



# FRÍSTUNDABYGGÐ HEIÐARBÆJAR SVÍNANES F3

Lýsing deiliskipulags

7. október 2021







## Efnisyfirlit

1. Inngangur .....	4
2. Áherslur, helstu viðfangsefni og meginmarkmið .....	4
3. Staðhættir .....	4
3.1. Umhverfi og aðstæður .....	4
3.2. Veðurfar .....	5
3.3. Fornleifar .....	5
3.4. Skriðuföll .....	5
3.5. Kjarr- og skógareldar .....	5
3.6. Tengsl við aðrar áætlanir .....	6
3.6.1. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026</i> .....	6
3.6.2. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> .....	6
3.6.3. Aðrar kvaðir í aðalskipulagi .....	7
4. Skipulagsferlið .....	8
4.1. Samráð .....	8
4.2. Tímaáætlun .....	9
5. Áhrifamat .....	9
Mynd 1. Vistgerðarkort af skipulagssvæðinu sem er innan rauða rammans .....	5
Mynd 2. Vindrós fyrir nærliggjandi svæði. ....	5
Mynd 3. Hluti af sveitarfélagsuppdrætti 1 Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins. ....	8
Mynd 4. Tillaga að tímaáætlun .....	9

## 1. Inngangur

Vinna er hafin við gerð deiliskipulags fyrir frístundabyggðina Heiðarbæ við Þingvallavatn og er skipulagslýsing þessi unnin skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sumarhúsabyggð í Heiðarbæ við Þingvallavatn á sér sögu allt til fjórða áratug síðustu aldar. Deiliskipulagstillaga fyrir svæðið var auglýst árið 2010. Fjöldi athugasemda bárust á auglýsingatíma en fomleg vinnsla tillögunnar tafðist úr hófi og hefur skipulagsferlið verið hafið að nýju. Nýttar verða upplýsingar úr vinnu við eldri drög en farið verður með skipulagsferlið eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Fyrirhugað er að svara þeim sem skiluðu inn athugasemdum á auglýsingatíma fyrri tillögu um að til standi að hefja skipulagsferlið að nýju.

Ríkiseignir sem landeigandi hefur sent beiðni til Bláskógabyggðar um heimild til þess að hefja vinnu við gerð deiliskipulags skv. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2. Áherslur, helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Með tímanum hafa lóðamörk afmáðst og heildarmynd svæðisins orðið óskýrari frá því að fyrstu lóðirnar voru gerðar á svæðinu. Markmið skipulagsgerðarinnar er að samþætta lóðamörk og götumynd, auka skilvirkni við umsýslu á lóðum ásamt því að ramma inn svæðið og nýtingu þess í heild og einstaka þætti þess s.s. innviði, náttúruvernd og aðgengi.

Áhersla verður lögð á að skilgreina lóðarmörk, aðgengi og gönguleiðir. Með gerð deiliskipulags fyrir svæðið er einnig verið að fylgja eftir stefnu Bláskógarbyggðar um að stefna skuli að því að deiliskipuleggja eldri frístundabyggðir.

