

AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2008-2020

BREYTING

FRÍSTUNDAFYGGÐ OG VATNSBÓL Á TORFASTÖÐUM 1

17. júlí 2021



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

1. INNGANGUR

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps leggur til að Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 verði breytt þannig að landnotkun á 25 ha. hluta af Torfastöðum 1 við Álftavatn verði breytt úr landbúnaðarlandi í frístundabyggð. Jafnframt er núverandi vatnsból Torfastaðbæjanna skilgreint nýtt brunnsvæði vatns.

Breytingin er sett fram í greinargerð þessari, dagsett 17. júlí 2021 og uppdrætti aftast í greinargerðinni.

2. FORSENDUR

2.1. UMHVERFISAÐSTÆÐUR

Aðalskipulagsbreytingin tekur til afmarkaðs svæðis innan jarðarinnar Torfastaðir 1. Skipulagssvæðið er um 25 ha. og er algróið graslendi sem hallar til austurs niður að Álftavatni og er í um 2-10 m hæð yfir vatnsyfirborði Álftavatns. Svæðið hefur verið nýtt sem beitarhólf fyrir hross undanfarin ár en hentar ekki fyrir túnrækt eða annan landbúnað. Aðkoma að svæðinu verður um núverandi vegstæði og vegtengingum fjölgar því ekki.

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, Árnassýslu. (1) Sog, með 200 metra spildu beggja vegna, frá ármótum Hvítar upp að Írafossvirkjun (Ýrufossvirkjun), ásamt Álftavatni öllu með eyjum, svo og mýrlendi vestan vatnsins. Prastaskógur og allt land Alviðrustofnunar ásamt Öndverðarnesi I. (2) Fjölbreyttur gróður og fuglalíf. Kjörið útivistarsvæði.

2.2. FORNMINJAR

Fyrir liggur skráning frá Fornleifastofnun Íslands á fornminjum innan jarðarinnar Torfastaða (FS834-21041). Alls eru skráðar sex fornminjar á þremur minjastöðum innan úttektarsvæðisins sem sýndar eru á deiliskipulagsuppdrætti. Lóðarmörk og byggingarreitir í deiliskipulagi eru lagaðir að helgunarsvæðum minjanna. Ekki eru aðrar fornminjar á svæðinu svo vitað sé. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um að haft skuli samband við Minjastofnun ef vart verður við fornminjar við framkvæmdir sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.3. FLOKKUN LANDBÚNAÐARLANDS

Ekki liggur fyrir flokkun á landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu en unnið eru að endurskoðun aðalskipulags þar sem flokkun landbúnaðarlands er til meðferðar. Land innan skipulagssvæðisins sem hér er til umfjöllunar hefur ekki verið nýtt til ræktunar í fjölda ára og verið nytjað fyrir hrossabeit undanfarin ár. Ekki hentar að rækta upp tún á svæðinu nema með gerð nýrra framræsluskurða.

2.4. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.4.1. 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.

2.4.2. Stefna um frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi 2008-2020

- *Að tryggja sess svæðisins sem eftirsóknarverðasta frístunda-byggðasvæðis landsins, með skýrum en sveigjanlegum leikreglum, viðhaldi umhverfisgæða og uppbyggingu þjónustu.*
- *Að sumarhúabyggð rísi sem mest á samfelldum svæðum innan hveirrar 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 fjölgar því ekki. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um lóðarstærðir, nýtingarhlutfall o.fl. í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

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

- *Ekki er litið á svæði á náttúruminjasrá 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.

2.4.4. Deiliskipulag

Tillaga að deiliskipulagi svæðisins er auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu.

3. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

3.1.1. Tilefni breytingar

Tilefni aðalskipulagsbreytingarinnar er vaxandi eftirspurn eftir frístundalóðum í sveitarfélaginu. Af hálfu sveitarfélagsins liggja ekki fyrir upplýsingar um hversu margar af þegar skilgreindum frístundalóðum hafa verið byggðar, en stefnt er að því að í næstu heildarendurskoðun aðalskipulagsins verði þær upplýsingar teknar saman með það fyrir augum að meta hversu víðfeðmum vaxtarsvæðum fyrir frístundabyggð er raunhæft og æskilegt að gera ráð fyrir.

