



BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag frístundabyggðar

HEIÐARBÆJAR SVÍNANES F3

Tillaga

Júní 2022



LANDMÓTUN

Unnið fyrir:
Framkvæmdasýsluna-Ríkiseignir



Björk Guðmundsdóttir
Margrét Ólafsdóttir
Óskar Örn Gunnarsson

Mynd 1 Á forsíðu tekin í október 2021 í Heiðabæ (Landmótun, BG).

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 202__ og í _____ þann _____ 202__.

Tillagan var auglýst frá _____ 202__ með athugasemdafresti til _____ 202__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 202__.

1 Efnisyfirlit	
1. Inngangur.....	6
2. Forsendur.....	6
2.1. Staðhættir	6
2.1.1. Umhverfi og aðstæður	6
2.1.2. Veðurfar.....	7
2.1.3. Fornleifar	8
2.1.4. Skriðuföll.....	8
2.1.5. Kjarr- og skógareldar	8
2.2. Tengsl við aðrar áætlanir	9
2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	9
2.2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	9
2.2.3 Lög um verndun Þingvallavatns og vatnasvið nr. 85/2005	13
3 Deiliskipulag	13
3.1 Markmið	13
3.2 Almenn	13
3.2.1 Samgöngur og innviðir: aðkoma og stígakerfi.....	14
3.2.2 Vegir og aðkoma	14
3.2.3 Útivistastígar	14
3.2.4 Gönguleiðir aðgengi að og meðfram vatni	14
3.2.5 Girðingar/afmörkun	15
3.2.6 Fráveitur, aðveitur (vatnsveitur) og geymsla eldsneytis og hættulegra efna.....	15
3.2.7 Ræktun og fjarlægð ræktunar frá vatni	16
3.2.8 Nytjaveiðar.....	16
3.2.9 Stærð og útlit húsa.....	16
3.2.10 Bátaskýli.....	18
3.2.11 Skógar- og kjarreldar	18
4 Áhrifamat	19
5 Afgreiðsla eftir auglýsingu	20
6 Heimildarskrá.....	22
7 Deiliskipulagsuppráttur	23

2 Myndaskrá

<i>Mynd 1. Á forsíðu tekin í október 2021 í Heiðabæ (Landmótun, BG).</i>	2
<i>Mynd 2. Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum (map.is)</i>	6
<i>Mynd 3. Vistgerðarkort af skipulagssvæðinu sem er innan rauða rammans (Ní).</i>	7
<i>Mynd 4. Vindrós fyrir nærliggjandi svæði</i>	7
<i>Mynd 5. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).</i>	8
<i>Mynd 6. Hluti af sveitarfélagsupprætti 1 Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.</i>	11
<i>Mynd 7. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ. (Landmótun, BG).</i>	14
<i>Mynd 9. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).</i>	15
<i>Mynd 10. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).</i>	16

3 Töfluskrá

<i>Tafla 1. Ákvæði vegna náttúruminjaskrár í aðalskipulagi sem á við um svæðið.</i>	12
<i>Tafla 2. Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulagi sem á við um svæðið</i>	13
<i>Tafla 3. Ákvæði vegna frístundbyggðar í aðalskipulagi sem á við um svæðið</i>	10
<i>Tafla 4. Niðurstaða grófrar áhættumatsgreiningar (Mannvit, 2014).</i>	19

1. Inngangur

Frístundabyggð í Heiðarbæ við Þingvallavatn á sér sögu allt til fjórða áratug síðustu aldar. Fyrsti bústaðurinn í Svínahlíð er í Birkihlíð, norðarlega í hverfinu. Þar var gamall kofi sem ekki er vitað hver byggði en upphaf bústaðabyggðar var þegar nýr leigjandi þeirrar lóðar keypti bóndabæ sem stóð í Mjóanesi á austurbakka Þingvallavatns og lætur flytja yfir frosið vatnið á meters þykkum ís að vetri til árið 1936. Bátaskemmu var síðan bætt við á lóðinni. Á stríðsárunum bættust nokkur hús og kofar við á lóðum í nágrenninu sem byggð voru vegna ótta við innrás og stríðsátök að hálfu þjóðverja. Um 1965 eru flestar lóðir leigðar og á þeim byggð á árunum eftir það."

Deiliskipulagstillaga fyrir svæðið var auglýst árið 2010. Nýttar verða upplýsingar úr vinnu við eldri drög en farið verður með skipulagsferlið eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Afmörkun deiliskipulags miðast við svæði frístundabyggðarinnar sem er á jörðinni og afmarkast af lóðamörkum, vegum og vatni. Stærð skipulagssvæðis er ríflega 42 ha.



Mynd 2. Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum (map.is)

2. Forsendur

Heiðabær I og II er ríkisjörð og þar voru 88 frístundahús og 89 lóðir. Elstu lóðir og hús eru frá árunum 1930-1940. Með tímanum hafa lóðamörk afmáðst og heildarmynd svæðisins orðið óskýrari frá því að fyrstu lóðirnar voru gerðar á svæðinu.

