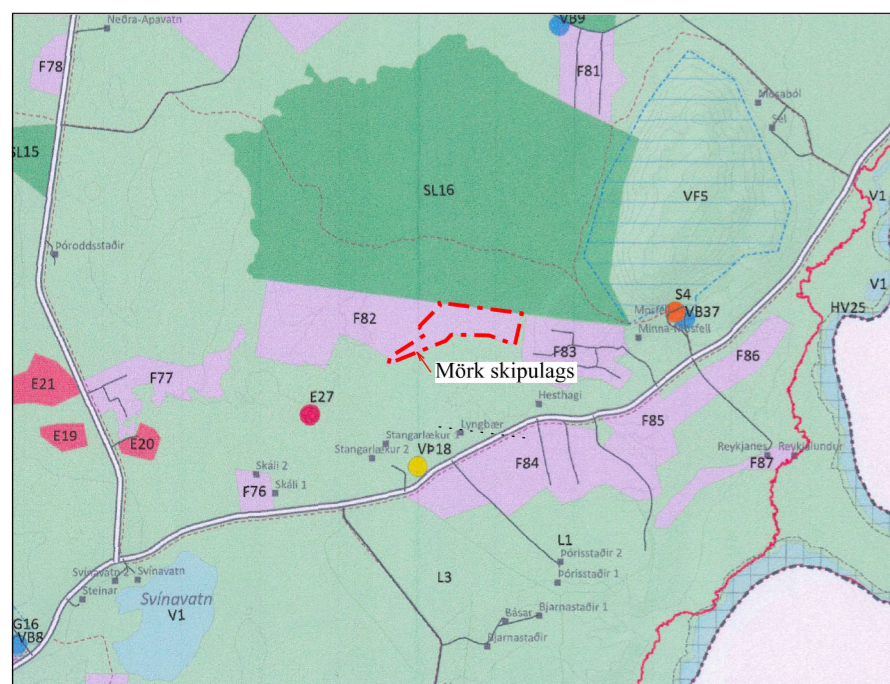
Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins. Áhrif áætlunarinnar á samfélag er metin jákvæð.

Miðað við núll kost, þ.e.a.s. að svæðið verði óbreytt, mun breytingin þegar á heildina er litið hafa óveruleg/óviss áhrif.

Ýrtrútu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir.

17.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning (FS996-2431) unnin af Fornleifastofnun Íslands 2024. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu og í jaðri þess, merktar: ÁR-454-028-1 tóft býli/sel, ÁR-454-028-2 tóft útihús, ÁR-454-028-3 tóft útihús og ÁR-454-028-4 tóft útihús. Einnig eru merktar fornleifar, ÁR-454-025, ÁR-454-26 og ÁR-454-030, sem eru fornar götur/leiðir sem liggja um svæðið. Á norðurmörkum skipulagssvæðisins er hlaðinn landamerkjagardur, merktur ÁR-454-031 garðlag landamerki. Syðst á svæðinu eru heimildir um mögrafir, merktar, ÁR-454-029. Austast á svæðinu í Mosfellsgili er heimild um vað, merkt, ÁR-454-023. Nánar er fjallað um þessar fornminjar í umræddri fornleifaskráningu. Teljast allar þessar fornminjar í stórhaettu. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppráttinn og skal taka tillit til þeirra við framkvæmdir á svæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „Jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábyndi, framkvæmdaáili 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 skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd á tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma veltvangskömun 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