



**BORG**  
**GRÍMSNES - OG GRAFNINGSHREPPUR**

## Miðsvæði og útivistarsvæði



### Skipulagslýsing

18. mars 2020 – útg.02

## Efnisyfirlit

1.1.	Málefni .....	3
1.2.	Helstu viðfangsefni og meginmarkmið .....	3
1.3.	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	4
1.4.	Landsskipulagsstefna.....	5
1.5.	Aðstæður á skipulagssvæðinu.....	6
1.6.	Áfangaskipting og hraði uppbyggingar.....	8
1.7.	Gagnaöflun og greining forsendna.....	8
1.8.	Umhverfismat skv. 5. gr. 12.gr. skipulagslaga.....	9
1.9.	Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð.....	9

## 1.1. Mállefni

Um er að ræða skipulagslýsingu fyrir nýtt deiliskipulag á tveimur reitum innan þéttbýlisins á Borg í Grímsnes- og Grafningshreppi. Annars vegar er það skipulag á miðsvæði, meðfram þjóðvegi vestan við félagsheimili og Kerhólsskóla og hins vegar útivistarsvæði norðan við núverandi byggð. Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 1.2. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Deiliskipulagsreitir miðsvæðis er u.þ.b. 3 ha að stærð og opið útivistarsvæði með trjám eru tæpir 18 ha. Þessir tveir reitir eru innan skilgreindra þéttbýlismarka Borgar skv. aðalskipulagi og er stefnt að uppbyggingu og framkvæmdum á þeim á næstu misserum.

Helstu markmið deiliskipulagsins á miðsvæðinu er að stofna lóðir fyrir fjölbreytta starfsemi verslunar- og þjónustu, þar sem einnig er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og efla þannig atvinnu og þjónustu innan sveitarfélagsins. Útivistarsvæðið verður mikilvægt fyrir íbúa jafnt sem ferðamenn þar sem áhersla verður lögð á uppbyggingu opinna trjálunda með göngustígum og áningarstöðum. Með tíð og tíma mun trjágróður svæðisins verða skjólgefandi fyrir byggðina og nýtast sem sameiginleg gróðurvin.

### Innan miðsvæðis má gera ráð fyrir eftirfarandi:

- Lóð (1 eða 2) fyrir sölu eldsneytis, veitingaþjónustu og rafhleðslustöðvar
- Lóð fyrir ferðaþjónustu
- Litlum lóðum fyrir blandaða byggð þjónustu og verslana, með möguleika á íbúðum, aðallega á efri hæðum húsa.

Lóðirnar verða í mismunandi stærðum og gert ráð fyrir að byggja megi hús á 1-2 hæðum. Bílastæði verða aðallega á útjaðri lóða, flest norðan megin við hús og fyrir miðju svæði verður leitast við að skapa vistvæna göngugutengingu í austur-vestur stefnu, þar sem einnig má gera ráð fyrir torgum.



**Mynd 1.** Miðsvæði - skýringamynd

### Innan útivistarsvæðisins er megináhersla á:

- Skjólbelti, trjáreiti og dvalar/áningarstaði
- Stígagerð, bæði akfærir stígar sem nýtast sem þjónustustígar og minni skógarstígar.
- Bílastæði á jaðri svæðis, við norðurendann á Borgarbraut.

Útivistarsvæðið er nokkuð stórt og gert ráð fyrir að uppbygging nái yfir alllangan tíma. Ekki er gert ráð fyrir byggingum inni á svæðinu nema þá helst þjónustuhúsi, grillskýli eða geymslu fyrir tæki, áhöld og annan búnað sem heyrir til starfsemi útivistarsvæða.



**Mynd 2.** Útivistarsvæði - skýringamynd

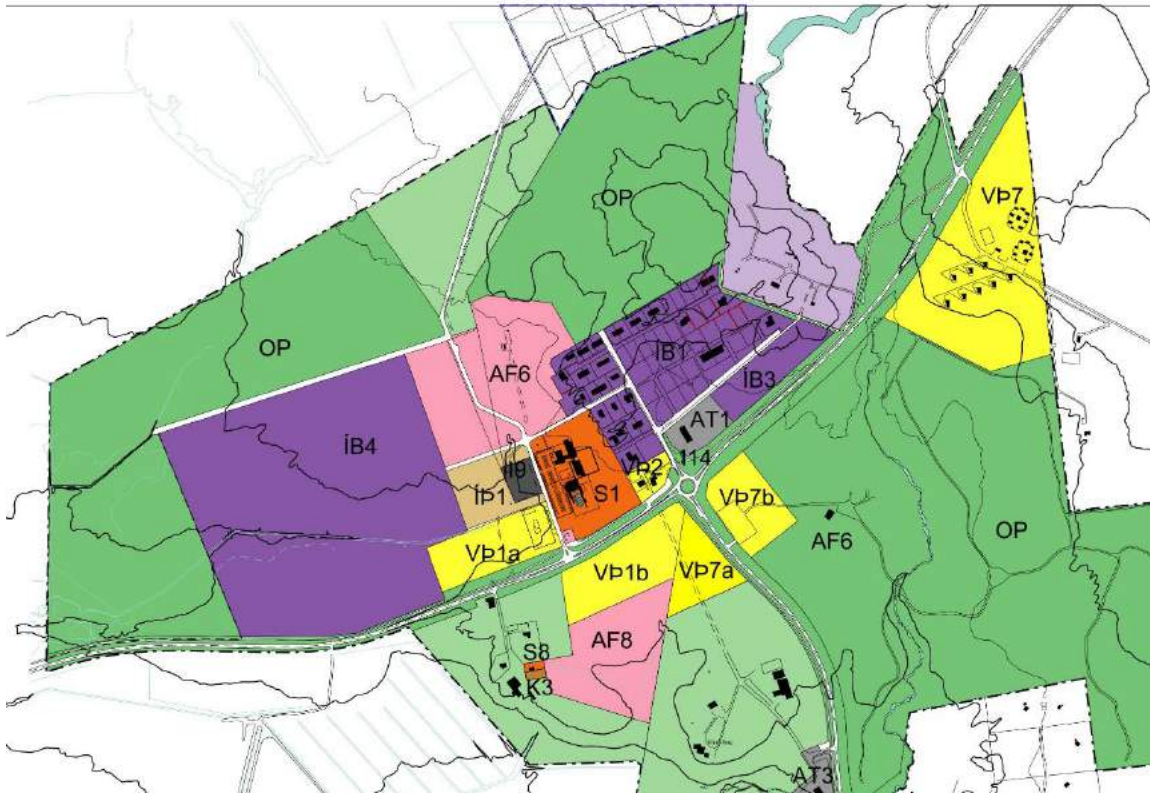
### 1.3. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020, sem tók gildi 1.3.2010. Nú stendur yfir vinna við endurskoðun aðalskipulags og er sá aðalskipulagsuppráttur sem sýndur er hér að neðan, tillaga að endurskoðuðu aðalskipulagi eins og hún leit út í byrjun árs 2020. Síðan þá hefur verið gerð tillaga að því að VP1a reitur verði skilgreindur sem miðsvæði í stað verslunar- og þjónustusvæðis og að aðalskipulagstillagan verði auglýst þannig.



# GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPPUR

Febrúar 2020



**Mynd 3.** Tillaga að endurskoðuðu aðalskipulagi – þéttbýlisuppráttur (jan. 2020).

Deiliskipulagið er að öðru leyti í samræmi við stærð reita og þá stefnumörkun sem sett er fram í endurskoðaðri aðalskipulagstillögu. Tillaga að deiliskipulagi mun hugsanlega verða auglýst samhliða aðalskipulagi, en staðfesting deiliskipulags mun bíða þar til búið verður að staðfesta endurskoðað aðalskipulag.

Um miðsvæði (M) segir í skipulagsreglugerð:

*Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.*

Um opin svæði (OP) segir í skipulagsreglugerð:

*Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.*

Deiliskipulag var gert fyrir Borg árið 2005 og nær það yfir núverandi byggð innan þéttbýlisins. Síðan þá hafa nokkrar breytingar verið gerðar á því deiliskipulagi.

## 1.4. Landsskipulagsstefna

Við stefnumótun deiliskipulagsáætlunar þéttbýlis, skal taka mið af markmiðum sem sett eru fram í landsskipulagsstefnu 2015-2026. Í kafla 3 um búsetumynstur og dreifingu byggðar, eru það aðallega markmið um byggðamynstur, heilnæmt umhverfi, uppbyggingu atvinnulífs, sjálfbærar samgöngur og fjarskipti, sem eiga við og taka þarf mið af í yfirstandandi deiliskipulagsvinnu. Í tillögu að deiliskipulagi

verður lögð áhersla á samspil þessara þátta, þ.e. þétt byggðamynstur, sjálfbærar ofanvatnslausnir, blöndu atvinnu- og íbúðarlóða og sjálfbærar samgöngur með áherslu á góða nýtingu gatnakerfis, stuttar vegalengdir og skilvirkt stígakerfi.

### 1.5. Aðstæður á skipulagssvæðinu

Deiliskipulagsreitir miðsvæðis er u.þ.b. 3 ha að stærð og opið útivistarsvæði tæpir 18 ha. Báðir þessir reitir eru á óbyggðu svæði innan skilgreindra þéttbýlismarka aðalskipulags. Núverandi aðkoma frá Biskupstungnabraut mun haldast óbreytt og kallar tillagan ekki á neinar breytingar vegna þessa deiliskipulags. Aðkoma að miðsvæðinu verður aðallega frá nýrri götu sem liggja mun frá Skólabraut, til vesturs inn á nýtt íbúðarsvæði. Möguleiki verður á inn- og útkeyrslu á austustu lóð miðsvæðisins frá Skólabraut. Í dag er stærsti hluti miðsvæðisins ræktuð tún. Engar byggingar eru innan fyrirhugaðs miðsvæðis. Fjarlægð miðsvæðis frá Biskupstungnabraut samsvarar breidd veghelgunarsvæðis (30m), mælt frá miðlínu vegar.



**Mynd 4.** Yfirlitsmynd, rauð brotin lína sýnir deiliskipulagsreitina innan þéttbýlisins á Borg.

#### Fornminjar:

Engar friðlýstar né þekktar fornminjar eru innan deiliskipulagssvæðanna. Lýsing þessi verður send Minjastofnun til umsagnar, sem metur hvort ráðast þurfi í ítarlegri skráningu minja á svæðinu.

#### Fráveita:

Ofan við fyrirhugað miðsvæði er núverandi hreinsivirki fyrir þéttbýlið á Borg og mun fráveita frá miðsvæði tengjast því. Fráveitukerfi er tvöfalt og skólþ er aðskilið regnvatni og affallsvatni hitaveitu sem leitt verður í neðanjarðar dreinsvæði sem skilar því aftur hreinu til grunnvatnsins, svokallaðar blágrænar lausnir.

#### Veitukerfi:

Byggingar innan miðsvæðis munu tengjast kaldavatns- og hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Dreifing rafmagns er á forræði Rarik. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

#### Brunavarnir og sorphirða:

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu, slökkvistöðin er á Selfossi og í um 22 km fjarlægð. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu sveitarfélagsins. Um sorphirðu gilda ákvæði á hverjum tíma sem byggjast á þjónustusamningi Grímsnes- og Grafningshrepps og viðkomandi sorphirðufyrirtækja.



**Mynd 5.** Séð til vesturs frá Skólabraut yfir fyrirhugað miðsvæði

#### Náttúruvá:

Á Íslandi er jarðskjálftahætta einna mest á skjálftabelti Suðurlands og taka hönnunarstaðlar mið af því. Einnig liggja jarðsprungur vegna Suðurlandsskjálfta víða á Suðurlandi. Í Suðurlandsskjálftum 2008-2010 komu engar sprungur í ljós á því svæði sem hér um ræðir. Þótt talið sé að endurkomutími Suðurlandsskjálfta sé afar langur miðað við líftíma mannvirkja á Suðurlandi þá er grundun mannvirkja afar mikilvægur þáttur í lágmörkun á áhættu af völdum jarðskjálfta. Í Lyngdalsheiði er að finna minnsta kosti tvær þekktar eldstöðvar, Þrasaborgir og Hrólfshólar sem tilheyra vesturgosbeltinu og þar hafa runnið hraun frá hlýskeyði ísaldar fyrir <0,8 milljónum ára.

#### Gróður:

Fyrirhugað útivistarsvæði er ofan núverandi byggðar. Landið er ágætlega gróið en einnig eru gróðursnauðir melar inn á milli. Norðan við núverandi tjaldsvæði er myndarlegur furulundur sem veitir gott skjól og af því má dæma að barrtré vaxa ágætlega á þessu svæði. Norðan við íbúðarhús við

Hólsbraut er allstórt svæði sem hefur verið raskað og umgirt jarðvegsmönnum. Hér var á árum áður efnistaka og jarðvegstíppur í seinni tíð. Í tillögu þessari er lagt til að svæðið verði endurgert á sem náttúrulegastan máta og að dæld efnistökkunnar verði á einhvern hátt nýtt sem skjólgott leik- og dvalarsvæði.



*Mynd 6. Núverandi furulundur vestast á útivistarsvæðinu*

Austan við Skólabraut hefur uppbygging íbúðasvæðis staðið yfir um nokkurt skeið. Nokkrar lóðir eru óbyggðar, aðallega íbúðarlóðir. Ein verslunar- og þjónustulóð er við Gömluborg en þar er rekin verslun og bensínsala.

### **1.6. Áfangaskipting og hraði uppbyggingar**

Uppbygging miðsvæðis er fyrsti áfangi í uppbyggingu innan þéttbýlis, vestan við Skólabraut. Í framtíðinni er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar, íþróttasvæðis og stækkunar ferðamannasvæðis með stækkun tjald- og hjólhýsasvæðis.

Ekki er hægt að segja nákvæmlega til um uppbyggingarhraða innan deiliskipulagsreitanna. Gatna- og lagnagerð á miðsvæði verður unnin í samræmi við úthlutun lóða. Á útivistarsvæðinu er á áætlun að byrja á stígagerð og bílastæði sumarið 2020 og skjólbeltagerð til að skapa skjól innan svæðisins. Uppbygging dvalarsvæða og trjáræktar er langtímaverkefni.

### **1.7. Gagnaöflun og greining forsendna**

#### Mæligrunnur og loftmynd:

Ýmsar mælingar eru til innan svæðisins og hefur verið unnið að því að uppfæra skipulagsgrunn. Einnig verður stuðst við upprétta loftmynd frá Loftmyndum ehf. sem og myndum úr drónaflugi sem gefa mjög nákvæmar upplýsingar um náttúrufar og landslag svæðanna. Ef þurfa þykir verður óskað eftir frekari mælingu á mannvirkjum inná kortagrunni.



### 1.8. Umhverfismat skv. 5. gr. 12.gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda munu vera aukið byggingarmagn á miðsvæði og rask af völdum framkvæmda sem fylgja þeirri uppbyggingu.

Lagning stíga og ræktun trjágróðurs á útivistarsvæði hefur aðallega sjónræn áhrif og einhver áhrif á núverandi gróður. Ekki er um ræða matsskyldu skv. liðum 1.06 eða 1.07 í 1. viðauka laga um umhverfismat nr. 106/2000, þar sem trjárækt er einungis áætluð á nokkrum hekturum og fyrri landnotkun skv. aðalskipulagi breytist ekki.

Á útivistar- og trjáræktarsvæði verður áhersla lögð á lagfæringu raskaðs svæðis við gamla efnistökusvæðið og þar er gert ráð fyrir áningarstað.



*Mynd 7. Yfirlitsmynd yfir fyrirhugað útivistarsvæð, tjaldsvæði og miðsvæði, horft til suðvesturs.*

### 1.9. Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins og heimasíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita. Lýsingin verður send helstu umsagnaraðilum til umsagnar, en það eru Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðin og Skipulagsstofnun.

Pegar umsagnir vegna lýsingarinnar liggja fyrir og unnið hefur verið úr athugasemdum, verður lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir bæði svæðin og hún auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Reiknað er með að deiliskipulagið geti tekið gildi fyrir lok árs 2020 svo fremi að endurskoðun aðalskipulags verði lokið fyrir þann tíma.