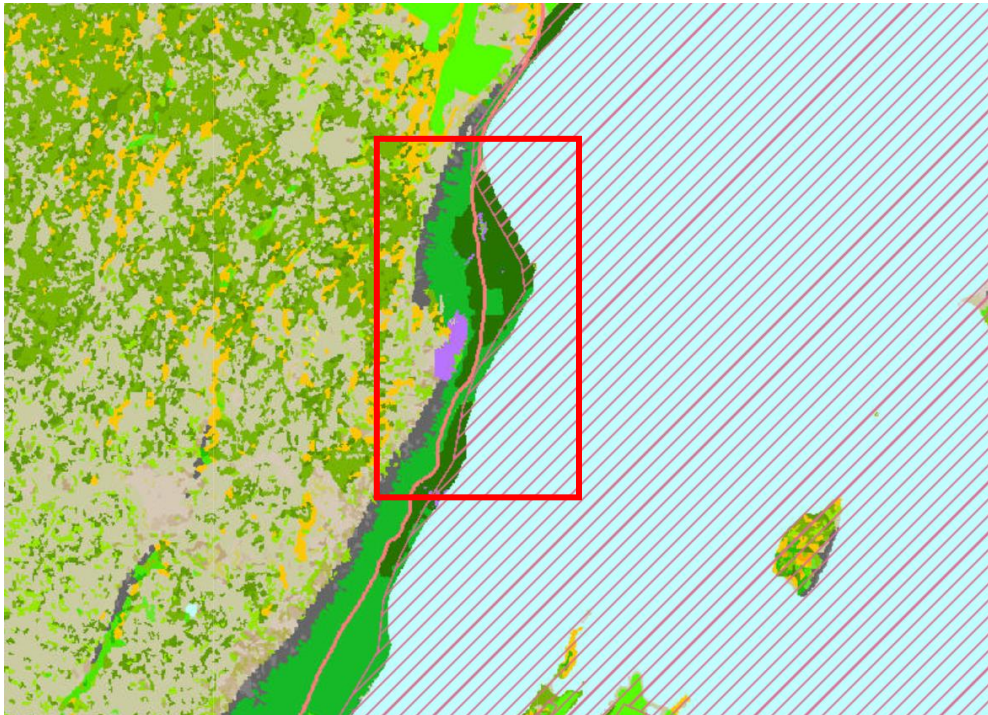
Með gerð deiliskipulags fyrir svæðið er verið að fylgja eftir stefnu Bláskógarbyggðar um að unnið sé deiliskipulag fyrir eldri frístundasvæði. Fjallað er um markmið í aðalskipulagi í kafla um tengingu við aðrar áætlanir hér á eftir. Frístundasvæðið er staðsett mestmegnis innan sveitarfélagsmarka Bláskógabyggðar, en að hluta til eru syðstu lóðirnar innan sveitarfélagsmarka Grímsnes- og Grafningshreppar. Samkvæmt landeignaskrá Þjóðskrár eru lóðirnar með landnúmerið 223275 og 170250 skráðar hjá Bláskógabyggð. Jafnframt reka sveitarfélögin sameiginlega skipulagsdeild, þannig er sama skipulagsnefndin fyrir bæði sveitarfélögin.

2.1. Staðhættir

2.1.1. Umhverfi og aðstæður

Deiliskipulagssvæðið sem um ræðir hefur í dag að geyma 50 lóðir. Svæðið var áður hluti af lögbýli Heiðarbæjar 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 vegna við hann. Hlíðin og nesið eru einkenni frístundabyggðar F3 í Heiðarbæ ásamt Þingvallavatni og skóglendinu sem einkennir frístundabyggðir í nágrenninu. Við frístundabyggðina liggja brattar hlíðar Svínahlíðar fyrir

ofan Grafningsveg efri sem nær upp í 220 m og svo er hlíðin neðan vegar sem gengur niður að vatnsbakkanum og er með um það bil 60% halla, bröttust við vatnið. Erfitt aðgengi er að vatninu sum staðar vegna landhalla. Ekki er fyrirhugað að fjölga lóðum innan svæðisins. Samkvæmt aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð F3.



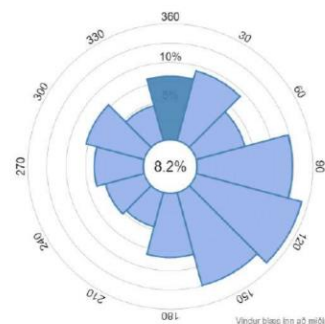
Mynd 3. Vistgerðarkort¹ af skipulagssvæðinu sem er innan rauða rammans (Ni).

Helstu vistgerðir sem þarna er að finna eru; skriður og klettur-urðarskriðuvist og ljónslappaskriðuvist, skóglendi-birkiskógur, aðrar vistgerðir eru skógrækt, alaskalúpína og annað manngert land, mólendi-fjalldrapamóavist, melar, sandlendi, sanda- og vikravist, graslendi-língresis- og vingulsvist.

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

2.1.2. Veðurfar

Ríkjandi vindáttir innan skipulagssvæðisins eru austanátt, suðaustan og suð-suðaustanátt. Meðalvindhraði úr þessum áttum er um 5 m/sek.²



Mynd 4. Vindrós fyrir nærliggjandi svæði

¹ Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 14.09.2021

² Veðurstofa Íslands. <https://vindatlas.vedur.is/> Sótt af vef 14.09.2021.

2.1.3. Fornleifar

Aðalskráning fornleifa í Bláskógabyggðar I-III var 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. Minjum er haldið utan við byggingarreiti og lóðarmörk og munu því vera óhreyfðar. Ekki er fyrirhugað að fjölga byggingarreitum á svæðinu.

Ef áður ókunnar fornleifar finnast innan skipulagssvæðis skal tilkynna það til Minjastofnunar Íslands. Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við uppgröft nema að fenginni heimild Minjastofnunar Íslands. Gildir þar einu um jarðrask innan skilgreindra byggingareita og jarðrask í tengslum við endurbyggingar og viðbyggingar frístundahúsa

2.1.4. Skriðuföll

Svínahlíð er í um 200 m hæð og myndar bratta hlíð fyrir ofan frístundabyggðina. Sumarhúsaeygendur hafa bent á hættu á grjóthruni úr hlíðinni.

2.1.5. Kjarr- og skógareldar

Árið 2014 vann verkfræðistofan Mannvit áhættumat fyrir frístundahúsabyggð í Bláskógabyggð vegna mögulegra gróður- og kjarrellda. Í matinu voru frístundabyggðir metnar með tilliti til áhættuþátta eins og ástands vegakerfis, þekju og þéttleika gróðurs, aðgangs að vatni o.fl. þátta sem geta skipt máli varðandi áhættu vegna gróðurelda.



Mynd 5. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).

„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.³

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 Hagavatni og hugsanlegri hættu vegna gróður- og kjarrelða í frístundabyggð. Hættusvæði eru sýnd á skýringarupprætti 3 í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027.

2.2. Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Deiliskipulagið fellur almennt vel að Landsskipulagsstefnu 2015-2026⁴:

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.

2.2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Hér á eftir er gerð nánari grein fyrir þeim markmiðum sem höfð eru að leiðarljósi við gerð skilmála fyrir frístundabyggð í landi Heiðarbæjar.