3.1.2. Inntak breytinga

Í skipulagsáætluninni er leitast við að finna jafnvægi milli þess að nýta svæðið fyrir útivist og frístundabyggð og krafna um vernd vatnasviðs Álftavatns og varpsvæða fugla. Við afmörkun svæðisins hefur verið litið til þess að nýta þann hluta landsins, sem er þurrastur og liggur hæst, fyrir uppbyggingu frístundabyggðar en votlendi á syðri hluta jarðarinnar, niður að Álftavatni, verður óhreyft til að styðja við fjölbreytt fuglalíf við vatnið. Byggingarreitir verða í 100m fjarlægð frá vatnsbakkanum og tryggt að almenningur hafi aðgengi að vatninu. Sameiginlegt útivistar- og leiksvæði verður á milli frístundalóða og tryggt að allar lóðir hafi óhindrað aðgengi að opnum svæðum og vatnsbakkanum.

3.1.3. Breytingar á uppdrætti

Skilgreindur er nýr landnotkunarfleki (25,0 ha) fyrir frístundabyggð og núverandi vatnsból Torfastaðabæjanna merkt inn á uppdrátt og skilgreint sem vatnsból.

3.1.4. Breytingar í greinargerð

Ný lína í yfirlitstöflu frístundasvæða:

Nr.	Heiti svæðis	Stærð (ha)	Lýsing	Jörð
F-11	Torfastaðir 1	25,0	Allt að 30 frístundalóðir. Skilmálar í deiliskipulagi tryggja að uppbygging sé hófstíllt og vatnasvið Álftavatns og varpsvæði fugla skerðist ekki. Í deiliskipulagi skal skilgreina flóttaleiðir út af frístundasvæðinu.	Torfastaðir 1

Ný lína í yfirlitstöflu vatnsbóla:

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
VB-27	Torfastaðir 1 og 2	Vatnsból	Torfastaðir 1 og 2

Fyrir liggur minnisblað ÍSOR um neysluvatn á svæðinu sem mælir með því að nýta núverandi vatnsból Torfastaðabæjanna fyrir neysluvatns frístundabyggðarinnar. Vatnsmagn lindarinnar er um 5 l/s. ÍSOR áætla vatnsþörf frístundabyggðarinnar um 0,5 l/s. Vatnsbólið er innan þegar skilgreinds fjarsvæðis vatnsverndar norður af Ingólfsfjalli á aðalskipulagsupprætti. Frágangur vatnsbóls verður í samráði við Heilbrigðiseftirlitið.

4. UMHVERFISÁHRIF

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 samræmi við 4.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Bornir eru saman tveir valkostir í þróun frístundabyggðar við núll – kost (engin frístundabyggð).

4.1. UMHVERFISÞÆTTIR

Umhverfisþættir sem einkum verða fyrir áhrifum við framfylgd áætlunarinnar og eru metnir í samanburði valkosta:

1. Náttúrufar og dýralíf
2. Náttúru- og menningarminjar
3. Ásýnd og landslag
4. Hagrænir og félagslegir þættir

4.2. VÆGI ÁHRIFA

Við mat á vægi umhverfisáhrifa er metið hvort áhrifin eru varanleg eða afturkræf. Hvort þau séu staðbundin eða hafi áhrif á stærra svæði og hvort þau samræmist lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðila að. Áhrifin eru metin á fjögur mismunandi stig:

- Jákvæð 
- Neikvæð 
- Óveruleg (0)
- Óviss 

4.3. VALKOSTIR OG SAMANBURÐUR

Bornir eru saman þrjú valkostir:

- A. Núll – kostur. Ekkert frístundasvæði skilgreint á jörðinni.
- B. Frístundasvæði ofan við bæinn utan verndarsvæða.
- C. Frístundasvæði á verndarsvæði í samræmi við skipulagstillögu.

