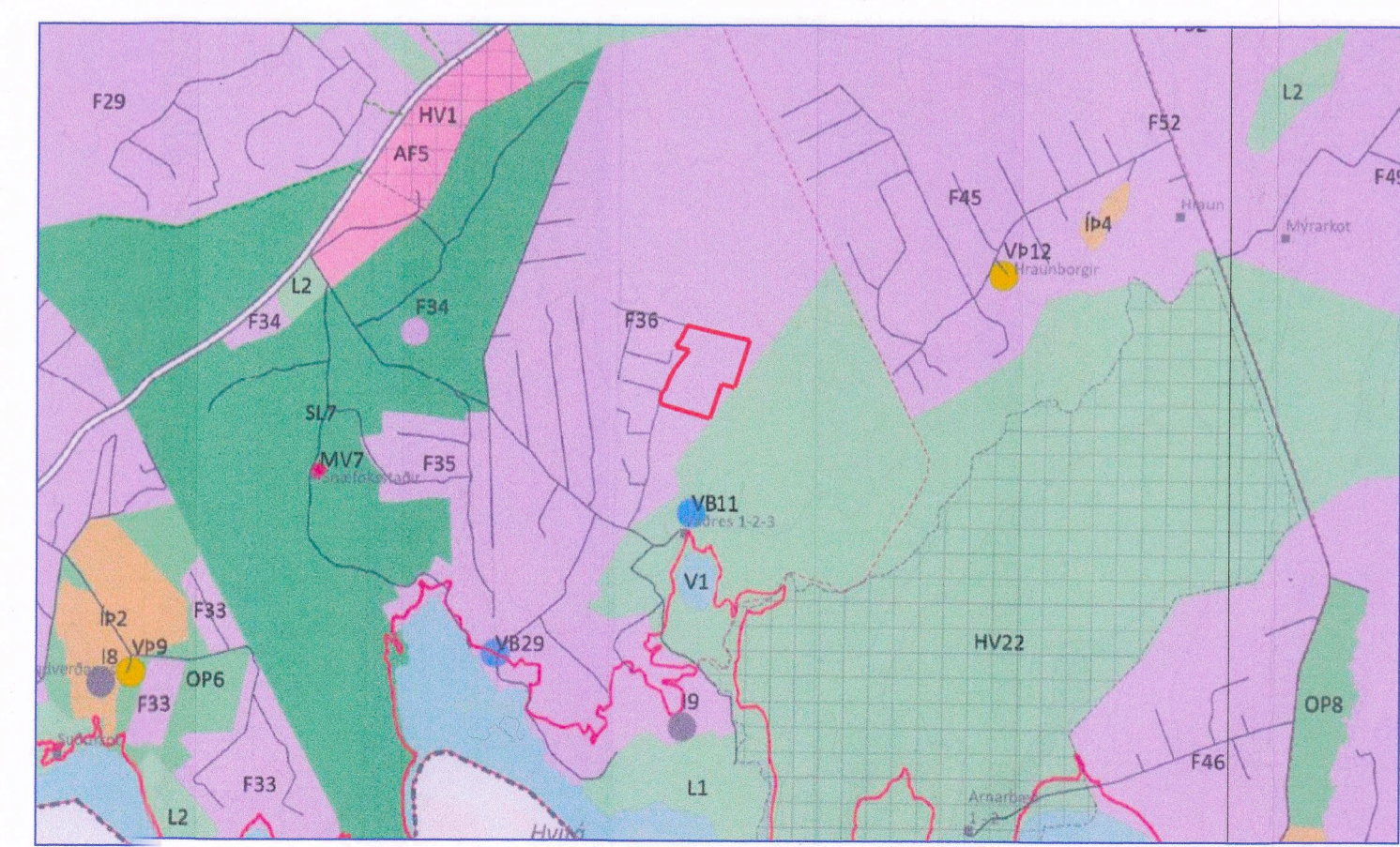




Yfirlitsuppráttur Mkv. 1:10.000



Aðalskipulag Grímsnes- og Grafingshrepps

Skipulagstillaga 1:2500

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARRETTUR
- M/ENISSTEFNA
- STÆRÐ LÓÐAR
- LÓÐANUMER
- RÖTÞRÓ OG SÍTURLÖGN-LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- AÐKOMA AD LÓÐ / BÍLASTÆÐI

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Helgis Þór Friðriksson
Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 19.9.2023

Tillagan var auglýst frá 1.12.22 með athugasemdarfresti til 13.1.23

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 5.10.23

Greinargerð með deiliskipulagi fristundabyggðar í landi Vaðnes, 4. áfangi.

