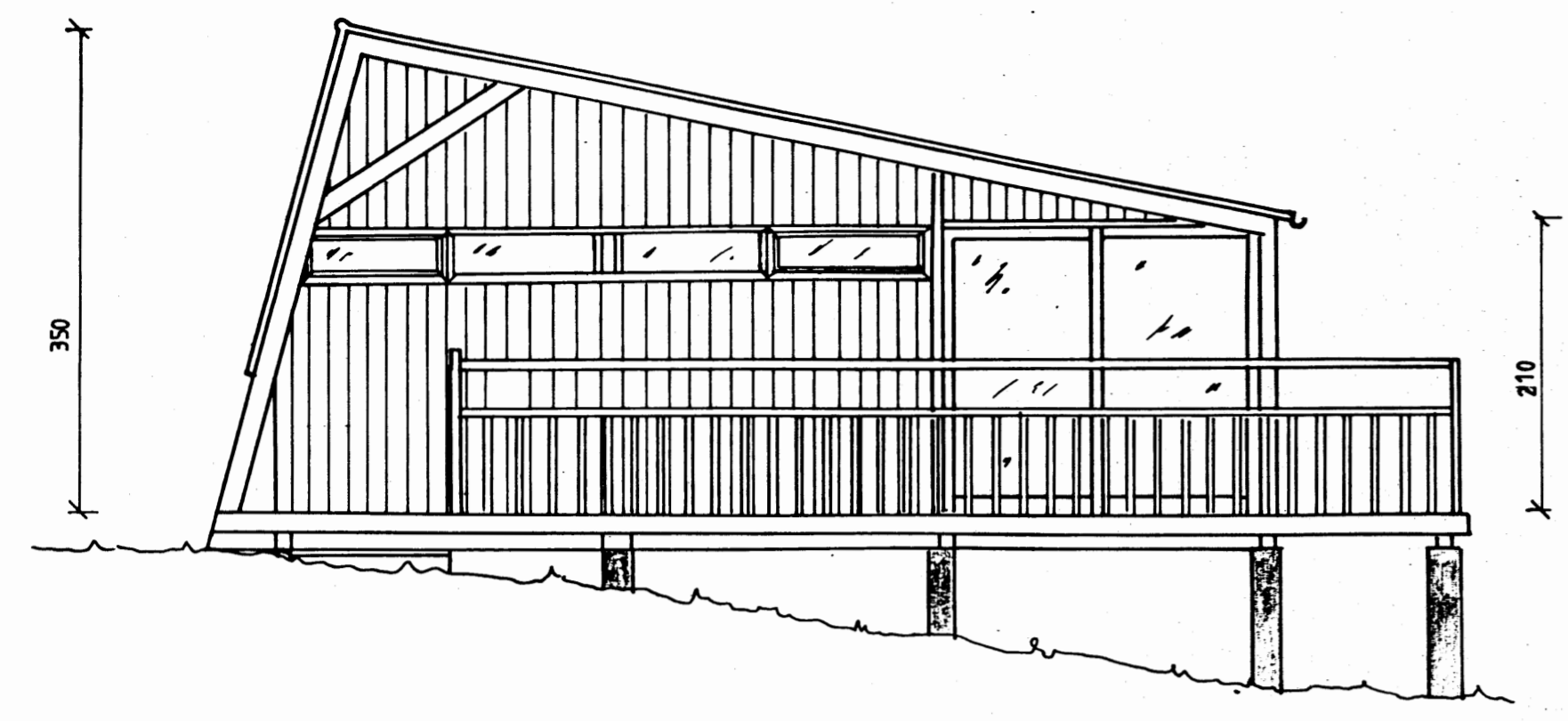
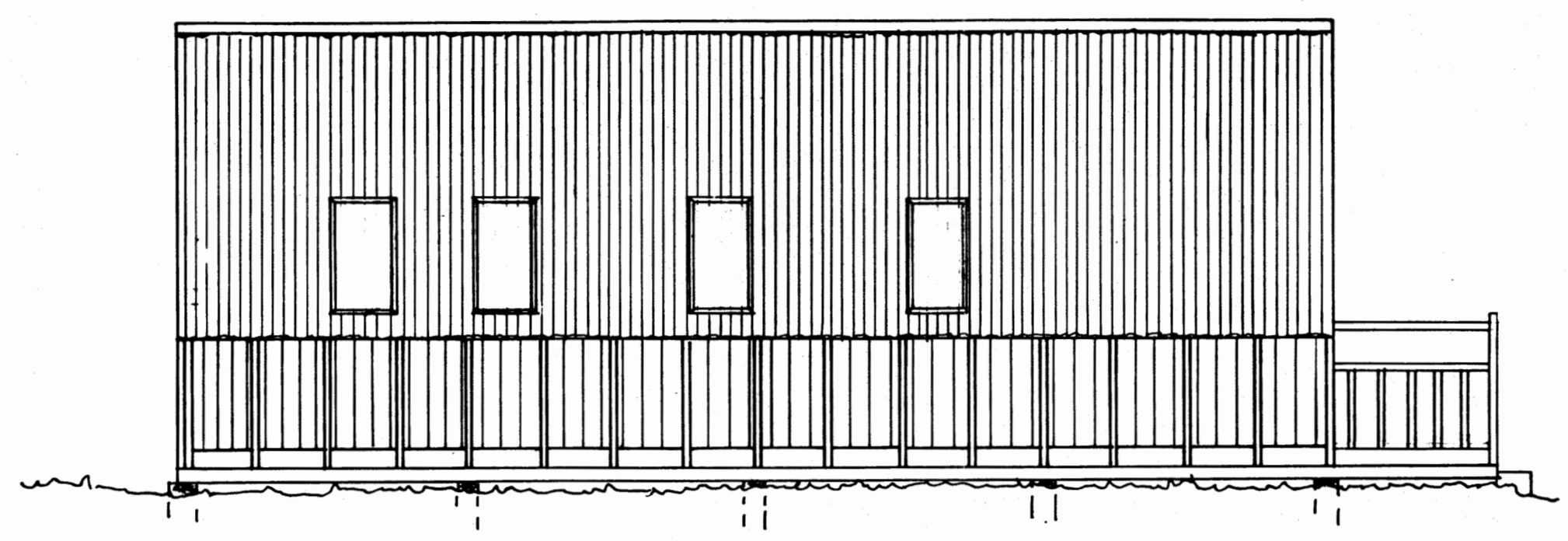


