

# ATHAFNASVÆÐI VIÐ SÓLHEIMAVEG

Deiliskipulag

05.04.2022



GRÍMSNES- OG  
GRAFNINGSHREPPUR



## UPPLÝSINGAR

---

SKJALALYKILL

---

3339-018-GRG-001-V03

HÖFUNDUR: BRE/HH

---

RÝNT: SOS

---

SAMÞYKKT

---

---

## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann

\_\_\_\_\_

F.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

\_\_\_\_\_

Tillagan var kynnt \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3	6	MÁLSMEDFERÐ	14
1.1	Inngangur	3	6.1	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	14
1.2	Skipulagsgögn	3	6.2	Skipulagsferli	14
2	FORSENDUR	4	7	BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU	14
2.1	Markmið skipulagsgerðar	4			
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4			
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4			
2.2.2	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.	5			
2.3	Staðhættir	6			
2.4	Minjar	7			
3	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7			
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	7			
3.2	Nýtingarhlutfall	7			
3.3	Mæli- og hæðarblöð	7			
3.4	Frágangur lóða og ásjúnd	7			
3.5	Framkvæmdartími – tímamörk	8			
3.6	Skilti og lýsing	8			
3.7	Veitur	8			
3.8	Sorpgeymslur	9			
3.9	Mengunarvarnir	9			
3.10	Geymslu- og gámasvæði innan lóða	9			
3.11	Samgöngur	9			
3.11.1	Götur, bílastæði og gönguleiðir	9			
4	DEILISKIPULAG – SÉRSKILMÁLAR	11			
4.1	Áfangaskipting	11			
4.2	Athafnasvæði	11			
5	UMHVERFISSKÝRSLA	13			

## 1 INNGANGUR

### 1.1 Inngangur

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæði við Sólheimaveg í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Uppbygging á athafnasvæðinu er til þess ætluð að framfylgja megin stefnu sveitarstjórnar um að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnu til framtíðar og gera búsetu eftirsóknarverða.

Við skipulagsgerð í sveitarfélaginu er ávallt leitast eftir því að stuðla að sjálfbærri þróun og að viðhalda helstu umhverfis- og náttúrugæðum sem svæðið hefur upp á að bjóða.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á kortagrunni sveitarfélagsins, gögnum frá Vegagerðinni ásamt loftmyndum frá Loftmyndum ehf.

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500. dags. 05.04.2021
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

## 2 FORSENDUR

Þéttbýliskjarninn Borg í Grímsnesi er einn af helstu þjónustukjörnum sveitarfélagsins sem hefur á undanförunum árum verið í miklum vexti samhliða fólksfjölgun og auknum straumi ferðamanna. Þróun þéttbýlisins hingað til hefur tengst uppbyggingu á ýmiskonar atvinnu- og þjónustustarfsemi ásamt stöðugri uppbyggingu frístundabyggðar, sem er mikil á svæðinu.

Sveitarfélagið leggur áherslu á innleiðingu heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í áætlanagerð sinni og er það stefna sveitarfélagsins að stuðla að sjálfbæru og vistvænu samfélagi með fjölbreytt atvinnulíf. Slík vinna krefst virks samstarfs milli sveitarstjórnar, atvinnulífsins og íbúa í samfélaginu.

Borið hefur á aukinni eftirspurn eftir athafnalóðum sem henta stærrí sem smærri fyrirtækjum og verk tökum en lítið framboð er af lóðum til uppbyggingar á atvinnustarfsemi á svæðinu í dag. Einnig er þörf á auknu framboði lóða til að gefa núverandi fyrirtækjum tækifæri til að flytja starfsemi sína yfir á til getið athafnasvæði.

Áhersla er lögð á starfsemi sem er til hagsbóta fyrir efnahag, umhverfi og samfélag. Leitast er eftir því að efla starfsemi sem tilheyrir hringrásarhagkerfinu, með því er verið að hámarka verðmætasköpun úr nýtingu auðlinda. Hringrásarhagkerfið er lykilatriði í að sporna gegn mengun, hnignun vistkerfa og loftslagsbreytingum.

### 2.1 Markmið skipulagsgerðar

Markmið deiliskipulagsins er að styrkja atvinnulíf og byggðapróun í sveitarfélaginu til þess að hægt sé að skapa þar öflugt samfélag þar sem áhersla er á sjálfbæra og hagkvæma nýtingu lands og náttúruauðlinda.