1. Forsendur

1.1 Skipulagssvæðið og staðsetning.
Skipulagssvæðið er í landi jarðarinnar Vaðnes, landnr. 168289 Heildarstærð skipulagssvæðis er 24,7 ha. Landið er að mestu grótt hraun, hefur verið nýtt sem beitartand og er ekki ræktanlegt.
Aðkoma að svæðinu er um Mosabraut sem einnig er aðkoma að 3. áfanga sumarhúsbýggðar landi Vaðnes. Aðalgata svæðisins er framhald af Mosabraut í 3. áfanga og fær nafnið Efrí-Mosabraut.
Aðrar nýjar götur skipulagssvæðisins fá nöfnin, Tjóðhóll, Garðsendi, Kaplavík og Litli Náthagi.
Byggingarreitur verða almennt 10m frá lóðarmörkum.

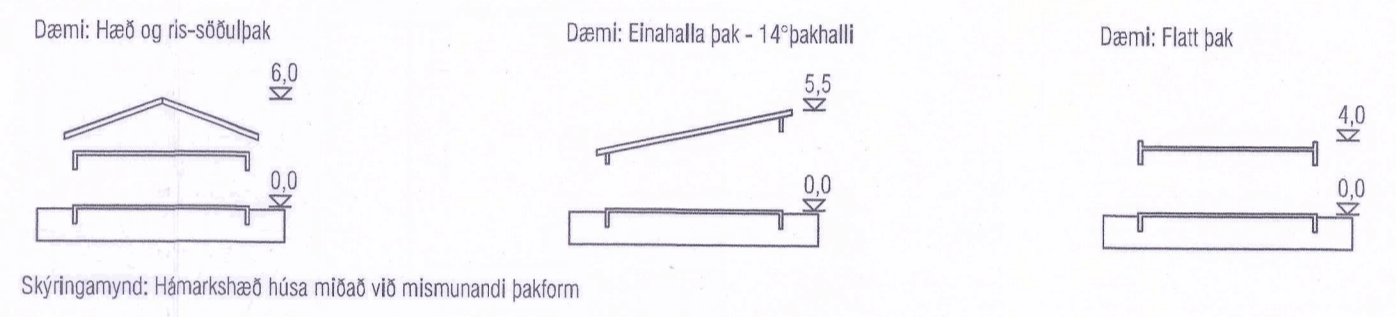
1.2 Samræmi við aðalskipulag og tengsl við aðrar áætlanir.
Svæðið er hluti fristundasvæðis F26 skv. aðalskipulagi Grímsnes- og Grafingshrepps. Svæðið liggur austan við 3. áfanga fristundabyggðar í landi Vaðnes sem upphaflega var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafingshrepps þann 6. júlí 2006.

1.3 Gögn deiliskipulags
Skipulagið er gert á upprétt loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hnit eru skv. hnitakerfi ISNET93. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppráttur
Uppdrátturinn skiptist í:
A) Deiliskipulag í Mkv. 1:2500, sem sýnir legu gata og lóða, staðsetningu byggingarreyta.
B) Yfirflitsupprátt í Mkv. 1:10000, sem sýnir afstöðu skipulagssvæðisins til næsta nágrennis, aðliggjandi jarða og fyrirkomulag flóttaleiða frá svæðinu.
C) Bút úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafingshrepps, sem sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins, innan F26, stöfn og tengivegi og landnotkun næsta nágrennis.

2. Skipulags- og byggingarskilmálar

2.1 Lóðir og lóðastærðir
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 31 sumarhúsalóð, lóðirnar eru á bilinu 5420-8103 fermetrar að stærð.
2.2 Vegir, aðkoma og bílastæði
Aðkoma að svæðinu er frá Vaðnesvegi um Mosabraut og síðar um Efrí-Mosabraut að einstökum götum. Á upprætti er sýnd bílastæði/aðkoma að hverri lóð. Þetta er leiðbeinandi fyrir þá hlíð lóðar sem aðkoma skal vera að henni. Nánari staðsetning innkeyrslu ræst að staðhættum á hverri lóð.

2.3 Hústærðir og almennir skilmálar.
Byggingarreitur eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettur nærar á lóðarblaði. Öll hús skulu standa innan byggingarreits.
Skv. ákvæðum aðalskipulags skal nýtingarlutfall lóða ekki vera hærra en 0,03.
Á hverri lóð er heimilt að byggja tvö íveruhús (sumarhús og gestahús) og þar skal gestahús vera að hámarki 40 ferm. Að auki er heimilt að byggja aukahús svo sem geymslu eða gróðurhús.
Skv. ákvæðum aðalskipulags skal nýtingarlutfall lóða ekki vera hærra en 0,03.
Hámarksstærð húsa skal ekki vera meiri en 6,0m húsa með mæni, 5,5m húsa með einhalla þaki og 4,5m á húsi með sléttu þaki. Ekki er sérstök kvóð um mænisstefnu húsa.



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð ekki vera meira en um 50-60cm yfir aðliggjandi landi. Ef halli er í landi er heimilt að aðlagja hús að landi með stöðluðu gólf aðalþæði.
Efnis- og litaval húsa er frjálst en byggingar skulu vera í jarðarlitum sem falla vel að umhverfinu. Hús skulu að öðru leiti upplýta öll ákvæði gildandi mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar.

2.4 Brunavarnir
Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu. Aðkomuvegur og vegir innan lóða að húsum skulu vera byggðir til að þola 30 tónna heildarþunga ökutækja. Gróðursetning á lóðunum skal taka mið af leiðbeiningum stýrliðs um gróðurelda. Stökkvatn er hægt að afta á þremur stöðum. 1) í brunahana við gatamót Vaðnesvegur og Tjarnarhólsbrautar (2,5km frá skipulagssvæðinu). 2) í dælskur Vatnsveituváðnes, við þarjarhúsin í Vaðnesi og einnig er hægt að ná í vatn í lind við Vaðnesbælinn sem ekki frýs (hvort tveggja um 1,5km frá skipulagssvæðinu).
Gert er ráð fyrir rýmingarleiðum fyrir hverfið til norðurs og suðurs, sem verða nánar úttærðar í samráði við þá landeigendur sem eru ræðir í hverju tilviki. 1 - Akbraut til norð-austurs, (Efrí-Mosabraut) má greina í tvennt og tengja (A) Hraunborgum og einnig (B) Biskupstungunabraut um land Miðengis

2.5 Veitur
Lóðirnar tengjast vatnsveitu Grímsnes- og Grafingshrepps og Hitaveitu Vaðnes. Lögnum skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem það er hægt.
Á hverri lóð er stök rotþró sem þjónar hverri lóð. Lóðarhöfum er heimilt að hafa sameiginlegar rotþrær bjóði aðstæður upp á slíkt. Ekki er talið raunhæft að hafa sameiginlega fráveitu þar sem ekki liggur fyrir hversu hratt hverfið byggist. Landið er grótt hraun og hentar því vel til slíðubæðagerðar á hverri lóð. Staðsetja skal rotþrær og síurlagnir innan byggingarreits. Á skipulagsupprætti er sýnt rotþrættakn sem leiðbeinandi fyrir staðsetningu rotþræra, sem ræst nærar á staðhættum á hverri lóð. Hafa þarf í huga við staðsetningu rotþræra að þrín sé aðgengileg til tæringar.

2.5 Sorp
Meðferð sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

3 Fornleifar.
Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir skipulagssvæðið, unnið af Bjarna F. Einarssyni fornleifafraeðingi í október 2022. Þar er getið um götur, vörður og rústir. Rústir og vörður á svæðinu er utan skipulagsmarkanna, en götur eru í gegnum svæðið, merktar nr. 10, 12 og 14. Ekki er gert ráð fyrir að minnka byggingarreiti í kringum þær og má reikna með því að þeim verði raskað við uppbyggingu svæðisins.
Komi síðar í ljós fornleifar skal lita til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir: "Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án talar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vetvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fara halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands".

3 Umhverfisáhrif.
Lóðirnar eru á landi sem hallar að mestu mót SV. Yfirbragð byggðar verður í samræmi við sumarhúsbýggð í 3. áfanga skipulags í landi Vaðnes þannig að umhverfisáhrif eru í lágmarki. Þeir þættir sem líklegast eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru, landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf) og samfélag (atvinnulíf).
Landslag, sjónræn áhrif: Dreglið verður úr sjónrænum áhrifum eins og kostur er. Öll mannvirkni á svæðinu skulu falla að svipmóti lands og skal lita og efnisval miða við náttúrulega líli umhverfinu. Sérstaklega skal gætt að ásynnd svæðisins séð langt að, verki ekki neikvæð svo sem að hús beri við himin. Náttúra, gróður og dýralíf. Átta má að með uppbyggingu svæðisins muni lóðarhafa rækta landið upp eins og kostur er og planta gróðri/tjám í svæði til skjólmundunar og lofnar. Það mun hafa áhrif á og auka fuglalíf á svæðinu.
Samfélag, atvinnulíf: Fristundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð og skapa atvinnutækifæri. Yrstru umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatns-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir sem um þá málaflokk gilda.

A-Breytingar eittir auglýsing: Til að koma til móts við athugasemdir á auglýsingartíma er stærð skipulagssvæðisins minnkað úr 54 ha í 24,7 ha Einnig bætt við texta um vatnsflun og nokkrar minniháttar breytingar á texta í samræmi við minnkun skipulagssvæðisins

Helgi Kjartansson Byggingartæknifræðingur Hvammur 1b - 845 Flúðir kt. 030270-5419 - s: 617-5377 netf: helgikjartansson@gmail.com		Verkhali Vaðnes, Deiliskipulag 4. áfangi Deiliskipulag fristundabyggðar
Dags. 1.7.2022	Telkn. Nr. S-01	Mkv. 1:2500 - 1:10000
Breyting dags	eðli breytingar	
A	7. nov. 2022	Ymsar breytingar eðli auglýsingu
B	25. apríl 2023	Skipulagssvæði minnkað í 25 ha
C	03. sept. 2023	Skipt um aðalskipulagsupprátt
Skráðingur		Skráðingur
030270-5419		