Eftirfarandi er umfjöllun um markmið og leiðir í Aðalskipulagi Bláskógarbyggðar 2015-2027 fyrir frístundabyggð almennt á (bls. 9) segir:

Kafli 2.3.2 Frístundabyggð

Frístundabyggð er skv. gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013,“ svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum“.

Markmið:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á góðu ræktunarlendi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelða.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

Leiðir:

- 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.

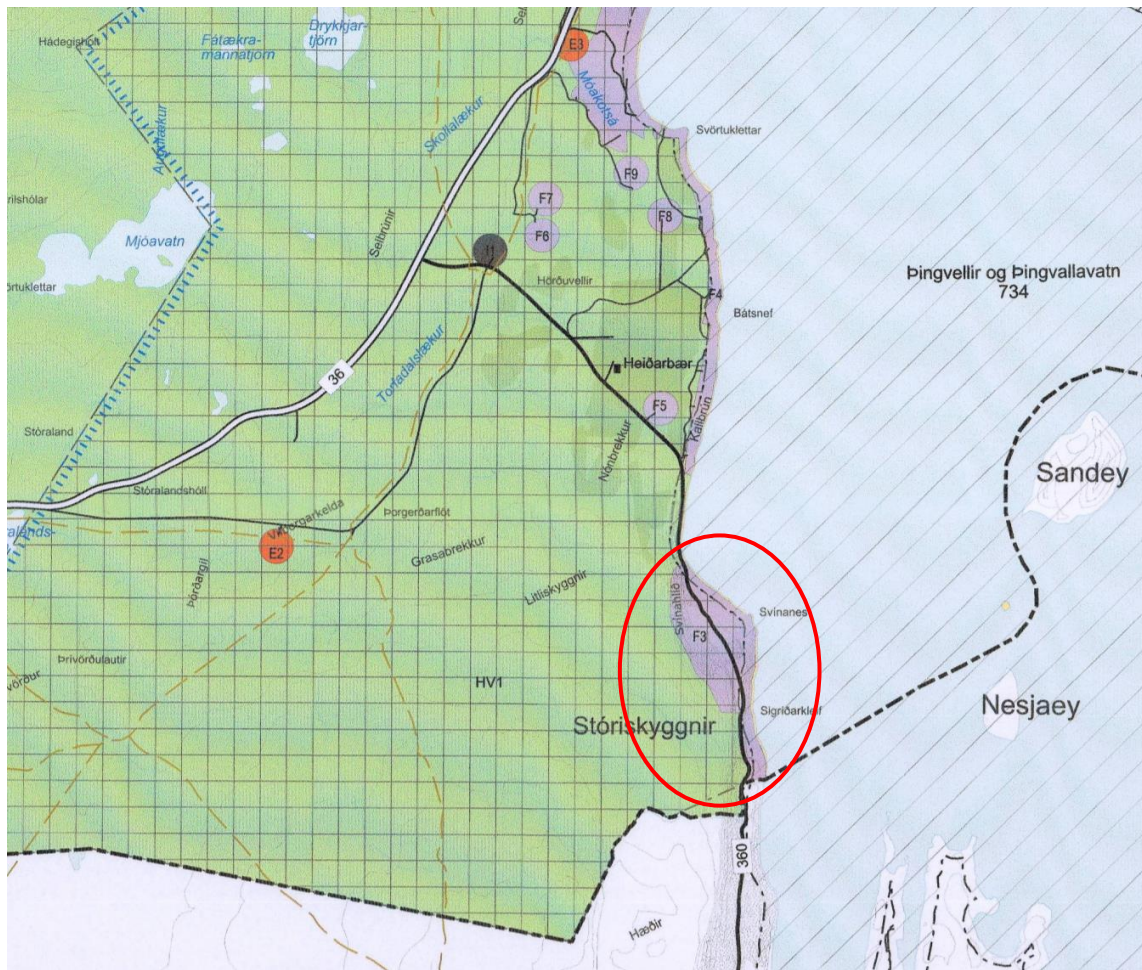
³ Mannvit. Áhættumat fyrir sumarhúsabyggðir í Bláskógabyggð vegna gróður- og kjarrelða. 19. desember 2014.

⁴ Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2015-2026. September 2016.

- Skipulag tryggi aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufríbærnum.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- 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 kjarrelda.
- Landeigandi/félög sumarhúsa eigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnassýslu.
- Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.
- Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.“

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F3	Svínanes	Ekkert deiliskipulag í gildi. 42 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 53 ha.	Heiðarbær

Tafla 1. Ákvæði vegna frístundabyggðar í aðalskipulagi sem á við um svæðið



Mynd 6. Hluti af sveitarfélagsuppdrætti 1 Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Svæðið er skilgreint sem verndarsvæði kafla 2.8 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar⁵ (bls. 51):

Kafla 2.8. VERNDARSVÆÐI OG MINJAR

Um verndarsvæði og minjar segir í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 (bls.52):

Markmið:

- *Stuðla skal að verndun lítt raskaðra landsvæða og óbyggðra víðerna.*
- *Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða.*
- *Merkir minja- og sögustaðir verði merktir og gerðir aðgengilegir, fornar leiðir verði endurvaktar, m.a. til að renna styrkari stoðum undir ferðaþjónustu.*
 - *Stuðlað verði að góðri umgengni um hálendið, álag verði undir þolmörkum viðkvæmra svæða og reynt að viðhalda sem stærstum óbyggðum víðernum.*
- *Mannvirkjagerð leiði til eins lítillar röskunar og kostur er, sérstaklega á hálendinu.*
- *Fornminjar verða merktar eftir því sem kostur er og upplýsingar um þær bættar.*
- *Kortlagðar verði gamlar þjóðleiðir og kannaðir möguleikar á að nýta þær sem reið- og/eða gönguleiðir. Ennfremur verði hugað að verndun ýmissa eldri samgöngumannvirkja, s.s. Kóngsvegur.*

⁵ Skipulagsstofnun. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, greinargerð.

- Hugað verði að varðveislugildi eldri húsa og mannvirkja, þ.m.t. samgöngumannvirkja og vatnsaflsvirkjana frá upphafi rafmagnsaldar.
- Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja er undanfari frekara skipulags.

Leiðir:

- Skipulag og merkingar verði bætt til að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og til að bæta umgengni um viðkvæm svæði.
- Markvisst verði reynt að vernda náttúru- og menningarminjar á svæðinu m.a. með merkingu þeirra og aukinni fræðslu og upplýsingagjöf til ferðamanna.
- Helstu minjar/minjasvæði verði felld undir hverfisvernd og skilgreind verndarákvæði fyrir þær.
- Lokið verði við svæðisskráningu fornminja í sveitarfélaginu á skipulagstímanum.
- Stuðlað verði að varðveislu birkiskóga- og birkikjarrs.
- Kóningsvegurinn verði verndaður og merktur fyrir göngufólk þar sem hann er heillegur.
- Unnið verði að lagfæringu og viðhaldi á völdum minjum, t.d. fornum bæjarstæðum, samgöngumannvirkjum og vatnsaflsvirkjunum.

Kafli 2.8.2 Önnur náttúruvernd

Svæðið er inn á á náttúruminjasrá og um önnur verndarsvæði í Aðalskipulagi Bláskógarbyggðar 2015-2027 segir (bls.53)

Svæði á náttúruminjasrá		
Nr.	Heiti	Lýsing á afmörkun og sérstæði þeirra skv. náttúruminjasrá
743	Þingvellir og Þingvallavatn	Þingvellir og land jarðanna Kárastaða, Brúsastaða, Svartagils og Gjábakka samkvæmt sérlögum nr. 47/2004. Þingvallavatn, ásamt eyjum og strandlengjumhverfis vatnið. Þingvellir eru einstæður sögustaður, landslag stórbrotið og fágætt að jarðfræðilegri gerð. Þingvallavatn er lífauðugt vatn í sigdal og má þar m.a. finna fjögur afbrigði af bleikju

Tafla 2. Ákvæði vegna náttúruminjasrár í aðalskipulagi sem á við um svæðið.

Hluti af svæðinu er innan hverfisverndar og um hverfisverndina HV1 í Aðalskipulagi Bláskógarbyggðar 2015-2027 segir (bls.56):

Kafli 2.8.3 Hverfisvernd

Ákvæði hverfisverndar vegna náttúruverndar eru þessi:

- Þar sem um er að ræða vötn eða tjarnir tekur verndarsvæðið, auk þeirra, að lágmarki til 50 m beltisá bökkum þeirra.
- 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 grísa náttúrulegan skóg og gera göngustíga um hann.
- Nokkur vatnsmikil lindasvæði eru vernduð sem hugsanleg framtíðarvatnsból.
- 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.

Hverfisvernd vegna náttúruverndar			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
HV1	<i>Selás, Stóriskeyggnir</i>	<i>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</i>	<i>Skálabrekka, Heiðarbær</i>

Tafla 3. Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulagi sem á við um svæðið

2.2.3 Lög um verndun Þingvallavatns og vatnasvið nr. 85/2005

Markmið laga nr. 85/2005 er að stuðla að verndun lífríkis Þingvallavatns og vatnasviðs þess. Náttúrufræðistofnun Íslands hefur lagt til að Þingvallavatn og Sogið verði á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár [Sogið-Þingvallavatn \(ni.is\)](http://Sogið-Þingvallavatn.ni.is) vegna mikilvægi þess fyrir fuglalíf. Þingvallavatn er sömuleiðis meðal vatnshlota sem vakta skal samkvæmt vöktunaráætlun Vatnaáætlunar (www.vatn.is) og ber að taka tillit til þeirra tilmæla sem fjallað er um þar.

3 Deiliskipulag

3.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að hafa til staðar deiliskipulag sem gefur heildarmynd af svæðinu þar sem lóðarmörk, aðgengi og gönguleiðir eru skýrar. Jafnframt að fylgja eftir stefnu Bláskógabyggðar um að til skuli vera deiliskipulag fyrir eldri frístundasvæði. Með deiliskipulagsgerðinni er unnið að því að samþætta lóðarmörk, 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.

Leiðir að markmiðum:

- Skilgreina lóðarmörk og byggingareiti.
- Skilgreina gönguleiðir vegfarenda um svæðið til að hvetja til útivistar í sátt við náttúru og menn.
- Skilgreina aðkomu- og akstursleiðir þannig að þær séu skýrar.
- Setja fram skipulagsskilmála.

Deiliskipulagssvæðið liggur við vestanvert Þingvallavatn. Aðkoma að svæðinu er frá Þingvallavegi og Nesjavallavegi og þaðan er keyrt eftir Grafningsvegi efri sem er aðalaðkomuvegur að deiliskipulagssvæðinu. Engin deiliskipulög liggja að nærliggjandi svæði.

3.2 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir samkvæmt deiliskipulagi. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru háðar leyfi sveitarstjórnar og leyfi Heilbrigðiseftirlits vegna vatnsverndarsjónarmiða.

3.2.1 Samgöngur og innviðir: aðkoma og stígakerfi

Skipulagið byggir á núverandi fyrirkomulagi vega og aðkomuleiða, en viðbætur við kerfið miða aðallega að því að bæta öryggisþætti og bæta við fjölbreyttari útivistarmöguleikum. Stígum er skipt í eina megingerð, útivistarstíga. Aðalaðkomuvegur er um Grafningsveg efri, vegurinn sker sig inn í bratta í hlíð, niður að vatni með allt að 40 m hæðarmismun sum staðar eða um 60% halla niður að vatnsbakka.

3.2.2 Vegir og aðkoma

Aðalaðkoma akandi umferðar að svæðinu er frá Grafningsvegi efri og er vegurinn malbikaður og um 5 m á breidd. Heimilt er að leggja bundið slitlag á vegi innan deiliskipulagsins. Ekki er gert ráð fyrir nýjum vegum umfram það sem nú er, en tryggja skal að þær umferðarleiðir innan svæðis geti tengst hugsanlegu göngu- og hjólreiðaleið umhverfis Þingvallavatn. Leigutakar sjá um viðhald og hirðingu aðkomuvega.