Með deiliskipulaginu er verið að fjölga framboði lóða til þess að efla og styrkja núverandi atvinnustarfsemi ásamt því að skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi. Þannig verði brugðist við aukinni eftirspurn eftir slíkum lóðum og tryggt að svæðið geti þróast áfram sem þjónustumiðstöð fyrir sveitarfélagið.

Lagt er upp með að afmarka athafnasvæðið innan sveitarfélagsins þar sem uppbygging á sér stað á þann hátt að hún lágmarki neikvæð áhrif byggðar á umhverfið, falli þar vel og snyrtilega inn og valdi sem minnstum áhrifum á svæðið með viðeigandi mótvægisáðgerðum.

### 2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Leiðarljós Landsskipulagsstefnu eru eftirfarandi:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

Í kafla 2.1.1 segir um sjálfbæra byggð í skipulagsáætlunum:

*„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri og annarri staðbundinni landnýtingu og atvinnustarfsemi.“*

Í kafla 2.2.1 segir um að byggð skuli falla að landslagi og náttúru:

*„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar“*

Í kafla 3.4.1 segir um samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs:

*„Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Skipulagsákvæðanir um raforkuflutningsmannvirki geri kleift að tryggja örugga afhendingu raforku, um leið og tekið er tillit til áhrifa á landslag og aðra landnotkun.“*

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við landsskipulagsstefnu og samræmist stefnunni hvað varðar sjálfbærra þróun samfélagsins og eykur seiglu sveitarfélagsins gagnvart ýmsum samfélags- og umhverfisbreytingum.

Horft er til framtíðar með það sjónarmið að efla starfsemi sem samræmist hringrásarhagkerfinu, með slíkri starfsemi er hægt að auka samkeppnishæfni og aðdráttarafli svæðisins. Með því að áfangaskipta uppbyggingu lóða er verið að skapa ákveðin sveigjanleika til þess að bregðast við breyttum áherslum atvinnulífsins eftir þörfum.

Uppbygging athafnasvæðisins tekur mið af hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur. Áhersla er lögð á yfirbragð og ásýnd byggðar og sett eru fram ákvæði um yfirbragð mannvirkja til þess að takmarka sjónræn áhrif svæðisins.

### 2.2.2 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 sem er í auglýsingarferli. Skipulagssvæðið nær yfir athafnasvæðið (AT2).

Í stefnu aðalskipulagsins er lögð áhersla á góð tengsl við miðlæga þjónustu og að hafa samfellu við núverandi byggð. Stefnt er að því að Borg verði markvisst byggð upp sem þjónustumiðstöð sveitarfélagsins.

Um svæðið segir í aðalskipulagi:

#### Athafnasvæði

NR	HEITI	LÝSING
AT2	Minni-Borg	Fjölbreytt atvinnustarfsemi. Á svæðinu er gert ráð fyrir léttum iðnaði, áhaldahúsi og verkstæði. Nýtingarhlutfall er allt að 0,3. Stærð svæðis er um 23 ha.

Í stefnu aðalskipulagsins er fyrst og fremst gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi á athafnasvæðum sé léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði og umboðs- og heildverslanir. Almenn skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum.

Staða og horfur atvinnulífs í Grímsnes- og Grafningshrepp er fjölþætt og fjölbreytni atvinnulífsins hefur aukist stöðugt á undanförunum áratugum. Vægi landbúnaðar hefur minnkað en í staðinn hafa komið störf tengd virkjunum, í opinberri þjónustu og á síðustu árum í ferðaþjónustu og þjónustu við hinar vaxandi sumarhúsabyggðir. Til marks um þessa þróun þá voru yfir 40% allra starfa árið 1988 í landbúnaði en árið 2007 voru sennilega innan við 20% allra starfa í landbúnaði. Að sama skapi hefur vægi starfa í þjónustu verið að aukast úr 18% árið 1988 í yfir 50% árið 2007.

Stefnan er að skapa góð skilyrði fyrir fjölþætta atvinnustarfsemi, þar sem auðlindir svæðisins eru nýttar til atvinnu- og verðmætasköpunar. Skipulagið gerir ráð fyrir nýjum athafnalóðum fyrir réttan iðnað í sveitarfélaginu.

