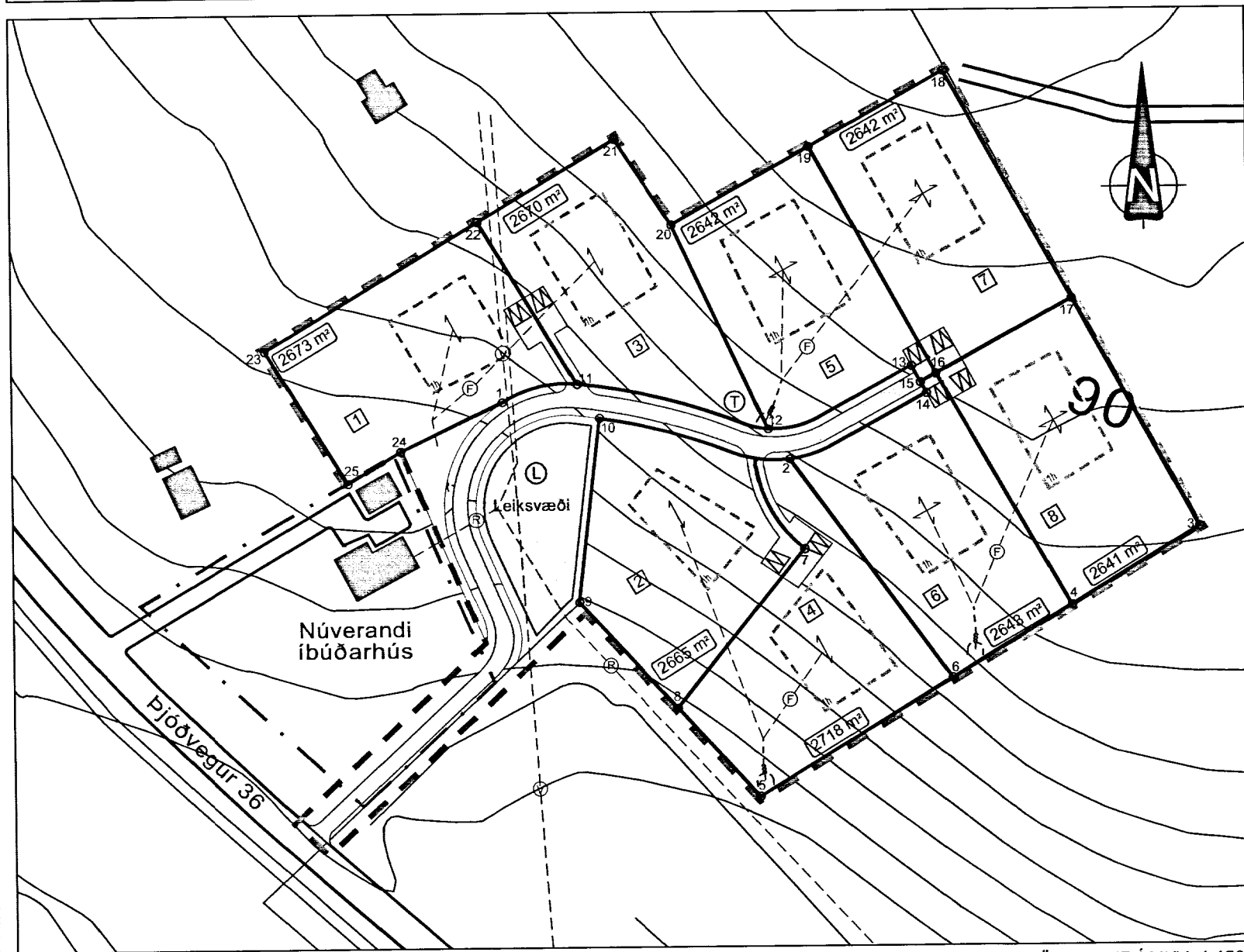


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI FYRIR ÞÓRUFELL Í GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPI



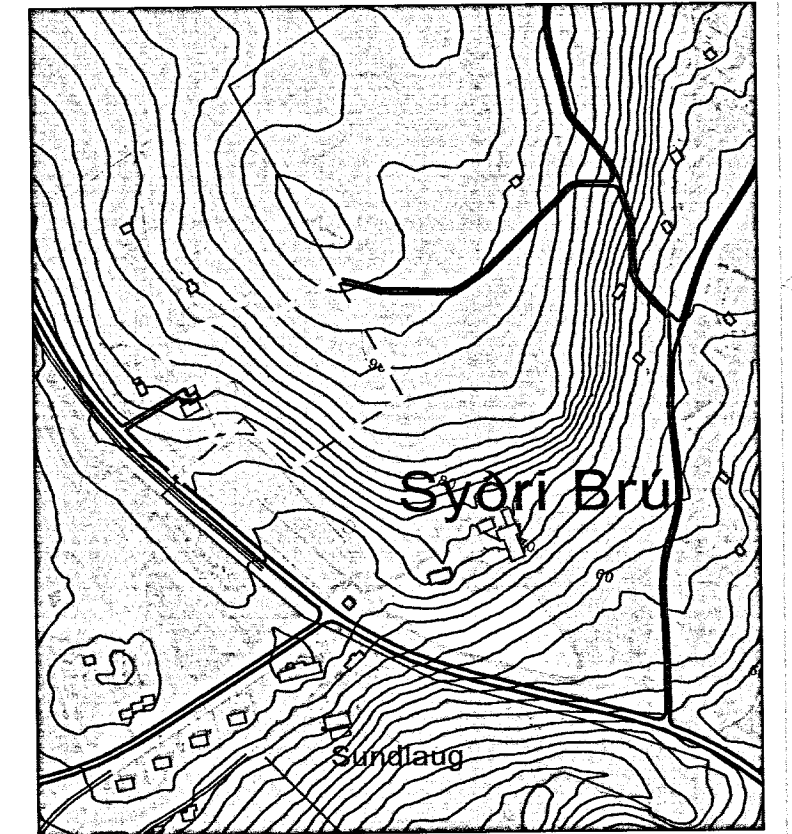
AFSTÖÐUMYND Í MKV. 1:1500



SKÝRINGAMYND Í MKV. 1:1500

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann

2004



YFIRLITSKORT Í MKV. 1:7500

GREINARGERÐ

Hjónin Bergþóra Snæbjörnsdóttir og Björn Guðmundsson, eigendur að landareigninni Þórufell í Grímsnes- og Grafningshreppi, óska eftir samþykki deiliskipulags sem gerir ráð fyrir 8 fristundahúsaáhöldum.

AFMÖRKUN OG ABSTÆÐUR

Þórufell er skíki úr jörðinni Syðri Brú og er hann 4.435,7m² að stærð. Að þessu svæði liggur erfðapartur Bergþóru og er hann um 9.385,7m² að stærð. Nýverið festu þau hjón kaup á landi norður og austur af erfðapartinum, land sem er alls um 14.534,2m² að stærð. Erfðapartinn og hið ný keypta land er settunin að leggja undir fristundahúsaáhöld. Lóðir þessar verða séreign niðja þeirra hjóna og hver lóð með eigin landnúmeri. Aðalskipulag fyrir Grímsnes- og Grafningshrepp liggur fyrir og er þessi landnotkun í samræmi við það sem þar kemur fram. Þó skal vakin athygli á því að í greinargerð aðalskipulags kemur fram að fristundahúsaáhöld skulu að jafnaði vera á bilinu 0,5 til 1,0 hektari að stærð. Slík regla getur þó ekki átt við um svæði nálægt þéttbýli og segja má að heppilegra sé að fristundabyggð sem er í nánunda við þéttbýli sé þéttari en ofangreindar viðmiðunarstærð segir til um. Ef horft er til eftirstandandi 5 meginatriða í stefnu sveitarstjórnar varðandi fristundabyggð í aðalskipulagi má glögg sjá að þau falla öll mjög vel að því deiliskipulagi sem hér um ræðir.

