

# Lýsing vegna deiliskipulags Vesturhlíðar Bíldsfells

Október 2024



Grímsnes- og Grafningshreppur

Deiliskipulag, lýsing  
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

*Lýsing unnin af Stúdíó Jæja ehf fyrir hönd eigenda.*

**STÚDÍÓ JÆJA**

studiojæja.is

## Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	3
2.	Staðsetning og afmörkun svæðis.....	4
3.	Markmið deiliskipulags.....	4
4.	Aðalskipulag.....	5
5.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	8
6.	Umhverfismat.....	9
7.	Veðurfar .....	9
8.	Staðsetning og landfræðilegar aðstæður.....	9
8.1.	Dýralíf.....	9
8.2.	Náttúruvá.....	9
9.	Kvaðir.....	10
10.	Fornminjar .....	11
11.	Veitur.....	11
12.	Skipulagsferli – samráð og kynningar.....	11

# 1. Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing þessi er hluti vinnu við gerð deiliskipulags Vesturhlíðar BÍLDSFELLS III.

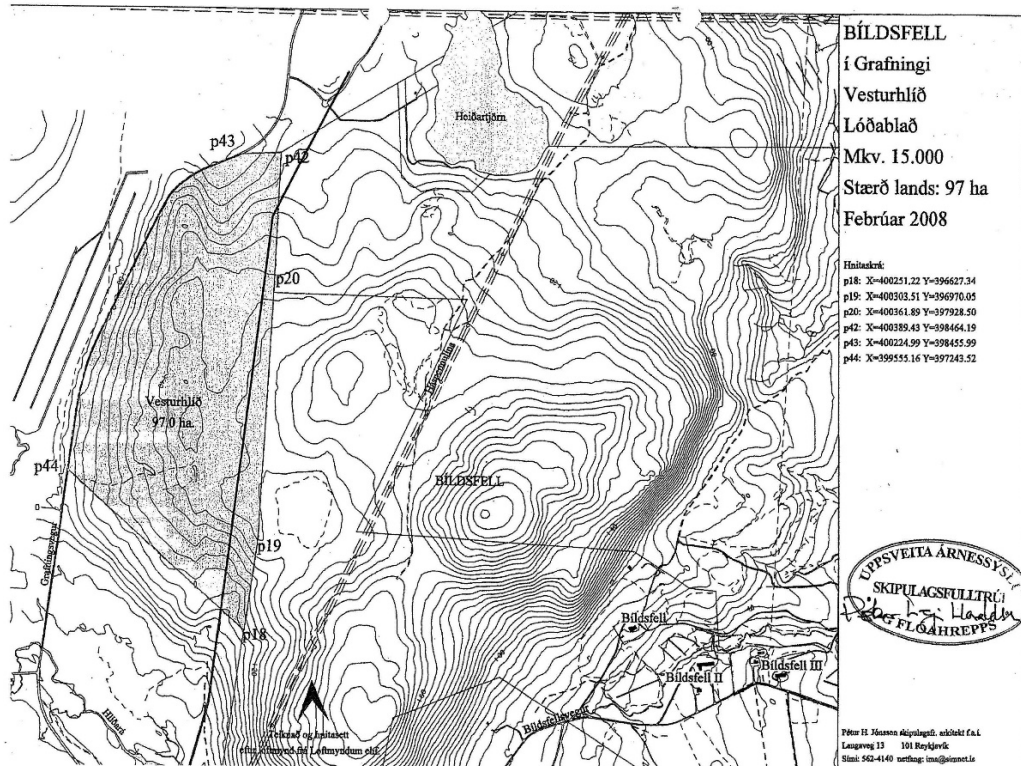
Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarfélagsins til ársins 2032. Þar er m.a. gerð grein fyrir stefnu um fjölbreytta landnotkun í byggð og á afrétti. Þar er mótuð stefna sem samþættir fjölbreytta landnotkun og ólíka hagsmuni. Þar er stefnt að því að öll frístundabyggð verði deiliskipulögð.