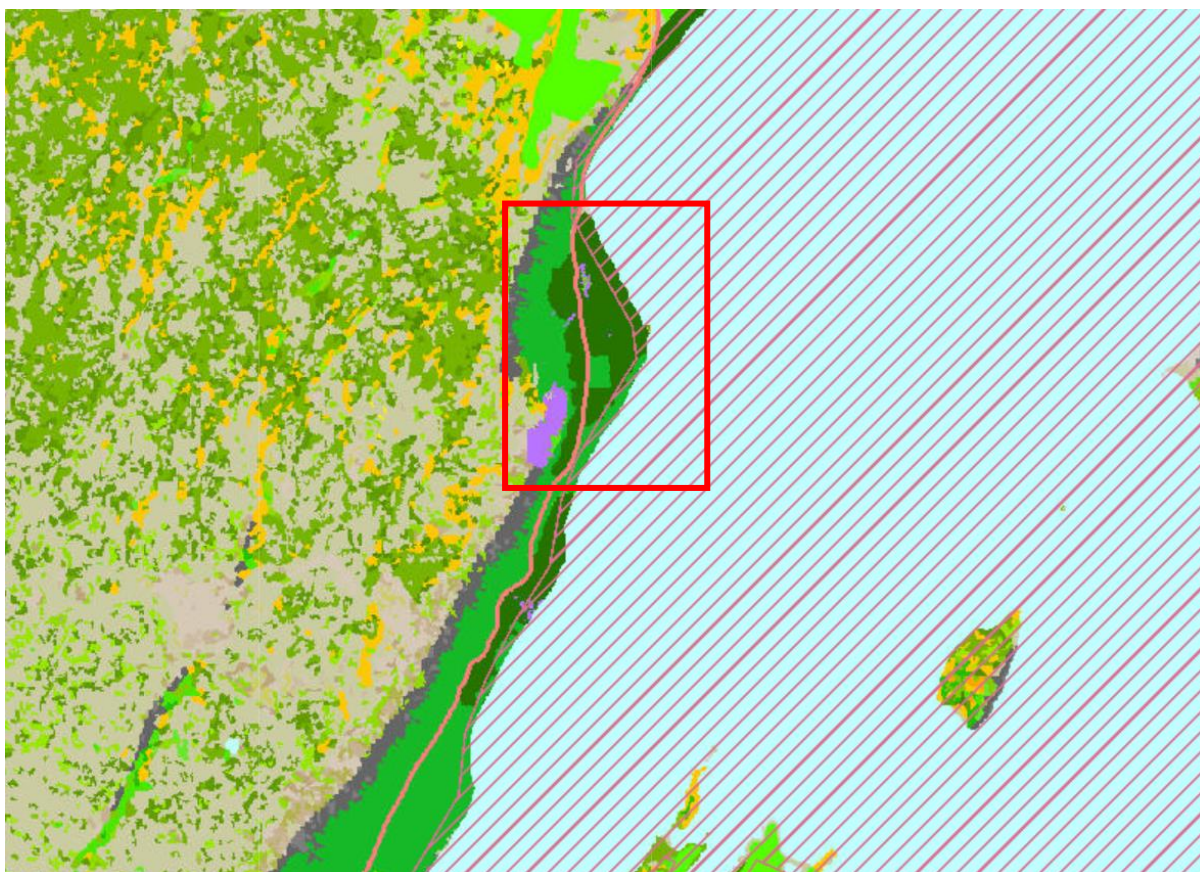
Varðandi stefnumörkun í kafla 2.3.2 í greinargerð með aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 eru tilgreind eftirfarandi markmið sveitarfélagsins í stefnumörkun um frístundabyggðir og mögulegar leiðir til þess að ná þeim markmiðum. Fjallað er um markmið í aðalskipulagi í kafla um tengingu við aðrar áætlanir hér að neðan.

## 3. Staðhættir

### 3.1. Umhverfi og aðstæður

Frístundasvæðið sem samkvæmt aðalskiplagi er 53 ha og eru 42 lóðir þegar byggðar. Svæðið var áður hluti af lögbýli Heiðabæjar og dregur nafn sitt af upprunajörðinni og er að mestu undir eða nálægt Svínahlíð og Svínanesi við Þingvallavatn. Um svæðið fer akvegur og eru sumarhúsin beggja við hann. Hlíðin og nesið eru einkenni sumarhúsabyggðar F3 í Heiðarbæ ásamt Þingvallavatni og skóglendinu sem einkennir sumarhúsabyggðir í nágrenninu. Samkvæmt aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð F3.

Gróðurfar á svæðinu einkennist af skógrækt eða ræktuðum skógi og þá mest megnis greni, ösp og lerki sem hefur náð talsverðri hæð.



Mynd 1. Vistgerðarkort af skipulagssvæðinu sem er innan rauða rammans.

### 3.2. Veðurfar

Ríkjandi vindáttir innan skipulagssvæðisins eru austanátt, suðaustan og suð-suðaustanátt. Meðalvindhraði úr þessum áttum er um 10m/sek.

### 3.3. Fornleifar

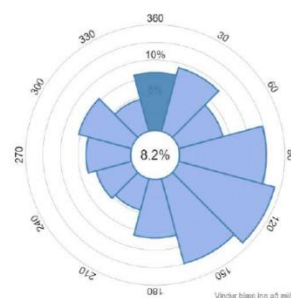
Aðalskráningar fornleifa í Bláskógabyggðar I-III voru gefin út af Fornleifastofnun Íslands árin 2015-2016. Engar minjar innan deiliskipulagssvæðis njóta friðlýsingar eða hverfisverndar skv. aðalskipulagi. Enn fremur eru engar minjar innan skipulagssvæðisins taldar í hættu skv. hættumati aðalskráningar fornleifa.