	A. Núll – kostur. Ekkert frístundasvæði skilgreint á jörðinni.	B. Frístundasvæði ofan við bæinn utan verndarsvæða.	C. Frístundasvæði á verndarsvæði í samræmi við skipulagstillögu.			
1. Náttúrufar og dýralíf	+	Óbreytt ástand hefur engin neikvæð áhrif á náttúrufar og dýralíf.	-	Góð tún væru lögð undir frístundabyggð. Ekki væri hægt að skapa tún annarsstaðar á jörðinni nema með mikilli framræslu verðmæts votlendis.	(0)	Þó svo skipulagsvæðið sé innan skilgreinds svæðis á Náttúruminjaskrá er um að ræða þurran hluta þess og því ekki eins mikilvægur fyrir vistkerfið og votari hlutar.
2. Náttúru- og menningarminjar	+	Óbreytt ástand hefur engin neikvæð áhrif á verndarsvæði og menningarminjar.	+	Óbreytt ástand hefur engin neikvæð áhrif á verndarsvæði og menningarminjar.	-	Svæði á náttúruminjaskrá raskað. Skilmálar tryggi að uppbygging sé hófstíllt og mikilvægustu eiginleikar verndarsvæðis skerðist ekki.
3. Ásýnd og landslag	(?)	Óviss áhrif / háð útfærslu	(?)	Óviss áhrif / háð útfærslu	(?)	Óviss áhrif / háð útfærslu
4. Hagrænir og félagslegir þættir	-	Engin störf tengd uppbyggingu.	+	Störf og umsvif tengd uppbyggingu á svæðinu.	+	Störf og umsvif tengd uppbyggingu á svæðinu.

Vægi áhrifa sbr. kafla 4.2: Jákvæð + Neikvæð - Óveruleg (0) Óviss (?)

4.4. NIÐURSTAÐA

Valkostur C er metinn bestur vegna jákvæðra hagrænna og félagslegra þátta ásamt því að verðmætt landbúnaðarland er best tryggt. Skilmálar í deiliskipulagi tryggja að byggðin verði felld vel að landi og að votlendi sé verndað.

Ekki er um að ræða ræktað land en svæðið hefur verið nytjað fyrir hrossabeit undanfarin ár. Með því að skilgreina þann hluta svæðisins sem liggur hæst og er þ.a.l. þurrastur og öruggastur gagnvart vatnsflóðum sem frístundasvæði er verndargildi tryggt.

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

Vegna útsýnis og legu í landi er svæðið kjörið fyrir útivist og frístundabyggð. Með hófsamri uppbyggingu í sátt við umhverfi svæðisins er röskun svæðisins ekki talin það umfangsmikil að það muni hafa neikvæð umhverfisleg áhrif umfram núverandi notkun sem beitarhólf fyrir hross eða eldri notkun sem tún.

5. KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1. SKIPULAGSLÝSING

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar var auglýst í lok sept. 2020. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Brunavörnum Árnassýslu.

Tillit var tekið til umsagna við mótun tillögu um aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag.

5.2. FERLI BREYTINGARTILLÖGU

Að lokinni samþykkt tillögu að breyttu aðalskipulagi verður hún send Skipulagsstofnun til yfirferðar áður en tillaga verður auglýst í 6 vikur. Tillagan verður eftir atvikum send til umsagnaraðila.

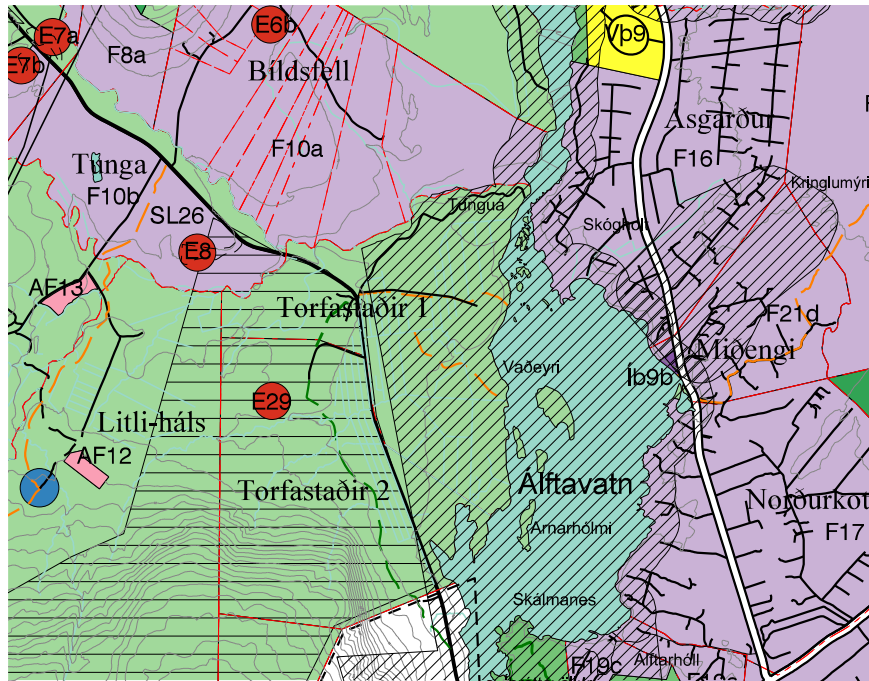
6. UPPDRÁTTUR

Sjá næstu síðu.