Í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepp segir að megin stefna áætlunarinnar sé:

„Megin stefna sveitastjórnar er að vera ávallt í fremstu röð varðandi verndun umhverfis og náttúru, skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnulíf til framtíðar og búsetu eftirsóknarverða.“

## 2. Staðsetning og afmörkun svæðis

Deiliskipulagssvæðið er um 97 ha að flatarmáli, Vesturhlíð Bildsfells III. Svæðið afmarkast af Grafningsvegi neðri til vesturs og er með aflíðandi halla frá vestri og norðri, til austurs og suðurs, með Bildsfell til austurs. Norður af svæðinu er Heiðartjörn með Írafoss og Úlfliótsvatn norður af því. Suðuraustur af svæðinu er fellið Björk með Hlíðará suður af því. Bærinn Hlíð er næsti bær við landið.



MYND 1 LÓÐABLAÐ VESTURHLÍÐAR

## 3. Markmið deiliskipulags

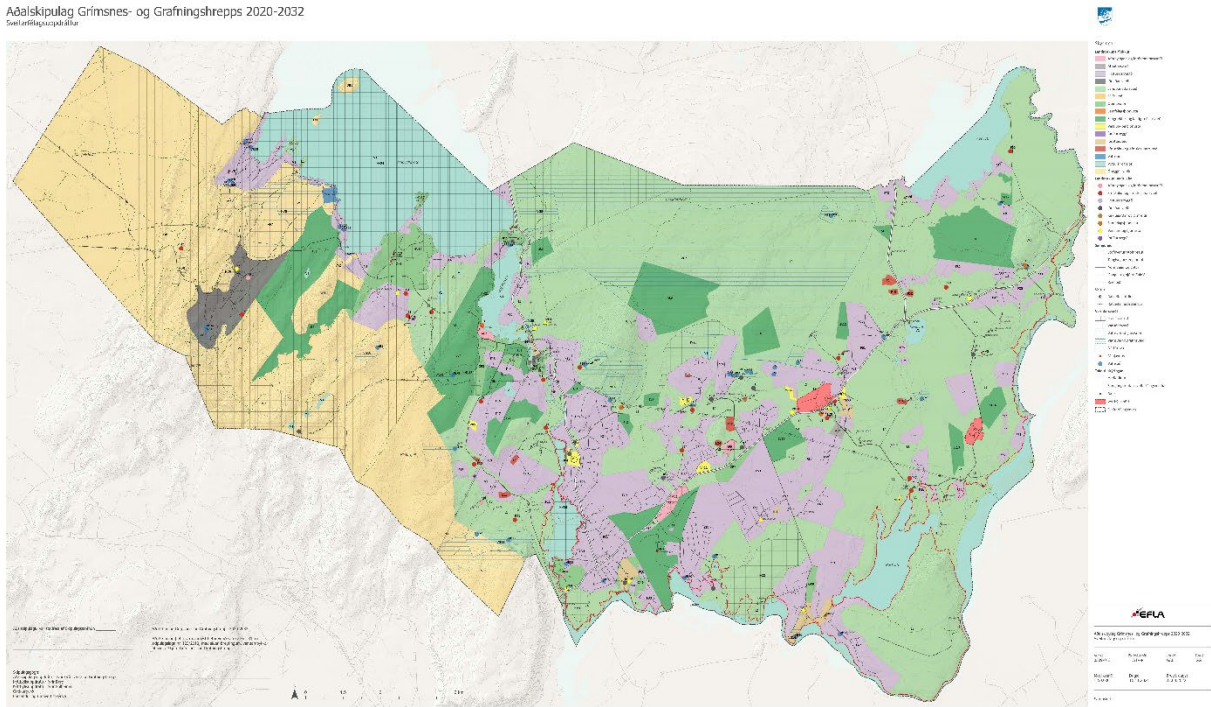
Markmiðið með deiliskipulaginu verður að skipuleggja vandaða frístundahúsabyggð sem er í samræmi við kvaðir sem fram koma í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps. Lóðir verða á milli  $\frac{1}{2}$  til 1 ha með nýtingarhlutfallinu 0.03. Stefnt er að því að skipuleggja byggðina þannig að lóðir verði með sem mestum gæðum og að útsýni sé nýtt til hins fyllsta. Gönguleiðir innan svæðisins um stíga í gróðursælu umhverfi gefur svæðinu einstakan blæ og eykur útivistargildi þess. Akstursleiðir verða vel skipulagðar svo þær nýtist sem best. Lögð verður áhersla á að ásýnd á svæðið verði falleg. Gert er ráð fyrir að meirihluti lóða verði um hálfur hektari en að stærri lóðir verði á vesturhlíð svæðisins en það verður þó mótað betur í deiliskipulagsgerðinni.