Á landareigninni er íbúðarhúsið Þórufell til staðar og stendur það á eigin lóð. Ráðgert er að fristundahúsin risi norðaustan við eignartandið. Deiliskipulagssvæðið er að mestu grösug brekka en ofantil sléttur melur. Gert er ráð fyrir að komið verði að því frá þjóðvegi 36, rétt suðaustan við Þórufell.

Sameiginlegt leiksvæði er neðst í landinu. Leiksvæðið tengist kóðum og núverandi byggð á Þórufell með göngustíg. Önnur svæði fara undir veg og helgunarsvæði hans. Innkeyrsliur og bílastæði falla innan fristundalóða.

Staðsetning byggingareita ræðst af 10 metra fjartæðg frá lóðarmörkum, ásynd lands, staðsetningu rótþróa og siturlagna, útsýni og sólarátt.

FORNLEIFASKRÁNING

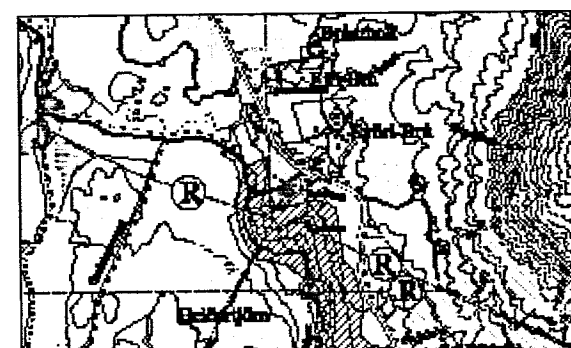
Samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar Íslands, Fornleifaskráning í Grímsneshreppi I* (nr. FS103-99061) frá árinu 1999 eru engar sjáanlegar fornminjar á skipulagssvæðinu. Líkt og fram kemur á upprætti, er sjáanleg gömul fjárhústóft nálægt miðju svæðisins, og verður hún látin ótreyfð.

BYGGINGARSKILMÁLAR

1. gr. Ekki má byggja fleiri en 8 fristundahús innan marka deiliskipulagsins. Innan hvers byggingareits er heimilt að reisa allt að 15m² geymsluskúr. Öl hús skulu standa innan þess byggingareits sem sýndur er í deiliskipulaginu. Lóðum má ekki skipta eða breyta nema með samþykki landeigenda og leyfi skipulagsyfirvalda.
2. gr. Lóðir eru eignarlóðir.
3. gr. Leigutakar fristundahúsaáhölda sjá sjálfir um gerð bílastæða, lagningu hitaveitu, uppbyggingu á leiksvæði, gróðri o.s.frv.
4. gr. Aðkoma að svæðinu verður frá þjóðvegi 36. Vegurinn skal vera 4m breiður eins og sýnt er á upprætti. Vegurinn skal valda lágmarks jarðraski og skal hann vera sem næst yfirborðshæð nærliggjandi lands. Landeigendur kostar að öllu leyti gerð vegarins og telst því eigendur hans og 2m helgunarsvæðis út frá honum. Bílastæði á fristundahúsaáhöldum skulu gerð og kostuð af leigutaka hvern lóðar og telst hann því að fullu eigandi þeirra. Fjöldi bílastæða við hverja lóð skal ekki vera minni en tvö eða eins og sýnt er á upprætti.
5. gr. Á svæðinu er afmarkað eitt leiksvæði. Leiksvæðið skal vera til sameiginlegra afnota fyrir fristundahúsaáhöld og sameign þessara 8 lóðahafa.
6. gr. Frárennsli skal leitt í rotþró eins og sýnt er á upprætti. Frá þrónni skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarritinu „Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir“, gefnu út af Umhverfisstofnun árið 2004. Frárennslikerfi fristundahúsa skulu gerð og kostuð af lóðareigendum.
7. gr. Rafstöðum og lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í vegum og stígum að svo miklu leyti sem hægt er. Ef ekki er samið um annað eru lagnir lagðar að lóðarmörkum lóðareigenda. Fyrirkomulag, kostun og framkvæmd verks er á færri landeigenda í samráði við viðkomandi veitustofnanir.
8. gr. Ekki er heimilt að reisa girðingu um einstaka fristundahúsaáhöld. Sjái lóðareigendur ástæðu til að girða heildarsvæði lóða hafa þeir heimild til þess og bera þá kostnað við uppsetningu og viðhald girðinga.
9. gr. Um öl hús á svæðinu gildir að þau skuli staðsetja innan byggingareits sem sýndur er á teikningu. Gólfhæð og hæð verandar yfir landi skal ekki yfirstiga 0,5m inn mót brekku og 1,5m mót suðvestri. Í hallandi landslagi er ráðlagt að stalla húsin og fella þau inn í landið. Allar framkvæmdir skulu vera í samráði við landeigenda og viðkomandi byggingarfulltrúa.
10. gr. Fristundahús skulu vera vönduð að gerð, byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Heimilt er að hafa steiptan sökkul og gólfplötu. Stærð fristundahúsa skulu ekki fara upp fyrir 100m² að grunnfleði.
11. gr. Fristundahús skulu vera á einni hæð en með heimild fyrir svefnlofti. Þakform skal vera ris með 14-30° halla. Mesta mænishæð frá gólfplötu má vera 6m. Mesta mænishæð frá jörðu má vera 7,5m. Mænistefna húsa skal vera næst því sem sýnd er á upprætti.
12. gr. Litur á fristundahúsum skal vera af toga jarlita. Hrein viðarferðlitur er einnig leyfileg.
13. gr. Í deiliskipulagi þessu eru sýndar helstu málsetningar og lóðarnit einstakra lóða og er hver lóð þannig ílgildi lóðarblaðs.
14. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, sbr. greinar í kafla 4.11 um svæði fyrir fristundabyggð off.