Hámarkshraði vegarins er 50 km/klst og er lágmarks öryggisbreidd 2-4 m, mælt frá brún akbrautar. Innan öryggissvæðis skal almennt ekki vera önnur umferð ökutækja en heimilt er að hafa umferðarmerki og ljósaþólpa af ákveðinni gerð innan þess. Meginreglan er að setja skal upp vegrið þar sem breidd öryggissvæðis vegar næst ekki. Veghelgunarsvæði er 15 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu, annara en þjóðvega. Vegagerðin bendir á að gæta þess að unnt sé að framfylgja sérstökum kröfum sem gerðar eru í öðrum lögum og reglugerðum, s.s. kröfum um öryggi og hljóðvist en 100 m línan er m.a. komin til vegna þeirra.⁶ Ekki er fyrirhugað að reisa hljóðmanir á svæðinu.

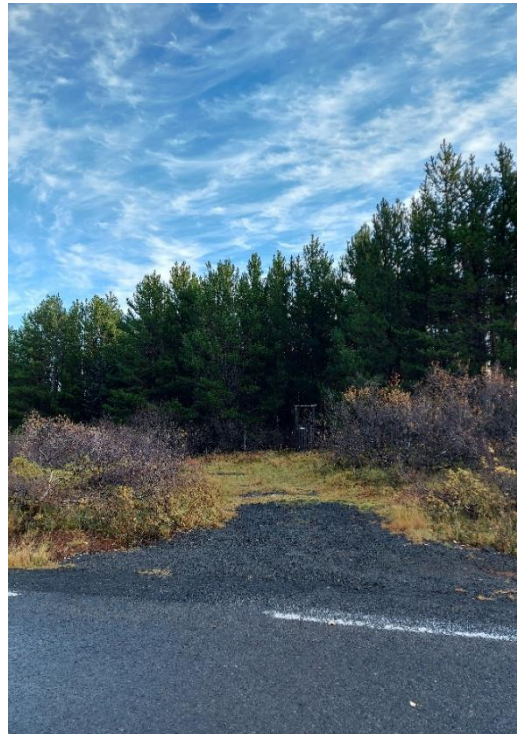
3.2.3 Stígar

Útivistarstígar eru hugsaðir aðallega fyrir gangandi og ekki endilega aðgengilegir öllum. Útivistarstígar eru slóðar um 1-2m á breidd og er gert ráð fyrir að þeir verði með lausu yfirborði og geta legið um torfærar og brattari leiðir en stofnstígar. Útivistarstígar sem eru skilgreindir og afmarkaðir sem slíkir eru einungis ætlaðir gangandi fólki. Gert er ráð fyrir hjóla og göngustíg meðfram aðalvegi, lega stíga á skipulagsuppdráttum er leiðbeinandi.

Stígar eru skilgreindir með appelsínugulum lit á uppdrætti. Lega stíga á skipulagsuppdráttum er leiðbeinandi. Nákvæmari lega og yfirborðsefni verður valið við nánari hönnun m.t.t. landslags, staðhátta, hæðarlegu og viðkvæmni svæða og yfirborðefnis.

3.2.4 Gönguleiðir aðgengi að og meðfram vatni

Ítrekuð eru tilmæli úr aðalskipulagi um að leitast verði við að gera greiðfæra göngu- og hjólaleið umhverfis vatnið. Enn fremur er bent á lög um náttúruvernd nr. 60/2013 17. gr. um almannarétt, útivist og umgengni. Innan deiliskipulagsvæðis skal halda opnum aðgengilegum svæðum meðfram vatnsbakka í a.m.k. 10 metra fjarlægð frá bakkanum.



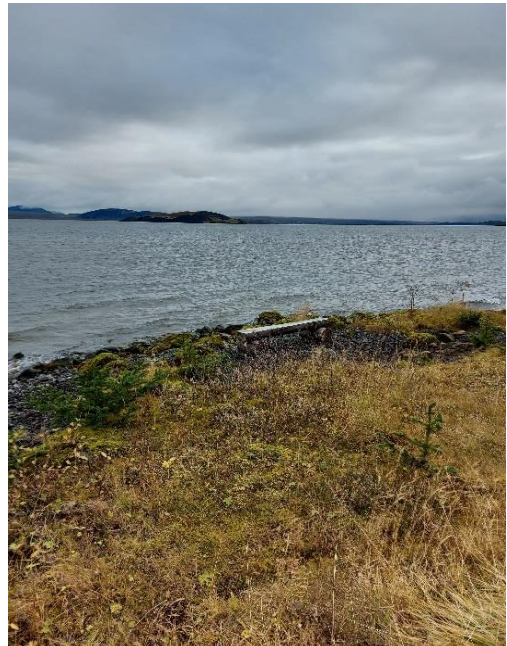
Mynd 7. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ. (Landmótun, BG).

⁶ Vegagerðin. Rannveig María Jóhannesóttir. Svar við fyrirspurn vegna deiliskipulagsgerðar fyrir frístundabyggð við Grafningsveg (360-03) í Bláskógarbyggð. 20.október 2021.

3.2.5 Girðingar/afmörkun

Leitast skal við að sameina fjárheldar girðingar á ytri mörkum svæðis en fella niður girðingar milli einstakra lóða. Bent er á gr. 26 í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013, þar segir: „óheimilt er að setja niður girðingu á vatns-, ár- eða sjávarbakka þannig að hindri umferð gangandi manna“.

Ekki er gert ráð fyrir nýjum vegum umfram það sem nú er en tryggja skal að þær umferðaleiðir innan svæðis geti tengst hugsanlegri framtíðar göngu- og hjólréiðaleið umhverfis Þingvallavatn ásamt því þarf að tryggja aðgengi slökkviliðs- og sjúkrabifreiða. Leigutakar sjá um viðhald og hirðingu aðkomuvega innan svæðis.



Mynd 8. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).