**STÚDÍÓ JÆJA**

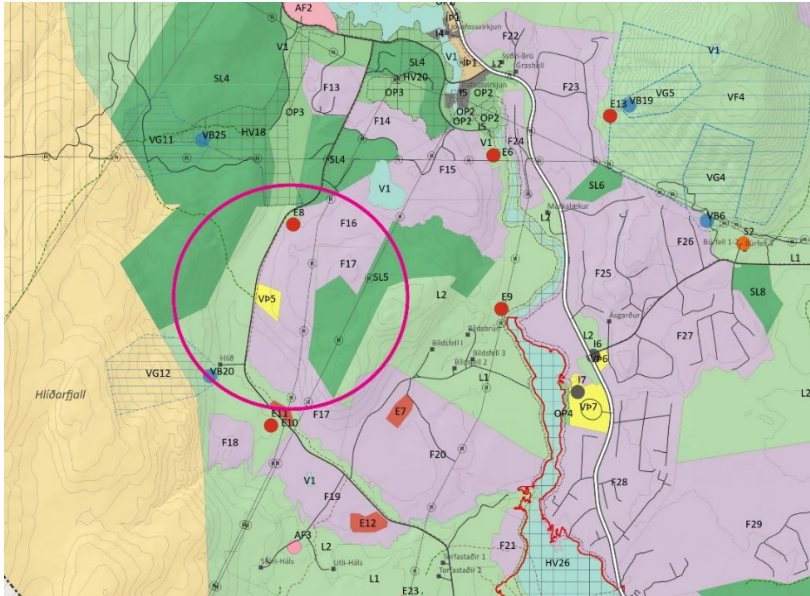
studiojæja.is

## 4. Aðalskipulag

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafingshrepps 2020-2032  
Sveitarfélagsuppdráttur



MYND 2 SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR



**MYND 3 SVEITARFÉLAGSUPPDRATTUR, SVÆÐIÐ MERKT INN**

Í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er sett fram stefna sveitarfélagsins til ársins 2032. Í kafla 3.1.2 í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er lögð áhersla á að frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum til þess að vegir og veitur nýtist sem best. Í þeim kafla eru einnig settar fram almennar kvaðir fyrir frístundasvæði, en nánar er fjallað um kvaðirnar síðar í lýsingunni.

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulaginu og er hluti af Bíldsfelli III. Innan svæðisins er Verslunar- og þjónustusvæði VP5.

**Lýsing á svæðinu:**

Líkt og áður kemur fram er Vesturhlíð 97 ha að stærð, sjá afmörkun á mynd 1. Svæðið er að mestu mólendi, með mosa og kjarri, í hlíð sem snýr til vesturs og norðurs með fallegu útsýni. Svæðið afmarkast af Grafningsvegi neðri til vesturs. Norður af svæðinu er Heiðartjörn með Írafoss og Úlfjótsvatn norður af því. Suðuraustur af svæðinu er fellið Björk með Hlíðará suður af því. Bærinn Hlíð er næsti bær við landið.



MYND 4 SÉÐ FRÁ SVÆÐINU TIL VESTURS MEÐ GRAFNINGSVEG NEDRI SÝNILEGAN



MYND 5 SVÆÐIÐ ER MÓLENDI, MEÐ LÁGU KJARRI OG MOSA

## 5. Tengsl við aðrar áætlanir

### Landsskipulagsstefna 2024-2038:

Í landskipulagsstefnu eru þrjú markmið sem lögð eru til grundvallar, sem byggja öll á sjálfbærri þróun. Markmiðin eru eftirfarandi:

- **A. Markmið um vernd umhverfis og náttúru** snýr að heilnæmi umhverfis og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Þar kemur fram áhersla á kolefnishlutleysi sem leiðarljós í skipulagi og samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.
- **B. Markmið um velsæld samfélags** snýr að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þar kemur fram áhersla á loftslagsaðlögun sem leiðarljós í skipulagi og seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.
- **C. Markmið um samkeppnishæft atvinnulíf** snýr að samkeppnishæfni samfélags og eflingu atvinnulífs, hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði. Þar kemur fram áhersla á kolefnishlutleysi sem leiðarljós í skipulagi með aukinni bindingu gróðurhúsalofttegunda.

Í gildi er aðalskipulag Grímsnes- og Grafningsshrepps 2020-2032. Megin markmið þess eru:

- Að skapa loftlagsvæna byggð og stuðla að bættri vitund íbúa um loftslagsmál, m.a. með fjölbreyttari möguleikum af samgöngum, bindingu gróðurhúsalofttegunda, skógrækt og endurheimt votlendis.
- Að vinna að samgöngubótum og betra umferðaröryggi, sem miði að því að styrkja samgöngur innan sveitarfélagsins og við nágrennasveitarfélög.
- Að stuðlað verði að heilsueflandi samfélagi fyrir íbúa og gesti.
- Að tekið sé tillit til íbúa á öllum aldri og skapa góð búsetuskilyrði fyrir alla.
- Að gæta umhverfissjónarmiða við skipulag svæða og að öll landnýting verði í sátt við náttúruna.
- Að efla sveitarfélagið og stuðla að vistvænu samfélagi með fjölbreyttu atvinnulífi.
- Að mörkuð verði stefna um nýtingu orkuauðlinda, vatns og vindorku á skipulagstímanum.
- Að standa vörð um þá sérstöðu og aðdráttarafl sem svæðið býr yfir og marka stefnu um þjónustu við ferðamenn.
- Að leggja áherslu á áframhaldandi nýtingu jarðhita, bæði til að styrkja atvinnulíf og til að bæta lífsgæði íbúa.



## 6. Umhverfismat

Deiliskipulag hverfisins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða þar sem aðalskipulag gerir ráð fyrir frístundabyggð á skipulagssvæðinu og nýja byggðin mun ekki hafa áhrif á umliggjandi svæði.

## 7. Veðurfar

Norðaustanátt er ríkjandi vindátt í sveitarfélaginu en það er þó breytilegt eftir staðsetningu vegna fjalla og sviptivinda sem geta orðið vegna þeirra. Hafgola er ríkjandi á sumrin. Veður er yfirleitt milt á svæðinu en það getur orðið mikið frost á veturna, sér í lagi ef veður er stillt.

## 8. Staðsetning og landfræðilegar aðstæður

Svæðið er staðsett í um 18 km fjarlægð frá Selfossi norður af Ingólfsfjalli. Svæðið er í aflíðandi hlíð að Grafningsvegi Neðri. Svæðið er í dag mólendi með lágu kjarri og mosa. Samhliða deiliskipulagsvinnunni fara fram jarðvegsrannsóknir til að staðfesta byggingarhæfi svæðisins.

### 8.1. Dýralíf

Villt dýr eru að finna á svæðinu en það þar ber helst að nefna hagamýs, mink og ref og landfugla. Fuglalíf í kringum svæðið er eftirtektarvert en í sveitarfélaginu eru tvö alþjóðalaga mikilvæg fuglasvæði, Suðurlandsundirlendið og Sogið-Þingvallavatn sem eru í þó nokkurri fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Við vötnin eru ýmsar andartegundir ásamt öðrum fuglum sem eiga búsvæði við ferskvatn. Lífríki í vötnunum í kring eru fjölbreytt og mismunandi eftir vötnum. Ekki er talið að byggðin muni hafa áhrif á nærliggjandi vatnasvæði eða fuglalíf þeirra.

### 8.2. Náttúruvá

Eftirfarandi á við um Grímsnesið í heild sinni en ekki sérstaklega skipulagssvæðið sem hér um ræðir. Ekki eru miklar náttúruváhættur innan svæðisins en þar ber helst að nefna gróðurelda en hætta á þeim hefur aukist á undanförunum árum vegna hlýnandi veðurfari, minnkandi beit og aukinni skógrækt. Önnur náttúruvá sem ber að nefna er að Grímsneskerfið er virkt eldstöðvarkerfi, en hættur af því eru að miklu leyti óþekktar, þó svo að jarðskjálftar geti orðið. Það getur skapast hættu af ofanflóði en þó ekki á svæðum sem skipulögð hafa verið undir byggð.