BYGGINGAFULLTÖL  
 Samp. 11/92  
 GRÍMSNESHEPPS  
 Hinnar Þinnar

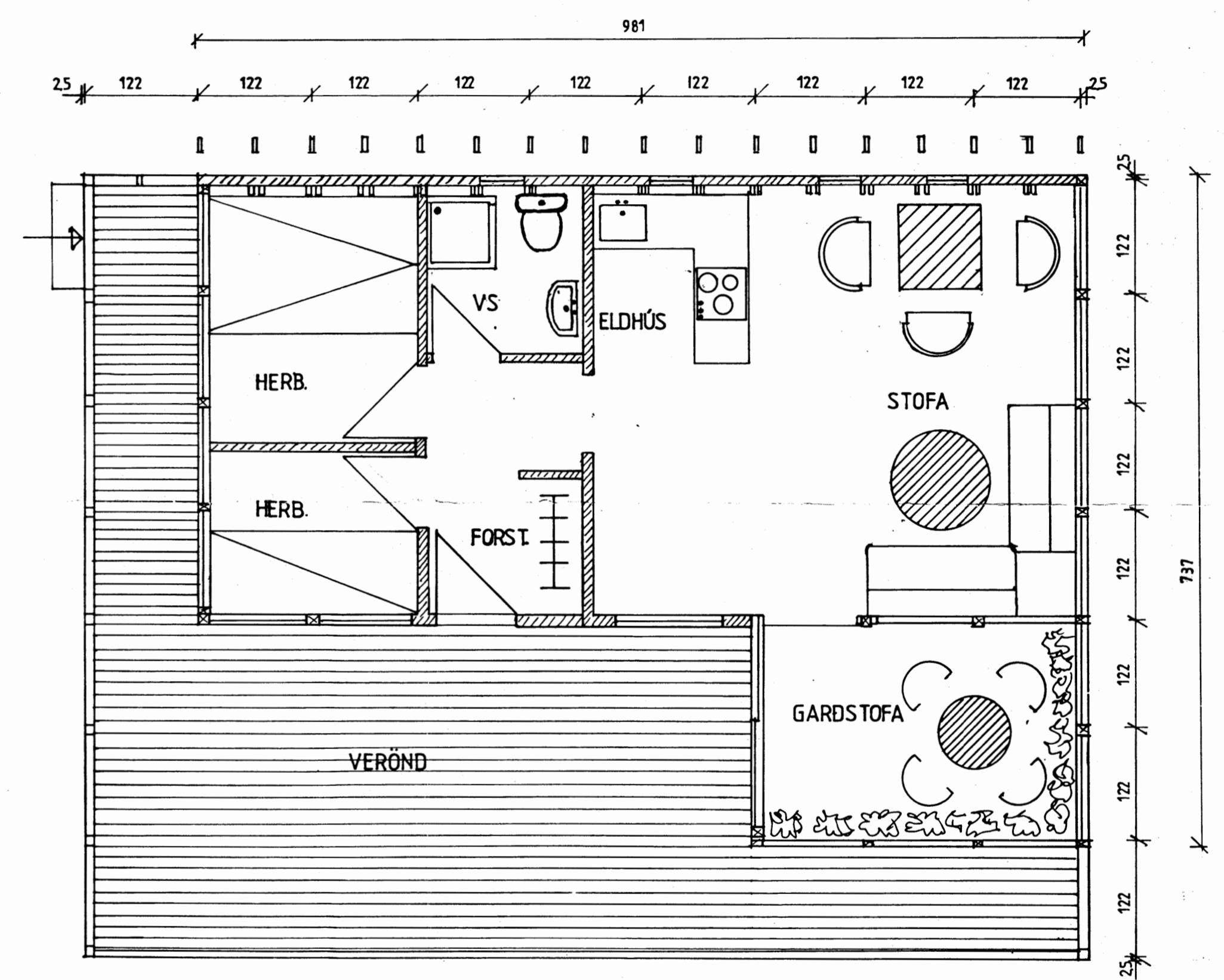
Húsið var flutt frá Hesti lóð 22 að Giljabakki L233753  
 byggt árið 1992



