

**Deiliskipulag fyrir Sandskeið  
úr landi Miðfells í Bláskógabyggð**

**GREINARGERÐ**

# Efnisyfirlit

1. INNGANGUR.....	3
1.1 Staðhættir.....	3
2. FORSENDUR.....	4
2.1 Staðhættir.....	4
2.2 Fornleifaskráning - fornleifavernd.....	4
2.3 Landslag, náttúrufar og dýralíf .....	4
2.4 Þjónusta .....	4
2.5 Útivist.....	4
2.6 Núverandi landnotkun.....	4
2.7 Núverandi lóðir .....	4
3. DEILISKIPULAG .....	5
3.1 Almenn.....	5
3.2 Markmið.....	5
3.3 Frístundahúsalóðir .....	5
3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir .....	6
3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun .....	6
3.6 Almenningsrými.....	6
3.7 Kalt vatn .....	6
3.8 Heitt vatn .....	6
3.9 Rafmagn .....	7
3.10 Frárennsli .....	7
3.11 Sorp.....	7
4. SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	7
4.1 Uppdrættir og fylgiskjöl .....	7
4.2 Lóðir .....	7
4.3 Byggingarreitur .....	8
4.4 Útkeyrsla.....	8
4.5 Bílastæði .....	8
4.6 Gróður.....	8
4.7 Áhrif á umhverfið.....	8
5. BYGGINGARSKILMÁLAR.....	9
5.1 Almenn atriði .....	9
5.2 Stærð húsa.....	9
5.3 Hönnun og uppdrættir .....	9
5.4 Mænishæð .....	9
5.5 Hæð veggja .....	9
5.6 Hæð sökkuls .....	9
5.7 Þakhalli .....	10
5.8 Upphitun húsa.....	10
5.9 Pallar og verandir .....	10
5.10 Girðingar .....	10

# 1. INNGANGUR

## 1.1 Staðhættir

Landið Sandskeið er hluti af frístundabyggð í landi Miðfells og eru 100 lóðir innan svæðisins í dag. Svæðið er ekki mikið byggt í dag en einhverjar breytingar eru væntanlegar í því.

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi.

Deiliskipulag af Sandskeiði er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1 dagsett í júní 2018 sem merkt er sérstaklega á upprætti. Eftirfarandi greinargerð gildir einungis fyrir Sandskeið. Deiliskiplagið er unnið á arkitektastofunni Arkiteó af Einari Ólafssyni arkitekt FAÍ í samráði við Bláskógabyggð.

Heiti deiliskipulagssvæðisins verður: Deiliskipulag fyrir **Sandskeið úr landi Miðfells í Bláskógabyggð**

## 2. FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir

Sandskeið er 62 ha. frístundabyggð úr landi Miðfells í Bláskógarbyggð við Þjóðveg nr. 36 sem er stofnvegur tæpum 30 km norðan við Selfoss og um 17 km frá Þjónustumiðstöðinni á Þingvöllum. Landamörkin liggja við land Stekkjarlundar til suðurs og Miðfells til norðurs. Það liggur að Þingvallavatni til vesturs og Þjóðvegur nr. 36 til austurs. Sjá uppdrátt með greinargerðinni. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir frístundabyggð fyrir 100 lóðir. Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

### 2.2 Fornleifaskráning - fornleifavernd

Einu fornleifar sem gætu mögulega orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum er gömul reiðleið sem lá milli Mjóaness og Arnarfells.

### 2.3 Landslag, náttúrufar og dýralíf

Jörðin er að hluta til þakin mosa- og grasivöxnu hrauni. Landið hallar lítillega til vesturs í átt að Þingvallavatni. Lóðareigendur hyggjast leggja töluverða vinnu í trjárækt á svæðinu og endurgerð vega. Fuglalíf er töluvert og fjölbreytt, bæði á landi og legi. Góð silungsveiði er í Þingvallavatni.

### 2.4 Þjónusta

Svæðið liggur fjarri þjónustu en styst er til Laugarvatns og Selfoss. Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu.

### 2.5 Útivist

Svæðið er tilvalið til útivistar m.a. gönguferða og siglinga á vatninu. Golfvellir eru víða eins og á Selfossi, Hveragerði og í nálægð Laugarvatns.

### 2.6 Núverandi landnotkun

Sandskeið hefur verið í einkaeign utan Þjóðgarðs Þingvalla. Nú er enginn landbúnaður stundaður í landi Miðfells heldur er einungis frístundabyggð á svæðinu.

