

# Deiliskipulag frístundabyggðar Úlfljótsvatn Grímsnes- og Grafningshreppur

## GREINARGERÐ



17.10.2023

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Grímsnes og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_ 201\_\_ og í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_ 201\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 201\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 201\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 201\_\_.

## EFNISYFIRLIT

1.	ALMENN LÝSING Á JÖRÐINNI.....	4
1.1.	Inngangur .....	4
1.2.	Kortagrunnar og skipulagsgögn.....	4
1.3.	Samræmi við aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps.....	4
1.4.	Samræmi við Landsskipulagsstefnu .....	5
1.5.	Náttúruminjar.....	5
1.6.	Náttúruvá.....	5
1.7.	Fornminjar .....	5
2.	DEILISKIPULAG OG BYGGINGARSKILMÁLAR .....	7
2.1.	Deiliskipulagssvæðið .....	7
2.2.	Áfangaskipting .....	7
2.3.	Lóðir og lóðastærðir .....	8
2.4.	Staðsetning húsa og byggingarreitir .....	8
2.5.	Húsagerðir og húsastærðir .....	8
2.6.	Gisting.....	8
2.7.	Vegir, aðkoma og bílastæði .....	8
2.8.	Rafveita.....	8
2.9.	Vatnsveita .....	8
2.10.	Frárennsli.....	8
2.11.	Sorphirða .....	9
2.12.	Girðingar og gróður .....	9
2.13.	Gönguleiðir.....	9
2.14.	Brunavarnir.....	9
3.	UMHVERFISÁHRIF .....	9
4.	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU .....	9
5.	HEIMILDIR .....	10

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 17.10.2023

## 1. ALMENN LÝSING Á JÖRÐINI

### 1.1. Inngangur

Deiliskipulagssvæðið nær yfir land úr jörðinni Úlfjótsvatns í Grímsnes- og Grafningshreppi. Jörðin Úlfjótsvatn er um 1.470 ha að stærð og helstu jarðamörk liggja að Villingavatni til vesturs, Hlíð og Bíldsfelli til suðurs og í norður liggur jörðin að landi Steingrímsstöðvar. Hefðbundinn búskapur hefur ekki verið á Úlfjótsvatni síðan um miðja síðustu öld er jörðin komst í eigu Reykjavíkurbæjar árið 1934 með vatnsréttindum. Skipulagssvæðið er 44,0 ha að stærð,

Við deiliskipulag svæðisins eru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi:

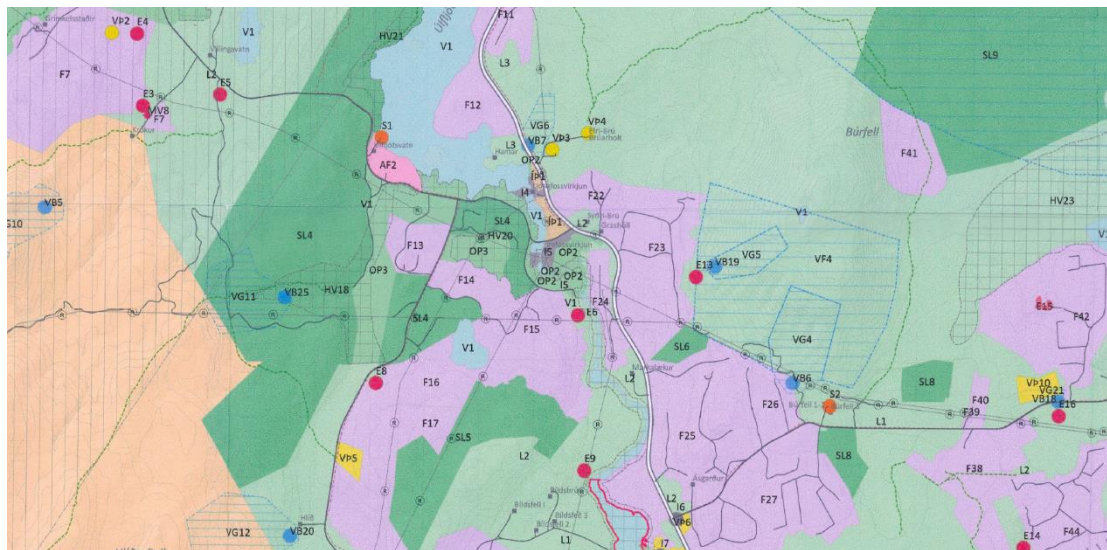
- Að skapa góða heildarmynd af svæðinu, með samræmdum skilmálum fyrir allar lóðir, sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi staðarins.
- Að góðar gönguleiðatengingar verði um allt svæðið.