Í stefnumörkun aðalskipulagsins um athafnasvæði segir m.a.:

- Að tryggja góð skilyrði fyrir fjölþætta atvinnustarfsemi og þjónustu í þéttbýli, með fjölbreyttu framboði lóða.
- Að tryggja uppbyggingu og þróun þjónustustofnana í sveitarfélaginu, sem mæta þörfum vaxandi byggðar.
- Almenn atvinnuuppbygging (s.s. iðnaðar, verkstæði, vörugeymslur, verslun) verði einkum á skilgreindum svæðum innan þéttbýlisstaðanna.

- Á Borg verði byggð upp opinber þjónusta fyrir íbúa sveitarfélagsins en á Sólheimum verði áframhaldandi uppbygging sérhæfðra stofnana.
- Athafnasvæði eru á eftirtöldum svæðum samkvæmt aðalskipulaginu: 1) Borg; 2) Minni-Borg; 3) Sólheimum; 4) Hæðarenda. Á þessum svæðum er fyrst og fremst um að ræða léttan iðnað sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér.
- Meðalnýtingarhlutfall lóða á ofangreindum atvinnu- og þjónustusvæðum skal almennt vera á bilinu 0,3 til 0,8. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er ákveðið í deiliskipulagi.

### 2.3 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem athafnasvæði (AT2) í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepp 2020-2032 og liggur sunnan við Sólheimaveg (354). Það land sem deiliskipulagið nær til er 23,5 ha og einkennist svæðið af allvel grónu framræstu landi, þar sem víðsýni er mikil. Í gegnum svæðið liggur vegur að frístundasvæði (F50) Oddsholti og Lyngborgum. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er að finna vistgerðir á svæðinu sem hljóta mjög hátt verndargildi, til að mynda runnamýravist og víðikjarrvist sem báðar eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við eru í mælikvarðanum 1:25.000 til 1:50.000. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.



## 2.4 Minjar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu skv. aðalskráningu fornleifa sem unnin var árið 2010.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

## 3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingareitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húss standa innan byggingareits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærri en uppgefnar hámarkshæðir skv. lóðatöflu. Skal gera grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Föst byggingarlína er sýnd þar sem það á við.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012.

### 3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Samkvæmt aðalskipulagi skal nýtingarhlutfall reitarins vera 0,3.

### 3.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um legu og inntök veitna.

Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

### 3.4 Frágangur lóða og ásýnd

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykka aðal- og lóðaruppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd lóða. Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal ganga frá lóðarmörkum sínum að gangstéttum eða götum með girðingu og/eða gróðri í samráði við sveitarstjórn. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Þar sem lóðir liggja að landi sveitarfélagsins skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllum innan lóðar.

Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2, nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur.

Sveitarstjórn getur látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

### **3.5 Framkvæmdartími – tímamörk**

Bygging mannvirkis skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal lokið að fullu eigi síðar en tveimur árum eftir að byggingaframkvæmdir hefjast. Lóðarhafa er einnig skylt að ganga frá

byggingu að fullu eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

Skipulagsyfirvöld áskilja sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa verði ekki staðið við skilmála þessa.

### **3.6 Skilti og lýsing**

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræð skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal höfð að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

### **3.7 Veitur**

**Vatnsveita:** Svæðið tengist Vatnsveitu Grímsnes- og Grafningshrepps sem liggur með Sólheimavegi.

**Hitaveita:** Svæðið tengist hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps.

**Rafveita:** Svæðið tengist RARIK.

**Fráveita:** Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Gert er ráð fyrir að byggingar samnýti hreinsivirki fyrir hverja götu, A-götu, B-götu, C-götu og D-götu og tengjast skal svo nálægustu fráveitu. Hreinsivirki skulu staðsettar þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds. Einnig skal huga að hæðalegu lands við val á staðsetningu rotþróa. Byggingar skulu samnýta rotþræer eins og kostur er.

**Ofanvatn:** Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

### 3.8 Sorpgeymslur

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Grenndarstöð innan deiliskipulagssvæðis er ætluð flokkuðum heimilisúrgangi. Hægt er að losa sig við plast, pappa, málm, gler, lífrænan úrgang og almennt heimilissorp. Grenndarstöð er ekki ætluð úrgangi frá starfsemi innan athafnasvæðisins.