Í landi Sandskeiðs eru í dag 100 lóðir og eru ekki sumarhús á flestum lóðunum. Eftir samþykkt þessa deiliskipulags verða lóðirnar 100 talsins. Töluvert er um nýbyggingar og viðbyggingar á svæðinu sem hafa verið byggðar á undanförunum 15 – 20 árum eða svo.

### 2.7 Núverandi lóðir

Við gerð uppdráttar af lóðum var stuðst við lóðarblöð frá skipulagsfulltrúa Bláskógabyggðar frá 1977 og frá Fasteignamati ríkisins. Í mörgum tilfellum

standast ekki mælingar þegar þær eru settar í tölvutækt form. Reynt var eftir megni að samræma eldri uppdrætti við núverandi uppdrátt frá 1977 en frávíkismörkin eru +/- 5% í stærð lóða, en lóðarblöðin frá Fasteignamati ríkisins eru rétt og skal stuðst við þau þegar lóðarmörk eru skilgreind á milli lóðarhafa.

### 3. DEILISKIPULAG

#### 3.1 Almennt

Í þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir 100 lóðum fyrir frístundahús á 62 ha. landsvæði. Lóðirnar eru bæði eignarlóðir og leigulóðir. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um staðhætti og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagssvæðisins. Tillaga deiliskipulagsins verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynnt almenningi eins og kveðið er á um í skipulagslögum.

#### 3.2 Markmið

Markmið aðalskipulags Þingvallasveitar eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags frístundabyggðar í landi Sandskeiðs.

Megin markmið aðalskipulags Þingvallasveitar er að vernda lífríki Þingvallavatns og ásýnd svæðisins. Takmörkun sumarhúsasvæða er eftirfarandi:

1. Að frekari uppbygging verði fyrst og fremst bundin við þéttingu núverandi byggðar.
2. Að uppbygging á nýjum svæðum samræmist markmiðum um verndun ásýndar og lífríkis Þingvallavatns og að uppfylltum skilmálum og mótvægisáðgerðum í deiliskipulagi. (úr aðalskipulagi Þingvallasveitar).

Almenn markmið sem deiliskipulag frístundabyggðar í landi Sandskeiðs tekur tillit til eru m.a.:

1. Að frístundabyggð falli vel að landslagi og áhrif hennar á náttúrulega ásýnd og vistkerfi verði lágmarkuð.
2. Að frístundabyggðin verði ekki áberandi frá helstu útsýnisstöðum.
3. Að stefnt skuli að því að nýta núverandi þjónustukerfi s.s. vegi og veitur og að vanda skuli frágang við fráveitur.

Lóðirnar eru töluvert stórar en ekki er byggt á þeim öllum í dag. Arkitektúr og litaval frístundahúsa þarf að aðlaga sem best að umhverfi Sandskeiðs. Ræktun og meðferð lands skal vera þannig að gróðursvæði falli vel að landi.

Ennfremur er markmið þessa deiliskipulags að koma til móts við eftirspurn í stærri hús en áður var heimilað og sömuleiðis til móts við aukna þörf fyrir endurnýjun og uppbyggingu eldri lóða.

#### 3.3 Frístundahúsalóðir

Alls eru 100 frístundahúsalóðir í deiliskipulaginu, merktar eftir götuheitum og númerum. Flestar lóðirnar eru á bilinu 5000 m<sup>2</sup> að stærð. Nokkrar eru minni og nokkrar eru stærri.

### 3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir

Aðkomur að Sandskeiði eru tvær frá Þjóðvegi 36. Önnur gatan að svæðinu er niður heimreiðina að Miðfelli. Hin að koman er sunnar við svokallaðan Reyðavíkurstíg. Þar er rafmagnshlið fyrir íbúa svæðisins. Gatan Sandskeið liggur um mitt svæðið í suður-norður og út frá henni kvíslast vegir að lóðunum á svæðinu til vesturs og austurs. Fyrirhugað er að gera við núverandi vegi á svæðinu. Reynt verður að hafa þá lítillega uppbyggða þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Gönguleiðir eru víða á svæðinu, m.a. við jaðar Stekkjarlundar Einnig er góð gönguleið meðfram Þingvallavatni. Umferð gangandi fólks er leyfileg í Sandskeiði og skulu hlið, „prílur“ eða girðingastigar vera á lóðargirðingum á milli svæða til að hindra hana ekki. Girðingar eru ekki leyfðar nær vatnsbakkanum en 20 metrum. Gert er ráð fyrir að sumarhúsbyggðin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir.

### 3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun

Ekki er gert ráð fyrir mikilli formun lands innan lóðar. Ávallt er miðað við að land sé sem mest óhreyft og náttúrulegt. Efni sem nauðsynlegt er að flytja á brott svo sem vegna uppgraftrar úr hússtæði skal koma fyrir á viðurkenndum losunarstað, eða á stað sem landeigandi vísar á innan landareignar. Ef lóðareigandi telur sig geta losað og formað land vegna húsgrunns á sinni lóð skal haft samráð við byggingarfulltrúa svæðisins og skal það koma skýrt fram á byggingarleyfisumsókn. Þó skal slík landmótun aldrei skyggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis. Efni til fyllingar skal útvega utan skipulagssvæðisins. Vakin er athygli á 13.gr. Þjóðminjalaga (nr.107/2001) þar sem segir: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

### 3.6 Almenningsrými

Ekki er til sameiginlegt leik- og útivistarsvæði í Sandskeiði. Skipulagssvæðið er ágætis berjaland og er við það miðað að lóðarhafar hafi afnot af slíku innan sinnar lóðar en utan þeirra er berjatínsla sameiginleg öllum lóðarhöfum.

### 3.7 Kalt vatn

Hver lóð er með sína eigin vantsdælu innan lóðar. Hönnun og útfærsla vatnsbólsins skal vera í samráði við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá ennfremur Reglugerð um framkvæmd verndrunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns, nr. 650, dags. 13.7.2006 frá Umhverfisstofnuneytinu.

### 3.8 Heitt vatn

Ekki er gert ráð fyrir heitavatsveitu en þó hafa farið fram kannanir af hálfu félags Veiðilundar og Stekkjarlundar þar að lútandi og hægt að skoða það á seinni stigum.

### 3.9 Rafmagn

Rafmagn liggur nú að öllum lóðum á svæðinu í vegi. Ekki verður leyft að hafa nýjar rafmagnsleiðslur í lofti. Rarik stefnir á að koma öllum rafmagnsleiðslum í jörðu árið 2019 hið skemmsta.

### 3.10 Frárennsli

Samkvæmt aðalskipulagsuppdráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegsframkvæmdir skal það tilkynnt og gerðar viðeigandi ráðstafanir. Gert er ráð fyrir beita skuli ítarlegri hreinsun en hefðbundinni tveggja þrepa sbr. 15. gr. reglugerðarinnar og þá er átt við að hreinsa þurfi næringarefnin úr frávatinu áður en því er hleypt út í umhverfið í samræmi við 15. grein reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, sbr. 20 grein sömu reglugerðar. Hreinisstöðvar og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu staðsettar á teikningum fyrir hverja umsókn. Þær skulu síðan samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Æskilegt er að samnýting slíkra mannvirkja sé sem mest milli lóða. Fjarlægð slíkra mannvirkja skal aldrei vera nær vatni en byggingarreitur. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.

### 3.11 Sorp

Sameiginlegur sorpgámur fyrir Sandskeið er við hliðið inn á svæðið við þjóðveg 36. Sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Uppdrættir og fylgiskjöl

Þessu deiliskipulagi fylgir uppdráttur í mælikvarða 1:5000 og 1:3500 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður ekki sett fram í deiliskipulaginu.

Auk þess var stuðst við eftirfarandi í deiliskipulaginu:

Aðalskipulag Þingvallasveitar / landnotkun, Aðalskipulag Þingvallasveitar / þemakort nr. 3, Aðalskipulag Þingvallasveitar / landgreining / Deiliskipulag Veiðilundar og Stekkjarlundar

### 4.2 Lóðir

Alls verða 100 frístundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á uppdrætti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir.

Einungis skal byggja eitt sumarhús (aðalhús) á hverri lóð.

### 4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er rúmur í deiliskipulaginu, en takmarkast að einhverju leiti af grein 4.11.2 Svæði fyrir frístundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m). Endanleg staðsetning frístundahúsa ákvarðast á aðaluppdrætti og á byggingarnefndarteikningum. Frá gamalli tíð standa sum húsin oft innan við 10 m frá lóðarmörkum. Þar sem nú þegar eru hús sem eru byggð nær lóðarmörkum en 10 m skal þeim ekki breytt. Við endurbyggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur eru byggingarreitir staðsettir með það í huga að innbyrðis afstaða húsa haldist óbreytt. Nú þegar eru engir byggingarreitir nær vatni en 50 metra og því í öllum tilfellum utan við lágmarksákvæði skipulagsreglugerðar sem er 50 metrar.

Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsið allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppdráttum og forsögn aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himinn, hvort stækkun verði leyfð og eins hvort hæð húsa sem eru nær lóðarmörkum en 10 metra skyggi á eða hafi aðrar truflandi áhrif á svæðið í heild sinni. Byggingarfullrúi metur hvert tilfalli fyrir sig.

### 4.4 Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

### 4.5 Bílastæði

Afmarka skal minnst tvö bílastæði innan hvernar lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

### 4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gæta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ösp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásýnd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ilmreyni, víði og reynivið gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitrjá er alls ekki heimil nær vatnsbakka en 100 metra fjarlægð (sbr. hverfisverndarsvæði H3 og H4). Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skal við reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.

### 4.7 Áhrif á umhverfið

Ekki er talið að deiliskipulagið komi til með að hafa meiri neikvæð áhrif í för með sér en þegar er orðið í ljósi þess að lítið er verið að bæta við nýjum byggingarlóðum og svæðið er þegar byggt að nokkrum hluta. Markmið deiliskipulagsins er eingöngu að setja fram samræmda skilmála um byggingar á svæðinu sem hefur verið í töluverðri endurnýjun undanfarin ár.

## 5. BYGGINGARSKILMÁLAR

### 5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagssvæðið, nema annars sé getið.

### 5.2 Stærð húsa

Hús mega vera allt að 100 m<sup>2</sup> (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m<sup>2</sup> fyrir aðalhús. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús, allt að 40 m<sup>2</sup>. Þakhalli húsa er frjáls. Hæsta hæð húss með mæni skal ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húss vera hærri. Hús skal vera á einni hæð en þó má vera svefnloft yfir hluta af húsinu. Lofthæð herbergja skal vera að lágmarki 2,5 m og lágmarksveghæð skal vera 2,2 m þar sem loft er hallandi. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera á einni eða einni og hálfri hæð; þ.e. leyft skal að útbúa svefnloft enda sé það gert í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjáls að öðru leyti.

### 5.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Umhverfis- og tæknisvið uppsveita. Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

### 5.4 Mænishæð

Miða skal við að mænir húsa fari ekki yfir 5,5 metra mælt frá jörðu, þó mega einstakir þakgluggar eða strompar fara upp fyrir þessa hæð.

### 5.5 Hæð veggja

Þakbrún langveggja skal ekki vera hærri en 4 metrar þar sem þakið er flatt.

### 5.6 Hæð sökkuls

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið. Þar sem landhalli er nægur innan byggingarreits er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins og skal það metið af byggingarfulltrúa hverju sinni.

## 5.7 Pakhalli

Pakhalli húsa er frjálts, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

## 5.8 Upphitun húsa

Húsin skulu hituð upp með rafmagni og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess gefst kostur síðar. Upphitun með olíu eða á annan umhverfisspillandi máta skal stillt í hóf. Fylgja skal í öllu 21.gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingavallavatns um neyslugeyma. Þar segir að einungis sé heimilt að hafa neyslugeyma fyrir olíu og eiturefni og hættuleg efni sem ætluð eru til notkunar innan svæðisins t.d. vegna landbúnaðar og fyrirtækja með starfsleyfi á verndarsvæðinu. Geymarnir skulu vera samkvæmt fullnægjandi mengunarvörnum og allur frágangur miðaður við að mæta óhöppum við áfyllingu. Afla skal leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir byggingu og notkun olíugeyma og geyma fyrir eiturefni og hættuleg efni. Í leyfi skal setja kröfur um lekavarnir, um eftirlit með lekavarnabúnaði og viðbrögð við óhöppum.

## 5.9 Pallar og verandir

Umhverfis sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir enda staðsetning þeirra alfarið innan byggingarreits. Fylgt skal kafla 7 í byggingarreglugerð varðandi útisvæði við mannvirki.

## 5.10 Girðingar

Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skjólgirðingar í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Litir girðinga skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

Skipulagstillagan var auglýst skv. 1. Mgr. 41.grein skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 með síðari breytingum frá xx.xx. – xx.xxxx 2018 á vefsíðu sveitarfélagsins. Athugasemdarfrestur var til xx.xxx 2018

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkti deiliskipulagstillöguna þann xx.xxxxxx 2018.

Frá því að tillagan var auglýst hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar:  
xx.xx.2018: xxxxxxxzxc.....

Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ  
Hvassaleiti 39  
103 Reykjavík  
S: 696 3699  
Netfang: [arkiteo@arkiteo.is](mailto:arkiteo@arkiteo.is)