### 1.2 Kortagrunnar og skipulagsgögn

Skipulagsuppdrátturinn er teiknaður ofan á loftmynd frá Loftmyndum ehf. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppdráttur af frístundabyggð við Úlfjótsvatn í mælikvarðanum 1:2.000.

### 1.3 Samræmi við aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps F14 um reitinn segir óbyggt svæði og ekki deiliskipulag fyrir hendi, stærð 41,6 ha.



Almennir skilmálar aðalskipulagsins segja m.a. að

- Húsagerðir og lóðaskipan skulu falla vel að landslagi.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu  $\frac{1}{2}$  - 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Almennt er gert ráð fyrir að lóðir taki allt að 2/3 hluta frístundasvæði.
- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildar byggingarmagni lóðar.
- Hafa skal sameiginlega fráveitu þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.



#### 1.4 Samræmi við Landsskipulagsstefnu

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun.

#### 1.5 Náttúruminjar

Deiliskipulagið er allt skilgreint sem skógræktarsvæði á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunnar Íslands, þ.e. dökk grænn litur á uppdrætti. Ekki er vitjað um sérstakar náttúruminjar innan svæðisins.



Mynd 1. Vistgerðarkort frá NÍ, fristundabyggðasvæðið er markað með rauðum hring inn á myndina.

#### 1.6 Náttúruvá

Sú náttúruvá sem helst steðjar að byggð í Grímsnes- og Grafningshreppi er hættu á stórum jarðskjálftum á Suðurlandsskjálftabeltinu. Þrátt fyrir nálægð við Suðurlandsskjálftabeltið er ekki ástæða eða forsendur til að skilgreina ákveðin hættusvæði innan deiliskipulagssvæðisins vegna jarðskjálftahættunnar. Við skipulag og staðsetningu bygginga og mannvirkja almennt verður hinsvegar að gæta þess að undirlag hafi verið rannsakað gaumgæfilega m.t.t. áhrifa í jarðskjálftum.