3.2.6 Fráveitur, aðveitur (vatnsveitur) og geymsla eldsneytis og hættulegra efna

Allur frágangur á fráveitum og aðveitum skal uppfylla kröfur Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal þannig frá fráveitum að með öllu sé tryggt að ekki sé hætt á niturmengun grunn- eða yfirborðsvatns sem rennur í Þingvallavatn. Leigutakar skulu sjá um og kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við rotþrær og vatnsóflun. Nauðsynlegt er að gera mjög strangar kröfur um hreinsun skolps. Staðsetja skal nýjar rotþrær í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar að lútandi. Gert er ráð fyrir rotþróm og fráveitulögnum innan lóðarmarka. Ekki má byggja yfir rotþrær. Staðsetning, tilfærslur og lausnir í rotþróm skal gera í samráði við heilbrigðiseftirlitið og byggingafulltrúa. Fráveitukerfi innan svæðisins skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp og reglugerð 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.

Um vatnsvernd gilda ákvæði reglugerðar nr. 533/2001 um breytingu á reglugerð nr. 796/1999. Með fráveitur skal fara skv. reglugerð nr. 798/1999. Geymsla eldsneytis og hættulegra efna er bönnuð á svæðinu sbr .6. gr. reglugerðar nr. 650/2006 og reglugerð nr. 891/2021 um breytingu á reglugerð nr. 650/2006. Vatnsaka er misjöfn að fyrirkomulagi en yfirleitt innan lóða.

3.2.7 Ræktun og fjarlægð ræktunar frá vatni

Æskilegt er að nota innlendar tegundir svo sem ilmbirki, reynivið, íslenskan eini, blæsösp, og íslenskar víðitegundir s.s. gulvíði eða loðvíði. Leitast skal við að halda gróðursetningu og ræktun barrtrjáa og hávaxinna aðfluttra trjáteguna (s.s. aspar, álms, hlyns) í lágmarki innan deiliskipulagssvæðisins (sbr. ákvæði hverfisverndar). Notkun tilbúins áburðar er óheimil skv. 8. gr. reglugerðar nr. 650/2006 og reglugerð nr. 891/2021 um breytingu á reglugerð nr. 650/2006. Lóðarhafar eru einnig hvattir til að grisja há tré sem skyggja á útsýni nágranna. Þegar verið er að gróðursetja ný tré skal huga að útsýni nágranna.

Samkvæmt 10. gr reglugerðar nr. 583/200 um innflutning, ræktun og dreifingu útlendra plöntutegunda er ræktun útlendra tegunda óheimil á friðlýstum svæðum. Bent er á mikilvægi er að taka tillit til 62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd en þar segir að við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.



Mynd 9. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).

Hluti af svæðinu er innan hverfisverndar og á hluta af svæðinu er að finna náttúrulegan birkiskóg. Í skilmálum um hverfisverndar innan náttúrulegra birkiskóga er einungis heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir eins og birki, víði og reyni sjá nánar gr.3.2.7 hér að ofan. Þó er heimilt að grisja náttúrulegan skóg og gera göngustíga um hann. Samkvæmt kortasjá Skógræktarinnar er á svæðinu náttúrulegur birkiskógur, en sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar falla undir b. lið 1. mgr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Lög nr. 33/2019 fjalla um um skóga og skógrækt er markmiðið að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra. Náttúruskógur er skilgreindur skv. lögnum þar sem land, a.m.k. 0,5 ha að flatarmáli, þar sem sjálfssáanar, innlendar trjátegundir, þ.e. ilmbjörk, reyniviður, blæsösp, gulvíðir eða loðvíðir, eru ríkjandi og ná a.m.k. tveggja metra hæð fullvaxnar og a.m.k. 10% krónuþekju.

3.2.8 Nytjaveiðar

Ábúendum Heiðarbæjabújarðanna er heimilt að hafa aðstöðu til nytjaveiða í Þingvallavatni, annars vegar á Svínanesi og hins vegar við Móakotsá.

3.2.9 Stærð og útlit húsa

Á skipulagsuppdrætti hefur hver leigulóð númer, auk landeignanúmers og sem er að finna í Þjóðskrá. Endurbygging og/eða viðbygging núverandi frístundahúsa eða ný frístundahús eru heimil innan byggingareita, en þó ekki nær vatnsbakka en 50 m. Viðbætur við hús skulu vera þannig að það sé samtengt núverandi húsi með burðarbita, þaki eða veggjum þar sem því er viðkomið. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum, öðrum en mörkum að vatni, skal almennt vera að lágmarki 10 metrar. Æskilegt er vegna hljóðvistar og að þar sem því er viðkomið verði byggingar staðsettar fjær vegum en 100 m, þar sem ekki er gert ráð fyrir að ráðist verði í hávaðavarnir.

Heildarflatarmál frístundahúss skal ekki vera meira en 3% af stærð lóðar en þó ekki meira en 250 m². Á þeim lóðum sem leyft er að bæta við nýjum húsum í stað eldri húsa skal fjarlægð frá vatni ekki vera minni en 50 metrar. Sama gildir um stærð og útlit húsa svo og fjarlægð frá lóðamörkum eins og um endurbyggingu húsa er að ræða. Þar sem lóðir eru undir ½ ha má heildarflatarmál frístundahúss ekki vera en 5% af stærð lóðar.

Viðbyggingar eða endurbyggingar núverandi húsa og nýrra húsa skulu vera þannig að hvorki hús né þaklínur beri við himinn eða vatnsflöt (séð frá helstu útsýnisstöðum) heldur falli að landi og/eða gróðri.

Þeir hlutar byggingareita sem sýndir eru á uppdrætti og eru innan 50 metra fjarlægð frá vatni er óheimilt að nýta fyrir hvers konar mannvirkjagerð. Þeir hlutir byggingarreita sem eru nær vatni en 50 metra má einungis nýta í þeim tilgangi að viðhalda eldra húsi og til óverulegra breytinga húsa í þeim tilgangi að uppfylla gildandi kröfur um algilda hönnun og öryggis- og heilbrigðismál. Gera þarf grein fyrir hvaða þætti öryggis og/eða heilbrigðismála er verið að bæta úr í umsókn um byggingarleyfi. Núverandi sumarhús sem eru nær vatni en 50 metra eru undanþegin kröfu um að samtengja þurfi gestahús við núverandi hús.

Mænishæð (hæsti punktur þaks) skal ekki vera hærri en 6.0 m, mælt frá lægsta punkti lóðar við húsvegg eða gólfkóta hvort sem er lægra. Þaklitir skulu vera dökkir jarðlitir.

Byggingarefni viðbygginga/endurbygginga skal vera í jarðlitum. Gluggafletir skulu vera með speglun sýnilegs ljóss < 15%. Notast skal við útlýsingu sem beinir ljósi til jarðar.

Gestahús allt að 40 m² eru leyfileg innan byggingareits. Æskilegt er að þau séu tengd aðalhúsi með veggjum, burðarbitum eða þaki. Um útlit og gerð þeirra gildir það sama og við aðalhús. Núverandi hús sem eru utan byggingareits eru undanskilin því að þurfa að vera samtengd gestahúsi. Byggingar gestahúsa teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

3.2.10 Bátaskýli

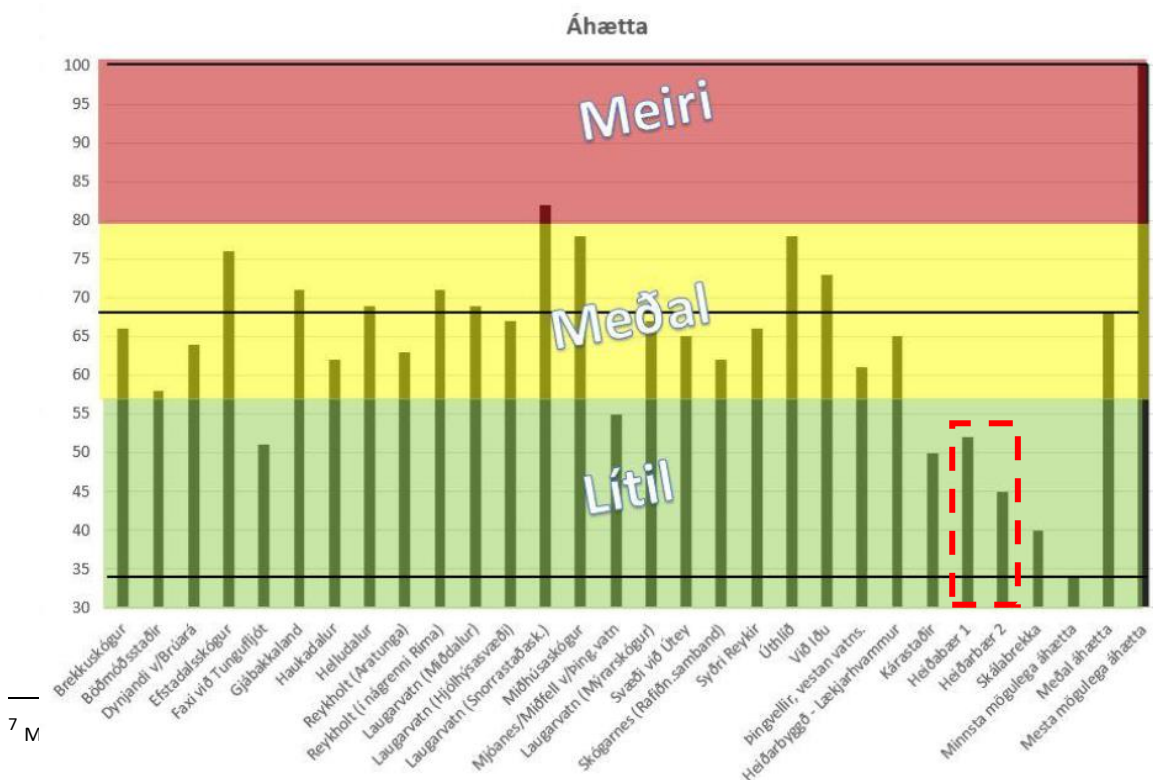
Núverandi bátaskýli mega ekki hindra aðgengi almennings, slökkvi- eða brunaliðs um vatnsbakka. Heimilt er að viðhalda núverandi bátaskýlum. Við Svínahlíð eru nú þegar bátaskýli á sameiginlegu svæði og er viðhald á þeim leyfilegt. Ný bátaskýli eru ekki leyfileg innan skipulagssvæðisins né stækkun á núverandi bátaskýlum. Ekki er leyfileg önnur notkun en bátaskýli undir núverandi skýli. Heimilt að gera aðstöðu til að taka upp og setja báta á vatnið ásamt stækkun á bílastæði í allt að 100 m² við bátaskýli nyrst á svæðinu. Staðsetning er einungis leiðbeinandi, en getur breyst við nánari hönnun.

3.2.11 Skógar- og kjarreldar

Með aukinni frístundabyggð um allt land eru hugsanlegir gróðureldar orðnir að verulegu áhyggjuefni með tilliti til brunavarna, ekki síst á eldri svæðum þar sem skógur og kjarr er orðið þétt. Mest er hættan af gróðureldum í þurrkatíð að vori, frá lokum mars fram í júní. Þegar líður á sumarið og gróður tekur við sér getur dregið úr eldhættu en við réttar aðstæður í mikilli þurrkatíð geta einnig orðið gróðureldar að sumri til. Efla þarf frekari eldvarnir og viðeigandi ráðstafanir í skógum og frístundabyggðum landsins. Skoða þarf skóggerð, aldur, þykkt jarðvegs, landslag, sinu, landhalla og aðgengi að slökkvivatni, þéttleiki bústaða, flóttaleiðir fólks o.fl.⁷ Í deiliskipulagi er merkt svæði sem aðstöðusvæði fyrir slökkvilið. Staðsetning er einungis leiðbeinandi er getur breyst við nánari hönnun. Mögulega þarf að gera ráð fyrir að setja upp brunahana eða dælustöðvar til að komast að vatni fyrir slökkvistarf.



Mynd 11. Ljósmynd tekin í október 2021, í Heiðarbæ (Landmótun, BG).



Tafla 4. Niðurstaða grófrar áhættumatsgreiningar (Mannvit, 2014).

Gera þarf frekara áhættumat vegna gróður- og skógarelda fyrir svæðið og viðbragðsáætlanir. Þrátt fyrir að áhættumat Mannvits hafi verið gróft og sé ekki tæmandi eru lagðar til ákveðnar úrbætur til að lækka hugsanlega áhættu, má þar helst nefna eftirfarandi:

<p>Sveitarfélagið</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gera má úttekt á hugsanlegum vatnstökustöðum nærri þeim frístundabyggðum sem áhættan er mest. Kortlagning þeirra gæti hjálpað slökkviliði vegna hugsanlegra aðgerðaráætlunar ef gróður- og skógareldar geisa. ▪ Hægt er að birta á heimasíðu sveitarfélagsins einfalda lista með einföldum forvörnum, viðvörnum og einföldum viðbragðsáætlunum. 	<p>Sumarhúsaeigendur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sumarhúsaeigendur geta gert ýmislegt í kringum bústaði s.s. eiga klappir og halda gróðri næst húsum í skefjum. ▪ Almennar upplýsingar um opin eldstæði í þurrkatíð, sýna varúð við bálkesti og svo framvegis.
<p>Sumarhúsafélög</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sumarhúsafélög eru sá aðili sem heldur utan um hvert svæði fyrir sig. Kortlagning hugsanlegra flóttaleiða á svæðinu, einfaldr forvarna og viðvarana gæti verið á könnu þessara félaga. Almennar upplýsingar vegna hugsanlegra gróður- og skógarelda. 	<p>Almennir gestir</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hér er átt við félagsmenn ýmissa félaga eða almennir leigjendur sumarhúsa án þess að um sé að ræða beint eignarhald. Hér gæti upplýsingar verið með miðlægum hætti í höndum annara sem sjá um útleigu sumarhúsa. ▪ Almennar upplýsingar um gróður- og skógarelda í hverjum bústaði fyrir sig.

Næstu skref fyrir sveitarfélagið geta einnig verið í formi aðgerða eins og að kortleggja betur og gera úttekt á hugsanlegri þörf á hringtengingum eða flóttaleiðum á ákveðnum frístundasvæðum. Sérstaklega með það í huga að gangandi fólk kæmist leiðar sinnar þótt hugsanlegir akvegir séu ekki fyrir hendi. Slíkt kallar á víðtækt samráð milli allra hlutaðeigandi aðila.

4 Áhrifamat

Tillagan og efnistöð hennar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021 en gert verður grein fyrir áhrifum á umhverfið samkvæmt 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Ekki er fyrirhugað að heimila nýjar lóðir 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.

Þeir umhverfisþættir sem skoðaðir eru í áhrifamatinu eru:

- Landslag og ásýnd
- Náttúru- og menningarminjar
- Vistkerfi og landgæði
- Útivist
- Samfélag

- **Áhrif á landslag og ásýnd**

Áhrif á landslag og ásýnd er einna helst af uppbyggingu nýrra mannvirkja, vega og stígagerðar. Með látlausri hönnun og efnisvali sem miðast við náttúruferfar svæðisins eru áhrifin lágmerkð. Uppbygging stíga hefur einnig áhrif þar sem leiðir verða sýnilegri, en um leið mun verða hægt að stýra umferð innan svæðisins og vernda svæðið og auka öryggi.

- **Áhrif á náttúru- og menningarminjar**

Í deiliskipulaginu er lögð fram tillaga að samgöngukerfi þar sem leitast er við að nýta núverandi leiðir í heildstætt stígakerfi en jafnframt að skilgreina lóðir og byggingareiti fjær bökkum Þingvallavatns. Meginhluti stígakerfisins er skilgreindur innan svæða sem eru manngerð við vegi, lóðir eða opin svæði. Engar minjar innan skipulagssvæðisins eru taldar í hættu skv. hættumati aðalskráningar fornleifa.

- **Áhrif á vistkerfi og landgæði**

Stígar innan svæðis er að mestum hluta innan þess svæðis sem er þegar búið að breyta með áhrifum mannsins, með vegum, stígum eða gróðursetningu eða byggingum, en ekki að heillegum ósnertum svæðum eða votlendi. Uppbygging stíga og aðstöðu á svæðinu er mikilvægur þáttur í stýringu umferðar og vernd svæðisins og aðliggjandi svæða, þar sem komið er í veg fyrir óreiðu, átroðning, röskun á landi og oft tilviljanakenndri ferðir fólks um svæðið. Takmarkað aðgengi að vistkerfinu er ætlað að stuðla að varðveislu þess. Mikilvægt er að allar framkvæmdir innan svæðisins verði unnar utan varptíma til þess að raska sem minnst fuglalífi á svæðinu. Farið er eftir lögum um fráveitu og skólp nr. 798/1999 og reglugerð 796/1999 um mengun vatns og áhrifin ættu því að vera óveruleg.

- **Áhrif á útivist**

Stígakerfi svæðisins er miðað að meginleið meðfram vatninu og leið sem hentar gangandi fólki. Skýrt leiðakerfi og upplýsingar stuðlar enn frekar að nýtingu svæðisins til útivistar.

- **Áhrif á samfélag**

Gott aðgengi að einstöku svæði í jaðri Þingvallarsvatns fjölgar möguleikum til útivistar og fjölbreytileika í upplifun. Miðlun upplýsinga og fræðslu er jákvæð í samfélagslegu tilliti og eykur líkur á að fólk gangi með virðingu um svæðið og stuðlar að betra öryggi með merktum gönguleiðum.

5 Afgreiðsla eftir auglýsingu

6 Heimildarskrá

Alþingi, Lagasafn, <https://www.althingi.is/lagasafn/>:

- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Dómsmálaráðuneytið, Reglugerðarsafn, <https://www.reglugerd.is/>

- Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.
- Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.
- Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun.
- Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.
- Reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.
- Reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis þingvallavatns.

Mannvit. Áhættumat fyrir sumarhúsabyggðir í Bláskógabyggð vegna gróður- og kjarrelda Unnið fyrir Bláskógabyggð 19. desember 2014.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi.
<https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 14.09.2021.

Map.is Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum. Sótt af vef map.is 14.09.2021
<https://map.is/base/@391890,410898,z8,2>.

Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2015-2026. September 2016.
https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf

Skipulagsstofnun. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Birt í B-deild 28.05.2018.
<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?countyno=8721>

Veðurstofa Íslands. <https://vindatlas.vedur.is/> Sótt af vef 14.09.2021.

7 Deiliskipulagsuppdráttur