



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

**Skipulags- og matslýsing – Nýtt íþróttasvæði og verslunar- og
þjónustusvæði við Borg**

07.03.2023



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulags- og matslýsing	3
2	FORSENDUR	3
2.1	Skipulagssvæðið og staðhættir	3
2.2	Minjar	3
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.3.2	Gildandi aðalskipulag	4
2.3.3	Heilsueflandi samfélag	5
2.3.4	Deiliskipulag	5
3	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	6
4	UMVHERFISMATSSKÝRSLA	6
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	7
5.1	Skipulagsferlið	7

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102714-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

RÝNT

BRE/ÁJ

1 INNGANGUR

Grímsnes- og Grafningshreppur áformar að gera tvær breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 þar sem fyrir séð er að núverandi landnotkunarreitir og skilmálar þeirra heimila ekki þá uppbyggingu eins og hún er fyrirhuguð sunnan Þjóðveggar við Borg.

Fyrirhugað er að gera ráð fyrir níu holu golfvelli, ásamt golfskála, veitingasölu og aðstöðu til gistingar. Leitast verður eftir að skapa áhugavert íþrótt- og útivistasvæði fyrir íbúa sveitarfélagsins og ferðamenn, þar sem áhersla er lögð á góð tengsl við þéttbýlið á Borg og þá verslun og þjónustu sem svæðið hefur upp á að bjóða. Breyta þarf aðalskipulagi á þann hátt að svæði fyrir verslun og þjónustu verður skilgreint þar sem nú er íþróttasvæði ÍP5.

Aðliggjandi svæði er skilgreint sem landbúnaðarland L3 þar sem fyrirhugað er að byggja upp íbúðarlóðir þar sem heimilt verður að stunda léttan iðnað, skógrækt eða húsdýrahald. Syðst á því svæði er fyrirhugað að rísi hesthús ásamt reiðskemmu. Breyta þarf aðalskipulagi á þann hátt að nýtt íþróttasvæði fyrir hestaíþróttir verður skilgreint

Gerð er sameiginleg skipulagslýsing fyrir þessar breytingar en við áframhaldandi vinnslu verkefnisins verður það metið hvort gerð verður sameiginleg aðalskipulagsbreyting eða sitthvor 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 liggur sunnan Biskupstungnabrautar og austan Sólheimavegar. Manir eru meðfram vegum sem birgja sýn inná svæðið sem settar voru upp til skjólmyndunar og hljóðdempunar. Landið er með lágum holtum og hallalítið og er nokkuð raskað þar sem farið var af stað í uppbyggingu sem svo stöðvuðust. Svæðið flokkast sem tún og akurlendi á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. 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 þær hafa verið innan svæðisins eru líkur á að þeim hafi þegar verið raskað í þeim framkvæmdum sem hafa farið þar fram.

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. Svæðið sem um ræðir er utan þéttbýlismarka en tengist þéttbýlinu og eykur gæði þess. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og verður horft til við gerð þessarar skipulagsbreytingar.

Í kafla 2.2.1 segir: „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 staðhättum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar. [...] Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

Í kafla 2.4.1 segir: „Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“

Breytingar á aðalskipulagi falla ágætlega að Landsskipulagsstefnu. Svæðið liggur vel að samgöngum og vegna nálægðar við Borg er svæðið kjörið til uppbyggingar í samræmi við þá stefnu sem sett verður fram í breyttu aðalskipulagi. Svæðið flokkast sem úrvals landbúnaðarland en vegna staðsetningar er það mikilvægt til uppbyggingar fyrir þjónustu og íþróttastarf frekar en til landbúnaðar.

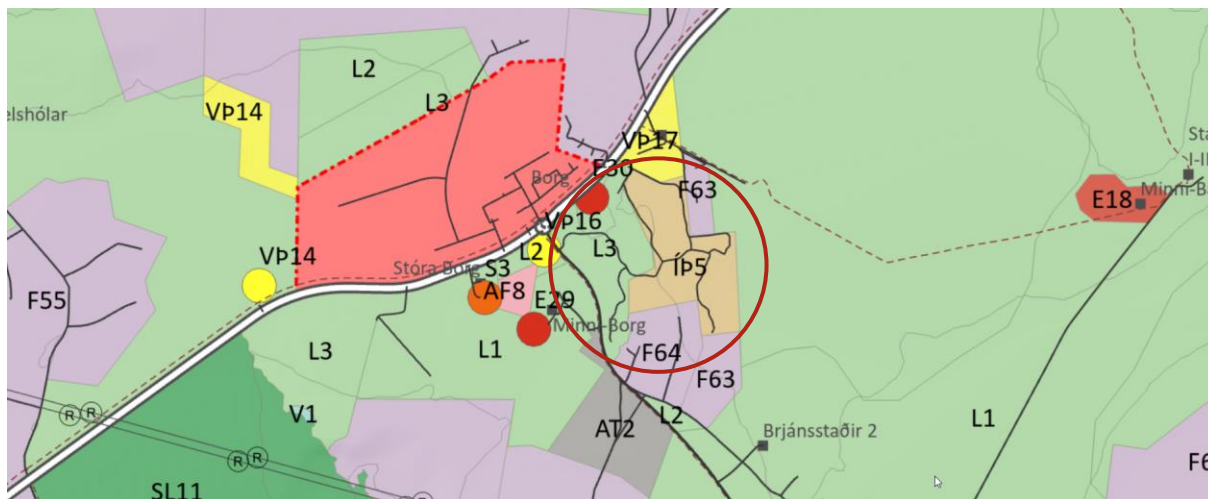
2.3.2 Gildandi aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 sem tók gildi árið 2022.

Svæðið er skilgreint sem íþróttasvæði ÍP5 og þar vestan við er landbúnaðarsvæði L3.

Í stefnu aðalskipulagsins kemur fram að leitast verði við að byggja upp fjölbreytta íþróttaaðstöðu og á að áhersla verði á að byggð verði upp aðstaða í dreifbýli, m.a. í tengslum við ferðaþjónustu.

Á landbúnaðarsvæðum L3 er heimiluð meiri uppbygging heldur en á öðrum landbúnaðarsvæðum og þar er ekki áhersla á verndun úrvals ræktunarlands. Þar er heimilaður landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur.



MYND 1. Hluti gildandi aðalskipulags. Svæðið sem breytingum tekur er innan rauða hringsins.

Stefna aðalskipulags fyrir verslun og þjónustu, sem verður ný landnotkun á svæðinu, er að stuðla að nýjum atvinnutækifærum og efla þjónustu við ferðamenn til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Fyrirhugaðar breytingar eru í samræmi við stefnu aðalskipulags.

2.3.3 Heilsueflandi samfélag

Grímsnes- og Grafningshreppur er hluti af Heilsueflandi samfélagi í samstarfi við Embætti landlæknis.

Meginmarkmið Heilsueflandi samfélags er að fá samfélagið til að huga betur að heilbrigðum lífnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa.

Helstu áherslupættir verkefnisins eru:

- Hreyfing og útivera.
- Næring.
- Geðrækt, líðan og félagsleg virkni.
- Heilbrigðir lífnaðarhættir, öryggi og sjálfbærni.

Með nýju stígakerfi innan skipulagssvæðisins verður svæðið skemmtilegt útivistarsvæði sem stuðlar að heilsueflandi samfélagi.

2.3.4 Deiliskipulag

Í gildi er *Deiliskipulag golfvallar og frístundabyggðar í landi Minniborgar*, með óverulegum breytingum auglýst í B-deild 18.12.2012. Verið er að vinna tvö ný deiliskipulög fyrir svæðið. Annars vegar golfvallarsvæðið og hins vegar deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á landbúnaðarsvæðinu auk hesthúsa og reiðhallar. Með gildistöku deiliskipulaganna fellur eldra deiliskipulag fyrir svæðið niður.

3 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð þar sem gerð verður grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu svæðisins. Breytingarnar snúast um að skilgreina nýtt íþróttasvæði syðst á landbúnaðarsvæði L3 þar sem heimilt verður að byggja hesthús og reiðhöll. Núverandi íþróttasvæði ÍÞ5 verður minnkað og skilgreint verður nýtt svæði fyrir verslun og þjónustu þar sem heimilt verður m.a. að vera með gístaðstöðu.

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

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingarnar falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunum 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, ásýnd, 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 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Stefna í aðalskipulagi.
Gróður	Áhrif á gróður.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúáþróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja.
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:

