

# AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2008-2020

Torfastaðir 1  
Ný frístundabyggð

## Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

September 2020



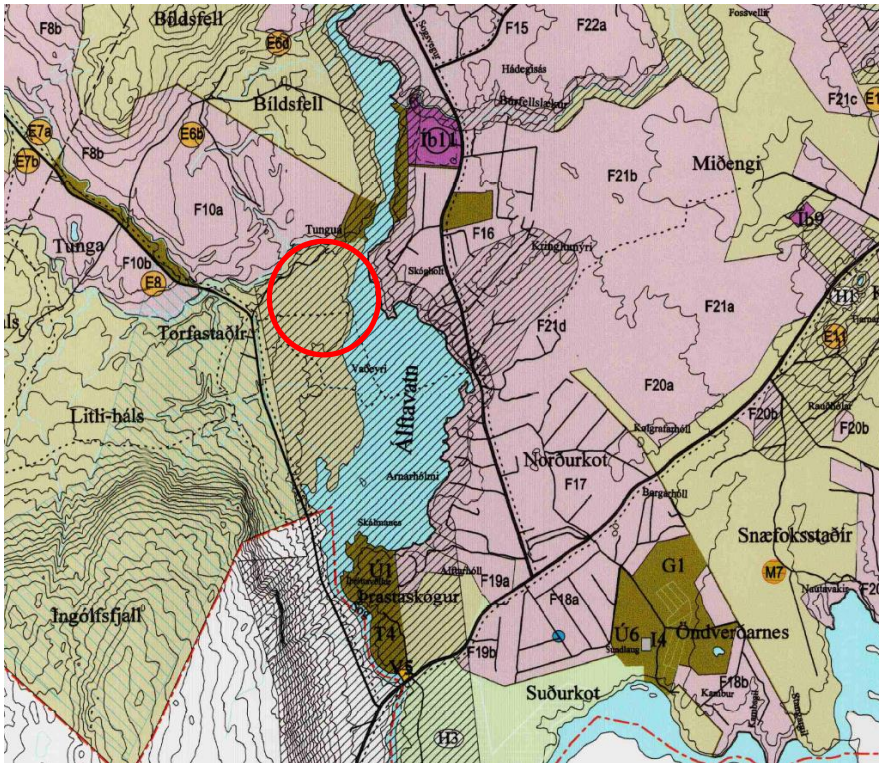
**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

## Efnisyfirlit

<b>1. INNGANGUR</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ALMENNT</b> .....	<b>4</b>
2.1. Inntak og tilefni breytingar.....	4
2.2. Umhverfisaðstæður .....	5
2.3. Helstu forsendur .....	5
2.4. Áhrifamat .....	6
2.5. Annað .....	6
<b>3. KYNNING OG SAMRÁÐ</b> .....	<b>7</b>
3.1. Almenn.....	7
3.2. Umsagnaraðilar .....	7
<b>4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN</b> .....	<b>8</b>
<b>5. SAMÞYKKT LÝSINGAR</b> .....	<b>8</b>

# 1. INNGANGUR,

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020. Landeigendur hafa hug á að skipuleggja frístundalóðir á 25 ha svæði sem tilheyrir Torfastaðum 1 vestan við Álftavatn. Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður unnið deiliskipulag fyrir svæðið.



Staðsetning skipulagssvædis sýnd með raudum hring  
(hluti úr sveitarfélagsuppdrætti Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020)

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps hefur samþykkt að breytingin verði sett í lögbundið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar.

Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

## 30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.

(Úr skipulagslögum nr. 123/2010)

Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram á breytingarblaði í stærð A3 eða A2 sem sýnir sveitarfélagsuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000. Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði verða á uppdrætti.

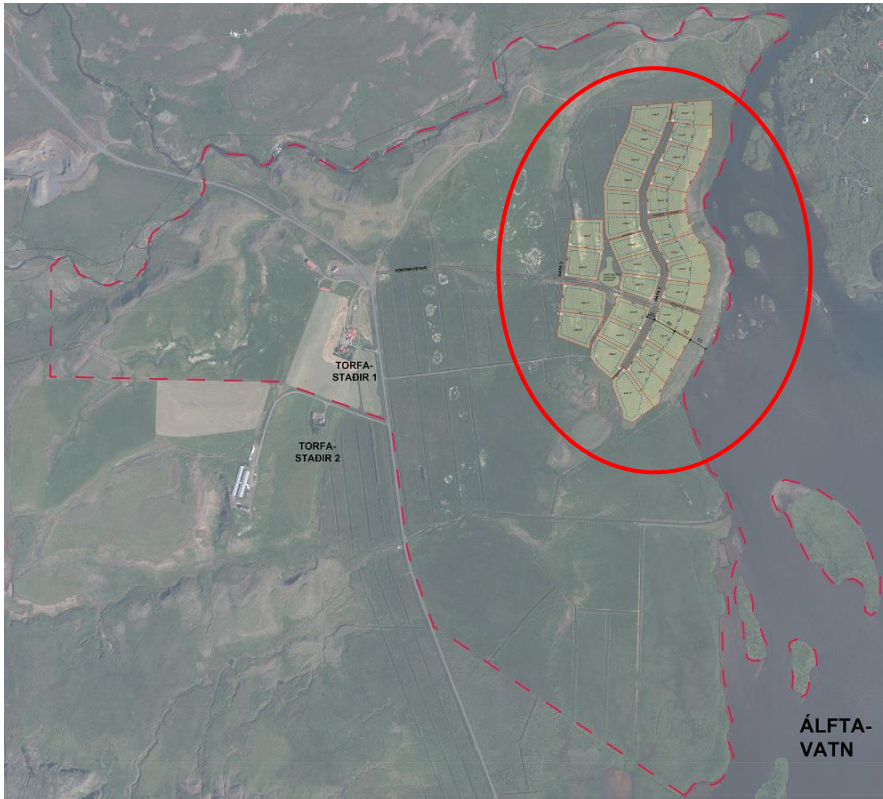
Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang.

## 2. ALMENNT

### 2.1. INNTAK OG TILEFNI BREYTINGAR

Hefðbundinn landbúnaður er ekki lengur stundaður á Torfastöðum 1. Landeigendur hafa hug á að skilgreina breytta landnotkun á hluta jarðarinnar. Á umræddu svæði eru gæði ræktarlands lítil.

Tilefni aðalskipulagsbreytingarinnar er eftirspurn eftir lóðum fyrir frístundahús á svæðinu. Hvorki liggja fyrir nýlegar upplýsingar um fjölda byggðra né óbyggðra frístundalóða í sveitarfélaginu. Slík samantekt verður hluti endurskoðunar aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps sem er á döfinni.



*Drög að deiliskipulagi frístundasvæðis. Skipulagssvæði merkt með rauðum hring en jarðamörk sýnd með brotinni línu.*

Aðkoma að svæðinu er um núverandi veg sem tengist Grafningsvegi-neðri (nr. 350). Ekki verður byggt meðfram vatnsbakkanum og tryggt að almenningur hafi aðgengi að vatninu. Lóðamörk verða í 50 m fjarlægð frá vatnsbakka Álftavatns og byggingarreitur í 100 m fjarlægð. Gróðursetning verður markvisst notuð til að skapa skjól og fegra ásvind.

Útivistar- og leiksvæði verða milli frístundalóða og tryggt að allar lóðir hafi óhindrað aðgengi að opnum svæðum og vatnsbakkanum. Votlendi á syðri hluta jarðarinnar, niður að Álftavatni, verður óhreyft til að styðja við fjölbreytt fuglalíf við vatnið.

#### Breytingar á uppdrætti

Í staðfestu aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Með breytingunni verður skilgreindur nýr landnotkunarfleki (25,0 ha) fyrir frístundabyggð á Torfastöðum 1.

#### Breytingar á greinargerð

Ný lína í yfirlitstöflu yfir frístundasvæði:

#### Svæði F-11

Ný lína í yfirlitstöflu:

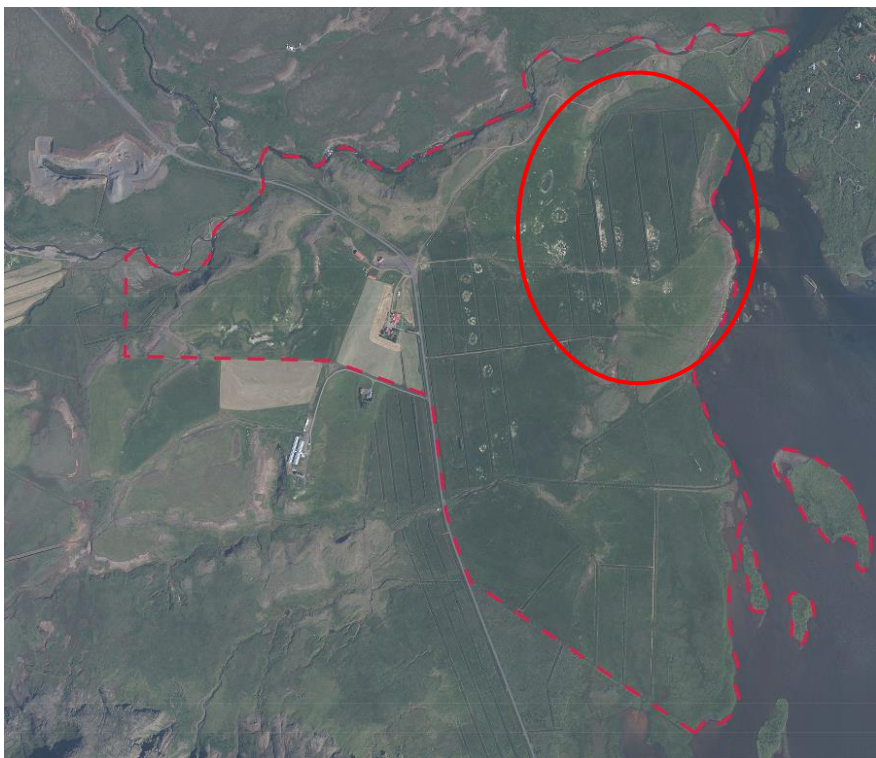
Nr.	Heiti svæðis	Stærð (ha)	Lýsing	Jörð
F-11	Torfastaðir 1	25,0	Allt að 30 frístundalóðir.	Torfastaðir 1

## 2.2. UMHVERFISADSTÆÐUR

Skipulagssvæðið er algróið graslendi sem hallar til austurs niður að Álftavatni og er í um 4-10 m hæð yfir vatnsyfirborði Álftavatns. Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu, en komi þær í ljós við framkvæmdir, verður Minjastofnun Íslands umsvifalaust gert viðvart.

Skipulagssvæðið er innan afmarkaðs svæðis á Náttúruminjaskrá (nr. 747) og þar er fjallað um það á eftirfarandi hátt:

747. Alviðra og Sog, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Grímsneshreppi, Árnessýslu. (1) Sog, með 200 metra spildu beggja vegna, frá ármótum Hvítár upp að Írafossvirkjun (Ýrufossvirkjun), ásamt Álftavatni öllu með eyjum, svo og mýrlendi vestan vatnsins. Þrastaskógur og allt land Alviðrustofnunar ásamt Öndverðarnesi I. (2) Fjölbreyttur gróður og fuglalíf. Kjörið útivistarsvæði.



Jarðamörk Torfastaða 1 sýnd á loftmynd. Skipulagssvæði merkt með rauðum hring.

## 2.3. HELSTU FORSENDUR

### Stefna um frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi 2008-2020

- Að tryggja sess svæðisins sem eftirsóknarverðasta frístundabyggðasvæðis landsins, með skýrum en sveigjanlegum leikreglum, viðhaldi umhverfisgæða og uppbyggingu þjónustu.
- Að sumarhúsaþbyggð rísi sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar. Við deiliskipulagningu þeirra skal, eftir því sem framast er unnt samnýta aðkeyrslu frá þjóðvegi, bílastæði, lagnir, rotþrær og fráveitu, leiksvæði, gönguleiðir og útivistarsvæði. Ef ekki er unnt að verða við þessu skal rökstyðja það sérstaklega í deiliskipulagstillögu, Gera þarf sérstaka grein fyrir sorphirðu í deiliskipulagi sumarhúsasvæða. Enn fremur skal í deiliskipulagi gera sérstaka grein fyrir því með hvaða hætti vatnsveita verður tryggð á svæðinu.

Umrætt svæði hentar ekki fyrir landbúnað. Aðkoma að svæðinu verður um núverandi vegstæði og vegtengingum fjölga því ekki. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um lóðarstærðir, nýtingarhlutfall o.fl. í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

### Stefna um náttúrverndarsvæði í gildandi aðalskipul. 2008-2020

- Ekki er litið á svæði á náttúruminjaskrá sem verndarsvæði í heild sinni en á þeim svæðum verði farið varlegar í framkvæmdir og leitað umsagnar Umhverfisstofnunar ef hætta er á röskun náttúruminja við framkvæmdir.

Ekki verður byggt meðfram vatnsbakkanum og tryggt að almenningur hafi aðgengi að vatninu. Byggingarreitir verða í 100 m fjarlægð frá vatnsbakka og votlendi á syðri hluta jarðarinnar, niður að Álftavatni, verður óhreyft.

### Stefna í Landsskipulagi

- Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.

Aukin frístundabyggð á svæðinu styrkir frekari uppbyggingu þjónustu fyrir ferðafólk.

## **2.4. ÁHRIFAMAT**

Um er að ræða framkvæmdir sem ekki eru háðar mati á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Því er fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Engu að síður verða umhverfisáhrif áætlunarinnar metin eins og kveðið er á um í kafla 12.5 í skipulagslögum nr. 123/2010.

Nú þegar er töluverð frístundabyggð í Grímsnes- og Grafningshreppi og því er gert ráð fyrir að umhverfisáhrif af fyrirhugaðri stækkun frístundabyggðar verði óveruleg. Þó má gera má ráð fyrir meiri umferð um svæðið.

## **2.5. ANNAÐ**

Byggingar á svæðinu verða tengdar dreifikerfi Rarik. Vatnsveita verður frá vatnsbóli jarðarinnar. Sameinast verður um frárennsli og hreinsivirki eftir því sem við verður komið og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

Nánar verður gerð grein fyrir veitum, sorphirðu og brunavörnum í deiliskipulagi.

### **3. KYNNING OG SAMRÁÐ**

#### **3.1. ALMENNT**

Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30., 31., og 32. er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

Samhliða kynningar- og afgreiðsluferli aðalskipulagstillögunnar verður unnið deiliskipulag.

##### Kynning verkefnislýsingar

Lýsingin verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningi (íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum) með auglýsingum og framlagningu á heimasíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu skipulagsfulltrúa. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum.

##### Kynning tillögu

Skipulagstillagan og forsendur hennar verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins og/eða opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir hana til auglýsingar. Tillögugögnin verða jafnframt kynnt aðliggjandi sveitarfélögum og umsagnaraðilum. Verður þeim sent bréf með tilvísun í vefslóð þar sem kynningargögnin verður að finna.

##### Afgreiðsla í sveitarstjórn

Eftir að skipulagstillagan hefur verið samþykkt til lögformlegrar auglýsingar í sveitarstjórn verður hún send til Skipulagsstofnunar til athugunar.

##### Auglýsing tillögu

Sveitarstjórn skal auglýsa tillöguna með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi í sex vikur hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu Grímsnes- og Grafningshrepps eða öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

##### Afgreiðsla og gildistaka

Tekin verður afstaða til allra athugasemda sem kunna að berast og metið hvort breyta skuli tillögu vegna þeirra. Umsagnir/svör skipulagsnefndar verða send þeim sem athugasemdir gerðu og niðurstaða sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins verður auglýst.

#### **3.2. UMSAGNARAÐILAR**

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Suðurlands

#### 4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og sveitarstjórn:	ágú./sept. 2020
Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):	sept./okt. 2020
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfis-skýrslu og deiliskipulagi tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefnd:	nóv. 2020
Kynning á skipulagstillögu:	des. 2020
Afgreiðsla í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps:	jan. 2021
Auglýsing á skipulagstillögu	jan./feb. 2021
Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags:	feb./mars 2021

#### 5. SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi, sem er í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann.....

---

Skipulagsfulltrúi