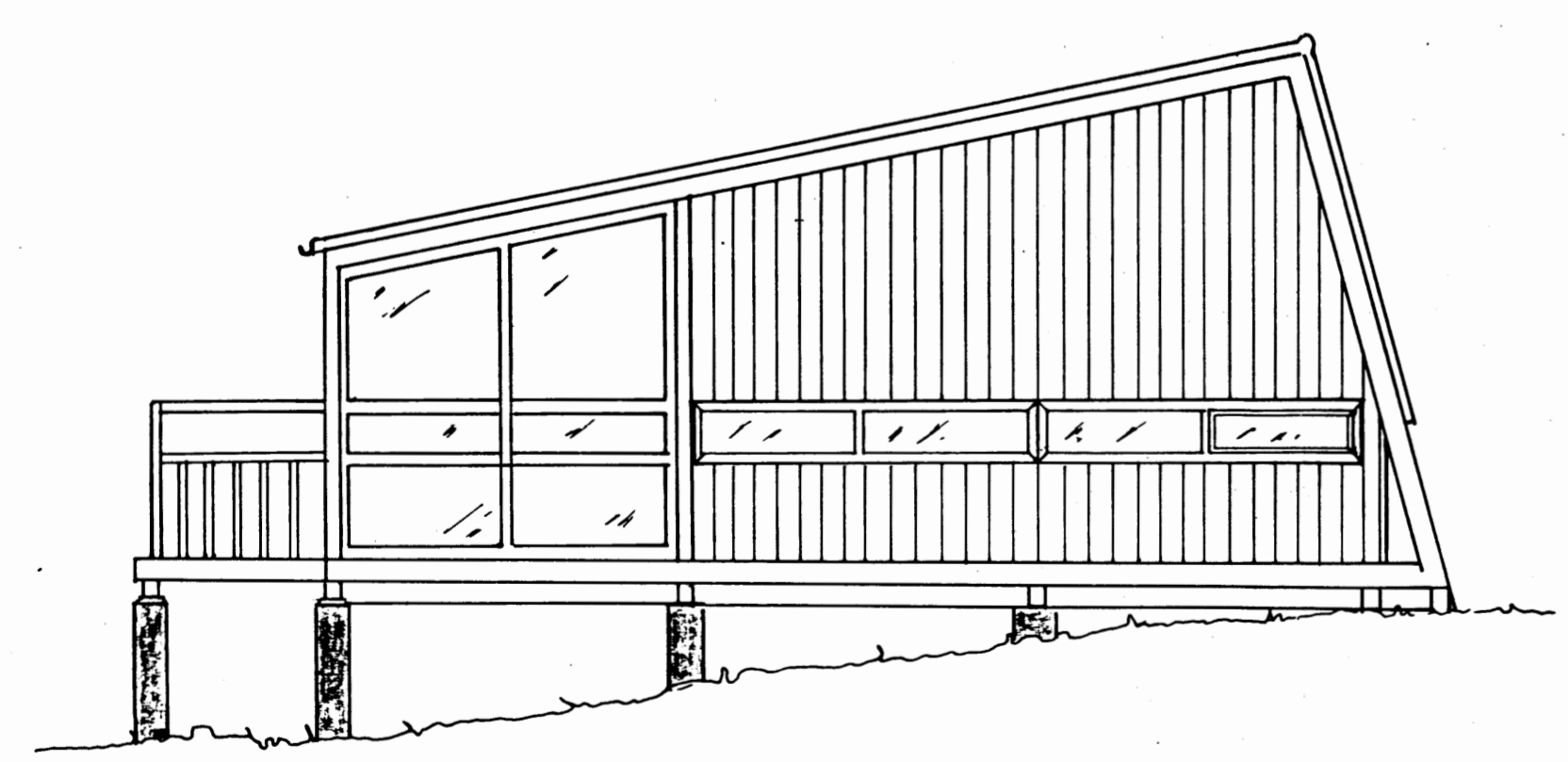
VESTUR



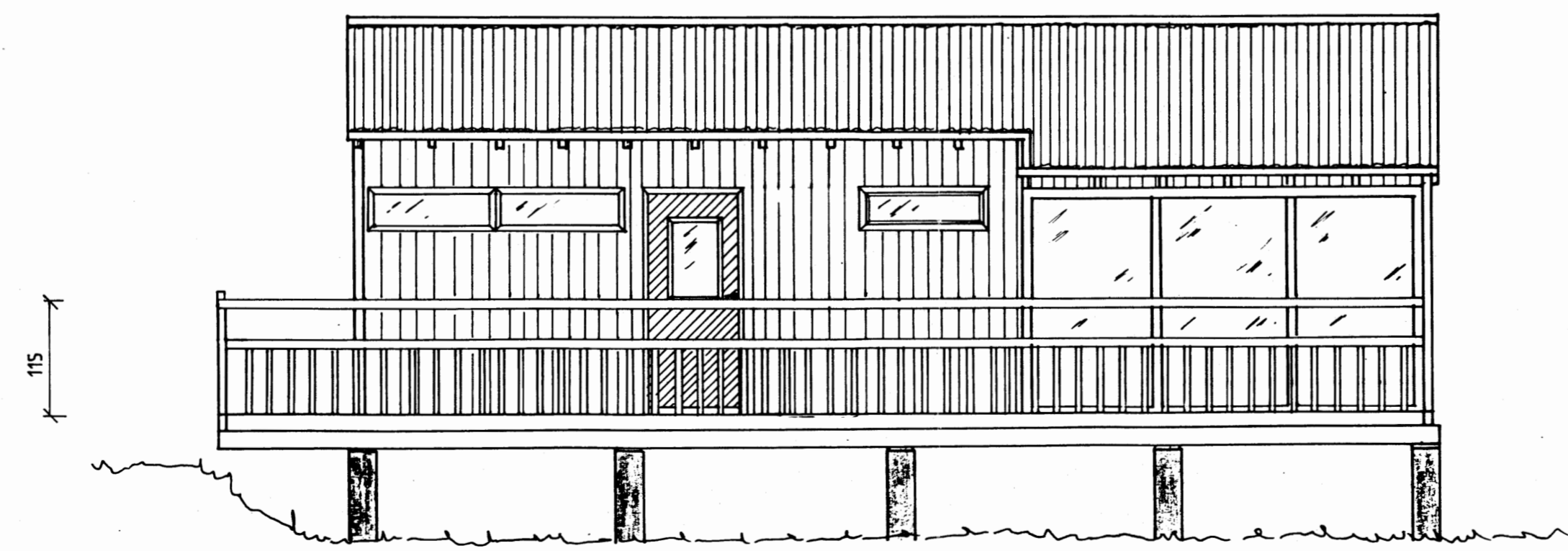
NORDUR



GRUNNMYND MKV. 1:50



