



BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag frístundabyggðar

HEIÐARBÆJAR SVÍNANES F3



Febrúar 2025



Unnið fyrir:

FSRE (Framkvæmdasýsluna-Ríkiseignir)

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

Margrét Ólafsdóttir
Óskar Örn Gunnarsson

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__.

Efnisyfirlit

1.	Inngangur og markmið.....	6
2.	Málsmeðferð.....	7
	Deiliskráning fornleifa.....	7
3.	Forsendur.....	8
3.1.	Staðhættir.....	8
3.1.1.	Umhverfi og aðstæður.....	8
3.1.2.	Fornleifar.....	9
3.1.3.	Veðurfar.....	10
3.1.4.	Staðbundið hættumat.....	10
3.1.5.	Kjarr- og skógareldar.....	11
3.2.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	12
3.2.1.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	12
3.2.2.	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027.....	12
3.2.3.	Lög um verndun Þingvallavatns og vatnasvið nr. 85/2005 og reglugerð um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.....	16
4.	Deiliskipulag.....	17
4.1.	Almennt.....	17
4.1.1.	Samgöngur og innviðir: aðkoma og stígakerfi.....	17
4.1.2.	Vegir og aðkoma.....	17
4.1.3.	Stígar.....	17
4.1.4.	Gönguleiðir aðgengi að og meðfram vatni.....	18
4.1.5.	Girðingar/afmörkun.....	18
4.1.6.	Fráveitur, aðveitur (vatnsveitur) og geymsla eldsneytis og hættulegra efna.....	18
4.1.7.	Ræktun og fjarlægð ræktunar frá vatni.....	19
4.1.8.	Nytjaveiðar.....	19
4.1.9.	Stærð og útlit húsa.....	20
4.1.10.	Bátaskýli.....	21
4.1.11.	Skógar- og kjarreldar.....	21
4.1.12.	Lóðatafla.....	23
5.	Áhrifamat.....	24
6.	Heimildarskrá.....	26
2	Deiliskipulagsuppráttur.....	27

Myndaskrá

Mynd 1. Á forsíðu tekin í október 2021 í Heiðabæ (Landmótun, BG).	2
Mynd 2. Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum. Svört brotalína sýnir afmörkun deiliskipulagssvæðis en rauð eru svetarfélagamörk Bláskógabyggðar og Grímnes- og Grafningshrepps.....	6
Mynd 3. Vistgerðarkort af skipulagssvæðinu sem er innan rauða rammans (Ní).	9
Mynd 4. Vindrós fyrir nærliggjandi svæði.....	10
Mynd 5. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).	12
Mynd 6. Hluti af sveitarfélagsupprætti 1 Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.	14
Mynd 7. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ. (Landmótun, BG).	17
Mynd 8. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).	18
Mynd 9. Ljósmynd tekin í október 2021 í Heiðarbæ (Landmótun, BG).	19
Mynd 10. Áhættumat fyrir sumarhúsabyggðar í Bláskógabyggð vegna gróður og kjarrelða.....	22

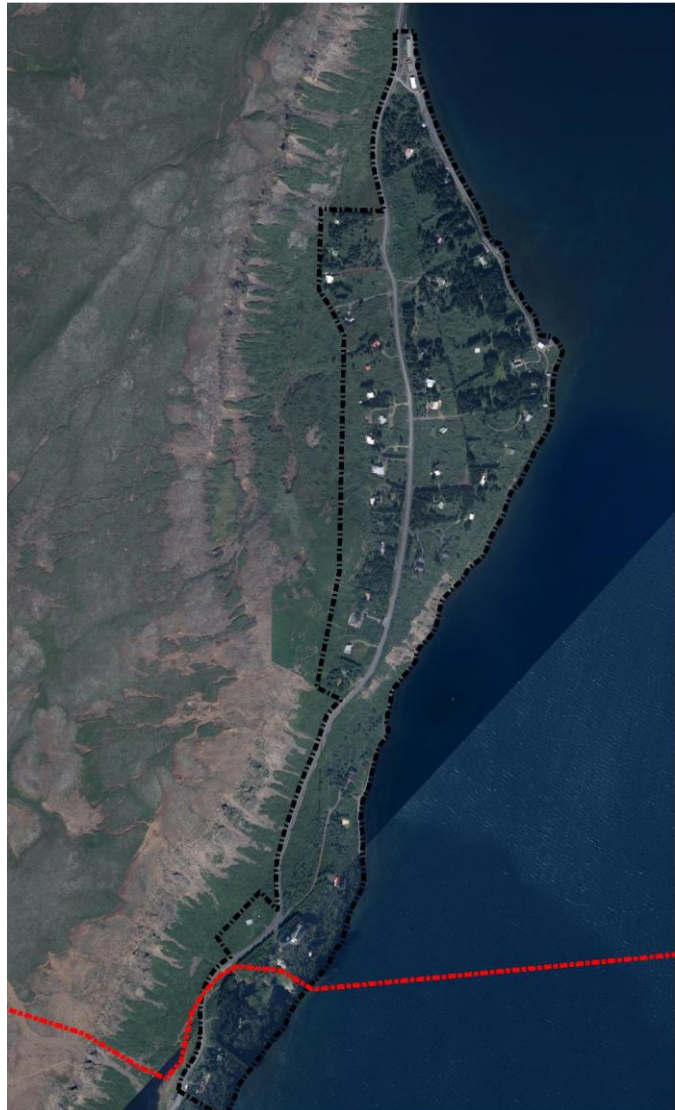
Töfluskrá

Tafla 1. Ákvæði vegna frístundbyggðar í aðalskipulagi sem á við um svæðið	13
Tafla 2. Ákvæði vegna náttúruminjaskrár í aðalskipulagi sem á við um svæðið.	15
Tafla 3. Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulagi sem á við um svæðið	16
Tafla 4. Niðurstaða grófrar áhættumatsgreiningar (Mannvit, 2014).....	22

