



STÓRA-BORG LÓÐ 16 - DEILISKIPULAG

Skipulagslýsing

15.02.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101909-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir og María Björk Gunnarsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Skipulagssvæði	5
2.2	Fornminjar	5
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.3.2	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032	6
2.3.3	Heilsueflandi samfélag	7
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4.1	Umhverfisþættir og áherslur	8
4.2	Helstu umhverfisáhrif	8
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
5.1	Skipulagsferlið	9

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir landbúnaðarsvæði í landi Stóru-Borgar lóð 16 (L218060), sem staðsett er rétt norðvestan við þéttbýlið Borg í Grímsnesi. Heildarstærð lóðar skv. fasteignaskrá er 54,9 ha. Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Biskupstungnabraut nr. 35, um Borgarbraut og nýjan veg af henni.

Með deiliskipulagi verða afmarkaðar íbúðarlóðir á bilinu 1-1,5 ha að stærð með rúmum byggingarheimildum þar sem heimilt verður að stunda léttan hreinlegan iðnað, skógrækt og húsdýrahald. Áhersla er lögð á góðar göngutengingar innan svæðisins og að helstu þjónustu sem þéttbýlið á Borg hefur upp á að bjóða.

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið er þar skilgreint sem landbúnaðarland L3, en hluti þess sem L2. Samhliða skipulagslýsingunni er unnið að óverulegri breytingu á aðalskipulagi og mun þá öll lóðin koma til með að vera flokkuð sem L3.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en nýtt deiliskipulag verður unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

1.1 Skipulagslýsing

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er staðsett skammt frá þéttbýliskjarnanum Borg í Grímsnesi. Borg hefur á undanförunum árum verið í miklum vexti samhliða fólksfjölgun og fjölgun ferðamanna. Töluverð eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í sveitarfélaginu þar sem þeim fjölgar sífellt sem kjósa að búa utan þéttbýlis og vilja heldur búa með gott rými í kringum sitt sérbýli, hafa gott útsýni og meiri nálægð við náttúruna og þau lífsgæði sem hún hefur upp á að bjóða. Auk þess sem nútíma tækni gerir fólki kleift að vera í fjarvinnu.

Með gerð deiliskipulagsins er verið að stuðla að fjölbreyttu byggðamynstri þar sem íbúum er gefinn kostur á að geta búið í nálægð við náttúru og dýralíf. Skipulagið kemur til með að styðja við megin stefnu sveitarfélagsins um að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnu til framtíðar og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.

2.1 Skipulagssvæði

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og liggur norðvestan við þéttbýlið Borg í Grímsnesi. Aðkoma er frá Biskupstungnabraut (nr. 35) um Borgarbraut og nýjan veg af henni.

Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið. Svæðið sem hér um ræðir er þó ekki á Náttúruminjaskrá vegna votlendis og fuglalífs.



MYND 1. Staðsetning skipulagssvæðisins er merkt með appelsínugulri brotalínu.

2.2 Fornminjar

Fornleifaskráningu í landi Stóru-Borgar er lokið. Innan svæðisins fundust fjórar fornleifar, allt leiðir (ÁR-423:023, ÁR-701:044, ÁR-701:045 og ÁR-701:046) Reynist nauðsynlegt að raska þeim verður það gert í samráði við Minjastofnun Íslands sem ákvarðar hvort og með hvaða skilmálum fornleifar megi víkja.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

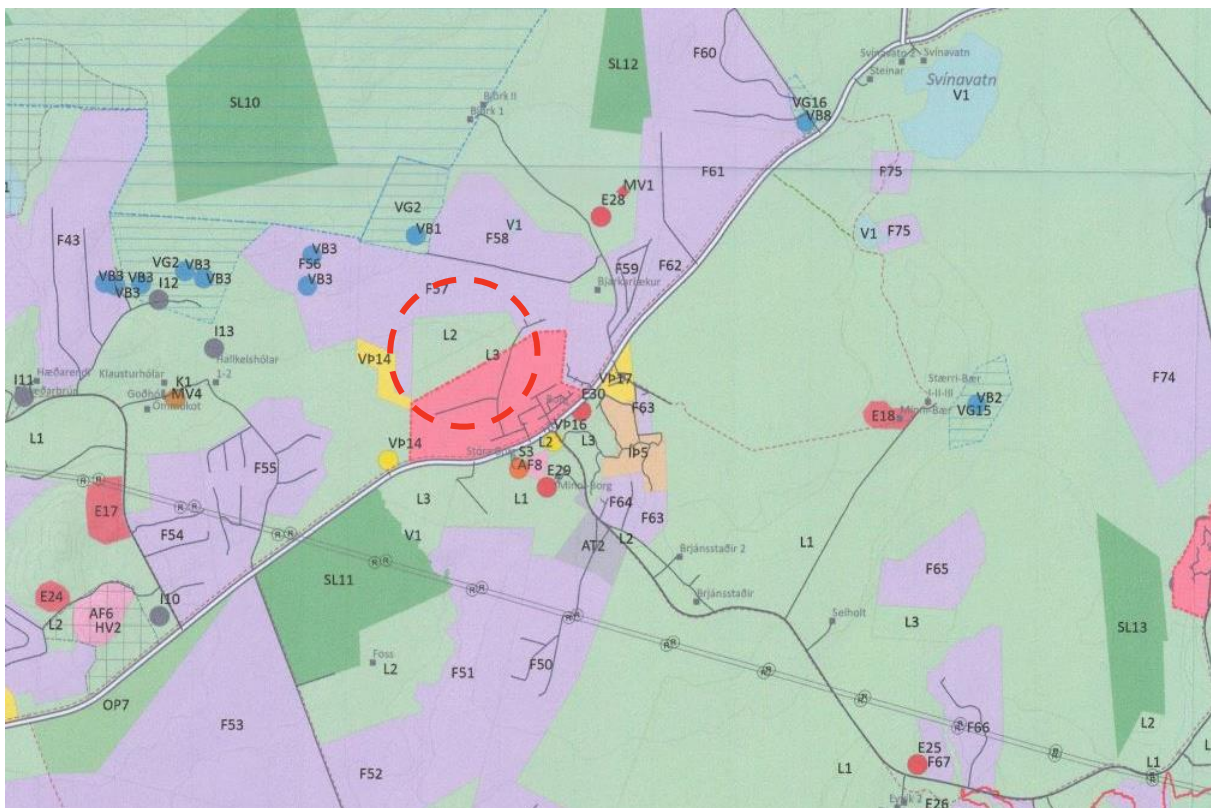
2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli:

„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í fristundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

2.3.2 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

Umrætt skipulagsvæði er skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L3) í gildandi aðalskipulagi.



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Grímsnes – og Grafningshrepps 2020-2039. Skipulagsvæðið er innan rauða hringins.

Í stefnu aðalskipulagsins varðandi landbúnaðarsvæði er leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu. Á landbúnaðarsvæðum er heimil fjölþætt nýting lands, uppbygging og ræktun sem byggist einnig á staðbundnum landgæðum.

Landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu hafa verið flokkuð með tilliti til ræktunarhæfni og nýtingar til matvælaframleiðslu. Út frá niðurstöðum flokkunarinnar er landbúnaðarsvæðum skipt í þrjá flokka; L1, L2 og L3. Svæðið sem er skipulagt er flokkað sem L3 og um það gildir eftirfarandi stefna:

TAFLA 1. Stefna í aðalskipulagi fyrir landbúnaðarsvæði L3.

L3	Landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum.	<p>Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. • Landspildur eru jafnan 1-15 ha að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 1.500 m², nema mannvirki séu tengd landbúnaðarstarfsemi. • Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. • Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. • Húsdýrahald og skógrækt er heimil.
----	---	--

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 lifnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa.

Helstu áherslupættir verkefnisins eru:

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

Við gerð deiliskipulags verður lögð áhersla á opin græn svæði með göngustígum og tengsl skipulagssvæðisins við nærliggjandi útivistarsvæði og íþróttasvæði í Borg til að stuðla að heilsueflandi samfélagi.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Í deiliskipulagi verða settir skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

Fyrirhugað er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu þar sem heimilað er að vera með landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði og hæfir stærð hvernar lóðar.

Leyfilegt verður að vera með húsdýrahald, rækta eða temja dýr, námskeiðahald, ræktun matjurta og skógrækt svo eitthvað sé nefnt. Heimilt er að vera með hreinlegan iðnað eða þjónustu óðháð landbúnaði, s.s. veitingasölu, handverksiðnað eða verslun fyrir smásölu.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Deiliskipulagstillagan verður í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Gerð verður grein fyrir áhrifum af stefnu deiliskipulagsins.

4.1 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 2. Umhverfispættir, 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 íbúaþróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á fornminjar.	Stefna í aðalskipulagi. Deiliskráning fornminja
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

4.2 Helstu umhverfisáhrif

Hér að neðan er greint frá helstu umhverfisáhrifum sem ætla má að stefnan hafi í för með sér. Nánari grein verður gerð fyrir áhrifum í umhverfismatsskýrslu með breytingunni.

Gera má ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins komi til með að breyta ásýnd og yfirbragði svæðisins, en slíkt er talið óhjákvæmilegt við uppbyggingu svæða. Skipulagið stuðlar að hagkvæmri nýtingu á núverandi vegum og veitum. Ekki á að vera hætta á mengun frá svæðinu en möguleiki er á auknum útblæstri og hávaða í tengslum við aukna umferð. Árif á minjar og verndarsvæði verða takmarkaðar með ákvæðum í deiliskipulagi og er líklegt að skipulagsbreytingin komi til með að hafa jákvæði samfélagsleg áhrif og stuðla að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu ásamt minniháttar atvinnustarfsemi.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun á stefnu deiliskipulagsins.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12 á Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið vigfus@utu.is, fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands

5.1 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

