



GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR

Borg í Grímsnesi - miðsvæði

Deiliskipulag – greinargerð - tillaga

Október 2022



LANDFORM
LANDSLAGSÁRKITEKTAR

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	3
1.	Málsmeðferð	3
2	FORSENDUR.....	4
2.1	Helstu viðfangsefni og meginmarkmið.....	4
2.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	4
2.3	Skipulagssvæðið	5
2.4	Samgöngur.....	5
2.5	Menningarminjar	5
2.6	Jarðminjar, vistkerfi og gróður	6
2.7	Náttúruvá.....	6
2.8	Veitur og blágrænar ofanvatnslausnir.....	6
2.9	Yfirbragð byggðar, áfangaskipting og hraði uppbyggingar.....	6
3	SKILMÁLAR	6
3.2	Byggingarreitir	7
3.3	Byggingarskilmálar einstakra lóða og húsagerðir	7
3.4	Efnis- og litaval.....	8
3.5	Götur, bílastæði, bílgeymslur, hjólaskýli og kvaðir á lóðum.....	8
3.6	Göngugata og gangstígar.....	9
3.7	Veitur, lagnir og ofanvatnslausnir	9
3.8	Sorpgeymslur.....	9
3.9	Brunavarnir.....	9
3.10	Frágangur lóða.....	9
3.11	Mæli- og hæðarblöð.....	10
4	UMHVERFISMAT.....	10
4.1	Umfang umhverfismats.....	10
4.2	Kynning og samráð	10
4.3	Umhverfisþættir	10
4.4	Umhverfisviðmið	10
4.5	Umhverfismat.....	11
4.6	Vöktun	12

1 INNGANGUR

Borg í Grímsnesi er þorp í alfaraleið með sívaxandi þjónustu við íbúa sveitarfélagsins og ferðamenn. Borg er vel staðsett á þeirri leið sem kennd er við *Gullna hringinn*, en á þeirri leið er þörf á fleiri áningarstöðum fyrir rútur og einkabíla, með gistingu og veitingastöðum svo eitthvað sé nefnt.

Sá hluti þéttbýlisins á Borg sem er austan Skólabrautar er langt kominn í uppbyggingu en þar er aðallega um að ræða íbúðarbyggð, auk nokkurra verslunar- og þjónustulóða næst Biskupstungnabraut. Öflugt tjaldsvæði er í norðurhluta þéttbýlisins í góðum tengslum við útivistarsvæði við Borgarhóla. Í nýsamþykktu aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er nú gert ráð fyrir miðsvæði og íbúðarsvæði vestan við Skólabraut og er gert ráð fyrir uppbyggingu fjölbreyttrar þjónustu á miðsvæðinu, jafn við heimafólk sem ferðafólk.

1. Málsmeðferð

Sveitarstjórn samþykkti 22. apríl 2020 að kynna skipulagslýsingu fyrir miðsvæði og útivistarsvæði og var lýsingin auglýst á tímabilinu 10. júní til 1. júlí 2020. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Eftirtaldar umsagnir bárust:

7. maí 2020 frá Umhverfisstofnun; Í umsögn Umhverfisstofnunar kom fram að tilgreina þurfi að farið verði eftir reglugerð 884/2017 vegna sölu á eldsneyti á miðsvæði.

13. maí 2020 frá Vegagerðinni. Vegagerðin gerir ekki athugasemdir að því gefnu að núverandi aðkoma frá Biskupstungnabraut haldist óbreytt og ekki verði gerðar nýjar tengingar frá þjóðvegi.

15. maí 2020 frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, sem gerði ekki athugasemdir við lýsinguna.

Deiliskipulag var unnið fyrir hvorn reit fyrir sig. Deiliskipulagstillaga miðsvæðis var auglýst frá _____ Athugasemdir og umsagnir bárust frá:

2 FORSENDUR

2.1 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Um er að ræða deiliskipulag á miðsvæði innan skilgreindra þéttbýlismarka Borgar skv. aðalskipulagi. Markmiðið er að hefja uppbyggingu á reitnum skv. breyttu aðalskipulagi, sem gerir ráð fyrir landnotkun í samræmi við miðsvæði M1.