### 3.9 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum, þar sem það á við, sbr. lögum og reglugerðum þar að lútandi. Er átt við m.a. olíusand-, og fituskilju og loftræsing. Verði um lyktarmengandi starfsemi að ræða skal tryggja að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að ekki verði ami af. Verði um mengandi starfsemi að ræða skal hafa samráð við Heilbrigðiseftirlitið á svæðinu um aðgerðir til mengunarvarna.

#### 3.10 Geymslu- og gámasvæði innan lóða

Geymslu- og gámasvæði innan lóðar skal vera snyrtilegt og skal lóðarhafi tryggja að það sé ekki sýnilegt, t.d. með girðingu eða álíka. Þegar aðaluppdrættir eru lagðir fram vegna byggingarleyfis skal lóðarhafi gera grein fyrir hvernig hann ætlar sér að skerma af eða haga geymslu- og gámasvæði innan lóðar.

#### 3.11 Samgöngur

##### 3.11.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir

Aðkoma er frá Sólheimavegi (nr. 354) og inn afleggjara að frístundabyggðinni Oddsholti og Lyngborgum (F50). Áætlað er að samnýta þá aðkomu.

Vegtenging skal vera hornrétt frá Sólheimavegi og jafnhá honum a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Sé þjóðvegur með bundnu slitlagi skal framkvæmdaaðili kosta til klæðningu/malbik á tengingu á u.þ.b. 12 m kafla frá þjóðvegi.

Slitlag á aðkomuvegi verður sett í samræmi við áfangaskiptingu uppbyggingar á svæðinu. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti.

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin.

Í aðalskipulagi segir að nýjar vegtengingar við þjóðveg vegna sumarhúsabyggða og annarrar nýrrar byggðar skuli haldið í lágmarki og leitast verði við að samnýta sem mest núverandi afleggjara.

Lega göngustíga, nánari hönnun gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

## 4 DEILISKIPULAG – SÉRSKILMÁLAR

Skipulagssvæðið skiptist upp í 52 lóðir og gilda sérskilmálar fyrir hverja lóð. Gert er ráð fyrir heimila hreinlegan léttan iðnað og athafnastarfsemi á svæðinu.

### 4.1 Áfangaskipting

Skipulagssvæðinu mun verða skipt upp í framkvæmdaráfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar. Sjá töflu fyrir ákvæði lóða. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir uppbyggingu á 15 lóðum, 11 í öðrum áfanga, 13 í þriðja og 12 í fjórða. Lóðir er á bilinu 1575 m<sup>2</sup> til 2400 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Athafnasvæði

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 5 m, að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

Byggingarheimildir, fjöldi hæða, mænishæðir og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu hér fyrir aftan.

Bílastæði eru innan lóða. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

TAFLA 1 Ákvæði fyrir lóðir athafnasvæðis (AT2)

Lóð	Lóð m <sup>2</sup>	Fjöldi hæða	Lágmarks bygginga-magn m <sup>2</sup>	Hámarks bygginga-magn m <sup>2</sup>	Hámarks mænis-hæð m	Nýtingar-hlutfall	Áfangi
1	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
3	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
5	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
7	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
9	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
11	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
13	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
15	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
17	2400	1-2	150 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
19	2400	1-2	150 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
21	2400	1-2	150 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
23	2400	1-2	150 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
25	1750	1-2	100 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
27	1750	1-2	100 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
29	1750	1-2	100 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	1
2	3150	1	0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	3,5 m	Allt að 0,1	1
4	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
6	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
8	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2

Lóð	Lóð m <sup>2</sup>	Fjöldi hæða	Lágmarks bygginga-magn m <sup>2</sup>	Hámarks bygginga-magn m <sup>2</sup>	Hámarks mænis-hæð m	Nýtingar-hlutfall	Áfangi
10	1750	1-2	60 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
12	1750	1-2	100 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
14	1750	1-2	100 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
16	1750	1-2	100 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
18	2475	1-2	150 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
20	2475	1-2	150 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
22	2200	1-2	150 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
24	2200	1-2	150 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	2
26	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
28	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
30	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
32	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
34	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
36	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
38	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
40	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
42	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
44	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
46	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
48	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3

Lóð	Lóð m <sup>2</sup>	Fjöldi hæða	Lágmarks bygginga-magn m <sup>2</sup>	Hámarks bygginga-magn m <sup>2</sup>	Hámarks mænis-hæð m	Nýtingar-hlutfall	Áfangi
50	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	3
31	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
33	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
35	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
37	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
39	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
41	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
43	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
45	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
47	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
49	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
51	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4
53	1575	1-2	60 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	10 m	Allt að 0,3	4

## 5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 um umhverfismat. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á umhverfisþættina landslag og ásýnd byggðar, hljóðvist, gróðurfar, vistkerfi, samfélag, heilsu og hagkvæmni.

