

Greinargerð með tillögu að deiliskipulagi frístundahúsabyggðar í landi Ásgarðs í Grímsnesi

Hluti III

1) Tilurð og forsendur skipulags

Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða annarsvegar skipulag á áður óskipulögðum svæðum jarðarinnar Ásgarðs í Grímsnesi og hins vegar breytingar á eldri skipulögum, á svæðum sem ekki hafa verið seldar lóðir á. Svæðið sem skipulagið nær til afmarkast af Soginu í vestri, Kálfhólsgili við Giljatungu í norðri, áður skipulögðu svæði undir Tjarnhólum og að litlum hluta mörkum jarðarinnar að jörðinni Búrfelli í austri og Búrfellsvegi og Búrfellslæk mót Ásgarðslandi í suðri. Land jarðarinnar allrar er ríflega 500 ha, en svæðið sem skipulagið nær til er um 218ha.

Um landið liggur Þingvallavegur (þjóðvegur 36) frá norðri til suðurs, og Búrfellsvegur frá honum til austurs. Ofan Þingvallavegar er um að ræða hallandi landslag í neðstu hlíðum Búrfells. Neðar vegarins er landið hins vegar flatt og þar eru í dag framræst tún.

Á jörðinni stendur íbúðarhús ásamt einu útihúsi. Einnig eru nú þegar byggðir á annan tug frístundahúsa á lóðum skv. eldra skipulagi af svæðinu, ásamt tilheyrandi akvegum. Á mótum Þingvallavegar og Búrfellsvegar er svo að finna stöðvarhús (dæluhús) sem er í eigu Orkuveitu Reykjavíkur.

Skipulagsstaða og eignarhald

Jörðin er nú í eigu Búgarðs ehf. Nokkur hluti landsins hefur áður verið skipulagður af Pétri H. Jónssyni og hefur verið unnið samkvæmt því í nokkur ár: 1) deiliskipulag sumarþústaðahverfis norðan Búrfellsvegar, dags. okt. 1997, samþykkt í hreppsnefnd þann 19. nóv. 1997 og staðfest af skipulagsstjóra 28. okt 1997, 2) deiliskipulag frístundahúsabyggðar sunnan Búrfellsvegar dags. okt. 2000, samþykkt í sveitastjórn þann 17. jan. 2001, með breytingu samþ. 6 feb. 2002. Skipulag þetta breytir sumstaðar verulega þessum eldri skipulögum, þó eingöngu á svæðum þar sem ekki hafa verið seldar lóðir. Í þeim tilvikum þar sem um er að ræða lóðir í einkaeigu innan skipulagssvæðisins, skal afla skriflegs samþykkis viðkomandi aðila áður er skipulag þetta hlýtur staðfestingu. Legu Þórsstígs hefur verið breytt lífillega m.t.t. snjóalaga á svæðinu og einnig nokkrum göngustígatengingum. Þá hefur tengingu Ásabrautar við Búrfellsveg verið breytt að tilmælum Vegagerðarinnar.

Samhliða vinnu við skipulag þetta hafa farið fram mælingar á núv. lóðum svo gefa megi út lóðarblöð skv. hnitakerfi ISN 93 en þeirri vinnu er haldið aðskilinni frá framlagningu þessa nýja skipulags.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2002-2014 er svæðið sem skipulagið nær til skilgreint sem frístundahúsasvæði.

Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands (FS103-99061) frá 1999, gerð að Birnu Lárusdóttur og Orra Vésteinssyni. Í skránni eru tilgreindir 38 minjastaðir á skipulagssvæðinu og eru þeir merktir inn á skipulagsuppdrátt. Minjarnar og minjastaðirnir eru breytilegir og misjafnt er hversu greinilegir þeir eru í landslaginu. Taka ber uppgefnunum staðsetningum með nokkrum fyrirvara þar sem í sumum tilvikum er einungis um að ræða heimildir um minjar sem ekki sjást og aðrar minjar eins og vegir og áveitusvæði geta náð yfir stærra svæði. Við framkvæmdir á svæðinu skal eigi hrófla við minjum sem þekktar eru og breytir ónákvæm staðsetning á korti ekki þeirri kvöð. Bent er á 10. og 13. grein þjóðminjalaga (nr. 107/2001) um meðferð, umgengni og varðveislu þjóðminja í landi.

Náttúruminjar

Alviðra og Sog, með 200 metra spildu beggja vegna, frá ármótum Hvítár upp að Írafossvirkjun (Ýrufossvirkjun) er hluti stærra svæðis sem er á Náttúruminjasrá vegna fjölbreytts gróðurs og fuglalífs ásamt miklu útivistargildi. Í skipulaginu er aðgengi almennings til útivistar tryggt með því að lóðir nái ekki nærri Soginu en 20m frá bakka. Byggingareitir eru síðan minnst 75 frá árbakka sem stuðlar að verndun lífríkis á þeim svæðum. Í skilmálum skipulagsins er kveðið á um að ekki megi með nokkru móti hindra aðgengi almennings meðfram ám og helstu lækjum á skipulagssvæðinu. Aðgengi frá Sogsvegi og frístundahúsabyggðinni er einnig tryggð með opnum gönguleiðum í gegnum byggðina næst ánni. Þá eru ekki skipulagðar lóðir á Ferjutanga og Torfholti.

Vatnsverndarsvæði

Norður-hluti skipulagssvæðisins er innan svæðis sem í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2002-2014 er merkt fjarverndarsvæði vatnsverndar er tengist vatnsbóli í landi Búrfells. Vatnsból þetta er austan Þórnyjargils í um 180m hæð. Næsta byggð við vatnsbólið skv. skipulagi eru innstu lóðirnar við Þórsstíg, en þær eru í um 110-115m hæð og í um 600m fjarlægð frá vatnsbólunni. Innan skipulagssvæðisins er lagt almennt bann við geymslu spilliefna, olíu og eldsneytis og ætti frístundahúsasvæðið því ekki að hafa áhrif á vatnsból í hlíðunum ofan við það.

Náttúrufar

Í grófum dráttur skiptist skipulagssvæðið í 2 hluta hvað varðar landslag og gróðurfar. Austan Þingvallavegar og norðan bæjarinnis er um að ræða neðstu hlíðar Búrfells, víða grónir lyng- og kjarrmóar en einnig nokkuð um uppblásna mela. Framan við bæinn og einnig vestan Þingvallavegar er svo flatlendi með ræktuðum, framræstum túnum.

Vegir og lagnir

Eins og áður sagði er í gildi skipulag af hluta svæðisins sem unnið hefur verið eftir í nokkur ár þar sem byggðir hafa verið vegir og lagðar vatns- og rafveitur. Um er að ræða göturnar Þórstíg og Ásabraut í kringum Hádegisás og koma þær fram á uppdrætti, sérstaklega aðgreindar frá skipulögðum akvegum í nýjum svæðum.

Jarðtengur liggur frá Búrfelli (bænum) að Ásgarði og áfram niðureftir í átt að Sogi. Gert er ráð fyrir að hann verði mældur inn og ekki sé byggt nær honum en 5m skv. ábendingum Rarik. Meðfram Þingvallavegi á svæðinu ofan Ferjuholts er raflína sem gert er ráð fyrir að fari í jörð meðfram Þingvallavegi. Norðan við skipulagssvæðið eru háspennulínur, Búrfellslína 1 og 3. Á svipuðum stað liggur einnig jarðstrengur (Skálholtslína) og eru línur þessar sýndar á uppdrætti.

2) Lýsing skipulagstillögu

Markmið og einkenni

Markmið skipulagstillögunnar eru þau helst að:

- land Ásgarðs II verði nýtt undir aðlaðandi og fjölbreytta frístundahúsabyggð
- skipulagið taki mið af landslagi og öðrum náttúrugæðum, minjum, útsýni og sólfari
- frístundahúsabyggðinni sé skipt upp í minni þyrpingar og miðað sé við náttúruleg skil í landslagi
- uppfylla ákvæði aðalskipulags um a.m.k. ¼ lands fari undir opin svæði til útivistar
- að gatna- og stígakerfi myndi tengsl milli þyrpinga og gott aðgengi að athyglisverðum svæðum
- byggingareitum og lóðarfyrirkomulag sé þannig að útsýni mót opnu landslagi úr hverju húsi sé sem mest óhindrað af nálægum byggingum

Innihald skipulags

Í skipulagstillögunni eru samtals 125 frístundahúsalóðir, þar af 53 neðan Sogsvegar, og ein íbúðarlóð (Ásgarður II). Þær lóðir sem falla út úr eldri skipulagi (dags. 19. nóv 1997) eru samtals 37. Þannig er um að ræða nettófjölgun upp á 88 lóðið. Þessu til viðbótar gerir skipulagið ráð fyrir einni þjónustulóð á mótum Sogsvegar og Búrfellsvegar þar sem hugsanlega verður griðasala eða

þjónustuhús vegna frístundahúsasvæðisins. Þá er og um að ræða lóð Orkuveitu Reykjavíkur við Þingvallaveg svo og lóð undir rofastöð við veginn að Ferjuholti.

Lóðir og byggingarmagn

Lóðir eru breytilegar að stærð og legu, allt frá u.þ.b. 5000m² upp í ca. 2ha. (20.000m²). Hver lóð hefur sitt eigið lóðarnúmer, oddatölur vinstra megin og heilar tölur hægra megin þegar farið er inn götu. Byggingareitir eru víðast hvar rúmí og miðast allmennt við 10m fjarlægð frá lóðarmörkum nema þar sem aðstæður eru sérstakar t.d. við minjastaði, lagnaleiðum og meðfram vegum og ám. Þannig gefst kostur á að velja byggingastað sem fellur vel að landi og aðstæðum. Helgunarsvæði Þingvallavegar gagnvart lóðarmörkum er 20m frá miðlínu en 15m frá miðlínu Búrfellsvegar. Helgunarsvæði veganna gagnvart byggingareitum er allmennt 100m frá miðlínu Þingvallavegar og 50m frá miðlínu Búrfellsvegar og akvegur að Ásgarði II skv. skipulagsreglugerð um fjarlægð mannvirkja frá vegum. Undantekning frá fjarlægðarákvæðum er gerð gangvart þjónustuhúsum/lóðum. Fjarlægð byggingareits Ásabrautar 46 er þó 70m frá miðlínu vegar skv. fyrra gildandi skipulagi.

Heimilt er að byggja frístundahús allt að 150m² að stærð, ásamt útihúsi allt að 25m² að stærð. Heimilt er að byggja allt að 200m² þjónustuhús eða gríðarsölu.

Gatnakerfi og bílastæði

Eldri frístundahúsasvæðin tengjast flest Búrfellsvegi skv. eldra skipulagi en nýrri svæðin tengjast Þingvallavegi á þremur stöðum. Gerðar tillögur að nöfnum á nokkrum vegum og lóðum, þ.e. **Herjólfsstígur** vestan við bæinn, **Óðinsstígur** austan megin og **Freyjustígur** í norður frá Herjólfsstíg. Aðrar götur eru merktar A, B, C o.s.frv. enn um sinn.

Miðað er við 5m götubreidd en vegstæði eru yfirleitt 8m breið.

Aðkoma að hverri lóð er sýnd á uppdrætti. Nákvæm staðsetning er ekki bindandi, einungis að aðkoma sé frá þeirri hlið lóðar sem sýnd er. Bílastæði, minnst tvö við hvern bústað, skulu liggja innan lóðarmarka. Ef gerð eru fleiri bílastæði skal staðsetja þau inni á lóðinni með inn/útkeyrslu á lóð.