Meginmarkmið skipulagsins er að:

- styrkja byggðarkjarnann á Borg með aukinni þjónustu sem tryggir sjálfbærni og styrkir byggðina
- skapa miðbæ með góðu aðgengi og aðlaðandi dvalarsvæðum
- hafa sveigjanleika í skilmálum um uppbyggingu svo bregðast megi við breytilegum forsendum

Um er að ræða 6 nýjar verslunar- og þjónustulóðir þar sem á fjórum er heimild fyrir íbúðum á efri hæð. Í skilgreiningu á miðsvæði kemur fram að gera megi ráð fyrir blöndu af verslun og þjónustu og einnig íbúðum, aðallega á efri hæðum húsa. Æskilegt er að atvinnustarfsemi geti þróast innan svæðisins í bland við íbúðabyggð. Starfsemi á lóðunum getur verið af ýmsum toga og skal horft til skilgreiningar á miðsvæði og markmiða þessa skipulags þegar mat er lagt á það hvaða starfsemi hentar innan reitsins. Má þar nefna gistiheimili, veitinga- og menningartengdan rekstur, litlar verslanir með áherslu á framleiðslu úr héraði, handverksiðnað, smærri verkstæði, gallerí o.fl. en hér er ekki um tæmandi lista að ræða. Einnig er gert ráð fyrir eldsneytissölu og hleðslustöðvum fyrir rafbíla.

2.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

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 deiliskipulagsáætluninni. Í tillögu að deiliskipulagi er lögð áhersla á samspil þessara þátta, þ.e. þétt byggðamynstur, sjálfbærar ofanvatnslausnir, blöndu atvinnu- og íbúðarlóða, stuttar vegalengdir og skilvirkt stígakerfi.

Aðalskipulag

Endurskoðun Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 er nú lokið og býður staðfestingar. Við það fellur eldra aðalskipulag 2008-2020, sem tók gildi 1.3.2010, úr gildi. Í endurskoðuðu aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þéttbýlið þróist áfram vestan við Skólabraut. Í stefnu aðalskipulagsins um umhverfi og yfirbragð byggðar kemur eftirfarandi fram:

- Að yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð
- Að gatnakerfi taki mið af umferðaröryggi, umhverfi og bæjarmynd. Unnið verði áfram að frágangi gatna- og göngustíga samhliða uppbyggingu húsnæðis.

Fyrir miðsvæði (M) á Borg kemur auk þess fram eftirfarandi stefna:

- Að á miðsvæði Borgar sé fjölbreytt starfsemi sem endurspegli sögu samfélagsins.
- Að styrkja Borg sem aðal þjónustusvæði alls sveitarfélagsins með miðstöð stjórnsýslu, verslunar, þjónustu- og menningar. Þar verði einnig veitingarekstur og möguleiki á íbúðum á efri hæðum bygginga.

- Miðsvæði Borgar skal vera aðlaðandi með skýrum einkennum, s.s. torgi og garði og kennileiti sem laðar að bæði íbúa og ferðamenn. Áhersla er á heildstæða miðbæjarstarfsemi með góðum göngu- og hjólatengingum við íbúðarsvæðin.

Deiliskipulagið er innan miðsvæðisins og áherslur þess eru í samræmi við stefnumörkun aðalskipulagsins.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Austan við Skólabraut er í gildi deiliskipulag fyrir núverandi þéttbýlisbyggð frá 2022.

Nýtt deiliskipulag fyrir útivistarsvæði norðan við núverandi byggð hefur nýlega verið samþykkt.

2.3 Skipulagssvæðið

Skipulagsreiturrinn er um 3 ha að stærð og nær til hluta miðsvæðisins eins og það er skilgreint í aðalskipulagi. Engar byggingar eru innan reitsins en þar eru ræktuð tún og liggur land lægra en aðliggjandi þjóðvegur og Skólabraut. Norðan við skipulagsreitinn er lóð hreinsistöðvar og lóð skóla- og stjórnsýsluhúss er við Skólabraut að austanverðu. Ein verslun er á Borg við gatnamót þjóðvegur og Borgarbrautar og ein athafnalóð er austan við Borgarbraut. Að öðru leyti eru allar lóðir austan við skóla- og sundlaugarreit, íbúðarlóðir.

2.4 Samgöngur

Tvær aðkomur eru að þéttbýlinu á Borg frá Biskupstungnabraut nr. 35. Sú vestari er Skólabraut, þaðan sem tenging verður að deiliskipulagsreitnum og sú austari er um hringtorg við Borgarbraut. Tenging er einnig milli Skólabrautar og Borgarbrautar norðan við lóð skólans. Þétríðið stíganet er í austari hluta þéttbýlisins og er áhersla lögð á að tengja vel vestur- og austurbyggðina með stígum. Vegna nálægðar við skólann og sundlauginu er mikilvægt að huga að öryggismálum s.s. umferðarhraða, gangbrautum og útfærslu stíga og gatna. Töluverð umferð er um Biskupstungnabraut og inn í þéttbýlið um Skólabraut og má búast við aukinni umferð í framtíðinni. Mikilvægt er að gott og aðgengi sé fyrir rútur að deiliskipulagsreitnum, sérstaklega að lóð bensín- og rafhleðslustöðvar en einnig að ferðaþjónustulóð.

Fyrirhugað er að færa núverandi reiðleið meðfram Biskupstungnabraut suður fyrir veginn en við það minnkar ónæði annarrar umferðar á reiðleiðinni. Þar sem nú er reiðvegur norðan við Biskupstungnabraut má gera ráð fyrir hjólastíg í framtíðinni.

Mikilvægt er að góðar göngutengingar séu yfir Skólabraut að sundlaug, skóla og stjórnsýsluhúsi og áfram til norðurs að útivistarsvæði og til austurs að núverandi byggð.

2.5 Menningarminjar

Engar skráðar fornminjar eru innan deiliskipulagsreitsins. Minnt er á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

2.6 Jarðminjar, vistkerfi og gróður

Hraun kringum Borg tilheyrir svokölluðu Borgarhólakrauni sem talið er virkt eldstöðvakerfi, nútímahraun með aldursgreiningu 6-10.000 ára gamalt og runnið úr Hrólfsbólum, eldstöð í sunnanverðri Lyngdalsheiði. Bergið telst til hlýskeyðshrauna með aldursgreiningu innan við 0,8 milljón ára. Innan deiliskipulagsreits er land hulið áfoksjarðvegi og þar er nú ræktað tún. Á svæði milli Skólabrautar og skipulagsreits hafa verið gróðursett tré á undanförunum árum en að öðru leyti er enginn trjágróður innan reitsins.

2.7 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 lágmarkun á áhættu af völdum jarðskjálfta. Í Lyngdalsheiði er að finna minnsta kosti tvær þekktar eldstöðvar, Þrasaborgir og Hrólfsbólur sem tilheyra vesturgosbeltinu og þar hafa runnið hraun frá hlýskeyði ísaldar fyrir <0,8 milljónum ára.

2.8 Veitur og blágrænar ofanvatnslausnir

Byggingar innan miðsvæðis munu tengjast kaldavats- og hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Ofan við fyrirhugað miðsvæði er núverandi hreinsivirki fyrir alla byggðina á Borg og mun fráveita frá nýju miðsvæði tengjast því. Fráveitukerfi er tvöfalt, þ.e. skólp og regnvatn er aðskilið. Ofanvatn sem lendir á húsbökum, bílastæðum og öðrum hluta lóða skal leitt í grasrásir/graspúkk/regngarða að svo miklu leyti sem mögulegt er. Núverandi skurður nýtist við útfærslu þessara lausna og má útfæra sem safnrás sem skilar yfirborðsvatni í safntjörn utan við skipulagsreitinn.

2.9 Yfirbragð byggðar, áfangaskipting og hraði uppbyggingar

Um er að ræða lágresta byggð á 2 hæðum, sem mun falla vel að núverandi byggð austan við Skólabraut. Uppbygging miðsvæðis er fyrsti áfangi í uppbyggingu innan þéttbýliskjarnans vestan við Skólabraut.

Þar sem um miðsvæði er að ræða og opinber rými, skal lögð áhersla á vandaða hönnun bygginga og umhverfis og einnig er lögð áhersla á fullnaðarfrágang lóða og gatna svo ný byggð verði aðlaðandi strax frá upphafi. Græn svæði innan lóða sem og utan skulu hafa náttúrulegt yfirbragð eins og kostur er. Hóllandslag norðan við nýja tengigötu, Miðtúni ásamt grasrásum skal fléttað saman þannig að umhverfið verði fjölbreytt og áhugavert.

Ekki er hægt að segja nákvæmlega til um uppbyggingarhraða innan deiliskipulagsreitsins. Gatna- og lagnagerð á miðsvæði verður unnin í samræmi við úthlutun lóða.

3 SKILMÁLAR

3.1 Lóðir og starfsemi

Lóðir eru breytilegar að stærð. Starfsemi á lóðum skal vera skv. skilmálum hvernar lóðar. Krafa er um að öll starfsemi sé hreinleg, skapi ekki óþarfa hávaða né ónæði fyrir íbúa og falli vel að skilgreiningu miðsvæðis.

3.2 Byggingarreitir

Hámarksstærð byggingarreita er sýnd á uppdrætti en byggingarmagn ræðst af því nýtingarhlutfalli sem gefið er upp og kemur fram á uppdrætti fyrir hverja lóð og á meðfylgjandi skilmálatöflu. Hús skulu staðsett innan byggingarreits, en þó er heimilt að fara með svalir, skyggni, brunastiga o.fl. út fyrir byggingarreit, allt að 1,2 m, nema á þeirri hlið sem snýr að göngugötu.

3.3 Byggingarskilmálar einstakra lóða og húsagerðir

Miðtún 1

Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu og mögulega eldsneytisafgreiðslu og rafhleðslustöð. Gera skal ráð fyrir síum og skiljum í samræmi við reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi, m.s.br. Gert er ráð fyrir húsi á 2 hæðum en ekki er heimild fyrir íbúð á þessari lóð. Lofthæð húsnæðis má vera allt að 8,5 m mælt frá gólfplötu í mæni. Sala á eldsneyti er ávallt háð samþykki viðkomandi sveitarfélags og heilbrigðisnefndar skv. grein 6.11.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Sjá einnig reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Heimilt er að skipta lóð nr. 1 upp milli rekstraraðila eldsneytissölu og rafhleðslu. Ekki er heimilt að losa olíu, leysiefni né önnur spilliefni í fráveitukerfið og skal koma fyrir tilheyrandi síum og olíuskiljum í tengslum við atvinnustarfsemi þar sem slík efni eru notuð.

Miðtún 3-5-7 og 9

Á lóðunum er heimilt að reisa verslunar- og þjónustuhús. Hús skulu vera á tveimur hæðum, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð. Lágmarksstærð íbúða er 50 m². Á lóðum 3, 5 og 9 er heimilt að byggja 3-5 íbúðir á hverri lóð og á lóð 7 er heimilt að byggja 5-8 íbúðir og geta því samtals orðið 14-23 íbúðir á reitnum verði heimildin fullnýtt. Aðalinngangur þjónustu og verslunar á neðri hæð er valfrjálst en þó skal alltaf vera aðgengi að jarðhæð frá göngugötu. Lofthæð neðri hæðar getur verið allt að 3,8 m mælt frá gólfplötu. Heildarhámarkshæð má mest vera 8,5 m yfir gólfleti neðri hæðar, mælt frá gólfi í mæni og er heimilt að stalla gólfplötu til að aðlaga hús að landi. Efri hæð getur verið inndregin til að skapa útirými fyrir íbúðir á efri hæð. Þakform er frjálst.

Miðtún 11

Gert er ráð fyrir ferðaþjónustutengdri starfsemi á lóðinni, t.d. hóteli með herbergjafjölda allt að 50. Hús má vera 2 hæðir og að hluta til 3 hæðir, eða sem nemur 1/3 af grunnflatarmáli húss. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfi jarðhæðar er 8,5 m og 11,5 m þar sem það eru þrjár hæðir. Ef jarðvegsaðstæður leyfa er einnig leyfilegt að hafa kjallara undir hluta húss eða helmingi grunnflatarmáls, fyrir tækniými o. fl. Efnisval, byggingarlag og þakform er frjálst. Ekki er heimild fyrir íbúðum á þessari lóð.

SKILMÁLATAFLA

Lóð	stærð lóðar m ²	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Nýtingarhlutfal l	leyfilegt bygg.magn m ²	Notkun
Miðtún 1	7.290,0	0	2	0,4	2.916,0	Verslun og þjónusta, elsneytis- og rafhleðslustöð.
Miðtún 3	1.501,0	3-5	2	0,5	750,5	Verslun og þjónusta, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð.
Miðtún 5	1.639,0	3-5	2	0,5	819,5	Verslun og þjónusta, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð.
Miðtún 7	2.275,0	5-8	2	0,5	1.137,5	Verslun og þjónusta, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð.
Miðtún 9	1.639,0	3-5	2	0,5	819,5	Verslun og þjónusta, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð.
Miðtún 11	8.004,0	0	2-3	0,35	2.801,4	Ferðaþjónustutengd starfsemi, s.s. gisting, veitingar, með herbergjafjölda allt að 50.
			14-23		9.244,4	

3.4 Efnis- og litaval

Efnis- og litaval er frjálst en æskilegt er að taka mið af litum og efnisvali annarra húsa á Borg og náttúrulegu umhverfi.

3.5 Götur, bílastæði, bílgeymslur, hjólaskýli og kvaðir á lóðum

Aðkoma að lóðum er frá Miðtúni. Kvöð er um aðkomu frá lóð 1 að lóðum 5 og 9 og einnig er kvöð um gegnumakstur milli lóða 1, 3 og 7, sjá uppdrátt. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti og er staðsetning og útfærsla leiðbeinandi. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis og einu og hálfu bílastæði á hverja íbúð. Þar sem gert er ráð fyrir gistingu/hóтели skal að lágmarki gera ráð fyrir einu stæði á hvert herbergi og 1 stæði fyrir hverja 50 m² í veitingasal. Á lóðum 1 og 11 skal gera ráð fyrir rútustæðum og fer fjöldi þeirra eftir umfangi starfsemi. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera samkvæmt skipulags- og byggingarreglugerð og einnig skal vera möguleiki á rafhleðslu fyrir bíla. Á öllum lóðum er heimilt að setja upp yfirbyggð hjólaskýli og almennt skal gera ráð fyrir hjólagrindum á hverri lóð. Ekki er heimilt að byggja bílgeymslur á lóðunum. Æskilegt er að hluti bílastæða sé lagður gegndræpu efni, s.s. grasstein eða grasgrindum.

3.6 Göngugata og gangstígar

Á milli lóða, í stefnuna austur/vestur er gert ráð fyrir göngugötu sem jafnframt getur þjónað hlutverki torgs. Heimilt er að nýta göngugötu framan við hús fyrir kaffi- og veitingahús eða sem útisölusvæði og skal það útfært nánar í samráði við sveitarfélagið. Göngugata skal hönnuð sem ein heild og skal vera hellulögð og skal vanda val á lýsingu, búnað og gróðri svo útirýmið verði aðlaðandi og hvetji til dvalar. Ljósastaurar við göngugötu skulu ekki fara yfir 3 m að hæð. Ekki er heimilt að hafa sjálflýsandi upplýsinga- og auglýsingaskilti á húshliðum sem snúa að göngugötu. Stækka má áhrifasvæði göngugötu með því að tengja útisvæði aðliggjandi lóða við göngugötuna og samræma í efnisvali og hönnun. Akstur um göngugötu er ekki heimilaður, nema vegna viðhalds á húsum og búnaði og vegna flutnings á aðföngum.

3.7 Veitur, lagnir og ofanvatnslausnir

Lóðir munu tengjast kaldavats- og hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Dreifing rafmagns er á forræði dreifingaraðila. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki. Gert er ráð fyrir helstu lagnaleiðum meðfram götum.

Sameiginleg fráveita er til staðar fyrir svæðið og er hreinsimannvirki staðsett á lóð norðan við skipulagsreitinn. Sveitarfélagið skilar frárennislögn 1m inn fyrir lóðarmörk, frá þeim stað ber lóðarhafi allan kostnað af frárennislögn.

Ekki er heimilt að veita regnvatni af þökum og lóðum í skólplagnir heldur skal það leitt í regnvatnslagnir og/eða ofanvatnstrásir, sem munu liggja meðfram nýrri safngötu, Miðtúni, sem síðan renna í lautir/settjarnir. Yfirborð þeirra skal vera gras eða gróður og breidd þeirra 2-3 m. Dýpt ofanvatnstrása skal að lágmarki vera 25 cm og langhalli sem minnstur, eða um 10 %. Settjarnir skulu vera hluti af opnum svæðum og falla vel að landslagi. Undirlag ofanvatnstrása skal vera gegndræpt, en gera má ráð fyrir yfirföllum sem taka við umframvatni í leysingum eða stórrigningum. Útfæra skal nánar við hönnun gatna.

3.8 Sorpgeymslur

Setja skal upp sorpgeymslu fyrir hverja lóð með fjölda sorptunna í samræmi við flokkunarkerfi sveitarfélagsins, en lóðareigendur mega þó sameinast um sorptunnur og eru þeir hvattir til þess. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.9 Brunavarnir

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatsveitu sveitarfélagsins.

3.10 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykktar teikningar og L- og G-tölur mælibleða og kvaðir á lóðum.

3.11 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða. Við gerð lóðarblaða er heimilt að hagræða lóðarmörkum og einstökum byggingarreitum innan ákveðinna marka sem ekki stinga í stúf við megininntak deiliskipulagsins og án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu.

4 UMHVERFISMAT

Umhverfisáhrif eru metin skv. lögum nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Markmiðið með umhverfismati er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að samráði við almenning og hagsmunaaðila við matið.

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki tilkynningaskyldar skv. 1. viðauka laganna er varða framkvæmdir sem kunna að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

4.1 Umfang umhverfismats

Umfjöllunarefni umhverfismats er unnið á grundvelli fyrirbyggjandi gagna um gróðurfar, náttúru- og menningarminjar, umferðartölur o.fl. Þau stefnumið sem helst eru talin geta haft áhrif á umhverfið er aukin umferð, starfsemi bensínsölu og aukin þjónusta.

4.2 Kynning og samráð

Eftirtaldir umsagnaraðilar munu fá deiliskipulag og umhverfisskýrslu til umsagnar á auglýsingatíma:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Nefndir sveitarfélagsins

4.3 Umhverfisþættir

Umhverfisþættir skv. 4. gr. laganna eru eftirfarandi:

- a. Íbúar og heilbrigði manna.
- b. Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar.
- c. Land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag.
- d. Efnisleg verðmæti og menningarminjar.
- e. Næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum.
- f. Samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið.

4.4 Umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði til þess að meta þau áhrif sem deiliskipulagsáætlunin hefur í för með sér. Helstu viðmið sem notuð voru til grundvallar umhverfismats eru:

- Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 og tillaga að endurskoðuðu aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032
- Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, Umhverfisráðuneytið mars 2017
- Lög um menningarminjar nr. 80/2012
- Skipulagslög nr. 123/2010
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013
- Náttúruminjaskrá á vef Umhverfisstofnunar, <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/>
- Kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands, <https://serstokvernd.ni.is/> og <https://vistgerdakort.ni.is/>

4.5 Umhverfismat

Stefnumið, fyrirhugaðar framkvæmdir, eru metin sem heild fyrir hvern umhverfisþátt. Vægi áhrifa getur verið jákvætt (+), neikvætt (-) eða óverulegt (0) á hvern umhverfisþátt. Áhrifin eru borin saman við núllkost, sem er óbreytt ástand en ekki var unnið með aðra valkosti á deiliskipulagsstigi.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
a) Íbúar og heilbrigði fólks	+		
Í skipulaginu er aðallega gert ráð fyrir verslun- og þjónustu en einnig íbúðum. Þar sem heimilt er að byggja íbúðir á efri hæðum verslunar- og þjónustuhúsa munu íbúðir njóta dagsbirtu. Starfsleyfisskyld starfsemi eins og eldsneytissala fer að skilyrðum leyfisveitanda, sem sett eru um hreinsibúnað og eftir reglugerð 884/2017. Aukin þjónusta er jákvæð fyrir samfélagið, þ.m.t. íbúa Borgar og sveitarfélagsins, frístundahúsaeygendur og dvalargesti á tjaldsvæði. Stefna deiliskipulags er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins.			
b) Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar.			0
Deiliskipulagsreiturinn er á röskuðu landi / ræktuðum túnnum og því á þetta ekki við.			
c) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag	+		0
Landslag er hér yfirfært í merkinguna yfirbragð byggðar. Ný byggð mun ríma vel við núverandi stofnanir austan við Skólabraut hvað varðar stærð, þéttleika og hæð húsa. Áhersla á gróður og frágang lóða mun hafa jákvæð áhrif á ásýnd/landslag. Framkvæmdin hefur ekki áhrif á jarðveg, loft eða loftslag, né heldur jarðmyndanir. Frárennsli frá húsum mun ekki hafa áhrif á jarðvatn þar sem frárennsli verður tvöfalt og unnið með blágrænar ofanvatnslausnir. Olíuskiljur á bensínsölulóð og aðrar mengunarvarnir munu tryggja ómengað grunnvatn.			
d) efnisleg verðmæti og menningarminjar			0
Skipulagið hefur ekki áhrif á fornminjar eða friðuð hús, hvorki innan reits né í nánasta umhverfi.			

e) næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum			0
Á ekki við í þessu skipulagi.			
f) samspil þátta a-e			0
<p>Niðurstaða: Með uppbyggingu á reitnum mun þéttbýliskjarninn á Borg stækka og er þetta 1. áfangi uppbyggingar vestan við Skólabraut. Lítil sem engin verslun er á Borg og mun aukið framboð á verslun og þjónustu efla þéttbýliskjarnann. Staðsetning verslunar- og þjónustulóða er hagstæð miðað við Biskupstungnabraut og mun þjóna vel íbúum Borgar sem og ferðamönnum og íbúum nærsveitanna vegna nálægðar við veginn. Þrátt fyrir nálægðina við veginn mun starfsemi ekki verða fyrir truflunum frá þjóðvegi.</p> <p>Áhrif núllkosta, þ.e. óbreytt ástand eru óveruleg á flesta þætti en neikvæð fyrir lið a) íbúa, þar sem þjónusta mun ekki byggjast upp í takt við stækkandi þéttbýli á Borg eða mæta þörfum íbúa með fasta búsetu í sveitarfélaginu né heldur sumargesti.</p>			

4.6 Vöktun

Ekki er gert ráð fyrir sérstakri vöktun vegna uppbyggingarinnar annarri en þeirrar sem fylgir starfsleyfi fyrir eldsneytissölu.