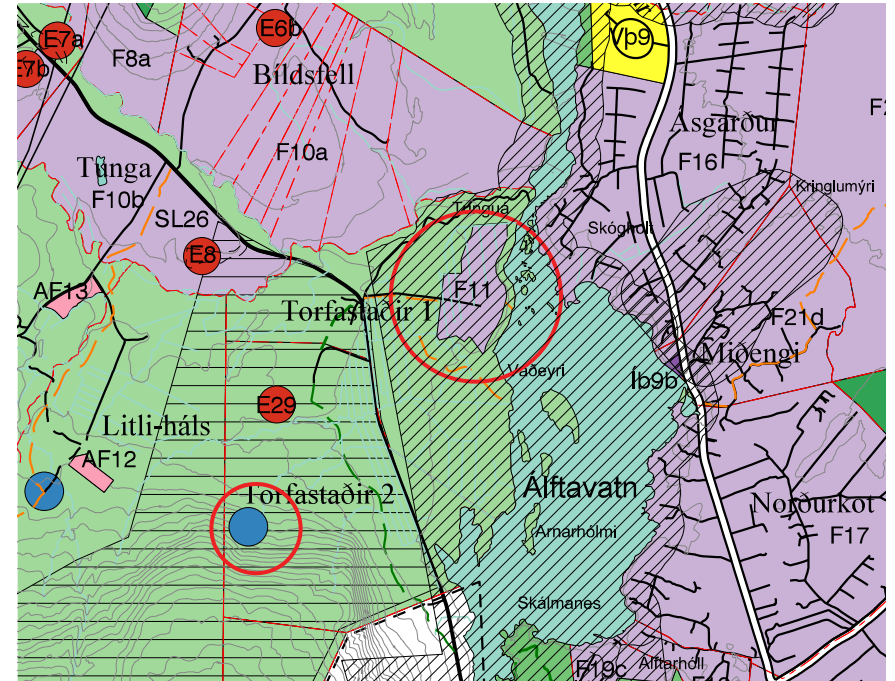
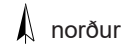


GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPPUR Aðalskipulag 2008-2020

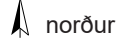
Frístundabyggð og vatnsból á Torfastöðum 1



Aðalskipulag í gildi, mkv. 1:50.000



Tillaga að breytingu mkv. 1:50.000



Skýringar:

Íbúðarbyggð (ÍB)	Lönaðarsvæði (I)	Friðlýst svæði (FS)
Frístundabyggð (F)	Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)	Svæði á náttúruverndarskrá
Afþreyingar- og ferðabjónustusvæði (AF)	Vötn, ár og sjór (V)	Hvefisvernd (HV)
Verslun- og þjónusta (VP)	Stofnvegur	Minjavernd (MV)
Samfélagsþjónusta (S)	Tengivegur	Vatnsból (VB)
Opin svæði (OP)	Héraðsvegir/landsvegir	Vatnsvernd, grannsvæði (HV)
Veitur og Helgunarsvæði (VH)	Slóðar	Vatnsvernd, fjarsvæði (HV)
Landbúnaðarsvæði (L)	Göngu og/eða hjólréiðaleiðir	Mörk skipulagsbreytingar
Skógræktar og landgræðslusvæði (SL)	Reiðleiðir	
Íþróttasvæði (ÍP)	Háspennulína 66-400	
Kirkjugarðar og grafreitir (K)		
Óbyggð svæði (ÓB)		

Uppdrættir:

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt fai

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJONSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar fai

VEGMÚLA 2
108 REYKJAVÍK
SÍMI 552 8740
NETFANG: johann@teikna.is

VERK: 19-556
DAGS. 17. júlí 2021
MKV. 1:50.000 á A4

7. SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____

Í samræmi við 3. mgr 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 staðfesti Skipulagsstofnun aðalskipulagsbreytinguna þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____