### 3.4. Skriðuföll

Svínahlíð er í um 200 m hæð og myndar bratta hlíð ofan sumarhúsabyggðarinnar. Sumarhúsaeygendur hafa bent á hættu á grjóthruni úr hlíðinni. Við vinnslu lýsingarinnar fannst ekki skráð náttúruvá vegna þessa hjá Veðurstofu Íslands. Drög að deiliskipulagi verða send til umsagnar til Veðurstofunnar.

### 3.5. Kjarr- og skógareldar

Árið 2014 vann verkfræðistofan Mannvit áhættumat fyrir sumarhúsabyggðir í Bláskógabyggð vegna mögulegra gróður- og kjarrelda. Í matinu voru sumarhúsabyggðir metnar með tilliti til áhættuþátta



Mynd 2. Vindrós fyrir nærliggjandi svæði.



eins og ástands vegakerfis, þekju og þéttleika gróðurs, aðgangs að vatni o.fl. þátta sem geta skipt máli varðandi áhættu vegna gróðurelda.

*Sumarhúsabyggðir sem eru lítið grónar, á tiltölulega sléttu landi og með nokkuð gott aðgengi að vatni komu almennt vel út úr matinu. Sumarhúsabyggðir þar sem gróður er þéttur og mikill, land erfitt yfirferðar og í halla, þéttleiki bústaða mikill og aðgengi að vatni slæmt komu verr út úr matinu. Á þeim svæðum sem komu verr út úr matinu gæti gróðureldur mögulega haft alvarlegri afleiðingar en á svæðum sem metin hafa verið með litla áhættu. Ekki hefur verið metið hversu miklar líkur eru á að gróðureldur komi upp.*

Fjallað er um náttúruvá í Forsenduhefti aðalskipulagsins, kafla 2.6. Þar er gerð grein fyrir jarðskjálftum, flóðahættu vegna flóða í Hvítá, hættusvæði vegna ofanflóða í Laugarvatnsfjalli, jökulhlaupum úr Haga-vatni og hugsanlegri hættu vegna gróður- og kjarrelda í frístundabyggð. Hættusvæði eru sýnd á skýringarupprætti 3.

### 3.6. Tengsl við aðrar áætlanir

#### 3.6.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026

Deiliskipulagið fellur almennt vel að Landsskipulagsstefnu 2015-2026:

##### Kafli 2.2.1

*Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar.*

#### 3.6.2. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er svæði merkt sem frístundabyggð F3 á sveitarfélagsupprætti aðalskipulags og einnig er skilgreind hverfisvernd HV1 .

Um HV1 segir í aðalskipulaginu:

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
HV1	Selás, Stóriskeygnir	Svæði sunnan Þingvallabjórðgarðs og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hlíða og fjallendis sem mynda umgjörð um Þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla á verndun náttúrulegrar ásýndar svæðisins og að lágmarka áhrif byggðar og mannvirkja	Skálabrekka, Heiðarbær

Ákvæði hverfisverndar sem á við um svæðið eru eftirfarandi:

- Framræsla votlendis á hverfisverndarsvæðum er óheimil. Þá er notkun áburðar (tilbúins sem og húsdýraáburðar) takmörkuð.*
- Halda skal byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.*
- Innan náttúrulegra birkiskóga er einungis heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir eins og birki, víði og reyni. Þó er heimilt er að grisja náttúrulegan skóg og gera göngustíga um hann.*
- Hefðbundnar nytjar, svo sem beit og veiðar geta haldist eins og verið hefur. Sveitarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar á svæðinu.*

- e. Vegna náttúruverndar nær verndarvæði um Þingvallavatn og að lágmarki 50 m frá bökkum þess.

Markmið í aðalskipulagi sem talin eru eiga við um fyrirhugaða tillögu að deiliskipulagi Heiðarbæjar F3:

- ✓ Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelða.
- ✓ Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum náganna eða byrgi fyrir útsýni þeirra.
- ✓ Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- ✓ Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminum.
- ✓ Umgengni verði til fyrirmyndar.
- ✓ Útílysing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.

Leiðir í aðalskipulagi til þess að framfylgja stefnumörkun sem eiga við um fyrirhugaða tillögu að deiliskipulagi:

- ✓ Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- ✓ Skipulag byggðar taki mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og almennum gönguleiðum milli aðliggjandi svæða.
- ✓ Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- ✓ Skipulag tryggji aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúru-fyrirbærum.
- ✓ Félagasamtökum er heimilt að leigja út orlofshús og starfrækja þjónustumiðstöðvar og/eða smáverlanir sem þjóna svæðinu.
- ✓ Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- ✓ Stefnt skal að því að eldri frístundasvæði verði deiliskipulögð.
- ✓ Í deiliskipulagi frístundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- ✓ Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelða.
- ✓ Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- ✓ Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.
- ✓ Landeigandi/félög sumarhúsa eigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnassýslu.
- ✓ Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m<sup>2</sup> og geymslu allt að 15 m<sup>2</sup>. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

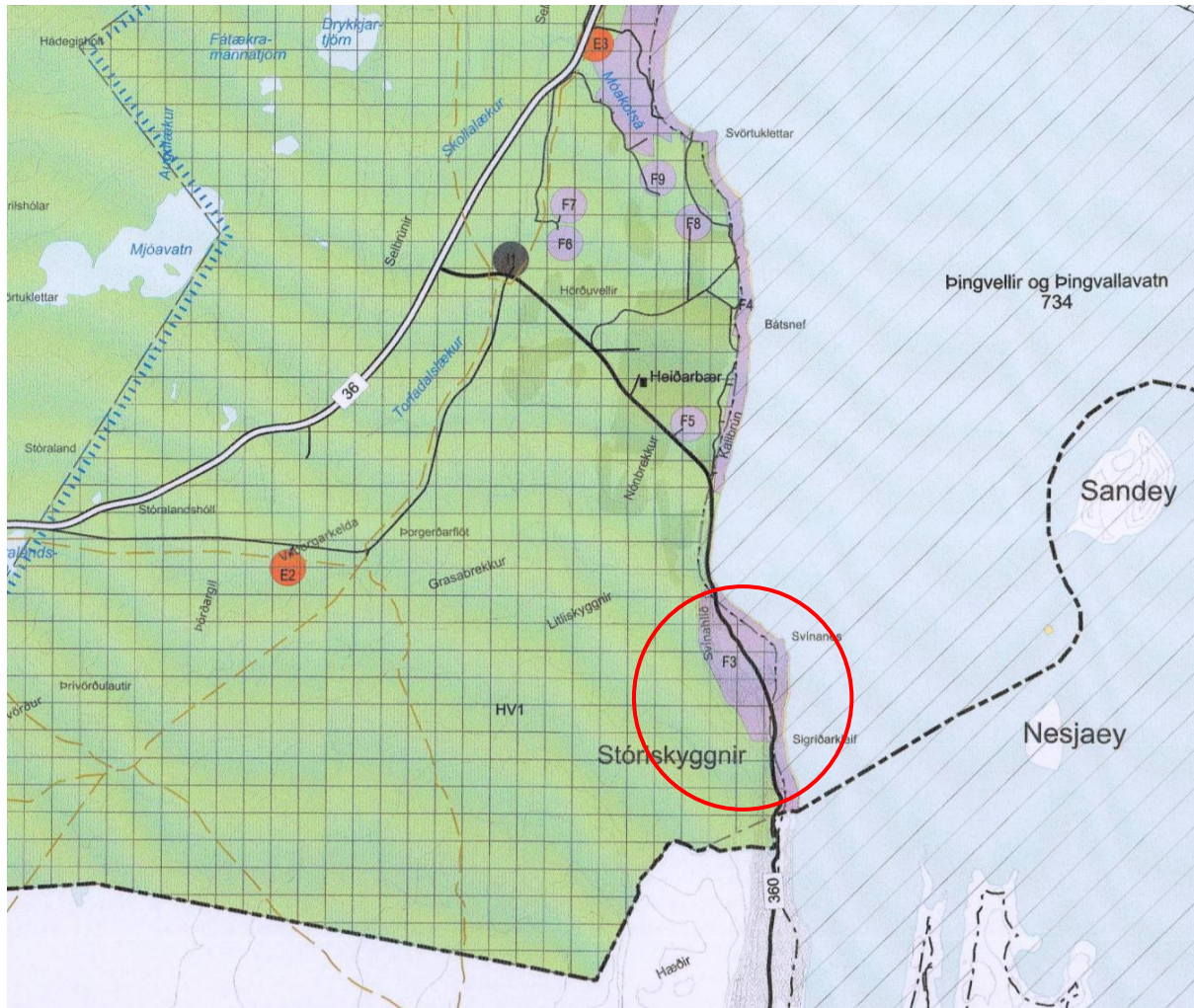
### 3.6.3. Aðrar kvaðir í aðalskipulagi

Á bls. 63 í greinargerð með aðalskipulagi „Í eldri frístundabyggð skal vera samræmi í stærð og nýtingarhlutfalli núverandi og nýrra lóða. Í þeim tilfellum geta lóðir verið minni en almennt gerist og nýtingarhlutfall allt að 0,05.“

Í undirbúningi er breyting á aðalskipulaginu þar sem gert er ráð fyrir að lóðarstærðir á frístundahússvæðum verði að jafnaði að vera á bilinu ½ - 1 ha (5-



10.000m<sup>2</sup>). Nýtingarhlutfall skal vera 0,03 og á lóðum sem stofnaðar voru fyrir gildistíma aðalskipulags er leyfilegt byggingarmagn 100 m<sup>2</sup> (lóðir minni en 1/3 ha.).



Mynd 3. Hluti af sveitarfélagsupprætti 1 Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

## 4. Skipulagsferlið

### 4.1. Samráð

Þeir aðilar sem leitað verður umsagnar til vegna skipulagsvinnunnar eru:

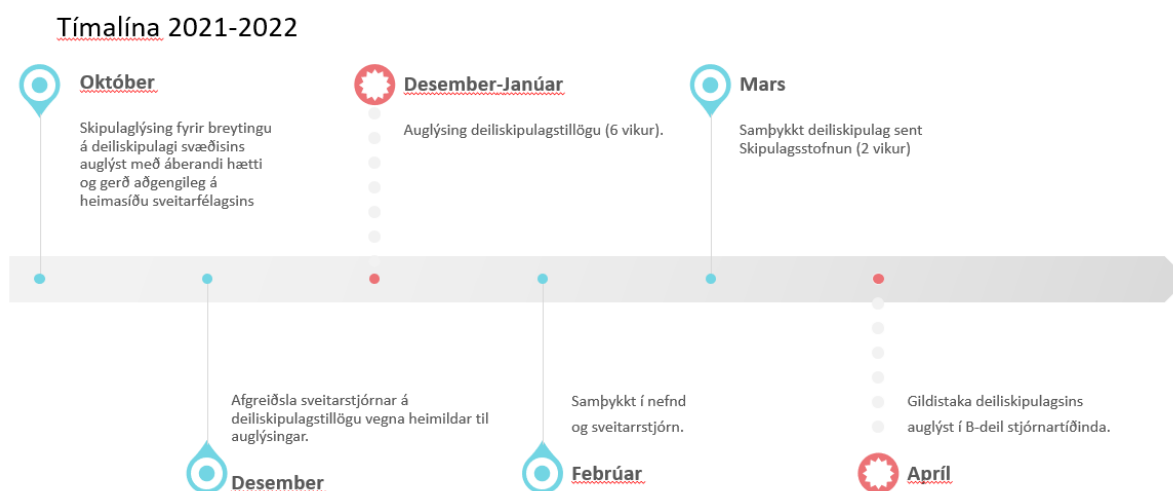
- ✓ Skiplagsstofnun
- ✓ Umhverfisstofnun
- ✓ Náttúrufræðistofnun
- ✓ Umhverfisnefnd Bláskógabyggðar,
- ✓ Heilbrigðiseftirlit
- ✓ Vegagerðin
- ✓ Brunavarnir Árnessýslu
- ✓ Veðurstofa Íslands
- ✓ Ferðamálastofa,

- ✓ Félag sumarhúsaeigenda í Heiðarbæ
- ✓ Veiðifélag Þingvallavatns

Ef nauðsynlegt að leita til annarra umsagnar- og samráðsaðila verður það ákveðið af skipulagsyfirdum í Bláskógabyggð við vinnslu tillögunar.

#### 4.2. Tímaáætlun

Áætluð tímaáætlun er lögð fram með fyrirvara um óvissuþætti s.s. viðbrögð samráðs- og umsagnaraðila, vægi athugasemda og framvindu við vinnslu á tillögu.



Mynd 4. Tillaga að tímaáætlun.

### 5. Áhrifamat

Tillagan og efnistöð hennar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 en gert verður greina fyrir áhrifum á umhverfið samkvæmt 12. grein skipulagslaga. Ekki er fyrirhugað að heimila nýjar lóðir eða stíga á svæðinu hins vegar er heimild til þess að bæta við gestahúsi á sumarhúsalóðum í gildandi aðalskipulagi. Settir verða skilmálar um nýbyggingar á núverandi lóðum í takt við skilmála gildandi aðalskipulags. Metin verða áhrif slíkra húsa m.t.t. ásýndar og mögulegs aukins álags á náttúru og Þingvallavatn. Metin verða áhrif skipulagsins á staka þætti hverfisverndar og á mögulega aukna umferð.