1. Inngangur og markmið

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. Leigjandinn lét flytja bæinn yfir frosið vatnið á meters þykkum ís að vetri til árið 1936. Bátaskýli 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 byggt á árunum eftir það.

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



Mynd 2. Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum. Svört brotalína sýnir afmörkun deiliskipulagssvæðis en rauð eru svetarfélagamörk Bláskógabyggðar og Grímnes- og Grafningshrepps.

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að setja ramma um þegar byggt frístundasvæði og viðhald þess. Deiliskipulagið er unnið með það að leiðarljósi að skilgreina betur og afmarka lóðir innan deiliskipulagssvæðisins, skilgreina aðkomu að lóðum eða mögulegar kvaðir um aðkomu, skilgreina byggingareiti, tryggja aðgengi að strandlengju og sýna gönguleiðir. Jafnframt að fylgja eftir stefnu Bláskógabyggðar um að til skuli vera deiliskipulag fyrir eldri frístundasvæði.

Með deiliskipulagsgerðinni er unnið að því að samþætta lóðamörk til þess að auðvelda umsýslu á lóðum ásamt því að ramma inn svæðið og nýtingu þess í heild og einstaka þætti þess s.s. innviði og náttúruvernd. Vegna mikilvægi strandlengjunnar sem útivistarsvæði og til þess að tryggja aðgengi almennings (skv. náttúruverndarlögum) sem og annarra lóðarhafa að strandlengju Þingvallavatns, þá eru lóðamörk við Þingvallavatn dregin 25 metra frá strandlengjunni. Enn fremur eru mörkin dregin frá Þingvallavatni til þess að tryggja framgang laga um vernd Þingvallavatns og vatnasviðs þess nr. 85/2005 og reglugerð um framkvæmd verndunar nr. 650/2006. Samkvæmt þeim lögum er óheimilt að gera nokkuð innan verndarsvæðisins það sem getur spillt vatni eða mengað það, bæði yfirborðsvatn og grunnvatn. Í reglugerð um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis

Þingvallavatns kemur fram að óheimilt er að veita leyfi vegna framkvæmda á verndarsvæðinu þ.m.t. jarðrask, byggingu mannvirkja, borun eftir vatni, nám jarðefna, vinnslu auðlinda úr jörðu eða ræktunarframkvæmdir þar sem hættu er á að slíkt geti mengað, spillt vatnsgæðum eða breytt vatnshæð.

Byggingarreitir eru því skilgreindir 50 m frá strandlengju eins og skipulagsreglugerð gerir ráð fyrir en einnig til þess að tryggja að farið sé eftir markmiðum laga um verndun Þingvallavatns.

Meginmarkmið:

- Skilgreina lóðarmörk og byggingareiti.
- Skilgreina gönguleiðir um svæðið til útivistar í sátt við náttúru og menn.
- Skilgreina aðkomu- og akstursleiðir þannig að þær séu skýrar.
- Setja fram skipulagsskilmála.
- Tryggja aðgengi almennings og annarra lóðarhafa að strandlengju Þingvallavatns vegna mikilvægi hennar sem útivistarsvæði.
- Tryggja varðveislugildi verndarsvæðis Þingvallavatns skv. lögum þess efnis.

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 svæðinu.

2. Málsmeðferð

Vinna við deiliskipulag þetta á sér langan aðdraganda en deiliskipulagstillaga fyrir svæðið var auglýst fyrst árið 2010. Við gerð núverandi tillögu voru nýttar upplýsingar úr vinnunni frá 2010. Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkti á fundi sínum þann 29.6.2022 að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi. Tillagan var auglýst með athugasemdafrest frá 14. júlí til og með 26. ágúst 2022. Þar sem náðist ekki að afgreiða deiliskipulagstillöguna innan árs frá lokum auglýsingatíma sbr. skipulagslög, þá þurfti að endurauglýsa deiliskipulagstillöguna. Tafir á afgreiðslu skipulagsins var m.a. vegna þess að gera þurfti nýja fornleifaskráningu. Á fundi sveitastjórnar Bláskógarbyggðar samþykkt á fundi sínum þann 20. desember 2023 að auglýsa deiliskipulagstillöguna á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur fyrir deiliskipulagstillögunnar liggja fyrir innan aðalskipulags sveitafélagsins. Tillagan var auglýst frá og með 21. desember 2023 og til og með 1. febrúar 2024.

Þann 19. desember 2024 barst afstaða innviðaráðuneytis til erindis Framkvæmdasýslunnar dags. 16. nóvember 2024 þar sem óskað var eftir undanþágu frá ákvæði d-liðar gr. 5.3.25 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og gr. 5.3.2.14 um fjarlægð bygginga frá vötnum, ám eða sjó. Innviðaráðuneytið hafnaði beiðninni og því var ákveðið að breyta uppdrætti og einungis sýndir byggingareitir á þeim lóðum þar sem þessi reglugerðarákvæði ná ekki yfir.

Deiliskráning fornleifa

Deiliskráning fornleifa lág ekki fyrir áður en tillagan var auglýst sumarið 2022. Skipulagsgögn voru uppfærð eftir auglýsingu og á sama tíma var deiliskráning minja gefin út. Því voru minjar og niðurstaða fornleifafræðinga færð inn í skipulagsgöngin eftir auglýsingu. Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 n.t.t. 1. mgr. 16. gr. kemur fram að:

„Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi.“

Það er því ekki lagaleg krafa að deiliskráning liggja fyrir áður en skipulag er auglýst en þar sem að fornleifafræðingar sem sá um deiliskráningu töldu minjar innan lóðamarka þá er það mat landeiganda svæðisins að auglýsa skipulagið aftur til að gefa lóðarhöfum tækifæri á að rýna gögnin og koma með formlegar athugasemdir ef á þarf að halda.

3. Forsendur

Heiðabær I og II er ríkisjörð en 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. 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 170202 skráðar hjá Bláskógabyggð. Jafnframt reka sveitarfélögin sameiginlega skipulagsdeild, því er sama skipulagsnefnd fyrir bæði sveitarfélögin.

3.1. Staðhættir

3.1.1. 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. Samkvæmt aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð og merkt F3, sjá nánar í kafla 3.2. Búið er að breyta lóðanúmerum og var það gert til að koma til móts við skráningarkerfi HMS í fasteignaskrána þannig að lóðir hægra megin við götu (séd á uppdrætti) hafi oddatölur og vinstra megin sléttar tölur.

Um svæðið fer vegur, Grafningsvegur efri nr. 360, 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.

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.



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

3.1.2. Fornleifar

Deiliskráning fornleifa fór fram í nóvember 2022. Í niðurstöðum skýrslunnar kemur eftirfarandi fram: *Fjórir minjastaðir voru skráðir, tveir þeirra eru á Svínanesi norðan Sigríðarklifs, og tveir sunnan þess, í Vatnsbrekkum. Á úttektarsvæðinu öllu er umfangsmikið skóglendi sem hamlaði nokkuð yfirsýn við skráningu, einkum þar sem eru reitir með barrtrjám í þéttum röðum. Ef einhverjar minjar hafa verið á þeim svæðum þar sem barrtrjám hefur verið plantað þétt þá eru þær mjög líklega mikið skemmdar, ef ekki horfnar með öllu. Norðan Sigríðarklifs voru skráð tvö hugsanleg mannvirki við bakka Þingvallavatns, annars vegar meint tóft ÁR-460:038 nyrst á Svínanesi og grjóthleðsla ÁR-460:040 á vestasta odda nessins. Bæði mannvirkin eru óljós og gætu annað hvort verið tengst jarðraski við sumarbústaði svæðisins eða verið náttúrumyndun, en voru hér látin njóta vafans og tekin með á fornleifaskrá. Ef um mannvirki er að ræða gætu þau hugsanlega tengst bátageymslu eða öðrum athöfnum við vatnið.²*

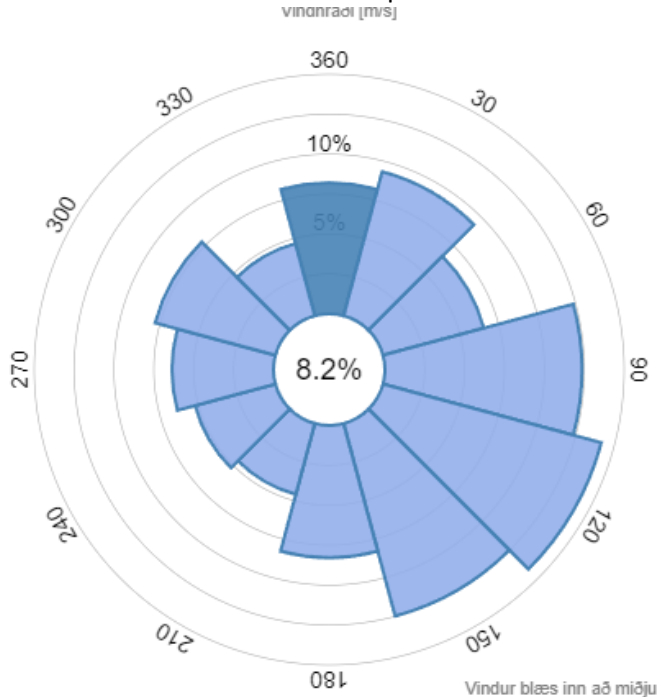
Ef áður ókunnar fornleifar finnast innan skipulagssvæðis skal tilkynna það til Minjastofnunar Íslands sbr. 24. grein laga um menningaminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við uppgröft nema að fenginni heimild Minjastofnunar Íslands. Gildir þar einu um jarðrask innan skilgreindra byggingareita og jarðrask í tengslum við endurbyggingar og viðbyggingar frístundahúsa.