Útivistarsvæði

Innan skipulagssvæðisins eru alls um 70ha. lands opin svæði með möguleika til útivistar og uppfyllir þannig ríflega ákvæði í greinargerð aðalskipulags Grímsnes og Grafningshrepps um að ¼ hluta frístundahúsasvæða skuli þannig varið. Stærstu opnu svæðin eru skógræktarsvæðin við Búrfellsveg og Ásabraut, svæði við fjallið Skyggni, svæði neðan Ásgarðs-bæjarins og við Freyjustíg þar sem hægt er að koma fyrir stærri gras- og gróðursvæðum til leikja, útivistar eða samkomuhalds. Auk þeirra eru minni svæði t.d. við Kálfhólsgil og a.m.k. 10m ræma meðfram öllu Soginu. Í tengslum við hverja húsaþyrpingu er síðan gert ráð fyrir minni leik- og dvalarsvæðum. Svæðin tengjast síðan innbyrðist með göngustígakerfi. Um uppbyggingu og nánari útfærslu á leik-, útivistar- og dvalarsvæðum ásamt uppbyggingu göngustíga skal fjallað um í lóðarsamningum.

Veitur, lagnir og þjónusta

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal, eftir því sem hægt er, komið fyrir í götum og stígum.

Frístundahús á áður skipulögðum svæðum eru tengd vatnslind við Búrfell. Á nýjum svæðum er gert ráð fyrir eigin vatnsveitu úr vatnslindum í Valagili ofan Giljatungu, með mögulegri tengingu við Búrfellslind. Skv. ábendingu Heilbrigðiseftirlits Suðurlands skal sækja um sérstakt starfsleyfi fyrir slíkri vatnsveitu þar sem gerð verður ítarlegri grein fyrir veitunni.

Rafveita tengist rafveitukerfi Rarik á svæðinu.

Heitt vatn fæst frá kerfi Orkuveitu Reykjavíkur (OR)

Frárennsli frístundahúsa verður leitt í rotþrær og siturlagndir skv. leiðbeiningarriti 03/01 frá Umhverfisstofnun við hvert hús eða við húsabyrpingar. Í þessu sambandi skal vísað til ábendingar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands um kosti sameiginlegrar fráveitu fyrir hverja húsabyrpingu í svo þéttri byggð. Skipulagi gerir ráð fyrir sérstök svæði fyrir sorpgáma sem þjónustaðir verða af sveitarfélaginu. Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkvilið.

3) Skilmálar

Innan skipulagssvæðisins er lagt almennt bann við geymslu spilliefna, olíu og eldsneytis.

Við framkvæmdir á svæðinu skal eigi hrófla við minjum sem þekktar eru og breytir ónákvæm staðsetning á korti ekki þeirri kvöð.

Mæliblöð (lóðarblöð)

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæliblöð (lóðarblöð) fyrir hverja þyrpingu lóða þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN 93 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Á lóðarblöðum skal sérstaklega geta frá og gera grein fyrir fornleifum á eða í grend við viðkomandi lóðir. Þá skal einnig á lóðarblöðum gerð grein fyrir 10. og 14. greinum þjóðminjalaga (Nr. 107/2001) um meðferð og umgengni við fundnar fornminjar.

Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða réttþærri en deiliskipulagsupprátturinn.

Við hugsanlega breytingu á hæðarlegu lands á lóð, t.d. við gerð skjólmana, skulu þær ekki vera brattari en 1:3 og falla vel að landslagi og nátturu sem fyrir er og jafnframt skal taka fullt tillit til útsýnisgæða bústaða í grendinni. Ekki er heimilt að hækka land meira en sem nemur 180cm. og vera a.m.k. tvöföld sú fjarlægð frá lóðarmörku.

Sótt er um frávík frá lóðarblöðum eða deiliskipulagi til skipulags- og byggingarnefndar Grímsnes- og Grafningsshrepps.

Húsagerðir og byggingarlag

Í skipulaginu er gefin upp hámarks byggingareitur sem jafnframt sýnir lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Innan byggingareits stendur hönnuður frjáls að útlínunum húss. Hús skulu vera timburhús en heimilt er að hafa steiptan sökkul. Mænistefna er sýnd á uppdraetti og tekur hún mið að legu lands, samsetningu lóða í þyrpingu, útsýnis og sólfars. Þakhalli skal vera á bilinu 14-45° og mesta leyfilega mænishæð frá gólfhæð er 5m. Gólfhæð og hæð trépalla í kring skal ekki liggja meira en 150cm yfir aðliggjandi landi. Í mikið hallandi landi verður því að stalla hús og palla þar sem það á við eða fella þau með öðrum hætti inn í landið. Litur húsa skal vera af toga dökkra jarðlita (brúnn, grænn, svartur, grár) eða millitóna þeirra. Viðaráferð er einnig leyfð.

Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingar kunna að gilda.

Frágangur lóða og útisvæða

Við hönnun og framkvæmd á lóðum og opnum svæðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Einnig skal við allar lóðarframkvæmdir taka fullt tillit til útsýnis frá húsum/ lóðum í kring. Skjólveggi allt að 180cm háa má reisa í tengslum við dvalarsvæði á lóð en með öllu er óheimilt að girða af lóðir. Meðfram ám og lækjum skal heldur ekki á annan hátt hindruð umferð gangandi fólks þótt innan lóðar sé. Ekki er heldur heimilt að gróðursetja afgerandi hekk (limgerði) eða hávaxnar trjategundir á lóðarmörkum. Við gróðurvæðingu lands og lóða skal leitast við að nota tegundir úr íslensku flórunni en íslenskar

trjá- og runnategundir eru m.a. birki, gulvíðir, loðvíðir, reynir, fjalldrapi og íslenskur einir. Í fjallshlíðum getur einnig átt vel við að nota furur en forðast ber að gróðursetja grenitegundir.

Á opnum svæðum skipulagsins skal landeigandi standa að uppgræðslu og gerð gróðursvæða þar. Að öðru leiti geta lóðarhafar eftir nánara samkomulagi sín á milli, eða við landeigendur staðið að gerð göngustíga og dvalar- og leiksvæða.

Lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar (max 120cm stolpar) þar sem ljósi er beint niður á við.

Götur og stígar

Landeigandi/ seljandi lóða ber ábyrgð á lagningu akvega, kaldvatns- og raflagna. Um hitaveitu gilda sérsamningar lóðarhafa við OR. Lóðarhafar geta eftir nánara samkomulagi sín á milli, eða við landeigendur staðið að gerð sameiginlegra bílastæða, göngustíga og dvalar- og leiksvæða. Götur og stígar skulu falla svo vel að landi sem kostur er. Yfirborð vega skal að jafnaði ekki liggja meira en 40cm ofan við aðliggjandi land. Ganga skal frá vegöxlum og sá með grasfræi. Í götum skal vera lag með fínlegu yfirborðsefni, mulningur, bruni eða sambærilegt.

16. mars. 2005

Br. 1: Greinargerð breytt til samræmis við breytingu í skipulagi 5. júlí 2005

Br. 2: Leyfilegt byggingarmagn verður 150m² hús ásamt 25m² útihúsi í stað 120+30 áður.

Br. 3, dags. 2. júní '06: Fjallað ýtarlegar um fyrri skipulög á svæðinu. Leyfileg mænishæð skilgreind.

Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og bygginganefnd Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____

Skipulagsfulltrúi uppsveita Árnassýslu

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga var samþykkt í hreppsnefnd þann 6. júní 2005

Pjetur Dagi Haraldsson



Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í Stjórnartíðindum þann _____