### Landslag og ásýnd byggðar

Uppbygging svæðisins mun óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og nokkuð flatt, það liggur við útjaðar þéttbýlis og í beinu framhaldi af núverandi byggð. Settir eru skilmálar um hámarkshæð bygginga og kröfur um snyrtimennsku og frágang lóða, girðingar o.fl. sem draga úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar.

Áhrif á landslag og ásýnd eru talin neikvæð en sem mótvægisáðgerð til að draga úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar eru settir skilmálar til að tryggja fallett byggðamynstur sem tekur tillit til annarra nærliggjandi svæða og gerðar kröfur um snyrtimennsku og frágang lóða.

### Gróðurfar og vistkerfi

Svæðið er óbyggt og allar framkvæmdir hafa því áhrif á gróðurfar á svæðinu. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands býr svæðið yfir fjölbreyttu vistkerfi. Á svæðinu er að finna vistgerðir sem eru ýmist með miðlungs eða með mjög hátt verndargildi samkvæmt Bernarsamningnum frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Þar á meðal eru *Starungsmýravist*, *Runnamýravist* og *Víðikjarrvist* sem allar eru skilgreindar með mjög hátt verndargildi. Kortlagning vistgerða miðast við mælikvarða 1:25 000 og skortir því nákvæmni. Áætla má að

landið hafi í gegnum tíðina verið nýtt sem ræktar eða beitiland og sýna loftmyndir að áhrif landbúnaðar setur svip á yfirbragð skipulagssvæðis og að einnig séu þar ummerki um jarðvegsrof.

Suðurlandsundirlendið, þar meðtalið land sem tilheyrir Grímsnes- og Grafningshrepps er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði. Svæðið sem hér um ræðir er þó ekki á Náttúruminjaskrá vegna votlendis eða fuglalífs.

### Samfélag, heilsa og hagkvæmni

Áhrif á samfélag eru talin jákvæð m.t.t. fjölgun íbúa og styrkingu atvinnulífsins. Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og styrkir því byggðina og tekjustofna sveitafélagsins. Skipulagssvæðið er í nálægð við þéttbýliskjarna og við helstu innviði eins og götur og veitur. Deiliskipulagið felur í sér betri aðkomu að frístundahúsabyggðinni í Oddsholti og miðar því að samnýtingu innviða og hagkvæmri nýtingu lands.

Með því að hafa í gildi skipulag með skilmálum og stefnu til framtíðar er talið að áhrif á atvinnulífið og samfélagið í heild sinni séu jákvæð.

### Hljóðvist

Fyrir hljóðvist gildir reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Í viðauka töflu 3 í reglugerð má finna mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi. Gæta skal að því eftir fremsta megni að hávaði fara ekki yfir þau mörk á vinnutíma.

### Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum í sveitarfélaginu fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi. Deiliskipulaginu er ætlað að koma til móts við þá eftirspurn og stuðla að aukinni atvinnuuppbyggingu á svæðinu. Deiliskipulagið veitir því sveitarfélaginu tækifæri til þess að hafa skipulagðar lóðir tilbúnar til úthlutunar

Samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins er stefnan fyrir þéttbýlismyndun sú að hafa samfellu við núverandi byggð og því er umrætt svæði ákjósanlegt sem athafnasvæði þar sem það er staðsett skammt frá Borg.

Óhjákvæmilegt er að raska svæðinu svo atvinnuuppbygging í sveitarfélaginu geti þróast áfram í framtíðinni. Sveitarstjórn leggur áherslu á að auka framboð á atvinnulóðum sem eru í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild sinni.

## 6 MÁLSMEÐFERÐ

### 6.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Orkuveita Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

### 6.2 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.- 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að tillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í mars 2022.

Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi vorið 2022.

## 7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU