



**AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS
2020-2032**

**Skipulags- og matslýsing – Breyting á íbúðarsvæði ÍB2 og
aðliggjandi svæðum í Borg**

16.03.2023



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulags- og matslýsing	3
2	FORSENDUR	3
2.1	Skipulagssvæðið og staðhættir	3
2.2	Minjar	4
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.3.2	Gildandi aðalskipulag	5
2.3.3	Deiliskipulag	6
3	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	6
4	UMVHERFISMATSSKÝRSLA	6
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Skipulagsferlið	8

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102712-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

RÝNT

BRE/ÁJ

1 INNGANGUR

Grímsnes- og Grafningshreppur áformar að gera breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 þar sem fyrirhuguð uppbygging nýs íbúðahverfis á reit ÍB2 í Borg samræmast ekki gildandi aðalskipulagi. Við gerð gildandi aðalskipulags voru ekki komnar fram hugmyndir um hvernig íbúðabyggð ætti að byggjast þar upp hvað varðar þéttleika, íbúðagerð, legu gatna og lóða o.s.frv. Vinnsla deiliskipulags er nú hafin og því komin skýrari mynd á hvernig hverfið mun byggjast upp.

Breyting á reit ÍB2 mun einnig hafa áhrif á aðliggjandi landnotkunarreiti sem aðlagast breyttum mörkum íbúðarbyggðarinnar. Miðsvæði M1 tekur einnig breytingum út frá breyttum áherslum í sveitarfélaginu og hraðri uppbyggingu. Fyrirséð er að núverandi landnotkunarreitir og skilmálar þeirra heimila ekki þá uppbyggingu eins og hún er fyrirhuguð sunnan Þjóðvegur við Borg.

Gerð er sameiginleg skipulagslýsing fyrir þessar breytingar en við áframhaldandi vinnslu verkefnisins verður það metið hvort gerð verður sameiginleg aðalskipulagsbreyting eða sitt hvor breytingin.

1.1 Skipulags- og matslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR

2.1 Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er innan þéttbýlismarka Borgar en uppbygging er ekki hafin á svæðinu og er núna ræktað framræst land. Svæðið er nánast flatt og víðsýnt til allra átta.



MYND 1. Horft til norð-austurs frá Biskupstungnabraut yfir miðsvæði (M1) og íbúðabyggð (ÍB2). Mynd: Ja.is

Engin vernd er á svæðinu fyrir utan að vera innan mikilvægs fuglasvæðis sem þekur allt Suðurlandsundirlendið.

2.2 Minjar

Engar þekktar forminjar eru innan svæðisins sem breytingum tekur.

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 fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um gæði hins byggða umhverfis og samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf.

Í kafla 3.2.2 segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.3.1 segir: „Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.“

Breyting á aðalskipulagi fellur vel að Landsskipulagsstefnu.

2.3.2 Gildandi aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 sem tók gildi árið 2022. Í ferli er breyting vegna iðnaðarsvæðanna I14 og I15 til að hönnun svæðisins gæti haldið áfram.

Svæðið er skilgreint sem íbúðabyggð ÍB2 og miðsvæði M1. Aðliggjandi svæði opið svæði OP9, afþreyingar- og ferðamannasvæði AF7 og mögulega iðnaðarsvæði I15 mun breyta um lögun og stærð vegna breytinga ÍB2 og M1.

Í stefnu aðalskipulagsins fyrir íbúðarbyggð í þéttbýli kemur fram:

- Að stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþróttar- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Að nýjar byggingar falli vel að eldri byggð og að mannvirki verði almennt ekki meira en 2 hæðir.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir, sem henta öllum aldurshópum, s.s. eldra fólki og ungu fjölskyldufólki.
- Að íbúðarbyggð verði aðlaðandi með góðu aðgengi að opnum svæðum, leiksvæðum og þjónustu. Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á óbyggðum lóðum.
- Að Borg verði markvisst byggð upp sem þjónustumiðstöð sveitarfélagsins og þar verði jafnframt tryggt fjölbreytt framboð íbúðarlóða í góðum tengslum við helstu þjónustustofnanir sveitarfélagsins.

TAFLA 1. Hluti úr töflu nr. 17 í gildandi aðalskipulagi. Íbúðarbyggð í þéttbýli á Borg.

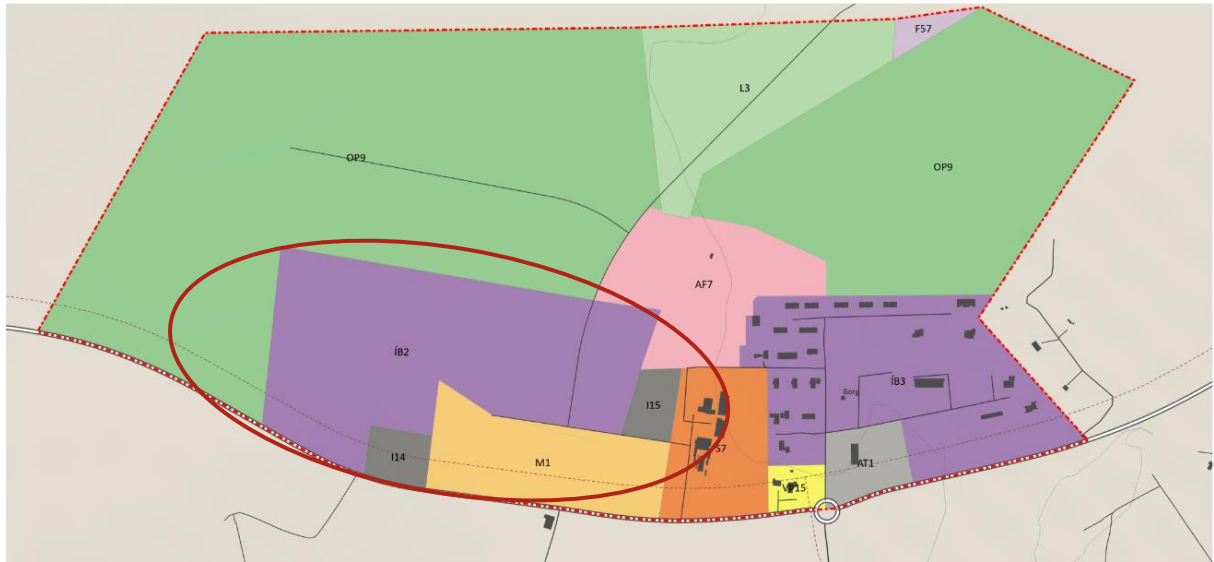
Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar	Heildar fjöldi íbúða	Óbyggðar íbúðir	NHL	Stærð (HA)
ÍB2	Stóra-Borg	Nýtt íbúðarsvæði vestan Skólbrautar. Á svæðinu verður blönduð og lágrest íbúðarbyggð. Svæðið er óbyggt. Á svæðinu er borhola sem aflar heits vatns fyrir sundlaugina á Borg.	75-95	75-95	0,1-0,4	15

Í stefnu aðalskipulagsins fyrir miðsvæði kemur fram:

- Að á miðsvæði Borgar sé fjölbreytt starfsemi sem endurspeglir sögu samfélagsins.
- Að styrkja Borg sem aðal þjónustusvæði alls sveitarfélagsins með miðstöð stjórnáslu, 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.

TAFLA 2. Tafla nr. 20 í gildandi aðalskipulagi. Miðsvæði.

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar
M1	Miðsvæðið á Borg	Fyrirhuguð er uppbygging tengd verslun og þjónustu, þ.m.t. hleðslustöð, gististarfsemi og möguleiki á íbúðum, sem verður skilgreint nánar í deiliskipulagi. Stærð svæðisins er um 5 ha.



MYND 2. Hluti gildandi aðalskipulags. Svæðið sem breytingum tekur er innan rauða hringins.

Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við stefnu aðalskipulags.

2.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en verið er að vinna nýtt deiliskipulag.

3 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð. Íbúðabyggð IB2 mun minnka að vestan en teygja sig lengra til norðurs. Skilmálar verða endurskoðaðir hvað varðar heildarfjölda íbúða og nýtingahlutfall lóða. Miðsvæði M1 mun teygja sig lengra til vesturs meðfram Biskupstungnabraut. Aðliggjandi landnotkunarreitir taka breytingum til samræmis breyttri afmörkun IB2 og M1.

Gert verður grein fyrir heimilaðri uppbyggingu sem verður nánar útfærð í deiliskipulagi.

4 UMVHERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er ekki mörkuð stefna um framkvæmd sem kann að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Við gerð aðalskipulags og breytinga þess skal, skv. gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjúnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Þeir umhverfisþættir sem metnir verða eru settir fram í töflu 1.

TAFLA 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Stefna í aðalskipulagi.
Ásjúnd og landslag	Áhrif á ásjúnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Aðalskipulagstillagan verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 4.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum um tillöguna frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

5.1 Skipulagsferlið

Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar samhliða skv. 36. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