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

² Fornleifastofnun Íslands 2022.

3.1.3. Veðurfar

Ríkjandi vindáttir innan skipulagssvæðisins eru austanátt, suðaustan og suð-suðaustanátt. Meðalvindhraði úr þessum áttum er um 5 m/sek.³



Mynd 4. Vindrós fyrir nærliggjandi svæði

3.1.4. Staðbundið hættumat

Svínahlíð er í um 200 m hæð og myndar bratta hlíð fyrir ofan frístundabyggðina. Sumarhúsaeygndur hafa bent á hættu á grjóthruni úr hlíðinni. Þrjú hús ofan vegarins eru áberandi næst brekkunni af húsunum á Svínanesi þar sem grjóthrun hefur orðið.

Deiliskipulagssvæðið liggur á vesturbakka Þingvallavatns í landi Heiðarbæjar og er skilgreint sem sumarbústaðaland. Svæðið er hallalítið frá strönd Þingvallavatns til vesturs en þar fyrir ofan eru tvær áberandi brekkur: Svínahlíð norðarlega á svæðinu og Kleifareggjar sunnarlega á svæðinu. Brekkurnar eru u.þ.b. 100–120 m háar og eru þær brattar, skriðurunnar og að hluta til grónar. Í efsta hluta brekknanna eru u.þ.b. 20–40 m há klettabelti og ofan klettanna er flatlendi. Grafningsvegur efri nr. 360 liggur á milli svæðanna í 120–130 m h.y.s. og er sumarbústaðabyggðin bæði ofan og neðan við veginn. Svæðið neðan við Grafningsveg efri er kallað Svínanes á norðurhluta deiliskipulagssvæðisins en Sigríðarflöt sunnar.

Niðurstaða staðbundins hættumats fyrir svæðið er lýst hér á eftir og er tekið orðrétt úr skýrslu Veðurstofunnar.

„Byggingarreitirnir eins og þeir eru afmarkaðir í deiliskipulagstillögu eru að hluta á hættusvæðum en standast þó hættumat fyrir frístundabyggð en standast ekki kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsa. Grjóthrunshætta er ráðandi á svæðinu.

³ Veðurstofa Íslands. <https://vindatlas.vedur.is/> Sótt af vef 14.09.2021.

Skv. reglugerð nr. 505/2000 er fjallað um nýtingu hættusvæða. Reglugerðin tilgreinir þrjú viðmið, fyrir íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði og frístundahúsnæði. Í frístundahúsum telst áhætta ásættanleg ef staðaráhætta er minni en 5 af 10.000 á ári. Hér er miðað við 5% viðveru í frístundahúsi.

Vegna grjóthruns- og snjóflóðahættu er A-lína dregin á 25° úthlaupshorn frá efstu klettabrún. Grjóthrun er talin ráðandi ofanflóðahætta. Fjórar lóðir efst undir Svínahlíð (landnúmer 170232, 170199, 170189 og 170184) eru að hluta til innan hættusvæðis A eins og bátaskýli. Lóðir með landnúmer 170235, 170214 og 170206 falla að hluta til innan hættusvæðis A. Tíu lóðir á Sigríðarflöt (landnúmer 170203, 226322, 226321, 170218, 170211, 223275, xxxxxx, 170202, 170250 og 170249) falla algerlega eða að hluta til innan hættusvæðis A.

Á þessum lóðum er leyfilegt að reisa venjuleg frístundahús í einkaeigu skv. reglugerð 505/2000 en þar er ekki leyfilegt að reisa hús þar sem búist er við mikilli viðveru fólks, eins og íbúðarhús og ekki er heimilt að breyta notkun frístundahúsa á þessum lóðum í íbúðarhús.

Hinar lóðirnar eru allar taldar utan hættusvæða. Það þarf að taka fram að svæði undir Sigríðarklifi myndi falla innan hættusvæði en þar eru engar merktar lóðir og því svæðið ekki skoðað.⁴

3.1.5. Kjarr- og skógareldar

Árið 2014 vann verkfræðistofan Mannvit áhættumat fyrir frístundahúsabyggð í Bláskógabyggð vegna mögulegra gróður- og kjarrelda. 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.



⁴ Veðurstofa Íslands 2024. Staðbundið ofanflóðahættumat fyrir deiliskipulag, Heiðarbær við Þingvallavatn, Frístundabyggð.

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.“⁵

Fjallað er um náttúruvár 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.

3.2. Tengsl við aðrar áætlanir

3.2.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026

Deiliskipulagið fellur almennt vel að Landsskipulagsstefnu 2015-2026⁶:

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.

3.2.2. 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 ræktunarlandi 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.

⁵ Mannvit. Áhættumat fyrir sumarhúsabyggðir í Bláskógabyggð vegna gróður- og kjarrelða. 19. desember 2014.

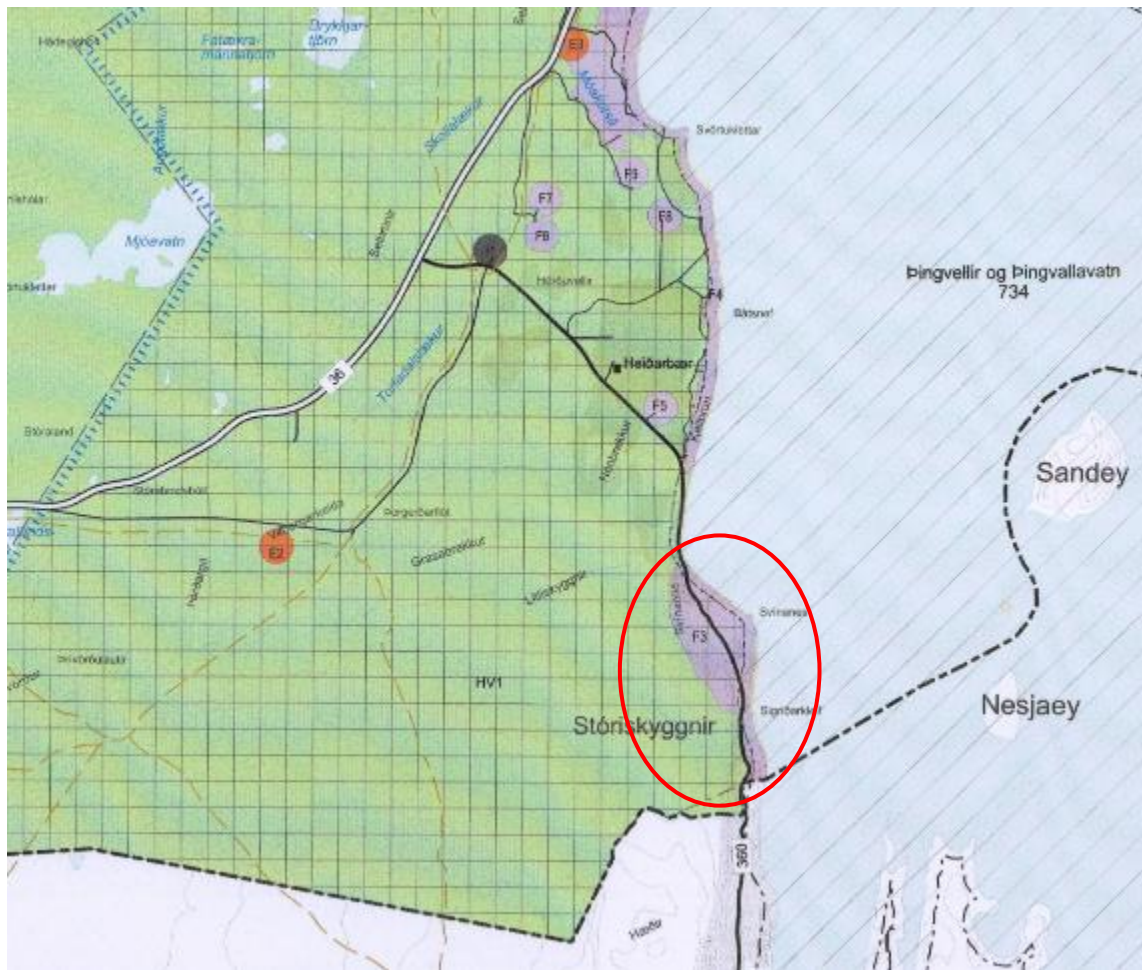
⁶ Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2015-2026. September 2016.

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.
- Skipulag tryggji aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum.
- Lóðarstærðir á frístundahúsasvæðum skulu að jafnaði vera á bilinu ½-1 ha (5.000-10.000 m²). Í ákveðnum tilfellum, sérstaklega í eldri hverfum sem skipulögð voru fyrir gildistöku núgildandi aðalskipulags, geta frístundalóðir verið minni.
- Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en 1/3 ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingarmagn 100 m².
- 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. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarféлага og starfsgreinafélaga, eru undanskilin.
- 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.
- Landeigandi/félög sumarhúsaeigenda 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 Bláskógabyggðar⁷ (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.*

⁷ Skipulagsstofnun. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, greinargerð.

- Kortlagðar verði gamlar þjóðleiðir og kannaðir möguleikar á að nýta þær sem reið- og/eða gönguleiðir. Enn fremur verði hugað að verndun ýmissa eldri samgöngumannvirkja, s.s. Kónsvegur.
- 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.
- Kónsvegurinn 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.

Kafla 2.8.2 Önnur náttúruvernd

Svæðið er inn 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 strandlengju umhverfis 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):

Kafla 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 beltis á 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 grisja 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, Stóriskeygnir</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

3.2.3. Lög um verndun Þingvallavatns og vatnasvið nr. 85/2005 og reglugerð um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns

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 \(ni.is\)](#) 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.

Markmið reglugerðarinnar er:

- að stuðla að verndun vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns með markmið sjálfbærrar þróunar að leiðarljósi,
- að tryggja að innan verndarsvæðisins verði yfirborðsvatni eða grunnvatni ekki spillt eða það mengað, svo sem vegna jarðrask, byggingar mannvirkja, búsetu, borunar eftir vatni, töku jarðefna, vinnslu auðlinda úr jörðu og ræktunarframkvæmda eða vegna flutninga og meðhöndlunar eitrefna og hættulegra efna,
- að tryggja að tegundum, búsvæðum, vistgerðum og líffræðilegri fjölbreytni Þingvallavatns verði ekki spillt og að lífríki þess fái eftir því sem kostur er að þróast eftir eigin lögmálum.

Í 3. mgr. 6. gr. reglugerðar um um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns kemur fram að óheimilt er að veita leyfi vegna framkvæmda á verndarsvæðinu þ.m.t. jarðrask, byggingu mannvirkja, borun eftir vatni, nám jarðefna, vinnslu auðlinda úr jörðu eða ræktunarframkvæmdir þar sem hætta er á að slíkt geti mengað, spillt vatnsgæðum eða breytt vatnshæð.

4. Deiliskipulag

4.1. 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. Sérhver framkvæmd í eða við veiðivatn, allt að 100 metrum frá bakka, sem áhrif getur haft á fiskigengd þess, afkomu fiskstofna, aðstæður til veiði eða lífríki vatnsins að öðru leyti, er háð leyfi Fiskistofu samkvæmt lögum um lax- og silungsveiði nr. 61/2006. Óheimilt er að gróðursetja plöntur og tré innan við 15 m frá fornleifum. Mikilvægt er að allar framkvæmdir innan svæðisins verði unnar utan varptíma til þess að raska sem minnst fuglalífi á svæðinu.

4.1.1. 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 (skv. leiðbeiningum frá Vegagerðinni) 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.

4.1.2. 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. Grafningsvegur efri (360-03) er skráður sem tengivegur af gerð C7 og er lagt til að fækka tengingum inn á veginn og leitast við að hafa bil á milli tenginga að lágmarki 150m. Leigutakar sjá um viðhald og umhirðu aðkomuvega sem liggja við vatnið og mega girða fyrir notkun annarra á þeim, þó ekki neyðarbifreiða og þjónustubifreiða, með læstum hliðum.

Innan öryggissvæðis skal almennt ekki vera önnur umferð ökutækja, en heimilt er að hafa umferðarmerki og ljósastólpa af ákveðinni gerð innan þess. Lóðarhafar á svæðinu hafa til langs tíma sinnt uppsetningu og viðhaldi á hliði við aðkomuveg meðfram vatni til stýringar á akandi umferð. Tryggja skal aðgengi viðbragðsaðila og gangandi um hliðið.

4.1.3. Stígar

Útivistarstígar eru hugsaðir aðallega fyrir gangandi og ekki endilega aðgengilegir öllum vegna landslags s.s. bratta. 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, lóðarmarka, hæðarlegu og viðkvæmni svæða og yfirborðefnis.



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

4.1.4. Gönguleiðir aðgengi að og meðfram vatni

Samkvæmt 17. gr. um almannarétt, útivist og umgengni í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 skal halda opnum og aðgengilegum svæðum meðfram vatnsbakka í a.m.k. 10 metra fjarlægð frá bakkanum. Í 115. gr. vatnalaga er fjallað um að öllum er heimil för um vötn og til afnota á vatnsbökkum. Með því að daga 10 metra línu frá vatnsbakka er verið að auðvelda fólki að komast að vatninu og njóta upplifunar og útivistar við vatnið.

4.1.5. Girðingar/afmörkun

Leitast skal við að sameina fjárheldar girðingar á ytri mörkum svæðis og fella niður girðingar milli einstakra lóða og skal það ákveðið á milli einstakra lóðahafa. 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“.

Tryggja þarf aðgengi slökkviliðs- og sjúkrabifreiða og skulu leigutakar sjá um viðhald og umhirðu aðkomuvega innan svæðis.



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

4.1.6. 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 hættu á nitur mengun grunn- eða yfirborðsvatns sem rennur í Þingvallavatn.

Leigutakar skulu sjá um og kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við rotþrær og vatnsöflun. Nauðsynlegt er að gera strangar kröfur um hreinsun skólps. Staðsetja skal nýjar rotþrær í samráði við heilbrigðiseftirlitið og reglur þar að lútandi. Gert er ráð fyrir rotþróum og fráveitulögnum innan lóðarmarka. Ekki má byggja yfir rotþrær. Staðsetning, tilfærslur og lausnir í rotþróum 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 frágang á fráveitu á verndarsvæði Þingvallavatns er vísað í reglugerð nr. 891/2021 um breytingu á reglugerð nr. 650/2006 um verndun vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns en þar er kveðið á um hreinsun skólps frá stakstæðum íbúðar- og frístundahúsum. Enn fremur skal taka mið af leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir þar sem tekið er á meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis sem og leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

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. Sameiginleg borhola og kaldavatnsveita til 31 lóðar er á svæðinu og önnur sameiginleg

sem nær til 5 lóða en hjá öðrum lóðum er vatnstaka misjöfn að fyrirkomulagi. Samkvæmt lögum um stjórn vatnamála (nr. 36/2011) skal Þingvallavatn (104-2232-L) vera í að minnsta kosti góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi og má ástandi þess ekki hraka. Umhverfisstofnun hefur gefið út *Vöktunaráætlun fyrir Þingvallavatn 2019 - 2024* þar sem fylgst er með ástandi vatnshlotsins.

4.1.7. 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. furu aspar, álms, hlyns og grenitré) í lágmarki innan deiliskipulagssvæðisins (sbr. ákvæði hverfisverndar í aðalskipulagi). 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 grísa há tré sem skyggja á útsýni nágretta. Þegar verið er að gróðursetja ný tré skal huga að útsýni nágretta.

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 að mikilvægt 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. Heimilt er að grísa 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.

4.1.8. Nytjaveiðar

Ábúendum Heiðarbæjabújarðanna er heimilt að hafa aðstöðu til nytjaveiða í Þingvallavatni, annars vegar á Svínanesi og hins vegar við Móakotsá. Hluti landeiganda Sandeyja hefur stundað nytjaveiðar og nýtt aðstöðu í Svínanesi.

4.1.9. Stærð og útlit húsa

Á skipulagsupprætti hefur hver leigulóð númer, auk landeignanúmers sem er að finna í fasteignaskrá. Lóðamörk geta tekið smávægilegum breytingum við gerð nýrra lóðablaða þar sem að ekki eru gefnir upp hnitpunktar á deiliskipulagsupprættinum.

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, þar sem því er viðkomið, verði byggingar staðsettar fjær vegum en 100 m. Slíkt er tilkomið þar sem ekki er gert ráð fyrir að ráðist verði í hávaðavarnir vegna hávaða frá vegum.

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 vera skv. ákvæðum gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. 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 meira 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 hlutir byggingarreita sem eru nær vatni en 50 metra má einungis nýta í þeim tilgangi að viðhalda núverandi húsi og til eðlilegra breytinga þeirra 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 hærra en 6.0 m, mælt frá lágsta 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.

Lóð	Núv. Byggingarmagn	Heimildir
-----	--------------------	-----------

4.1.10. Bátaskýli

Núverandi bátaskýli mega ekki hindra aðgengi almennings, slökkvi- eða brunaliðs um vatnsbakka. Bátaskýli má aðeins nota sem geymslu fyrir tæki sem nota má til umferðar á vatni. Heimilt er að viðhalda núverandi bátaskýlum. Við Svínahlíð eru nú þegar bátaskýli á flestum vatnalóðum og á sameiginlegu svæði og er viðhald á þeim leyfilegt. 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. Ekki er heimild til að byggja ný bátaskýli.

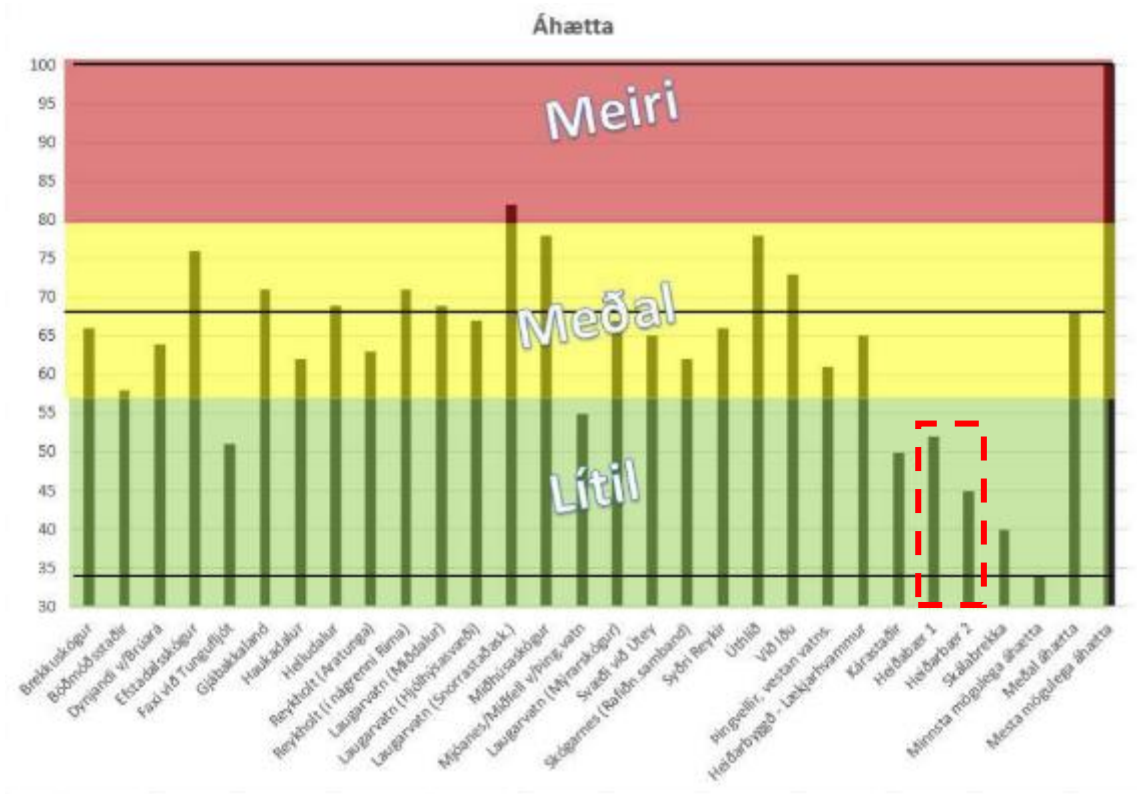
4.1.11. Skógar- og kjarreldar

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 kjar 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.⁸ 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).

⁸ Mannvit. Áhættumat fyrir sumarhúsabyggðir í Bláskógabyggð vegna gróður- og kjarrelda. Bláskógabyggð. 19. desember 2014.



Mynd 10. Áhættumat fyrir sumarhúsabyggðar í Bláskógabyggð vegna gróður og kjarrellda.

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, einfaldra 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.

4.1.12 Lóðatafla

Lóðarheiti	Skýringar (landnr, lóðastærð og sértækir skilmálar)	Byggingareitur nær vatni en 50 m	Byggingareitur nær stofnvegi en 100 m
Grafningsvegur efri 1.	170 232, 11248m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 2.	170 199, 4751m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 3.	170 195, 3809m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 4.	170 189, 5504m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 5.	170 205, 10943m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 6.	170 184, 6909m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 7.	170 259, 4325m ²	Nei	Nei
Grafningsvegur efri 8.	170 198, 5215m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 9.	170 224, 3833m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 10.	170 241, 4284m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 11.	170 190, 3285m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 12.	170 185, 4996m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 13.	170 233, 5121m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 14.	170 188, 4638m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 15.	170 260, 8019m ²	Já	Nei
Grafningsvegur efri 16.	170 261, 5369m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 17.	170 220, 5080m ²	Nei	Nei
Grafningsvegur efri 18.	170 263, 5708m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 19.	170 227, 6168m ² , lóðaleigusamningur deiliskipulagstillögu frá 2010 er enn í gildi út samningstímabilið.	Nei	Nei
Grafningsvegur efri 20.	170 209, 5429m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 21.	170 221, 5008m ²	Nei	Nei
Grafningsvegur efri 22.	170 210, 5542m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 23.	170 246, 7001m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 24.	170 194, 4565m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 25.	170 254, 4144m ²	Já	Já
Grafningsvegur efri 26.	170 248, 4807m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 27.	170 257, 3093m ²	Já	Já
Grafningsvegur efri 28.	170 243, 3862m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 29.	170 201, 4717m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 30.	170 251, 4734m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 31.	170 203, 14171m ²	Já	Já
Grafningsvegur efri 32.	170 235, 4425m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 33.	226 322, 14273m ²	Já	Já
Grafningsvegur efri 34.	170 214, 4428m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 35.	226 321, 14124m ²	Já	Já
Grafningsvegur efri 36.	170 206, 3602m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 37.	170 211, 7021m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 38.	170 218, 5000m ²	Nei	Já
Grafningsvegur efri 39.	223 275, 7931m ²	Nei	Já
Vatnsbakkavegur 2.	170 247, 13192m ²	Já	Já
Vatnsbakkavegur 4.	170 183, 11174m ²	Nei	Já

Vatnsbakkavegur 6.	170 223, 5568m ²	Já	Nei
Vatnsbakkavegur 8.	174 518, 5472m ²	Já	Nei
Vatnsbakkavegur 10.	170 229, 10341m ²	Já	Já
Vatnsbakkavegur 12.	170 236, 6431m ²	Nei	Nei
Vatnsbakkavegur 14.	170 204, 7770m ²	Já	Já

5. 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 hafa verið skilmálar um nýbyggingar á núverandi lóðum í takt við skilmála gildandi aðalskipulags. Metin verða áhrif slíkra húsa m.t.t. á sýndar 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 á sýnd
- Náttúru- og menningarminjar
- Vistkerfi og landgæði
- Útivist
- Samfélag

- **Áhrif á landslag og á sýnd**

Áhrif á landslag og á sýnd er einna helst af uppbyggingu nýrra mannvirkja, vega og stígagerðar. Með látlausri hönnun og efnisvali sem miðast við náttúrufar svæðisins eru áhrifin lágmerkud. Uppbygging stíga hefur einnig áhrif þar sem leiðir verða sýnilegri, en um leið mun verða hægt að stýra umferð innan svæðisins og vernda svæðið fyrir átroðningi 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. Innan úttekarsvæðis voru skráðir fimm minjastaðir og merkustu minjarnar eru hugsanlegur stekkur. Allar fornminjar sem skráðar voru innan svæðisins eru skilgreindar í stórhættu vegna trjáræktar, landbrots og/eða hugsanlegra framkvæmda. Óheimilt er að gróðursetja plöntur og tré innan við 15 m frá fornleifum.

- **Áhrif á vistkerfi og landgæði**

Stígar innan svæðis eru að mestum hluta innan svæðis sem þegar er búið að breyta, með vegum, stígum eða gróðursetningu eða byggingum, en ekki 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 átroðningi, röskun á landi og oft tilviljanakenndum ferðum 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.

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.

Fornleifastofnun Íslands 2022. Heiðarbær í Þingvallasveit: Deiliskráning í sumarbústaðabyggð við Þingvallavatn.

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://skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/display.aspx?countyno=8721>

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

2 Deiliskipulagsuppdráttur