**STÚDÍÓ JÆJA**

studiojajeja.is

## 9. Kvaðir

Í kafla 3.1.2 í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er lögð áhersla á að frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum til þess að vegir og veitur nýtist sem best. Þar segir einnig að gera skuli grein fyrir öllum aðkomum og flóttaleiðum og huga að aðgengi slökkvi- og sjúkrabíla að slökkvivatni.

Stefna sveitarfélagsins um frístundabyggð er sett fram með eftirfarandi hætti í aðalskipulaginu:

- Að sveitarfélagið verði áfram áhugaverður kostur fyrir frístundabyggð með góðri þjónustu og aðgengi að helstu veitukerfum.
- Að frístundabyggð verðu sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Að frístundabyggð verði utan svæða sem mikilvægt er að vernda vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu og útivistargildis.
- Ný svæði eru að jafnaði einungis heimil á landbúnaðarlandi í flokki L2 og L3.
- Að ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar eða jarðhluta. Nýir áfangar verða alla jafna ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað (selt/leigt).
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir aðkomu sjúkra- og slökkvibílfreiða og tryggja gott aðgengi að slökkvivatni.
- Gert skal áhættumat og rýmingaráætlun vegna gróðurelda við gerð deiliskipulags, sbr. einnig kafla 9 um náttúruvá.

Í almennum skilmálum fyrir frístundabyggð, kafla 3.1.2 Frístundabyggð (F), í aðalskipulaginu eru gerðir eftirfarandi skilmálar um frístundabyggð en aðeins hluti þeirra á við um svæðið sem lýsingin nær til. Hér eru þær kvaðir sem gætu átt við um svæðið:

- *Búfjárhald er ekki heimilað innan frístundabyggðar.*
- *Húsagerð og lóðaskipan skulu falla vel að landslagi.*
- *Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ -1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Almenn er gert ráð fyrir að lóðir taki til allt að 2/3 hluta frístundasvæða.*
- *Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildar byggingamagni lóðar.*
- *Hafa skal sameiginlega fráveitu þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.*
- *Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 (sbr. F-lið 4. gr.), enda hafi starfsemin tilskilin leyfi, bílastæði verði innan lóðar og að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagsvæði leggist gegn starfseminni. Gera skal ráð fyrir gististarfsemi í deiliskipulagi.*

**STÚDÍÓ JÆJA**

studiojajja.is

- *Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverlanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði.*
- *Almennt er óheimilt að skipta upp eða sameina frístundalóðir í þegar byggðum frístundahverfum, nema í tengslum við heildarendurskoðun eða gerð nýs deiliskipulags.*

## 10. Fornminjar

Ekki er talið að fornminjar séu innan svæðisins en fornleifaskráning verður unnin fyrir svæðið samhliða deiliskipulagsgerð.

## 11. Veitur

Á svæðinu er gert ráð fyrir aðgangi frístundabyggðar að köldu vatni, rafmagni og ljósleiðara. Ef lögð verður heitavatsæð nálægt landinu kann að vera að leitast verði við að tengja frístundabyggðina við slíka æð, en ekki eru uppi áform um að leggja heitt vatn á svæðinu m.v. núverandi ástand.

Til stendur að bora effir köldu vatni á norðurhluta svæðisins, en flæði vatns neðanjarðar er frá norðri til suðurs (þ.e.a.s. frá Þingvallavatni og Úlfliótsvatni og suður að sjó). Með því að bora effir vatni á norðurhluta svæðisins verður leitast við að koma í veg fyrir mengun drykkjarvatns vegna rotþróa og bústaða sunnar á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir eiginlegri fráveitu á svæðinu, heldur munu rotþrær taka við affalli frá frístundabústöðum.

Gert er ráð fyrir að tengjast bæði rafmagni og ljósleiðara frá bænum Hlíð sem er rétt suðvestan við svæðið, þá í samráði við bæði landeigenda og aðra viðeigandi aðila.

## 12. Skipulagsferli – samráð og kynningar

Skipulagslýsing verður kynnt í a.m.k. tvær vikur og óskað eftir umsögnum og athugasemdum um efni hennar. Íbúar og hagsmunaaðilar eru hvattir til að kynna sér efni skipulagslýsingar og senda inn umsagnir. Deiliskipulag verður unnið í kjölfarið og kynnt á vegum sveitarfélagsins.