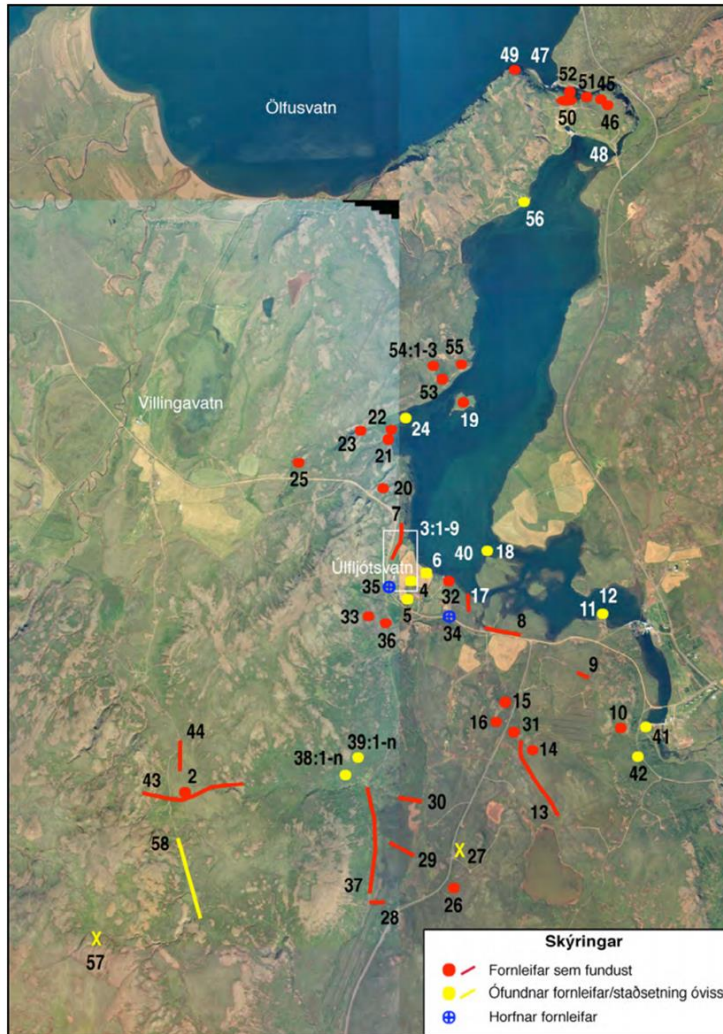
#### 1.7 Fornminjar

Í deiliskipulagi er skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 fjallað um friðaðar og friðlýstar minjar. Allar fornleifar, hús og mannvirki, 100 ára og eldri eru friðaðar og er óheimilt að haggja

við þeim án leyfis Minjastofnunar Íslands. Um friðlýstar minjar gilda strangari verndarákvæði og flokkast þær sem þjóðminjar.

Fyrir liggur fornleifaskráning á jörðinni sem skráð var af Bjarna F. Einarssyni (2005) einnig var gerð svæðisskráning 1997 af Birnu Gunnarsdóttur og Orra Vésteinsyni.

Í fornleifaskráningunni fundust alls 58 staðir með fleiri en 74 fornleifum (mynd 4). Leita þarf leyfis Minjastofnunar Íslands ef ekki er hægt að tryggja öryggi einstakra fornleifa, eða þess óskað að nema þær á brott vegna framkvæmda. Sæta þarf þeim skilmálum sem embættið kann að setja í því sambandi.



Mynd 2. Staðsetning skráðra fornleifa í landi Úlfjótavatns (Bjarni F. Einarsson 2005 og loftmynd: Loftmyndir ehf.).



## 2. DEILISKIPLAG OG BYGGINGARSKILMÁLAR

### 2.1 Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til alls 37 lóða í landi Úlfjótsvatn fyrir frístundabyggð. Uppbygging á svæðinu skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Atvinnustarfsemi sem er líkleg til að valda hvers konar ónæði, s.s. mengun eða hávaða á skipulagssvæðinu er ekki heimil. Þar sem svæðið er ekki mikið raskað þá skal halda raski á svæðinu í lágmarki og við framkvæmdir verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróðurfar.

