# 

# Tillaga að deiliskipulagi Heiðarbæjar í Svínahlíð reitur F3

**Greinargerð vegna athugasemda**

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkti á fundi sínum þann 29. júní 2022 að auglýsa tillögu nýs deiliskipulags. Tillagan var auglýst með athugasemdafrest frá 14. júlí til og með 26. ágúst 2022. Eftir að athugasemdir bárust um að fornleifaskráningu vantaði var ákveðið að óska eftir skráningu fornleifa og auglýsa deiliskipulagstillöguna aftur. 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 liggi fyrir innan aðalskipulags sveitafélagsins. Tillagan var auglýst frá og með 21. desember 2023 og til og með 1. febrúar 2024.

Athugasemdarfrestur var auglýstur á heimasíðu umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita Árnessýslu [www.utu.is](http://www.utu.is).

Á fyrri auglýsingatíma bárust athugasemdir frá 12 aðilum og nokkrar breytingar voru gerðar á skipulaginu frá fyrri auglýsingu auk þess sem meira en ár er liðið frá því að athugasemdafrestur vegna fyrri auglýsingar rann út og því var tillagan auglýst að nýju. Margar samhljóða athugasemdir og umsagnir komu nú aftur við síðustu auglýsingu ásamt nýjum athugasemdum.

Samantekt athugasemda og svör við þeim er að finna í þessari greinargerð.

Efnisyfirlit

[Tillaga að deiliskipulagi Heiðarbæjar í Svínahlíð reitur F3 1](#_Toc159500824)

[Inngangur 4](#_Toc159500825)

[1. Jens S. Jensson og Jens Þór Jensson, lóðir L170195 og L170205 1.1 Aðkoma á lóðum og fækkun vegtenginga. 4](#_Toc159500826)

[1.1 Eftirfarandi eru athugasemdir sem komu frá Jens S. Jenssyni og Kristínu L170195 og L170205 4](#_Toc159500827)

[1.1.1 Innkeyrsla að lóð 170195 5](#_Toc159500828)

[1.1.2 Heimtröð 5](#_Toc159500829)

[2. Björk Guðmundsdóttir L170203 og Sólveig Pétursdóttir L226321. 5](#_Toc159500830)

[2.1 Bátaskýli 5](#_Toc159500831)

[2.2 Fornleifaskráning á lóð. 6](#_Toc159500832)

[3. Nanna Helga Valfells lóð landnúmer: L170229 7](#_Toc159500833)

[3.1 Lóðaruppdráttur og uppdráttur deiliskipulags 7](#_Toc159500834)

[3.2 Stærð lóðar 7](#_Toc159500835)

[3.3 Byggingarreitur 8](#_Toc159500836)

[3.4 Aðkomuleið 8](#_Toc159500837)

[3.5 Nytjaveiðar 8](#_Toc159500838)

[4. Auður Hildur Hákonardóttir lóð nr. 29 9](#_Toc159500839)

[4.1. Aðkoma og byggingarreitur 9](#_Toc159500840)

[5. Ársæll Valfells L174518 9](#_Toc159500841)

[5.1 Lóðaruppdráttur og uppdráttur deiliskipulags 9](#_Toc159500842)

[5.2 Stærð lóðar. 10](#_Toc159500843)

[5.3 Byggingarreitur 10](#_Toc159500844)

[5.5 Nytjaveiðar 11](#_Toc159500845)

[6. Hilmar Thors f.h. Jóhönnu J. Thors L170260 11](#_Toc159500846)

[7. Andri Páll og Brynja Þóra Guðnadóttir 12](#_Toc159500847)

[8.Skúli G. Jensson og Ingibjörg Magnúsdóttir lóð L170223 12](#_Toc159500848)

[8.1 Byggingarreitur 12](#_Toc159500849)

[8.2 Lóðarmörk 13](#_Toc159500850)

[8.3 Lega göngustígar 13](#_Toc159500851)

[9. Halldór Jónsson og Anna Dóra Helgadóttir 14](#_Toc159500852)

[9.2. Mannvirki fyrir upptöku báta ekki skilgreind í tillögu að deiliskipulagi. 14](#_Toc159500853)

[9.3 Ekki skilgreint bátaskýli á lóð. 14](#_Toc159500854)

[9.4 Athugasemdaraðilar taka undir athugasemdir félags sumarhúsaeigenda á svæðinu. 15](#_Toc159500855)

[10. Jónas A. Aðalsteinsson L170236 15](#_Toc159500856)

[11. Gunnar B Dungal og Páll Halldór Dungal L170247 15](#_Toc159500857)

[12. Félag sumarhúsaeigenda í Svínahlíð (FSS) 15](#_Toc159500858)

[12.1 Almenn athugasemd 15](#_Toc159500859)

[12.2. Skilgreining á lóðarmörkum og byggingarreitum 16](#_Toc159500860)

[12.3 Byggingarreitur 16](#_Toc159500861)

[12.3 b. Óskað eftir að taka út hámarkshraða úr deiliskipulagi. 16](#_Toc159500862)

[12.4 Skilgreining á aðkomuleiðum og fækkun á aðkomuvegum. 17](#_Toc159500863)

[12.4 Tillögur að leiðréttingu á texta. 17](#_Toc159500864)

[13. Björn Rúnar Lúðvíksson L170269 og Halldóra Mathiesen L170209 18](#_Toc159500865)

[13.1 Vegir og aðkoma. 18](#_Toc159500866)

[14. Ólafur Njáll Sigurðsson L170220 18](#_Toc159500867)

[15. Guðrún Edda Baldursdóttir L170243 19](#_Toc159500868)

[15.1 Gerð er athugasemd við göngu- og hjólastíg sem er merktur inn á lóð. 19](#_Toc159500869)

[15.2 Gerð er athugasemd við fækkun á innkeyrslum. 19](#_Toc159500870)

[16. Kolbrún Þóra Oddsdóttir L170202 20](#_Toc159500871)

[16.1 Lóðarleigusamningur 20](#_Toc159500872)

[16.2 Veghelgunarsvæði 20](#_Toc159500873)

[**Umsagnir** 21](#_Toc159500874)

[Vegagerðin 21](#_Toc159500875)

[Veðurstofa Íslands 22](#_Toc159500876)

[Heilbrigðiseftirlit Suðurlands 22](#_Toc159500877)

[Náttúrufræðistofnun Íslands 23](#_Toc159500878)

[Umhverfisstofnun 23](#_Toc159500879)

[Aðgengi meðfram vatnsbakkanum 24](#_Toc159500880)

[Minjastofnun Íslands 24](#_Toc159500881)

[Veiðifélag Þingvallavatns. 24](#_Toc159500882)

# **Inngangur**

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 lóðamörk, 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. Eftirfarandi eru umsagnir og ábendingar sem bárust á athugasemdartíma. Bent er á að þegar deiliskipulagstillagan var auglýst sumarið 2023 komu ábendingar og athugasemdir við tillöguna. Brugðist var við nokkrum athugasemdum og deiliskipulagstillögu var breytt fyrir síðustu auglýsingu sem var auglýst í lok desember 2023- febrúar 2024 og hefur því verið brugðist við þeim athugasemdum og þær ekki endilega ávarpaðar hér.

Eftirfarandi komu með athugasemdir eða ábendingar:

# Jens S. Jensson og Jens Þór Jensson, lóðir L170195 og L170205 1.1 Aðkoma á lóðum og fækkun vegtenginga.

Í athugasemd segir : Eftir því sem næst verður komist, er í bígerð að lögfesta breytingu við aðkomu á frístundahúsum við reit 3 og 5. Í ofangreindri auglýsingu, sjötta lið er að finna greinargerð um auglýsinguna í heild sinni. Í 4 kafla (Deiliskipulag) er í t.l. 4.1.2 fjallað um „vegi og aðkomu“. Um er að ræða mjög almenna umfjöllun. Hvergi er að finna beina umfjöllun, tilvísun eða vísbendingar um grundvallarbreytingar aðkomu við einstaka sumarbústaði. Í raun er engin leið fyrir hagsmunaaðila að ganga úr skugga um hvort að slíkar breytingar séu í vændum; hvorki við lestur auglýsingar, né greinargerðar. Forsendur þessara athugasemda eru byggðar á upplýsingum frá þriðja aðila og lúta að þeim grunsemdum að fyrir liggi að aðkoma að bústað 3 og 5 verði sameinaðar (fækkað um eina). Þessari aðferðarfræði er harðlega mótmælt og gerir hana í raun marklausa sem slíka.

**Svar –** Í ljósi ábendinga Vegagerðarinnar verður tekið til skoðunar að fækka vegtenginum og sameina þær frekar en að fjölga þeim m.v. tillögu að deiliskipulagi sem auglýst er. Vegna landfræðilegra aðstæðna er einungis hægt að fækka og sameina aðkomur með því að setja kvöð inn á aðrar lóðir eða hreinlega að minnka þær. Í þessu tilviki er ekki verið að fækka aðkomuleiðum heldur er einungis að setja inn kvöð á horn lóðarinnar um akstur þar sem reitur 3 og 5 mætast.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 1.1 Eftirfarandi eru athugasemdir sem komu frá Jens S. Jenssyni og Kristínu L170195 og L170205

Óskað er eftir að skipta lóð landnúmer L170205 í tvær jafnstórar lóðir. Erindið var áður sent Ármanni Halldórssyni umsjónarmanni ríkiseigna á svæðinu og mælti hann með að bíða eftir deiliskipulagstillögu svæðisins. Þann 24.01.1994 samþykkti Landbúnaðarráðuneytið breytingu á lóð landnúmer L170205 þannig að hún yrði 11.890 fm. Ósk um að hafa lóðina tvískipta var hafnað þar sem ekki hefði verið lokið við deiliskipulag svæðisins. Skv. lóðarhafa hafi hins vegar slíkt verið sterklega gefið í skyn að það myndi fást samþykkt við vinnu hennar. Undirritaður fer fram á að lóð L170205 verði eins og uppdráttur sem var samþykktur af Landbúnaðarráðuneyti þann 24.01.1994 og þinglýstur og verði eftirleiðis 2 lóðir.

**Svar:** Í lið 12.2. í gildandi leigusamningi stendur eftirfarandi: „*Leigutaka er kunnugt um að unnið er að gerð deiliskipulag af sumarbústaðasvæðinu í landi Heiðarbæjar og mun það verða hluti samnings þessa. Samningur þessi er gerður með þeim fyrirvara að afmörkun og stærð lóðarinnar getur breyst í samræmi skipulag og skuldbindur leigutaki sig til að hlíta því. Leigusali getur því ekki tekið ábyrgð á að óbreytt lóðarstærð haldist.“* Stærð lóðarinnar er því ekki sú sama og í gildandi leigusamningi þar sem búið er að stilla af eins og hægt er lóðamörkum allra lóða á svæðinu. Afmörkun lóða er staðfest með hnitsettu lóðarblaði staðfestu af byggingarfulltrúa með vísun í staðfest deiliskipulag þegar slíkt liggur fyrir.

Ekki er fyrirhugað að fjölga lóðum á svæðinu. Erindinu er því hafnað.

## 1.1.1 Innkeyrsla að lóð 170195

Að lóð 170195 verði minnkuð um 8 fm til að tryggja innkeyrslu frá þjóðveginum fyrir lóð 170205 eins og verið hefur síðustu 50 ár og kemur fram á mörgum uppdráttum en þarf að koma fram á deiliskipulags uppdráttum.

Svar: Kvöð um aðgengi gegnum lóð L170195 er skilgreindur á uppdrætti með auglýstri tillögu að deiliskipulagi Heiðarbæjar sem þessi athugasemd er gerð við. Ekki er fyrirhugað að minnka lóð L170195 eða takmarka hana eða skerða frekar. Umrædd heimtröð er utan lóðar L170205. Kostnaður vegna framkvæmda utan lóðar veitir ekki heimild til stækkunar lóðar. Erindinu er því hafnað.

## 1.1.2 Heimtröð

Tekið beint úr athugasemd: „*Varðandi heimtröð að lóð 170205 þá var þáverandi lóðarrétthafa að 170195 boðið að taka þátt í kostnaði við gerð heimtraðarinnar og gerðar ræsis með galvaniseruðu röri gegn því að fá stæði og aðkomu að bústaðnum en viðkomandi vildi ekki taka þátt í þessum kostnaði þannig að þetta var framkvæmt á kostnað 170205 og var kostnaðurinn verulegur. Það kemur því á óvart er samkvæmt deiliskipulaginu að viðkomandi á allt í einu að fá að nota heimtröðina sér að kostnaðarlausu. Einnig er gefið undir fótinn að bústaður 170183 eigi að nýta heimtröðina þrátt fyrir að nota aðgengi beint niður að vatni.  Bústaður 170183 mun því í raun fá 2 heimtraðir, eina sem undirritaður bjó til og kostaði, og aðra sem hann notar sjálfur, sem er niðri við vatn*.“

Tekið beint úr athugasemd:*„Undirritaður fer því fram á að skipulagsuppdrátturinn verði leiðréttur þannig að 170205 nýti þessa heimtröð einn enda borið af honum allan kostnað og viðhald í 50 ár.“*

**Svar:** Umrædd heimtröð er utan lóðar L170205. Kostnaður vegna framkvæmda utan lóðar veitir ekki heimild til stækkunar lóðar. Aðkoma að lóð 170183 er frá veginum sem liggur frá vatninu en ekki frá Grafningsvegi efri. Engin aðkoma er sýnd á uppdrætti sem sýnir þessa aðkomu eins og kemur fram í athugasemd. Uppdráttur verður óbreyttur.

# 2. Björk Guðmundsdóttir L170203 og Sólveig Pétursdóttir L226321.

## 2.1 Bátaskýli

Í athugasemdinni er því andmælt að ekki sé gert ráð fyrir heimild til stækkunar á bátaskýli á lóð. Því til stuðnings er vísað til meðalhófs og jafnræði stjórnsýsluréttar ásamt er því haldið fram að ekki séu haldbær rök fyrir því að heimila ekki aukið byggingarmagn fyrir fjölgun bátaskýla á lóðinni. Í athugasemdinni er því haldið fram að aukið byggingarmagn bátaskýla á bökkum Þingvallavatns valdi ekki sjónmegnum og að slík mannvirkjagerð muni minka líkur á mengunarhættu.

**Svar:** Tilgangur með gerð deiliskipulagsins er m.a. að skapa ramma utan um mannvirkjagerð á svæðinu í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem lúta að skipulagi og mannvirkjagerð. Með vísan í grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 en þar segir:

*„Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.“*

Eigendum núverandi bátaskýla sem skráð eru í fasteignaskrá verður ekki gert að fjarlægja þau þrátt fyrir að teljast ekki mannabústaðir eða nauðsynlegir innviðir sumarhúsa á svæðinu. Fyrirkomulag þetta er m.a. til þess fallið að gæta meðalhófs við skipulagningu mannvirkja og framkvæmd leyfisveitinga á svæðinu og eignaréttar þeirra eigenda sem slík heimild liggur nú fyrir og eru skráð með fasteignanúmeri í fasteignaskrá.

Í tillögu að deiliskipulagi er hvergi heimilaðar nýbyggingar bátaskýla eða aukið byggingarmagn bátaskýla við bakka Þingvallavatns, því væri aukin heimild til slíks á einni lóð umfram aðra í berhöggi við jafnræðisreglu stjórnsýslulaga og enn frekar ef heimiluð yrðu þrjú slík á sömu lóð þar sem aðrir sumarhúsaeigendur hafa jafnvel ekkert bátaskýli eða heimild til slíks á lóð sinni þrátt fyrir að lóð þeirra nái mögulega að vatni. Ekki verður því séð að brotið sé á jafnræði sumarhúsaeigenda með því að heimila ekki aukið byggingarmagn eins lóðarhafa umfram annars við vatnsborð Þingvallavatns í deiliskipulagi og enn frekar væri slíkt í trássi við gildandi ofangreindar skipulagsreglugerðar.

Mannvirkjagerð skal umfram almennra reglna um mannvirkjagerð samræmast skipulagsáætlunum svæðis sbr. 1 mgr. 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, því er ekki hægt að notast við almennar reglur um mannvirkjagerð í þeim tilgangi að víkja frá skipulagsáætlunum.

Þeim fullyrðingum um að aukið byggingarmagn við bakka Þingvallavatns valdi ekki sjónmengun og minnki líkur á mengun er ekki svarað sérstaklega þar sem mat á slíku samanborið við núllkost voru ekki tíundaðar í erindinu. Mat skipulagsyfirvalda á slíku í tillögu að deiliskipulagi telst ekki nauðsynlegt þar sem ákvæði 5.3.2.14. greinar skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um mannvirkjagerð nærri vötnum en 50 m eru skýr. Beiðni um fjölgun bátaskýla er því hafnað.

Björk Guðmundsdóttir bætti við athugasemd við auglýsta tillögu.

## 2.2 Fornleifaskráning á lóð.

Athugasemdin snýr að deiliskráningu meintra fornleifa á lóð Bjarkar sem merkt er inn með rauðum punkti á uppdrætti með deiliskipulagstillögunni og fjallað virðist um sem grjóthleðsla ÁR-460:040 undir lið 3.1.2. Fornleifar, í Deiliskipulagstillögunni, á bls. 10. Grjóthleðsla þessi er gerð af þeim aðila sem byggði fyrsta sumarbústaðinn á lóðinni, sem hét Kristinn J. Markússon, og kom fyrir ofan á henni stein sem líkist ketti og málaður var hvítur. Heimild fyrir þessari athugasemd er Áslaug Björnsdóttir, kt. 281248-4999, sem er barnabarn framangreinds Kristins. Hér er því augljóslega ekki um að ræða fornleifar og er þess farið á leit að deiliskipulagstillögunni verði breytt til samræmis við þá staðreynd.

**Svar**- Um er að ræða hnitsettan punkt sem vísar á mögulega fornleif. Þessi punktur er innan 50 metra varnarsvæðis við vatnið og því má ekki fara í framkvæmdir á þessum stað hvort sem þessi punktur er inni á korti eða ekki. Í skipulagsreglugerð segir um fjarlægð framkvæmda við vötn eða sjá :„Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.“

Ekki er fallist á athugasemd.

# 3. Nanna Helga Valfells lóð landnúmer: L170229

## 3.1 Lóðaruppdráttur og uppdráttur deiliskipulags

Gerð er athugasemd við misræmi á lóðauppdrætti með lóðarleigusamning og deiliskipulagi. Vísað er í þinglýstan lóðarleigusamning frá árinu 2001 en lóðaruppdrátt frá árinu 2014

**Svar:** Lóðaruppdráttur frá árinu 2014, sem vísað er í erindinu fylgdi ekki erindinu. Tilgangur deiliskipulagstillögunnar er m.a. að skilgreina heildarafmörkun lóða á svæðinu. Tillögu að deiliskipulagi er ekki ætlað að innihalda hnitsettar lóðir. Hnitsetning lóða ásamt útgáfa hnitsetnar lóða- og mælablaða verða unnin út frá samþykktu deiliskipulagi. Afmörkun lóða er ákveðin í deiliskipulagi en ekki við þinglýsingu skjala með lóðarleigusamningum. Með vísan í þinglýstan lóðarleigusamning um lóðina dags. 14.8.2001 liður 1.1. en þar segir :

„ *Lóðin liggur að svonefndri Svínavík í Heiðarbæjarlandi. Lega lóð/byggingarinnar og takmörk hennar eru sýnd á meðfylgjandi, dags. 8 október 2000, Auður Sveinsdóttir. Mörk eru ónákvæm. Leigutaka er kunnugt um að unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og mun það verða hluti samnings þess fullunnið. Stærð og lega lóðarinnar gætu orðið fyrir einhverjum breytingum miðað við ofangreindan uppdrátt“*

Því á lóðarhafa að vera ljóst að breytingar gætu orðið á stærð og legu lóðarinnar og hefur hann samþykkt slíkt með undirritun sinni á ofangreindan samning.

Afmörkun lóða er staðfest með hnitsettu lóðarblaði staðfestu af byggingarfulltrúa með vísun í staðfest deiliskipulag þegar slíkt liggur fyrir. Athugasemd lóðarhafa til fasteignaskrár ákveður ekki afmörkun lóðar.

Ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti út frá athugasemdinni.

## 3.2 Stærð lóðar

Gerð er athugasemd við að stærð lóðar er áætluð 10.341 m2 í tillögu að deiliskipulagi. Vísað er til lóðarleigusamnings frá árinu 1954 þar sem lóðin er sögð 0,97 ha og skv. skráningu í fasteignaskrá 9.700 m2. Því er haldið fram að ekki sé hægt að breyta stærð lóðar við skipulagsvinnu og er þess óskað að lóðin verði færð til uppgefna stærð í lóðarleigusamning frá árinu 1954.

**Svar:** Með vísan í þinglýstan lóðarleigusamning um umrædda lóð dags. 14.8.2001 liður 1.1. en þar segir: „ *Lóðin liggur að svonefndri Svínavík í Heiðarbæjarlandi. Lega lóðarinnar og takmörk hennar eru sýnd á meðfylgjandi, dags. 8. október 2000, Auður Sveinsdóttir. Mörk eru ónákvæm. Leigutaka er kunnugt um að unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið og mun það verða hluti samnings þess fullunnið. Stærð og lega lóðarinnar gætu orðið fyrir einhverjum breytingum miðað við ofangreindan uppdrátt“*

Liður 12.2. í samningi segir enn frekar:

„*með samningi þessum fellur úr gildi lóðarleigusamningur um sömu lóð við Svein Valfells dag. 27. Október 2000.“* Í lóðarleigusamningi dags. 27. október 2000 segir enn frekar í lið 12.2:

„*Með samningi þessum fellur úr gildi lóðarleigusamningur vegna sömu lóð við Ágúst og Svein Valfells dags. 11. Júní 1954.“*

Á svæðinu er í dag ekki í gildi deiliskipulag og þar með ekki staðfest skipulagsleg afmörkun lóða í heild. Með gerð deiliskipulags og tillögu þar um er afmörkun samræmd. Við þá vinnu má búast við að upprunalega talin afmörkun og stærð breytist lítillega eins og kemur fram í lið 1.1. í þinglýstum og undirrituðum lóðarleigusamningi dags. 14.8.2001. Misræmi á áætlaðri stærð lóðar árið 1954 er um 641 m2 eða innan við 10% af upprunalegri lóðarstærðar og telst því óveruleg.

Afmörkun lóða er staðfest með hnitsettu lóðarblaði staðfestu af byggingarfulltrúa með vísun í staðfest deiliskipulag þegar slíkt liggur fyrir. Athugasemd lóðarhafa til fasteignaskrár ákveður ekki afmörkun lóðar.

Ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti út frá athugasemdinni.

## 3.3 Byggingarreitur

Í þessum hluta athugasemdarinnar er dregið í efa lögmæti þess að skilgreindur sé byggingarreitur utan um mannvirkið og nágrenni þess en í greinargerð sé mannvirkjagerð óheimil. Farið er fram á að texta um mannvirkjagerð vísi til þess að staðbundin stjórnvöld taki frekar afstöðu til framkvæmda innan byggingarreits.

Svar: Ekki er ljóst hvað er nákvæmlega átt við með að bannað sé að framkvæma innan byggingarreitsins. Eingöngu má framkvæma innan byggingarreits en hann er afmarkaður út frá þeim forsendum sem eiga við í hverju tilfelli. Ef lóðin er nær vatni en 50 m þá er byggingarreitur teiknaður út frá þessum 50 metrum. Ákvörðun um heimild til framkvæmda og útgáfu byggingarleyfis er á hendi skipulagyfirvalda á svæðinu.

Ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti út frá athugasemdinni.

## 3.4 Aðkomuleið

Vísað er til kafla 3.2.2. í greinargerð sem fjallar um samgöngur og umferðarrétt almennings. Í erindinu er óskað eftir því að gerð verði nánar grein fyrir því að sumarhúsaeigendur hafi haft hlið til stýringar aðkomuvega sem kostuð er af leigutökum.

Svar: Samþykkt er að gera eftirfarandi viðbætur við greinina „ *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“*

## 3.5 Nytjaveiðar

Óskað er eftir því að bætt verði inn orðalagi um að hluti landeiganda Sandeyja hafi haft aðstöðu til nytjaveiða í Svínanesi.

Svar: Bætt verður við eftirfarandi orðalagi í greinargerð: „*Hluti landeiganda hefur stundað nytjaveiðar og nýtt aðstöðu í Svínanesi“*

# 4. Auður Hildur Hákonardóttir lóð nr. 29

## 4.1. Aðkoma og byggingarreitur

Óskað er eftir því að innkeyrslur inn á lóð merkt 29 og 30 verði sameinaðar og þess í stað verði byggingarreit á lóð nr. 29 hnikað til sem því nemur vegna landfræðilegra aðstæðna. Athugasemdinni fylgir afstöðumynd með skýringum

Map

Description automatically generated

Svar: Uppdrætti verður breytt í samræmi við innsenda afstöðumynd.

# 5. Ársæll Valfells L174518

## 5.1 Lóðaruppdráttur og uppdráttur deiliskipulags

Gerð er athugasemd við misræmi á lóðauppdrætti með lóðarleigusamningi og deiliskipulagi. Vísað er í lóðaruppdrátt frá árinu 2014. Gerð er athugasemd við að hnitsetningu vanti í tillögu að deiliskipulagi.

**Svar:** Tilgangur tillögu að deiliskipulagi er m.a. að skilgreina heildarafmörkun lóða á svæðinu.

Tillögu að deiliskipulagi er ekki ætlað að innihalda hnitsettar lóðar. Hnitsetning lóða ásamt útgáfa hnitsetna lóða- og mælablaða verða unnin út frá samþykktu deiliskipulagi.

Afmörkun lóða er ákveðin í deiliskipulagi en ekki við þinglýsingu skjala með lóðarleigusamningum. Með vísan í þinglýstan lóðarleigusamning um lóðina dags. 23.9.2014 liður 1. en þar segir:

„*Lega lóðarinnar og takmörk hennar: Lóðin er afmörkuð í óstaðfestu deiliskipulagi, sjá meðfylgjandi uppdrátt af lóðinni sem stækkaður er uppúr drögum að deiliskipulagi dags. 22. febr. 2013. Um skilmála lóðar, s.s. stærð lóðar, fer samkvæmt deiliskipulaginu þegar það liggur endalega fyrir. Lóð merkt nr. 12.“*

Því á lóðarhafa að vera ljóst að afmörkun og stærð gæti tekið breytingum og hefur hann samþykkt slíkt með undirritun sinni á ofangreindan samning.

Afmörkun lóða er staðfest með hnitsettu lóðarblaði staðfestu af byggingarfulltrúa með vísun í staðfest deiliskipulag þegar slíkt liggur fyrir. Athugasemd lóðarhafa til fasteignaskrár ákveður ekki afmörkun lóðar.

Ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti út frá athugasemdinni.

## 5.2 Stærð lóðar.

Tekið beint úr athugasemd: „*Á deiliskipulagstillögu kemur fram að stærð lóðar sé 5.472m2, sem er röng stærð. Samkvæmt fyrri lóðarleigusamningi Ingu Sigurgeirsdóttur nr. 646, dagsettur 23.04.2001, og afsalað er til undirritaðs samhliða kaupsamningi dags. 19.03.2012, er stærð lóðar 5.945m2.*

*Ekki er að sjá að í fyrri samningi hafi verið neinn fyrirvari um stærð lóðarinnar eða að hún kunni að taka breytingum vegna fyrirhugaðs deiliskipulags. Með framangreindum kaupsamningi gekk undirritaður inn í þann rétt sem fyrri samningur innifól. Nýr eigandi lóðaleigusamnings getur ekki sætt skerðingu á lóð vegna skipulagsgerðar, nema um semjist milli hlutaðeigandi aðila eða að réttindi séu tekin eignarnámi. Enginn samningur um skerðingu hefur verið gerður og engin skilyrði standa til eignarnáms. Í gildandi lóðarleigusamningi nr. 1227,dags. 23.09.2014,og tók við af fyrri samningi nr. 646, segir um stærð lóðarinnar „áætluð 5.472m2“en við þá stærð var gerð skrifleg athugasemd í samninginn um að skv. Fasteignamati ríkisins væri lóðin 5.945m2.*

*Í innsendri athugasemd við eldri deiliskipulagtillögu frístundabyggðar í landi Heiðarbæjar við Þingvallavatn Bláskógabyggð, dagsett 4.06.2013, var gerð athugasemd um að stærð lóðar væri ranglega tilgreind 5.472m2 í þeirri“.*

**Svar:** Varðandi þá fullyrðingu að stærð lóðar á tillögu á deiliskipulagi sé röng og því til stuðnings sé vísað til eldri samnings og innsenda athugasemd við tillögu að deiliskipulagi 2014 þess efnis. Er vísað til þess að áður auglýst deiliskipulagstillaga fékk ekki staðfestingu og er því um nýtt skipulagsferli skv. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að ræða. Er hagsmunaaðilum því boðinn frestur til þess að gera athugasemd að nýju.

Með vísan í þinglýstan lóðarleigusamning um lóðina dags. 23.9.2014 liður 1. en þar segir

„*Lega lóðarinnar og takmörk hennar: Lóðin er afmörkuð í óstaðfestu deiliskipulagi, sjá meðfylgjandi uppdrátt af lóðinni sem stækkaður er upp úr drögum að deiliskipulagi dags. 22. febr. 2013. Um skilmála lóðar, s.s. stærð lóðar, fer samkvæmt deiliskipulaginu þegar það liggur endalega fyrir. Lóð merkt nr. 12.*“

Því á lóðarhafa að vera ljóst að afmörkun og stærð gæti tekið breytingum og hefur hann samþykkt slíkt með undirritun sinni á ofangreindan samning.

Enn frekar segir í lið 9 í sama samning „*Samningur þessi kemur í stað samnings dags. 23. apríl 2001 við Ingu Sigurgersdóttir um sömu lóð. Eldri samningurinn fellur þar af leiðandi úr gildi við gildistöku hins nýja samnings*“ Orðalagið „ *Eldri samningurinn fellur þar af leiðandi úr gildi við gildistöku hins nýja samnings*“ tekur einnig til þeirra afmörkunar sem samið var um í leigusamningi dags 23. apríl 2001. Lóðarhafi hefur því samþykkt niðurfellingu eldri samnings með undirritun sinni á lóðarleigusamning dags. 23.9.2014.

Afmörkun lóða er staðfest með hnitsettu lóðarblaði staðfestu af byggingarfulltrúa með vísun í staðfest deiliskipulag þegar slíkt liggur fyrir. Athugasemd lóðarhafa til fasteignaskrár ákveður ekki afmörkun lóðar.

Ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti út frá athugasemdinni.

## 5.3 Byggingarreitur

Tekið beint úr athugasemd: *„Miklum vafa er undirorpið um lögmæti þess að í skipulag sé settur byggingarreitur en banna í greinargerð jafnframt allar framkvæmdir innan hans. Slíkur byggingarreitur er marklaust plagg. Það er auk þess undir öllum kringumstæðum ástæðulaust að banna þær minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð enda eru þær ekki til þess fallnar að hafa umtalsverð neikvæð áhrif. Við blasir að banna allar framkvæmdir á byggingarreit er íþyngjandi og utan meðalhófs. Óskað er eftir að skýringartexti greinargerðar um byggingarreiti vísi til þess að best er að staðbundin stjórnvöld taki afstöðu til erinda um einstakar framkvæmdir án þess að vera með allt of bundnar hendur.“*

**Svar:** Tillaga að deiliskipulagi öðlast samþykki með staðfestingu skipulagsyfirvalda á svæðinu að undangenginni meðferð skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulag er því hluti af ákvörðunarvaldi skipulagsyfirvalda á svæðinu.

Með vísan í grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 en þar segir:

*„Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.“*

Staðfest deiliskipulag má því ekki ganga i berhögg við umrædd lög. Því er afmörkun byggingarreita sett fram í samræmi við ofangreinda grein. Litið er svo á að viðbyggingar og stækkun mannvirkja falli undir þá grein. Hins vegar er ekki lagt bann á viðhald mannvirkja og framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi eins og haldið er fram í athugasemdinni. Ákvörðun um heimild til framkvæmda og útgáfu byggingarleyfis er á hendi skipulagyfirvalda á svæðinu.

## 5.5 Nytjaveiðar

Í kafla 3.2.8. um nytjaveiðar er tilgreint að ábúendum Heiðarbæjar er heimilt að hafa aðstöðu til nytjaveiða í Svínanesi. Hluti landeigenda Sandeyjar hafa um margra áratuga bil haft samskonar aðstöðu til nytjaveiða í Svínanesi. Er þess óskað að þess sé einnig getið.

**Svar:** Bætt verður við eftirfarandi orðalagi í greinargerð: *„Ábúendum Heiðarbæjabújarðanna er heimilt að hafa aðstöðu til nytjaveiða í Þingvallavatni, annars vegar á Svínanesi og hins vegar við Móakotsá“*

# 6. Hilmar Thors f.h. Jóhönnu J. Thors L170260

Í athugasemdinni er gerð athugasemd við misræmi á stærð lóðar í tillögu af deiliskipulagi og lóðarleigusamningi. Einnig er tekið fram að ekki sé nægjanlega skýrt að viðhald mannvirkja og endurbygging sé heimil.

**Svar:** Í 8.1 grein lóðarleigusamnings dags. 18. febrúar 1988 milli landbúnaðarráðuneytisins og Ólafs B. Thors um umrædda lóð landnúmer L170260 segir *„ hvenær sem ríkið telur þörf fyrir lóðina fyrir opinber mannvirki ríkis, hrepps eða bæjarfélaga þ.m.t vegi, svo og til sérstaks atvinnureksturs eða bygginga í samræmi við staðfest skipulag, er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttarmissi greiðist ekkert endurgjald“.*

Ekki er í gildi skipulag á svæðinu og því er formleg hnitsett afmörkun lóðarinnar ekki til. Með gerð deiliskipulags og staðfestingu þess getur byggingarfulltrúi samþykkt hnitsett lóðarblað með stimpli og/eða áritun sinni og þ.a.l. endanleg staðfesting á afmörkun. Við vinnslu skipulagsins er ekki hjá því komist að lóðarstærðir taki breytingum frá því er skráð er í fasteignaskrá. Í þessu tilfelli er skráð stærð lóðarinnar 8.500 m2 en í tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir lóð 8.019 m2 og má því ætla að lóðin sé innan við 10% minni en áætlað er í fasteignaskrá og innan vikmarka og í samræmi við leiðbeinandi stærð í aðalskipulagi Bláskógarbyggðar 2015-2027 en þar segir í kafla 2.3.3 „*Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha(5.000-10.000 m2)“*

Sá hluti athugasemdarinnar er varðar viðhald og endurbyggingu er almennt orðaður og verður því svarað almennt svo: Í greinargerð með tillögu að deiliskipulag er ekki lagt bann eða höft á viðhald eða endurbyggingu mannvirkja. Sækja skal um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa sbr. lög um mannvirki nr. 160/2010.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

# 7. Andri Páll og Brynja Þóra Guðnadóttir

Í athugasemdinni er því andmælt að kvöð á lóð nr. 45 fyrir innkeyrslu lóðar nr. 46.

**Svar:** Með vísan í umsögn Vegagerðarinnar dags. 15.9.2022 þar sem stofnunin bendir á eftirfarandi:

„*Fjarlægð á milli tenginga er langt undir lágmarksgildum veghönnunarreglna. Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli tenginga. Grafningsvegur efri (360‐03) er tengivegur af tegund C7 með 50 km/klst. og skal því bil á milli tenginga vera að lágmarki 150 m. Vegagerðin leggur áherslu á að þeim verði fækkað*.“

Í ljósi ábendinga Vegagerðarinnar verður tekið til skoðunar að fækka vegtenginum og sameina þær frekar en að fjölga þeim m.v. tillögu að deiliskipulagi sem auglýst er. Vegna landfræðilegra aðstæðna er einungis hægt að fækka og sameina aðkomur með því að setja kvöð inn á aðrar lóðir eða hreinlega að minnka þær. Ekki er talið að lóðarhafi verði fyrir beinu tjóni vegna slíks þar sem staðsetning kvaðar er í jaðri lóðar við innkeyrslu og utan byggingarreits.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

# 8.Skúli G. Jensson og Ingibjörg Magnúsdóttir lóð L170223

## 8.1 Byggingarreitur

Andmælt að byggingarreitur sé ekki nær vatni en 50 m, vísað er í brot á meðalhófsreglu og eignarrétt. Því er einnig haldið fram að tillagan leggi bann á viðhald og framkvæmdir sem ekki eru háðar byggingarleyfi.

**Svar:** Tillaga að deiliskipulagi öðlast samþykki með staðfestingu skipulagsyfirvalda á svæðinu að undangenginni meðferð skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulag er því hluti af ákvörðunarvaldi skipulagsyfirvalda á svæðinu.

Með vísan í grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 en þar segir:

*„Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.“*

Staðfest deiliskipulag má því ekki ganga i berhögg við umrædd lög. Ákvörðun um heimild til framkvæmda og útgáfu byggingarleyfis er á hendi skipulagsyfirvalda á svæðinu.

Því er afmörkun byggingarreita sett fram í samræmi við ofangreinda grein. Litið er svo á að viðbyggingar og stækkun mannvirkja falli undir þá grein. Meginreglan um meðalhóf er beitt við þessar aðstæður enda ekki farið lengra en 50 metra líkt og reglan segir til um.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 8.2 Lóðarmörk

Í athugasemd er gerð athugasemd við misræmi á lóðarstærð í tillögu að deiliskipulagi og þinglýstum lóðarleigusamning. Í athugasemdinni er því haldið fram að verið sé að taka hluta lóðar eignarnámi.

**Svar:** Í 8.1 grein lóðarleigusamnings dags. 20. ágúst 1996 milli landbúnaðarráðuneytisins og Hróbjarts Hróbjartssonar um umrædda lóð segir *„ Hvenær sem ríkið telur þörf fyrir lóðina fyrir opinber mannvirki ríkis, hrepps eða bæjarfélaga þ.m.t vegi, svo og til sérstaks atvinnureksturs eða bygginga í samræmi við staðfest skipulag, er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóð af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttarmissi greiðist ekkert endurgjald“.*

Lóðarleigusamningur milli landeiganda og lóðarhafa staðfestir ekki afmörkun lóða. Lóðarmörk fá hins vegar staðfestingu með lóðar- og/eða mælablaði stimpluðu og/eða undirrituðu af byggingarfulltrúa með vísan í staðfest deiliskipulag. Ekki er í gildi skipulag á svæðinu og því er formleg hnitsett afmörkun lóðarinnar ekki til. Með gerð deiliskipulags og staðfestingu þess getur byggingarfulltrúi samþykkt hnitsett lóðarblað með stimpli og/eða áritun sinni og þ.a.l. endaleg staðfesting á afmörkun. Við vinnslu skipulagsins er ekki hjá því komist að lóðarstærðir taki breytingum frá því er skráð er í fasteignaskrá.

Í þessu tilfelli er skráð stærð lóðarinnar 5.955 m2 en í tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir lóð 5.568 m2 og má því ætla að lóðin sé innan við 10% minni en áætlað er í lóðarleigusamning, innan vikmarka og í samræmi við leiðbeinandi stærð í aðalskipulagi Bláskógarbyggðar 2015-2027 en þar segir í kafla 2.3.3 „*Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha (5.000-10.000 m2)“.*

Með vísan í ofangreint er því hafnað að um eignarnám sé að ræða. Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 8.3 Lega göngustígar

Gerð er athugasemd við legu og þverun göngustíga.

**Svar:** Í kafla 3.2.3. Í greinargerð með auglýstri tillögu deiliskipulagi kemur eftirfarandi fram:

*„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.“*

Í ljósi ofangreinds er ekki talin þörf á nánari skilgreiningu eða breytingu á leiðbeinandi legu stíga á uppdrætti.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

# 9. Halldór Jónsson og Anna Dóra Helgadóttir

9.1. Á yfirlitsmynd deiliskipulagssvæðis er lóð okkar ekki tilgreind í samræmi við þinglýstan leigusamning þar um, sbr. meðfylgjandi, en lóðin nær þar niður að vatni. Við höfnum því að lóð okkar sé minnkuð í skipulagsferlinu.

**Svar:** Umrædd ákvæði eru bein vísun í grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 en þar segir:

Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó.

Því ná lóðir ekki að vatni í deiliskipulagi og ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti vegna þessa. Lóðaleigusamningurinn er í gildi til ársins 2060 og mun endurnýjun á samningi miðast við hinu nýju lóðarmörk eins og þau eru skilgreind í deiliskipulaginu.

## 9.2. Mannvirki fyrir upptöku báta ekki skilgreind í tillögu að deiliskipulagi.

**Svar:** Þau bátaskýli sem hafa ekki fengið lögformlega afgreiðslu með samþykktu og útgefnu byggingarleyfi og eru því ekki skráð í fasteignaskrá fá ekki skilgreindan byggingarreit í deiliskipulaginu. Ekki liggur fyrir formleg heimild fyrir mannvirkinu er beiðni um að bætt sé við skilgreindu mannvirki við vatnsbakkann á uppdrátt hafnað.

9.3 Ekki skilgreint bátaskýli á lóð.

Í erindinu er gerð athugasemd við að ekki sé heimilt að gera ný bátaskýli. Einnig er slíkt talið ómálefnalegt og brjóti gegn jafnræðisreglu og meðalhófi stjórnsýsluréttar. Því er óskað eftir því að sveitarstjórn fái val hverju sinni þegar beiðni um að reisa bátaskýli við vatnið berst. Því til stuðnings er vísað í að ekki sé vísað beinlínis í að mannvirkjagerð við vatnið sé óheimil í aðalskipulagi og að flestar lóðir við vatnið innan deiliskipulagsreitsins hafi skráð bátaskýli en ekki lóð þess sem gerir athugasemdina.

**Svar:** Tilgangur með gerð deiliskipulagsins er m.a. að skapa ramma utan um mannvirkjagerð á svæðinu í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem lúta að skipulagi og mannvirkjagerð. Skv. grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um mannvirki nær vötnum segir:

„*Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.*“

Því mundi bein heimild um mannvirkjagerð við vatnsbakkann í deiliskipulagi ganga í berhögg við ákvæði skipulagsreglugerðar. Ekki er sérstök heimild í aðalskipulagi fyrir mannvirkjagerð við vatnið enda skal aðalskipulag byggt á markmiðum skipulagslaga skv. 3. mgr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og á skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Eigendum núverandi bátaskýla sem skráð eru í fasteignaskrá voru byggð fyrir gildistöku ofangreindrar reglugerðar og verður ekki gert að fjarlægja þau þrátt fyrir að teljast ekki mannabústaðir eða nauðsynlegir innviðir sumarhúsa á svæðinu. Fyrirkomulag þetta er til þess fallið að gæta meðalhófs við skipulagningu mannvirkja og framkvæmd leyfisveitinga á svæðinu og eignaréttar þeirra eigenda sem slík heimild liggur nú þegar fyrir og eru skráð með fasteignanúmeri í fasteignaskrá.

Í tillögu að deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir nýbyggingum eða auknu byggingarmagni bátaskýla, því væri aukin heimild til slíks á einni lóð umfram aðra í berhöggi við jafnræðisreglu stjórnsýslulaga. Ekki verður því séð að brotið sé á jafnræði sumarhúsaeigenda með því að gera ekki ráð fyrir auknu byggingarmagni við vatnsborð Þingvallavatns í deiliskipulagi og enn fremur í trássi við grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Sveitarfélagið hefur skipulagsvaldið og ber að sækja um tilskilin leyfi til sveitarfélagsins s.s. byggingarleyfi. Mannvirkjagerð skal umfram almennra reglna um mannvirkjagerð samræmast skipulagsáætlunum svæðis sbr. 1 mgr. 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, Því er ekki hægt að notast við almennar reglur um mannvirkjagerð í þeim tilgangi að víkja frá skipulagsáætlunum.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 9.4 Athugasemdaraðilar taka undir athugasemdir félags sumarhúsaeigenda á svæðinu.

**Svar:** Vísað er í svar til félagsins vegna umsagnar þeirra.

# 10. Jónas A. Aðalsteinsson L170236

Í athugasemd er tekið undir athugasemdir FSS ásamt því, er gerð athugasemd við vöntun á byggingarreit fyrir bátaskýli, sjósetningarbúnaðar ásamt vöntun á kvöðum fyrir Tanga og aðkomuveg.

**Svar:** Tekið verður tillit til athugasemdarinnar á þann veg að lóðarmörk verða færð yfir bátaskýli og sjósetningarbúnað og bætt verður inn kvöðum um aðgengi gangandi um aðkomuveg.

# 11. Gunnar B Dungal og Páll Halldór Dungal L170247

Gerð er athugasemd við vöntun á byggingarreit utan um þegar byggð mannvirki s.s. hús og bátaskýli.

**Svar:** Byggingarreit fyrir hús og bátaskýli hefur verið bætt inn á uppdrátt.

# 12. Félag sumarhúsaeigenda í Svínahlíð (FSS)

## 12.1 Almenn athugasemd

Undir þessum lið er tillagan gagnrýnd fyrir að vera óskýr en á sama tíma feli hún í sér bann við þáttum sem ættu heima frekar hjá staðbundnum skipulags- og byggingaryfirvöldum án þess að það sé skýrt nánar.

**Svar:** Ferli deiliskipulags og innihald tillögu að deiliskipulagi er byggt á skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og á ábyrgð skipulagsyfirvalda á svæðinu. Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 12.2. Skilgreining á lóðarmörkum og byggingarreitum

Orðrétt segir í athugasemd: Í greinargerð með auglýsingu á deiliskipulagstillögu kemur fram að skilgreina eigi lóðarmörk og byggingarreiti og sé það gert til að ná fram markmiðum deiliskipulags. Á hinn bóginn kemur ekki fram að til standi að hreyfa til mörk leigulóða þannig að þær stækki eða minnki. Hér skiptir vitanlega miklu að lóðarmörk hafa verið óumdeild í marga áratugi og mörk þeirra á milli löngu ákveðin. Áréttað er að lóðarmörkum verður ekki breytt nema með samningum við viðeigandi lóðarhafa í hverju tilviki. FSS er ekki kunnugt um að leitað hafi verið samninga eða samþykkis fyrir breytingum og lítur því svo á að lóðarmörk séu óbreytt ef uppdráttur deiliskipulagstillögu reynist vera frábrugðinn raunveruleikanum.

**Svar:** Tilgangur tillögu að deiliskipulagi er m.a. að skilgreina heildarafmörkun lóða á svæðinu. Tillögu að deiliskipulagi er ekki ætlað að innihalda hnitsettar lóðir. Hnitsetning lóða ásamt útgáfa hnitsetnar lóða- og mælablaða verða unnin út frá samþykktu deiliskipulagi.

Afmörkun lóða er ákveðin í deiliskipulagi en ekki við þinglýsingu skjala með lóðarleigusamningum. Flestir lóðarleigusamningar eru með fyrirvara um breytt lóðarmörk og á þeim grundvelli er hægt að breyta lóðarleigusamningum.

Engar breytingar verða gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 12.3 Byggingarreitur

Einnig er gerð athugasemd við byggingarreiti. Í athugasemdinni eru gerðar tillögur að breytingum þ.e. í kafla 3.2.9. að fella út orðalagið, *„en þó ekki nær vatnsbakka en 50 m“* .

Lagt er til í athugasemd að í kafla 3.2.9. að fella úr orðalagið „ *þeir hlutar byggingarreita sem sýndir eru á uppdrætti og eru innan 50 metra fjarlægð frá vatni er óheimilt að nýta fyrir hvers konar mannvirkjagerð“ og í staðin komi texti sem heimili mannvirkjagerð með kvöðum m.a. vegna öryggis og heilbrigðismálum“.*

Þá er einnig óskað eftir því að fjarlægt verði orðalagið *„gera þarf grein fyrir hvaða þætti öryggis og/eða heilbrigðismála er verið bæta í umsókn um byggingarleyfi“* og í staðin verði setning um að halda skuli raski í lágmarki.

**Svar:** Umrædd ákvæði eru bein vísun í grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 en þar segir:

*„Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m“.*

Því er afmörkun byggingarreita sett fram í samræmi við ofangreinda grein. Litið er svo á að viðbyggingar og stækkun mannvirkja falli undir þá grein. Ákvörðun um heimild til framkvæmda ásamt mati á því hvað telst til öryggis- og heilbrigðismála er á hendi skipulagyfirvalda á svæðinu við útgáfu byggingarleyfis.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 12.3 b. Óskað eftir að taka út hámarkshraða úr deiliskipulagi.

FSS óskar eftir að lækka umferðarhraða sem er 50 km/klst. og telja það vera ósk flestra sumarbústaðaeigenda, að Grafningsvegi efri frá Þingvallavegi að Nesjavallavegi eða að lágmarki á því svæði sem nú er með 50 km hámarkshraða verði breytt í héraðsveg með lægri umferðarhraða og minni lágmarks öryggisbreidd og teljum við því ekki rétt að umferðarhraði eða öryggisbreidd vegarins sé tilgreindur sérstaklega í deiliskipulagi.

**Svar:** Fallist er á athugasemd- tekin verður út hámarkshraði úr deiliskipulagi. Lagt er til við FSS að sækja um til sveitarfélagsins breytingu á hámarkshraða um tengiveginn og sjá hverju það skilar sér. Ekki er hægt að lækka hámarkshraða á vegum í gegnum deiliskipulag.

## 12.4 Skilgreining á aðkomuleiðum og fækkun á aðkomuvegum.

FSS telur enga ástæðu til þessara breytinga og bendir á að lítið pláss er til frekari vegaframkvæmda. Eðlilegri leið að settu öryggismarkmiði er að lækka leyfðan hámarkshraða í gegnum hverfið. Félagið leggur þannig til að hámarkshraði á þeim hluta Grafningsvegar efri sem deiliskipulagið tekur til verði færður í 30 km/klst. og hraðahindrunum verið komið á veginn til að auka öryggi annarra en akandi.

**Svar:** Í ljósi ábendinga Vegagerðarinnar verður tekið til skoðunar að fækka vegtengingum og sameina þær frekar en að fjölga þeim m.v. tillögu að deiliskipulagi sem auglýst er. Vegna landfræðilegra aðstæðna er einungis hægt að fækka og sameina aðkomur með því að setja kvöð inn á aðrar lóðir eða hreinlega að minnka þær. Rökin fyrir fækkun innkeyrslan eru þau að fjarlægð á milli tenginga er langt undir lágmarksgildum veghönnunarreglna. Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli tenginga. Grafningsvegur efri (360‐03) er tengivegur af tegund C7 með 50 km/klst. og skal því bil á milli tenginga vera að lágmarki 150 m. Vegagerðin leggur áherslu á að þeim verði fækkað.

## 12.4 Tillögur að leiðréttingu á texta.

FSS leggur til eftirfarandi leiðréttingar á texta.

Í neðstu lína bls. 6- reglugerð um um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis orðið **„um“** er ofaukið.

**Svar:** Fallist er á þessa leiðréttingu.

Á bls. 9 -Samkvæmt landeignaskrá Þjóðskrár eru lóðirnar með landnúmerið 223275 og 1702202 skráðar hjá Bláskógabyggð. Seinna númerið á að vera „**170202**“

**Svar:** Fallist er á þessa leiðréttingu.

Á bls. 20-Umhverfisstofnun hefur gefið út Vöktunaráætlun fyrir Þingvallavatn 2019 - 2024 þar sem fylgst er með ástandi vatnshlotsins. Við skiljum ekki síðasta orðið í setningunni. Á væntanlega að vera „vatnsins“.

**Svar:** Vatnshlot er notað til að afmarka vatnaeiningu, t.d. tiltekið stöðuvatn eða afmarkaðan hluta strandsjávar, straumvatns eða grunnvatns. Þetta er þýðing úr ensku á orðunum „water body“ eða „body of water“. Ekki er fallist á leiðréttinguna.

Bls. 21- 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. Auka spurningarmerki er við orðið „núverandi“ sem þarf að taka út úr textanum. Áréttuð eru fyrri sjónarmið um þessa reiti.

Fallist er á að taka út spurningamerki við orðið „núverandi“.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar um fjarlægð frá vatni og vísað í svör hér að framan.

# 13. Björn Rúnar Lúðvíksson L170269 og Halldóra Mathiesen L170209

## 13.1 Vegir og aðkoma.

Gerð er athugasemd við t.l. 4.1.2 fjallað um „vegi og aðkomu“. Vegir og aðkoma. Bein tilvitnun í athugasemd: Í meðfylgjandi greinargerð er hvergi getið áforma um breytt fyrirkomulag á núverandi fyrirkomulagi aðkomu lóðarleiguhafa að Grafningsvegi efri. Sérstaklega er þar tekið fram að ekki sé gert ráð fyrir nýjum vegi innan deiliskipulags. Það stangast því á þá staðreynd að í uppdrætti fæst ekki betur séð en að láðst hafi að gera ráð fyrir núverandi aðkomu Grafningsvegs 18 að veginum og í stað þess gert ráð fyrir að eigendur sameinist um eina innkeyrslu í gegnum Grafningsveg 20. Teljum við slíkt fyrirkomulag fráleitt og nánast ógjörningur. Mun það kalla á verulegar gróðurskemmdir og gríðarlegt jarðrask sem mjög erfitt er að fara í m.a. vegna legu vatnsæða, raflagna og fráveitu á lóðunum. Teljum við einnig að slíkt myndi auka verulega á aukna slysahættu á lóðum okkar þar sem að börn eru oft á tíðum við leik. Einnig mun þetta draga verulega úr notagildi og næði eigna okkar og þar með hafa ófyrirséð áhrif á verð- og notagildi eignanna.

**Svar:** Í ljósi ábendinga Vegagerðarinnar verður tekið til skoðunar að fækka vegtenginum og sameina þær frekar en að fjölga þeim m.v. tillögu að deiliskipulagi sem auglýst er. Vegna landfræðilegra aðstæðna er einungis hægt að fækka og sameina aðkomur með því að setja kvöð inn á aðrar lóðir eða hreinlega að minnka þær. Rökin fyrir fækkun innkeyrslan eru þau að fjarlægð á milli tenginga er langt undir lágmarksgildum veghönnunarreglna. Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli tenginga. Grafningsvegur efri (360‐03) er tengivegur af tegund C7 með 50 km/klst. og skal því bil á milli tenginga vera að lágmarki 150 m. Vegagerðin leggur áherslu á að þeim verði fækkað.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

# 14. Ólafur Njáll Sigurðsson L170220

Gerð er athugasemd við að lóðarmörk virðast færð inn á lóðina til að koma fyrir hugsanlegum göngu- og hjólastíg.

**Svar:**  Á svæðinu er í dag ekki í gildi deiliskipulag og þar með ekki staðfest skipulagsleg afmörkun lóða í heild. Með gerð deiliskipulags og tillögu þar um er afmörkun samræmd. Við þá vinnu má búast við að upprunalega talin afmörkun og stærð breytist lítillega eins og þinglýstum og undirrituðum lóðarleigusamningi dags. 18. júlí 1967 ber með sér að þá er afmörkun lóðar ekki hnitsett. Misræmi á stærð lóðar árið 1967 er óverulegt en samkvæmt lóðasamningum er lóðin 5000m2 en mæld lóð er 5080m2 og hefur því lóðin stækkað um 80m2 innan við 10% af upprunalegri lóðarstæðar og telst því óveruleg.

Afmörkun lóða er staðfest með hnitsettu lóðarblaði staðfestu af byggingarfulltrúa með vísun í staðfest deiliskipulag þegar slíkt liggur fyrir. Athugasemd lóðarhafa til fasteignaskrár ákveður ekki afmörkun lóðar.

Ekki verða gerðar breytingar á uppdrætti út frá athugasemdinni.

# 15. Guðrún Edda Baldursdóttir L170243

## 15.1 Gerð er athugasemd við göngu- og hjólastíg sem er merktur inn á lóð.

Gerð er athugasemd við legu mögulegs göngu- og hjólastígs sem liggur vel inn á lóðinni. Um er að ræða lóð þar sem liggur fyrir gildur lóðarleigusamningur frá júní 1961. Gerð er krafa um að upphaflegur leigusamningur og lóðarmörk verði virt og ekki verði lagður göngu- eða hjólastígur inn á lóðinni. Um er að ræða svæði sem er vel gróið án þess þó að það skyggi fyrir útsýni nærliggjandi húsa. Trjágróðurinn veitir þarna verulegt skjól en elstu tréin eru gróðursett á 7. áratugnum. Lagning slíks stígar yrði verulegt rask á grónu svæði auk þess slíkt yrði breyting og röskun á fyrirliggjandi lóðarleigusamningi.

**Svar:** Tilgangur tillögu að deiliskipulagi er m.a. að skilgreina heildarafmörkun lóða á svæðinu. Tillögu að deiliskipulagi er ekki ætlað að innihalda hnitsettar lóðir. Hnitsetning lóða ásamt útgáfa hnitsetnar lóða- og mælablaða verða unnin út frá samþykktu deiliskipulagi.

Afmörkun lóða er ákveðin í deiliskipulagi en ekki við þinglýsingu skjala með lóðarleigusamningum. Flestir lóðarleigusamningar eru með fyrirvara um breytt lóðarmörk og á þeim grundvelli er hægt að breyta lóðarleigusamningum. Í lóðarleigusamningi sem var undirritaður 26. júní 1961 er afmarkaður en ekki hnitsettur uppdráttur af lóðinni. Samkvæmt skráningu HMS er lóðin skráð 3750m2 en í deiliskipulaginu er hún skráð 3862 sem er 92m2 stærri en hún er skráð í dag.

Í kafla 3.2.3. Í greinargerð með auglýstri tillögu deiliskipulagi kemur eftirfarandi fram:

*„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.“*

Í ljósi ofangreinds er ekki talin þörf á nánari skilgreiningu eða breytingu á leiðbeinandi legu stíga á uppdrætti.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

## 15.2 Gerð er athugasemd við fækkun á innkeyrslum.

Möguleg aðkoma að lóðinni. Gerð er athugasemd við mögulegar breytingar á aðkomu/innkeyrslu að lóðinni ef færa á innkeyrslu þannig að hún fari um nágrannalóð, reit nr. 26 á uppdrætti (L170248). Orðrétt úr athugasemd: „Í dag er um að ræða tvær aðskildar innkeyrslur, sem liggja þó nokkuð nálægt hvor annarri, en um sama plan eða aðkeyrslu utan lóðar. Slíkar breytingar eru óþarfar, myndu kostar verulegar upphæðir og mikið rask, á vel grónum lóðum, sem eru vel aðskildar upp frá lóðarmörkum við veg. (Þetta er þó nokkuð óljóst eða ekki nægilega greinilegt á uppdrætti!)“.

**Svar:** Í ljósi ábendinga Vegagerðarinnar verður tekið til skoðunar að fækka vegtenginum og sameina þær frekar en að fjölga þeim m.v. tillögu að deiliskipulagi sem auglýst er. Vegna landfræðilegra aðstæðna er einungis hægt að fækka og sameina aðkomur með því að setja kvöð inn á aðrar lóðir eða hreinlega að minnka þær. Rökin fyrir fækkun innkeyrslna eru þau að fjarlægð á milli tenginga er langt undir lágmarksgildum veghönnunarrelgna. Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli tenginga. Grafningsvegur efri (360‐03) er tengivegur af tegund C7 með 50 km/klst. og skal því bil á milli tenginga vera að lágmarki 150 m. Vegagerðin leggur áherslu á að þeim verði fækkað.

Engar breytingar gerðar vegna athugasemdarinnar.

# 16. Kolbrún Þóra Oddsdóttir L170202

## 16.1 Lóðarleigusamningur

Samkvæmt upprunalegum lóðarleigusamningi nær lóðin niður að vatninu en fyrir allmörgum árum var lagður tréstigi frá́ bústaðnum og niður að vatninu, ca. 20 m frá bátaskýli sem líklega var byggt á 6. áratug síðustu aldar. Samkvæmt deiliskipulaginu tilheyrir þetta bátaskýli nú lóð nr. 41 sunnan við gilið. Ekki er gerð athugasemd við þetta og undirrituð er meðvituð um almannarétt til farar meðfram vatni.

Í 17. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir hins vegar ekkert um 10 m svæði frá́ vatnsbakka, eins og segir í greinargerð með deiliskipulagi 4.1.4. hvað þá́ 25 m, né heldur ı́ gr. 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, einungis segir þar að þess skuli gætt að „rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum“. Ég hef yndi af því́ að róa á kajak og það er útilokað að ég komist upp og niður brattar tröppur með bát til að róa út á vatnið. Ég óska því́ eftir því́ að mér sé heimilt, skv. deiliskipulaginu, að reisa geymslugrind fyrir kajak við enda stigans, eða að þar sé́ gert ráð fyrir litlu bátaskýli. Við enda stigans er ekki birkikjarr sem hætta væri á að skemmdist, sbr. 62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

**Svar:** Aðalskipulag skal byggt á markmiðum skipulagslaga skv. 3. mgr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og á skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Með vísan í grein 5.3.2.14. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 en þar segir*:*

*„Í þéttbýli skal lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis skal þess gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Þó er heimilt að reisa samgöngumannvirki svo sem brýr og stíflur og fyrirhleðslur í tengslum við virkjanir fallvatna og varnir gegn ágangi sjávar og vatns nær vötnum, ám og sjó en 50 m.“*

Því er ekki um að ræða skilmála sem eingöngu var í aðalskipulagi sveitarfélagsins um fjarlægð frá vatni heldur skilmála í skipulagsreglugerð sem sveitarfélaginu ber að fara eftir í sínum skipulagsáætlunum. Tilgreindir metrar frá vatni er metið af sveitarfélaginu og telst 10 metrar frá vatnsbakka vera hæfilegt til að fólk geti notið sem best upplifunar við vatnið.

Staðfest deiliskipulag má því ekki ganga i berhögg við umrædd lög. Ákvörðun um heimild til framkvæmda og útgáfu byggingarleyfis er á hendi skipulagsyfirvalda á svæðinu. Ekki er fyrirhugað að heimila frekari uppbyggingu bátaskýla á svæðinu.

## 16.2 Veghelgunarsvæði

Beint úr athugasemd: „Ég vil leggja til og tel það vera ósk margra sumarbústaðaeigenda, að Grafningsvegi efri frá́ Þingvallavegi að Nesjavallavegi verði breytt ı́ héraðsveg. Rökin fyrir því́ eru að hann liggur á þessu svæði ı́ gegnum gamla og fjölmenna sumarbústaðabyggð ı́ Heiðarbæjarlandi. Margar innkeyrslur eru beintengdar við veginn og erfitt að breyta því́. Þetta var gamall malarvegur, en slitlag lagt á hann vegna þjóðhátíðarinnar á Þingvöllum. Vegurinn fellur vel að landslagi, en hann er full brattur á köflum með kröppum beygjum og blindhæðum. Vegsýn er ekki fullnægjandi víða. Vegbreidd er ekki alls staðar nægjanleg fyrir þjóðveg t.d. um brattar skriður. Þetta skapar óöryggi, sérstaklega fyrir gangandi vegfarendur, sem verða að ganga eftir veginum. Í fyrra var umferðarhraði lækkaður niður ı́ 50 km/klst, en margir virða það ekki. Ósk sumarbústaðaeigenda er að ı́ gegnum deiliskipulagssvæðið verði vegurinn gerður að vistgötu með hraðahindrunum til þess að minnka umferðarhraðann og auka öryggi vegfarenda.“

**Svar:** Lagt er til að sumarbústaðareigendur á svæðinu óski eftir því við sveitarfélagið/Vegagerðina að breyta skilgreiningu á veginum í héraðsveg. Ekki er hægt að breyta skráningu vega í deiliskipulagi.

# **Umsagnir**

# Vegagerðin

Vegagerðin bendir á að verið er að deiliskipuleggja innan veghelgunarsvæðis og að allar framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Stígar innan veghelgunarsvæða verða að vera aðgengilegir öllum. Stígar mega ekki vera innan öryggissvæðis vegar. Í samræmi við veghönnunarreglur Vegagerðarinnar skal öryggissvæði vera meðfram vegum. Breidd öryggissvæðis er mæld frá brún akbrautar og er háð umferð og hönnunarhraða á viðkomandi vegi. Fyrir veg með hönnunarhraða 50 km/klst. er lágmarksöryggisbreidd 2‐4 m, mælt frá brún akbrautar. Umferð óvarinna vegfarenda innan öryggissvæðis skal haldið í lágmarki og göngu‐ og hjólaleiðir skulu vera utan öryggissvæða þjóðvega í þéttbýli þar sem því verður viðkomið.

Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein. Vegagerðin bendir á að í vegalögum nr. 80/2007 koma m.a. fram ákvæði um veghelgunarsvæði og tengingar við þjóðvegi. Samkvæmt þeim er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá á milli vegtenginga miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega.

Fjarlægð á milli tenginga er langt undir lágmarksgildum veghönnunarreglna. Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika tenginga. Veghönnunarreglur kveða á um lágmarks fjarlægð á milli tenginga. Grafningsvegur efri (360‐03) er tengivegur af tegund C7 með 50 km/klst. og skal því bil á milli tenginga vera að lágmarki 150 m. Vegagerðin leggur áherslu á að þeim verði fækkað.

Vegagerðin áréttar í síðari umsögn að fækka skuli tengingum við lóðir 41 og 42 ásamt lóðum 50-47, nr. 4 og jafnvel víðar. En tengingum hefur ekki fækkað og svo virðist sem lóðunum hafi verið gefið ný númer miðað við uppdrátt dags 14.06.2022.

**Svar: Fækkað hefur verið tengingum eins og kostur er.** Það er búið að breyta lóðanúmerum og var það gert til að koma til móts við skráningarkerfi HMS í fasteignaskrána þannig að lóðir hægra megin við götu (séð á uppdrætti) hafi oddatölur og vinstra megin sléttar tölur.

Það er búið að verða við kröfum Vegagerðarinnar um að fækka tengingum eins og mögulegt er.  Tengingum var fækkað á þremur stöðum:

|  |  |
| --- | --- |
| Áður lóðir skv. eldri uppdrætti sem VG var með | Nú lóðir |
| 49 | 4 |
| 41 og 42 | 18 og 20 |
| 37 og 38 | 26 og 28 |

# Veðurstofa Íslands

Grjóthrun í svokallaðri Svínahlíð, í landi Heiðarbæjar, við vestanvert Þingvallavatn. Vestan Þingvallavatns, sunnan Heiðarbæjar, er brött hlíð sem er um 100 m á hæð, víða skriðurunnin og uppi undir brún eru lóðréttir klettar á köflum. Á svæðinu eru dyngjuhraun og misgengi einkennandi. Hraunið er laust í sér og sprungið eða stuðlað í stór stykki. Undir hlíðinni er nes sem kallast Svínanes og á þeim slóðum nefnist hlíðin Svínahlíð. Meðfram vatnsbakkanum á Svínanesi standa mörg sumarhús, þau elstu byggð um 1960. Þrjú hús ofan vegarins eru áberandi næst brekkunni af húsunum á Svínanesi og eru þau í umfjölluninni hér nefnd syðsta-, mið og nyrsta hús. Staðsetning húsanna er sýnd á meðfylgjandi korti.

A map of a mountain range

Description automatically generated

**Svar:** Umfjöllun um grjóthrun er í greinargerðinni og þessa áhætta ávörpuð þar. Hluti af þessu hættusvæði er fyrir utan deiliskipulags.

# Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Bendir á að staðsetning vatnsbóls og vatnsverndarsvæða þess skal koma fram í aðalskipulagi og eftir atvikum deiliskipulagi.

**Svar:** Vatnsverndarsvæði er merkt inn á aðalskipulag.

Bent er á að frágangi á fráveitu á verndarsvæði Þingvallavatns skal vera í samræmi við reglugerð nr. 891/2021 um breytingu á reglugerð nr. 650/2006 um verndun vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns þar sem er kveðið á um þær kröfur sem hreinsun skólps frá stakstæðum íbúðar- og frístundahúsum skal uppfylla.

**Svar:** Fallist á að setja inn umfjöllun um frágang fráveitu inn í deiliskipulag.

# Náttúrufræðistofnun Íslands

Mikilvægt er að deiliskipulagið taki tillit til náttúruverndargildis Þingvallavatns og til ákvæða laga nr. 85/2005 um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess. Benda má á að Náttúrufræðistofnun hefur lagt til að Þingvallavatn og Sogið verði á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár [Sogið-Þingvallavatn | Náttúrufræðistofnun Íslands (ni.is)](https://www.ni.is/node/21655)vegna mikilvægi þess fyrir fuglalíf. Þingvallavatn er sömuleiðis meðal vatnshlota sem vakta skal samkvæmt vöktunaráætlun Vatnaáætlunar ([www.vatn.is](http://www.vatn.is/)) og ber að taka tillit til þeirra tilmæla sem fjallað er um þar.

Þá er mikilvægt að fylgja eftir ákvæðum hverfisverndar í þaula sem greint er frá í lýsingunni t.d. varðandi framræslu votlendis, gróðursetningu trjátegunda o.fl.

**Svar:** Fallist er á þessa athugasemd og bætt hefur verið inn umfjöllun inn í deiliskipulagstillöguna.

# Umhverfisstofnun

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að tillagan taki mið af lögum nr. 85/2005 um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess og reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að fylgst sé vel með fráveitu á ofangreindu svæði og haft sé samráð við Heilbrigðisnefnd Suðurlands.

Einnig vill stofnunin benda á að vatnið er á náttúruminjaskrá og það fellur undir sérstaka vernd 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Auk þess er vatnið á tillögu Náttúrufræðistofnunar Íslands að framkvæmdaáætlun B-hluta náttúruminjaskrár. **Mikilvægt er að fjallað sé um og tekið sé tillit til ofangreindra þátta í tillögunni að mati stofnunarinnar.**

**Svar:** Fallist er á að fjalla um ofangreinda þætti í greinargerð og hefur deiliskipulagstillaga verið uppfærð í samræmi.

**Fráveita**

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um í tillögunni hver staða fráveitumála eru á svæðinu og hvort fráveitan við öll húsin séu í samræmi við ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp. Auk þess er það mat stofnunarinnar að setja þarf tímasetta úrbótaáætlun ef fráveita er ekki í samræmi við reglugerðir. 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.

**Svar:** Greinargerð hefur verið uppfærð í samræmi við ábendingu.

## Aðgengi meðfram vatnsbakkanum

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það sé nægt rými fyrir aðgengi almennings meðfram strandlengjunni, ám og vötnum svo að útivistargildi skerðist ekki og bendir á skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.14, þar sem fjallað er um aðgengi almennings að vötnum, ám og sjó.

**Svar:**

Mikil vinna hefur verið lögð í það að auka aðgengi að vatninu m.a. með að minnka lóðir sem liggja út að vatninu, þar sem það er hægt og að setja 10m belti umhverfis vatnið þar sem möguleiki verður að setja göngustíg.

Skógrækt

Í skilmálum um hverfisvernd segir að 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. Umhverfisstofnun tekur undir það að lögð sé áhersla á íslenskar trjátegundir þegar kemur að gróðursetningum á frístundalóðum. Að mati Umhverfisstofnunar ætti að setja í skilmála að ekki skuli gróðursetja furu, ösp og grenitré frekar en orðið er.

**Svar:** Bætt hefur verið skilmála um að takmarka gróðursetningu á furu, ösp og grenitrjám. Setningin verður uppfærð í: *Leitast skal við að halda gróðursetningu og ræktun barrtrjáa og hávaxinna aðfluttra trjátegunda (s.s. furu, aspar, álms, hlyns og grenitrjáa) í lágmarki innan deiliskipulagssvæðisins.*

# Minjastofnun Íslands

Umsögn Minjastofnunar Íslands kom í fyrri auglýsingu deiliskipulagstillögunnar þar sem bent var á að það vantaði fornleifaskráningu. Óskað var eftir fornleifaskráningu fyrir svæðið og var deiliskipulagstillagan uppfærð í samræmi við skráninguna fyrir síðustu auglýsingu.

Í seinni umsögn Minjastofnunar er bent á að tóft væri ekki rétt staðsett á korti. Þessi tóft er merkt á uppdrætti. Minjastofnun virðist miða við eldri skráningu sem er á vefnum hjá Minjastofnun. Aftur á móti er búið taka út tvær minjar sem voru á lóð nr. 174518 miðað við nýjustu skráningu.

# Veiðifélag Þingvallavatns.

Í lýsingunni er ekki vikið að afnotum og aðgangi sumarhúsanna að Þingvallavatni, þótt eðlilegt sé að þessi atriði komi við sögu í deiliskipulagi í Svínanesi. Veiðifélagið vill því koma þessu á framfæri: Leigulóðum fyrir sumarhús fylgir almennt ekki veiðiréttur, heldur er hann hjá ábúanda nema kveðið sé á um annað í byggingarbréfi. Í Þingvallavatni er forn venja, að veiðiréttur hverrar jarðar nái út í mitt vatn, þannig að veiði í almenningi (þ.e. utan netlaga, fjær landi en 115 m) tilheyrir þeirri jörð sem næst er hverjum stað á vatninu. Aðrir en þeir sem hafa veiðileyfi á viðkomandi jörð mega því ekki veiða þar. Meðferð veiðarfæra í bátum er óheimil nema fyrir þá sem hafa veiðileyfi, sbr. 50. og 51. grein laga um lax- og silungsveiði nr. 61/2006.

**Svar:** Deiliskipulag fjallar ekki um einkaréttarleg réttindi á milli lóðarhafa eða gegn þriðja aðila er varða veiðiréttindi. Ekki fallist á að setja þennan texta inn í greinargerð.

Umsagnaraðilar í fyrir báðar auglýsingar:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nafn | Fyrri auglýsing 2023 | Seinni auglýsing 2023/24 |
| Halldór Jónsson L170227  Anna Dóra Helgadóttir | já | já |
| Björn Rúnar Lúðvíksson L170263  Halldóra Mathiesen L170209 |  | já |
| Ólafur Njáll Sigurðsson L170220 | já | já |
| Guðrún Edda Baldursdóttir L170243 |  | já |
| Kolbrún Þóra Oddsdóttir L170202 |  | já |
| Jens Sigurðsson L170195 L170205  Jens Þór Jensson |  | já |
| Nanna Helga Valfells L170229 F2208925 | já | já |
| Félag sumarhúsaeigenda í Svínahlíð FSS | já | já |
| Ársæll Valfells L174518 | já | já |
| Björk Guðmundsdóttir L170203 |  | já |
| Björk Guðmundsdóttir L170203 og Sólveig Pétursdóttir L226321 | já |  |
| Jóhanna J. Thors L170260 | já |  |
| Jónas A Aðalsteinsson L170236 | Já |  |
| Gunnar B. Dungal L170247  Páll Halldór Dungal | já |  |
| Skúli Geir Jensson  Ingibjörg Magnúsdóttir | Já. |  |
| Vegagerðin | já | já |
| Náttúrufræðistofnun Íslands | já | já |
| Heilbrigðiseftirlit Suðurlands | já | já |
| Umhverfisstofnun | já | já |
| Veðurstofa Íslands – minnisblað. | já |  |
| Minjastofnun Íslands | Já | Já (barst eftir auglýsingu) |
| Veiðifélag Þingvallavatns | já |  |