AUSTUR



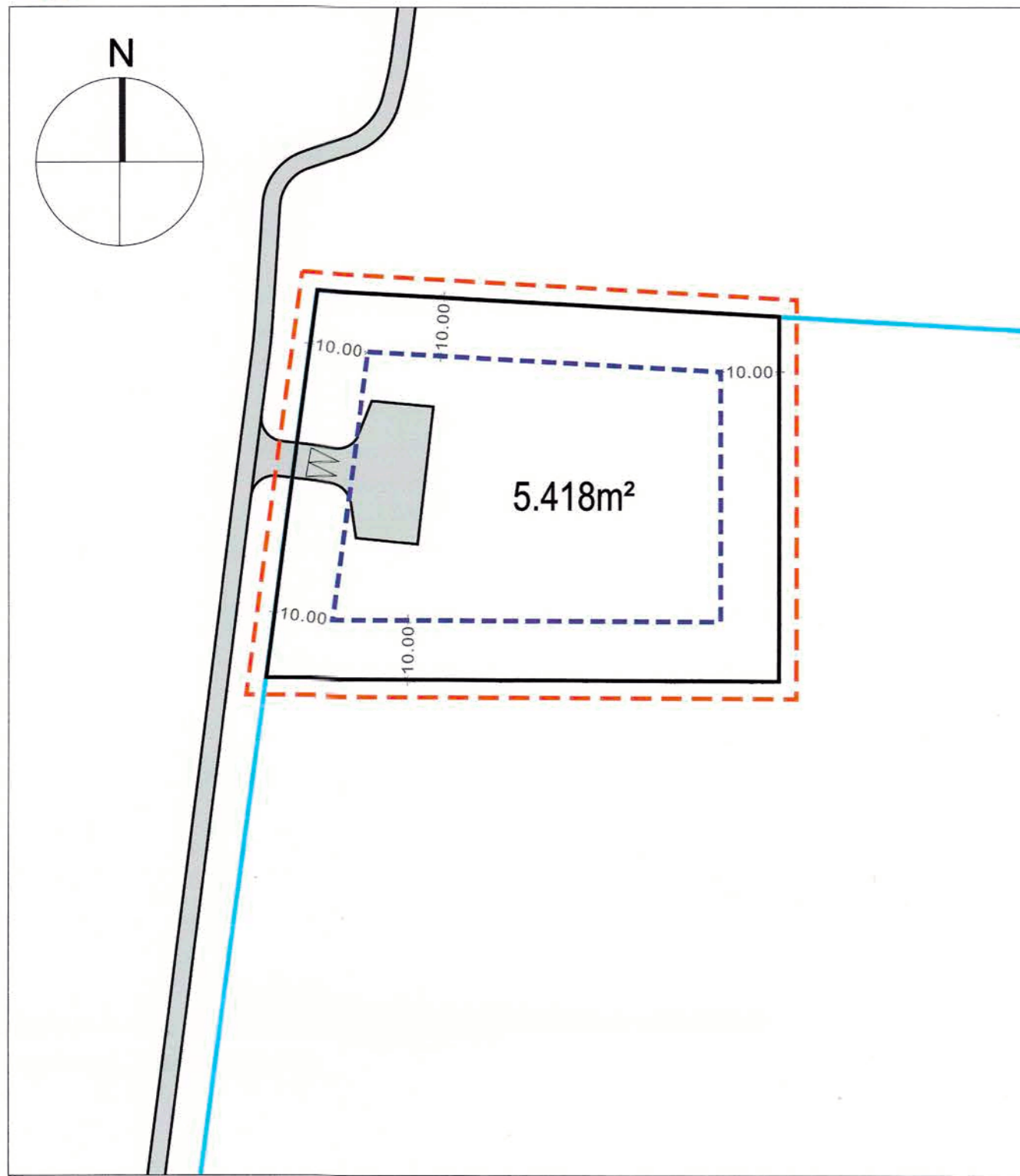
SUDUR

SKÝRINGAR  
 Á NORDURHLID ERU VELUX VELTIGLUGGAR 55 x 98  
 Á VESTURHLID ERU RENNIBURÐ INN Í GARDSTOFU  
 FLATARMÁL= SUMARHÚS 57,5 m<sup>2</sup>  
 VERÖND 37,3 m<sup>2</sup>

SUMARHÚS Á LÓÐ NR. 22. Í LANDI HESTS Í GRÍMSNESI	Mkv. 1:50
EIG. OTTO JØRGENSEN Kt. Nók. 4419	Dágs. SEPT. 92
HATEIGUR 23	Teik. <i>[Signature]</i>
230 KEFLAVÍK - Sími 02 12014	



# GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR - MINNI-BÆR LAND L169227 - DEILISKIPULAG FRÍSTUNDAHÚSALÓÐAR



Deiliskipulag - mkv. 1:1.000



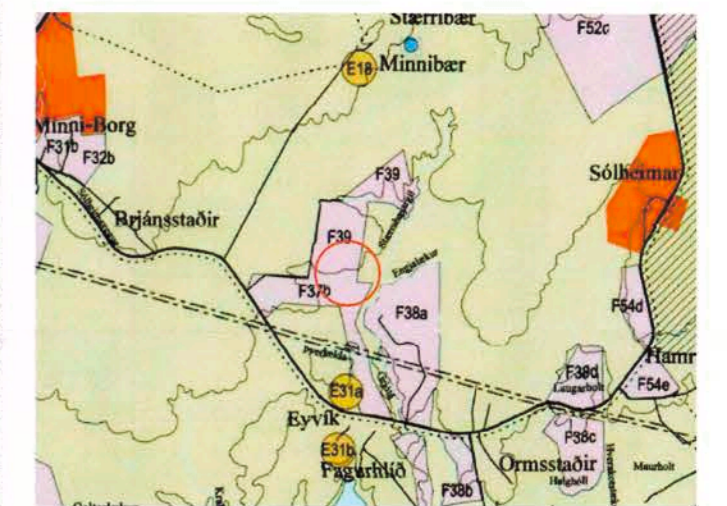
Yfirlitsmynd - mkv. 1:5.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 7. nóv. til 17. des. 2021 var samþykkt í sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 6.10.2021



Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020

## Greinargerð

**1.1 Forsendur skipulags:** Um er að ræða deiliskipulag fyrir eina frístundahúsaloð innan lands Minni-Bæjar sem er með landnúmer L169227 í Grímsnes- og Grafningshreppi.

**Málsmeðferð:** Deiliskipulagið var auglýst frá 3. nóv - 17. des. Umsagnir bárust frá umsagnaraðilum og barst ein athugasemd frá Brunavörnum Suðurlands vegna slökkvivatns. Brugðist hefur verið við henni og kemur vatni úr sameiginlegri vatnsveitu sveitarfélagsins.

**1.2 Stefna Aðalskipulags og landnotkun:** Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 þar sem lóðin er innan skilgreinds frístundasvæðis F39 í landi Minni Bæjar.

**1.3 Núverandi aðstæður:** Um er að ræða hluta af spildu sem nýtt hefur verið undir beitiland. Landið er vel gróið og gert er ráð fyrir 5.418m<sup>2</sup> lóð í norðvestur horni spildunnar. Spildan fær heitið Giljabakki 1.

**1.4 Aðkoma:** Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á akvegum, en aðkoma er um afleggjara sem liggur frá Sólheimavegi nr. 354 og tengir saman lóðirnar Selholt og Þrjár spildur úr landi Minni-Bæjar.

**1.5 Veitur:** Neysluvatn kemur frá veitukerfi sveitarfélagsins og skulu allar lagningar innan vegstæðis eftir því kostur er og hagkvæmt þykir. Þar sem um er að ræða lóð með byggingarreit fyrir eitt hús er gert ráð fyrir einu hreinsivirki (rotþró) innan lóðarmarka.

**1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins:** Fyrirhuguð er uppbygging á lóðinni og helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu atvinnu- og mannlífs innan sveitarfélagsins.

**1.7 Fornminjar:** Skv. skýrslu Fornleifastofnunar Íslands frá 2018 (FS683-16141) eru engar minjar innan þessa reits, 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 ábyrgðandi og 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 vettvangskonun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinn. Stofnuninni er skytt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldg 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 gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Deiliskipulagið er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um eflingu atvinnulífs í dreifbýli. Landið nýtur engar sérstakrar vendar. Þættir sem talið er að geti orðið fyrir áhrifum eru; landslag og náttúrufer, ásýnd og útsýni, varðveislugildi, svipmót

byggðar og samfélag. Svæðið hefur verið notað sem beitiland fyrir hross og ber svipmót af því. Deiliskipulagið gerir einungis ráð fyrir einni frístundaloð sem er um 0,5 ha að stærð, innan marka Minni-Bæjar land og mun ásýnd byggðar þar af leiðandi ekki breytast að ráði.

Vistgerðakort Náttúrfæðistofnunar er sett fram í mælikvarðanum 1:25.000 og geta verið frávik í nákvæmni vistgerða og erfitt að staðsetja litla spildu innan þeirra. Skv. korti NÍ er um að ræða Grasengja-, Víðikjarr- og Runnamýrarvist en landið hefur að hluta verið ræst fram og lóðin sem verið er að stofna skv. skipulaginu stendur við skurðbakka.

## Byggingarskilmálar:

- Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93 og allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
- Nýtingahlutfall er 0,03 og heildar byggingarmagn innan lóðar því 162m<sup>2</sup>.
- Byggingareitur: Reiturinn er hafður nokkuð rúmur til að hægt sé að hagræða byggingum innan hans. Heimilt er að reisa þrjú hús á lóðinni, þ.e. frístundahús, gestahús og geymslu. Stærð gestahúss má að hámarki vera 40m<sup>2</sup> og bæði gestahús og geymsla teljast með í heildar byggingarmagn lóðar.
- Mannvirki: Öll hús skulu vera á einni hæð. Mænisstefna og efnisval er gefið frjálst. Hæðarsetning húss skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð.
- 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 veitustofnanir.
- 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 lóðarharfi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.
- Sorp: Sorpörgun, sorpflokkun og sorphríða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.
- Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu, slökkvivatn kemur úr vatnsveitu sveitarfélagsins.
- Mæliblöð: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða litils háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda.

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



Yfirlitsmynd, horft til austurs, Vörðufell í baksýn

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

**6.1.2022:** Nýtt staðfang fyrir lóð bætt inn skv. tilmælum sveitastjórnar í bókun frá 6.10.21. Svar frá umsjónamanni veitna varðandi vatnsveitu barst með t-pósti 18.10.2021 og gerir hann ekki athugasemd við tengingu hússins.

HEITI VERKS:

**GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR DEILISKIPULAG**

HEITI TEIKNINGAR:

**Minni-Bær Land 169227 Giljabakki 1**

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
221-037	1:1.000 í A2	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	oh	13. sept. 2021
YFIRLITSYR/ UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:
		6. jan. 2022

- Landamerki
- Mörk skipulagssvæðis
- Ný lóðamörk
- Byggingareitur hámark
- Vegur
- Lóðarstærð í fermetrum

Skráningartafla: Giljabakki 1					Skrásetjari: Byggingarfulltrúi																																																																																													
Landeignanúmer: 233753					Kennitala: 1203793059																																																																																													
Matshlutanúmer: 01					Útgáfa: 5.00 Dags.: 5.10.2022																																																																																													
Uppskipting og lýsing					Stærðir																																																																																													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15																																																																																	
Lokun	Rými hæð-róð	Notkun texti	Héruð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m <sup>2</sup>	Milliflötur m <sup>2</sup>	Sigar m <sup>2</sup>	Op m <sup>2</sup>	Brúttóflötur m <sup>2</sup>	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m <sup>3</sup>	Nettóflötur m <sup>2</sup>	Birt flatarmál m <sup>2</sup>	Reiknitala skiptarúmmáls	Skiptarúmmál m <sup>3</sup>																																																																																	
		<b>Matshluti Botn</b>			60,8	0,0	0,0	0,0	60,8	0,0			188,5	55,5	60,8		160,950																																																																																	
		<b>1. Hæð</b>			60,8	0,0	0,0	0,0	60,8	0,0			176,3	55,5	60,8																																																																																			
A	0101	<b>Fristundahús</b>	N	0101	60,8				60,8	0,0	2,10	3,50	176,3	55,5	60,8	2,90	160,950																																																																																	
<b>Athugasemdir</b>																																																																																																		
<b>Sameignir sumra</b>																																																																																																		
	Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur																																																																																												
Skiptarúmmál																																																																																																		
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m <sup>2</sup>	Séreign m <sup>2</sup> án sameignar	Séreign og sameign m <sup>2</sup>																																																																																													
	0101	<b>Fristundahús</b>	60,8	160,950	160,950																																																																																													
		<b>Alls</b>	<b>60,8</b>	<b>160,950</b>	<b>160,950</b>																																																																																													
<b>Botnplata</b>																																																																																																		
<b>Hjúpflétir</b>																																																																																																		
	Löð m <sup>2</sup>	Botnplata m <sup>2</sup>	Botnplata m <sup>2</sup>	Útveggir m <sup>2</sup>	Glugga- og dyraop m <sup>2</sup>	Þak m <sup>2</sup>	Þakgluggar og þakop m <sup>2</sup>	Efsti hæðarkóli	Ummál ofanjarðar																																																																																									
<b>Matshluti</b>		12,2	60,8	104,5	17,7	49,5																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Yfirlit</th> <th>D5 Botnflötur m<sup>2</sup></th> <th>D5M milliflötur m<sup>2</sup></th> <th>D7 op m<sup>2</sup></th> <th>D8 Brúttóflötur m<sup>2</sup> með V og F</th> <th>D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F</th> <th>D11 Brúttórúmmál m<sup>3</sup></th> <th>D12 Nettóflötur m<sup>2</sup></th> <th>D13 birt flatarmál m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A rými</td> <td>60,8</td> <td></td> <td></td> <td>60,8</td> <td></td> <td>176,3</td> <td>55,5</td> <td>60,8</td> </tr> <tr> <td>Svalir A lokun</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B rými</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C rými</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fylgirympi (F)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Afgangsrými (V)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Botnplata</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>12,2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Samtals:</b></td> <td><b>60,8</b></td> <td><b>0,0</b></td> <td><b>0,0</b></td> <td><b>60,8</b></td> <td><b>0,0</b></td> <td><b>188,5</b></td> <td><b>55,5</b></td> <td><b>60,8</b></td> </tr> </tbody> </table>																		Yfirlit	D5 Botnflötur m <sup>2</sup>	D5M milliflötur m <sup>2</sup>	D7 op m <sup>2</sup>	D8 Brúttóflötur m <sup>2</sup> með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m <sup>3</sup>	D12 Nettóflötur m <sup>2</sup>	D13 birt flatarmál m <sup>2</sup>	A rými	60,8			60,8		176,3	55,5	60,8	Svalir A lokun									B rými									C rými									Fylgirympi (F)									Afgangsrými (V)									Botnplata						12,2			<b>Samtals:</b>	<b>60,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>60,8</b>	<b>0,0</b>	<b>188,5</b>	<b>55,5</b>	<b>60,8</b>
Yfirlit	D5 Botnflötur m <sup>2</sup>	D5M milliflötur m <sup>2</sup>	D7 op m <sup>2</sup>	D8 Brúttóflötur m <sup>2</sup> með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m <sup>3</sup>	D12 Nettóflötur m <sup>2</sup>	D13 birt flatarmál m <sup>2</sup>																																																																																										
A rými	60,8			60,8		176,3	55,5	60,8																																																																																										
Svalir A lokun																																																																																																		
B rými																																																																																																		
C rými																																																																																																		
Fylgirympi (F)																																																																																																		
Afgangsrými (V)																																																																																																		
Botnplata						12,2																																																																																												
<b>Samtals:</b>	<b>60,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>60,8</b>	<b>0,0</b>	<b>188,5</b>	<b>55,5</b>	<b>60,8</b>																																																																																										
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.																																																																																																		
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls																																																																																																		
	m <sup>2</sup>	Löð m <sup>2</sup>	Hlutfall																																																																																															
	60,8	5.418,0	0,01																																																																																															