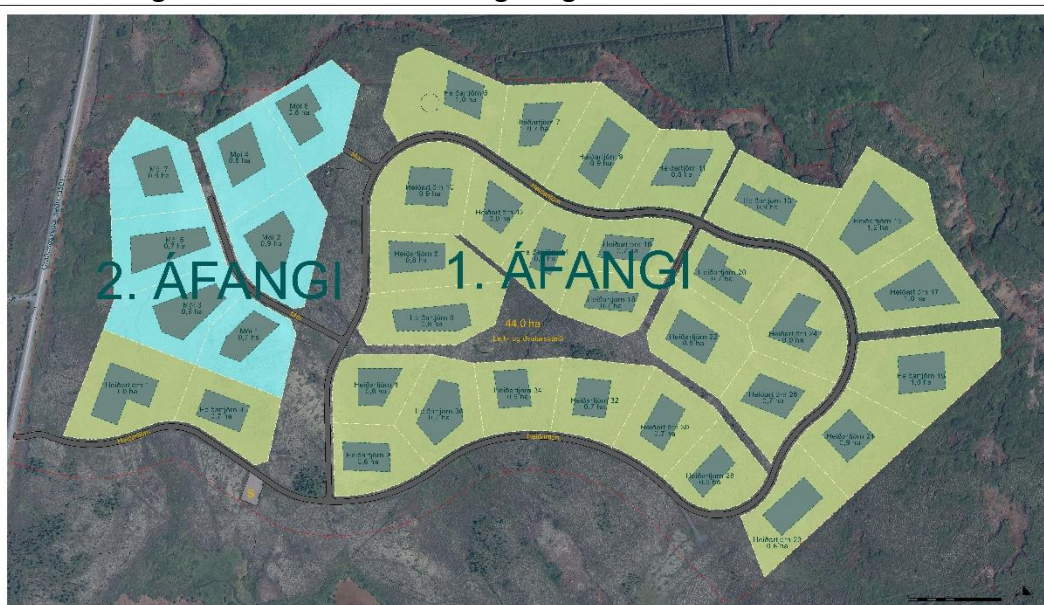


Mynd 3. Sýnir deiliskipulagssvæðið sem er 44,0 ha.

### 2.2. Áfangaskipting

Skipta á svæðinu í tvö áfanga.

1. Áfangi eru 30 lóðir sem eru austan línuvegur heita Heiðartjörn 1-36.
2. Áfangi eru 7 lóðir vestan línuvegur og hafa heitin Mói 1-7.



Mynd 4. Áfangaskipting uppbyggingar, 1. áfangi eru grænu lóðirnar og 2. áfangi eru bláu lóðirnar.

### 2.3 Lóðir og lóðastærðir

Lóðir fyrir frístundabyggð eru á bilinu 0,6-1,2 ha og taka um 2/3 af skipulagssvæðinu. Ganga skal snyrtilega um lóðir.

### 2.4 Staðsetning húsa og byggingarreitir

Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er víðast hvar 20m og oft enn meiri. Hús verða staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Uppsveita Árnessýslu og nákvæm staðsetning þeirra skilgreind á byggingarnefndarteikningu.

### 2.5 Húsagerðir og húsastærðir

Byggingarreitir eru rúmir og skulu byggingar vera að hámarki 2 hæðir og skal leitast við að aðlaga hús sem best að landi. Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Byggingarefni er frjálst en ekki er heimilt að reisa gámahús á lóðunum. Mesta hæð á mæni er allt að 7,5m miðað við gólfkóta aðkomulóðar. Þakform og mænisstefna húsa er frjálst.

Heildar byggingarmagn innan hvernar lóðar er allt að 200 m<sup>2</sup>. Innan hvernar lóðar skal byggja frístundahús af stærðinni 50-200 m<sup>2</sup> en hámarki má byggja tvö hús þ.e. frístundahús + gestahús/ geymslu/ auk gróðurhúss.

Útiljós skulu ekki vera hærrí en 3 metrar en notast skal við ljósabúnað og lýsingu sem beinir ljósinu niður til jarðar.

Stöðuleyfi gáma er bannað að fráskyldu eins árs leyfi vegna nýframkvæmda.

### 2.6 Gisting

Heimilt er að vera með gistingu í flokki I skv. reglugerð nr. 1277/2016 enda hafi starfsemin tilskilin leyfi, bílastæði verði innan lóðar og félag sumarhúsaeigenda samþykkir það. Innan svæðisins ber að vera með félag sumarhúsaeigenda.

### 2.7 Vegir, aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur inn á svæðið er af núverenda vegi sem liggur af Grafningsvegi neðri (350). Innan svæðisins verður lögð ný hringleið og meðfram henni verður rými fyrir lagnir. Bílastæði skulu vera innan lóðar en gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bílastæðum innan hvernar lóðar.