Skýringar:

	Mörk deiliskipulags		Nýr vegur
	Landamörk Þórufells		Bifreiðastæði á lóð/fjöldi staða
	Lóðarmörk fristundahúsa		Gömul loft
	Byggingarreitur, hámark		Fráveita, rotþró og siturlögn
	Mænisstefna á þaki		Rafmagnsveita (í jörð)
	Númer lóðar		Vatnsveita
	Fjöldi hæða		Núverandi hús
	Flatarmál lóðar		Ný hús
	Leiksvæði		Göngustígur
	Helgunarsvæði vegar		Núverandi gróður
	Óskipt sameign		Gróður (tillaga)



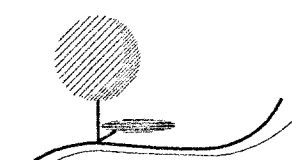
ÚRKLIPPA ÚR AÐALSKIPULAGSKORTI EKKI Í KVARÐA

Breyting dags. 10. nóv. 2004

Greinargerð - orðalag í greinargerð - lóðarstærðir út frá aðalskipulagi

ÞÓRUFELL Í GRÍMSNESI

Tillaga að deiliskipulagi fyrir Þórufell í Grímsnes- og Grafningshreppi



LANDFORM

LANDLAGSARKITEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS, s/482 4090 fax/482 3542, landform@landform.is

Hnitaskrá ISN93 með hnitapunktum

Pkt	X-hnit	Y-hnit
1	402380.011	400398.193
2	402453.691	400383.068
3	402558.208	400364.985
4	402525.420	400345.093
5	402445.307	400296.495
6	402494.886	400326.575
7	402457.291	400359.938
8	402424.368	400319.293
9	402399.331	400346.552
10	402404.909	400393.935
11	402399.247	400402.714
12	402448.179	400390.831
13	402485.047	400406.813
14	402488.891	400399.797
15	402487.363	400402.586
16	402491.355	400404.773
17	402526.009	400423.754
18	402493.810	400482.523
19	402459.303	400463.276
20	402423.818	400443.435
21	402409.317	400465.573
22	402374.120	400444.508
23	402319.376	400411.733
24	402353.896	400385.662
25	402340.454	400377.561