### 2.8 Rafveita

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi RARIK. Rafmagn verður lagt í jarðstrengjum meðfram aðkomuvegi inn á deiliskipulagssvæðið.

### 2.9 Vatnsveita

Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum skal koma fyrir í og við vegi og gönguleiðir svo að sem minnst rask hljótist af.

### 2.10 Frárennsli

Allt frárennsli frá verður leitt í fráveitukerfis. Frágangur þess verði í samræmi við reglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp, og kröfur heilbrigðisyfirvalda eins og þær eru settar fram í ritinu „Minni fráveitur“, sem gefið var út af Umhverfisstofnun



árið 2022. Rotprær og siturlagnir skulu vera staðsettar þannig og frágengnar að aðgengi að þeim við tæmingar og viðhalds sé auðveld að teknu tilliti til aðstæðna.

Almennt er gert ráð fyrir að lagnir verði staðsettar í og við vegi og stíga og skal staðsetning rotpróar sýnd á byggingarnefndarteikningum. Fjöldi rotpróa skal haldið í lágmarki og þær samnýttar þar sem kostur er.

#### **2.11 Sorphirða**

Grenndarstöð er í Ásgarði þar sem hægt er að losa sig við flokkaðan heimilisúrgang allan sólarhringinn. Mögulegt er að setja gámasvæði innan deiliskipulagssvæðisins en gert er ráð fyrir því innan núverandi plans sem er merkt S á uppdrætti.

#### **2.12 Girðingar og gróður**

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða af einstakar lóðir. Ekki er heimilt að planta gróðri nær stofnvegum en 3m og gróðursetning á lóðarmörkum er háð samþykki eigenda samliggjandi lóða. Ef samþykki liggur ekki fyrir skal gróðursett í a.m.k 3 m fjarlægð frá lóðarmörkum.

#### **2.13 Gönguleiðir**

Áhersla er lögð á góðar gönguleiðatengingar um allt skipulagssvæðið, og tryggt verður að hægt sé að ganga um svæðið.

#### **2.14 Brunavarnir**

Einn brunahani á gatnamótum svæðinu, gert er ráð fyrir neyðarleið eftir göngustíg út af svæðinu.

### **3. UMHVERFISÁHRIF**

Innan deiliskipulagssvæðisins hefur verið unnin fornleifaskráning og hefur verið tekið tillit til hennar í samráði við fornleifafræðing og eru því áhrif á minjar óveruleg. Lagt er upp með að rask á svæðinu verði sem minnst að við framkvæmdir verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróðurfar, þá sérstaklega á þeim svæðum sem verndargildi vistgerðar er metin há, byggingarreitir eru skilgreindir fyrir utan tjörn Einnig skal forðast allt óþarfa rask og ekki er heimilt að planta lúpínu á svæðinu.

Markmið þessa deiliskipulags er að útbúa skilmála þannig að á svæðinu skapist góð heildarmynd, með dreifbýlisýfirbragði og samræmdum skilmálum fyrir allar lóðir, sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi staðarins. Með þessu er verið að lágmarka neikvæð sjónræn áhrif og skapa fallett yfirbragð byggðarinnar sem er að mörgu leyti jákvæðara en að vera að leyfa stök íbúðarhús. Á svæðinu verða góðar gönguleiðatengingar um allt svæðið meðal annars meðfram tjörn og Rangá. Ekki verður annað séð en byggðin hafi óveruleg áhrif á hljóðvist og loftgæði þar sem hér er um að ræða stórar lóðir og landspildur með hlutfallslega litlu byggingarmagni. Skipulagið er nærri öllum innviðum svo sem vegi, ljósleiðara og rafmagni og er í nágrenni við stóru vinnu staði í dreifbýlinu.

### **4. BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU**

## 5. HEIMILDIR

Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands <http://vistgerdakort.ni.is/>