



AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS  
2020-2032

Breyting á íbúðarsvæði ÍB2 og aðliggjandi svæðum í Borg

18.10.2023



Grímsnes og Grafningshreppur

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

---

#### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 19. apríl til: 1. júní 2023

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið og staðhættir	4
2.2	Minjar	5
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.3.2	Gildandi aðalskipulag	6
2.3.3	Deiliskipulag	7
3	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	7
4	UMVHERFISMATSSKÝRSLA	9
4.1	Valkostir	10
4.2	Umhverfispættir og áherslur	10
4.3	Umhverfisáhrif	10
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
5.1	Skipulagsferlið	11

## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

102712-ASK-001-V03

### HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

### RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir/Ásgeir Jónsson

## 1 INNGANGUR

Grímsnes- og Grafningshreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fyrirhuguð er uppbygging nýs íbúðahverfis á reit ÍB2 í Borg sem samræmist 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. Auk þess er Borg að eflast sem þjónustukjarni í sveitarfélaginu sem einnig kalla á breytingu aðalskipulags hvað varðar svæðið meðfram þjóðveginum.

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 auk þess sem bætt er við verslunar- og þjónustusvæði. Fyrirséð er að núverandi landnotkunarreitir og skilmálar þeirra heimila ekki þá uppbyggingu eins og hún er fyrirhuguð norðan þjóðvegur við Borg.

### 1.1 Markmið

Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að þróa áfram uppbyggingu Borgar. Endurskoðuð verður afmörkun landnotkunarreita í Borg, settur rammi utan um mannvirki og skilmálar um uppbyggingu og viðhald til framtíðar. Með breytingunni er verið að:

- Endurskoða afmörkun og skilmála fyrir ÍB2 í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu.
- Endurskoða afmörkun og skilmála M1 út frá breyttum áherslum og hraðrar uppbyggingar í sveitarfélaginu.
- Skilgreina nýtt verslunar- og þjónustusvæði.
- Breyta afmörkun aðliggjandi svæða til samræmis við breyttar áherslur.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er innan þéttbýlismarka Borgar en uppbygging er ekki hafin á svæðinu og er það núna framræst og ræktað land sem er nýtt sem landbúnaðarland. 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 Suðurlands-undirlendið.

## 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.

Svæðið er skilgreint sem íbúðabyggð ÍB2 og miðsvæði M1. Aðliggjandi svæði sem munu breytast eru; opið svæði OP9 og afþreyingar- og ferðamannasvæði AF7. Stærð og afmörkun svæðanna breytist.

Í stefnu aðalskipulagsins fyrir íbúðarbyggð í þéttbýli kemur fram:

Að stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþrótt- 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.

Í stefnu aðalskipulagsins fyrir miðsvæði kemur fram:

Að á miðsvæði Borgar sé fjölbreytt starfsemi sem endurspegli sögu samfélagsins.

Að styrkja Borg sem aðal þjónustusvæði alls sveitarfélagsins með miðstöð stjórnýslu, 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.

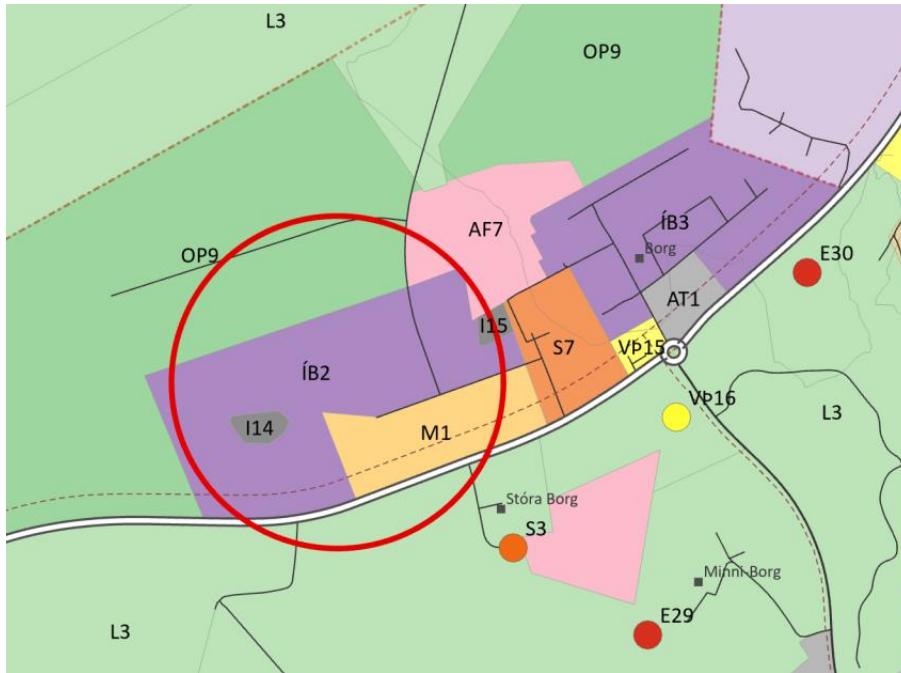
Í stefnu aðalskipulagsins fyrir verslunar- og þjónustusvæði í þéttbýli kemur fram:

Að uppbygging á verslunar- og þjónustusvæðum sé með þeim hætti að hún stuðli að gönguvænu umhverfi og styðji við vistvænar samgöngur.

Að stuðla að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang lóða. Fegra og endurbæta núverandi verslunar- og þjónustusvæði með gróðri og bættu aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Að við skipulag byggðar og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Að bjóða upp á gott framboð stærri lóða fyrir rýmisfreka verslunar- og þjónustustarfsemi.



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

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 í samræmi við aðalskipulagsbreytingu þessa.

## 3 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð. Íbúðabyggð ÍB2 minnkar að vestan en teygir sig lengra til norðurs. Skilmálar verða endurskoðaðir hvað varðar heildarfjölda íbúða og nýtingahlutfall lóða. Miðsvæði M1 mun teygja sig lengra til vesturs meðfram Biskupstungnabraut en vestast við nýja innkomu í Borg er skilgreint nýtt verslunar- og þjónustusvæði. Aðliggjandi landnotkunarreitir taka breytingum til samræmis breytttri afmörkun ÍB2 og M1. Skilmálar fyrir aðra landnotkun breytast ekki.

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

### Breyting á uppdrætti:

Gerð er breyting á afmörkun svæðanna ÍB2, M1, AF7 og OP9. Bætt er við nýju svæði VP20.

Settir eru inn meginvegir um svæðið, þ.á.m. er ný aðkoma frá Biskupstungnabraut (nr. 35). Einnig er eldri vegabekja aðlöguð að breyttu skipulagi.

### Breyting á greinargerð:

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

**Fyrir breytingu.**

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

**Eftir breytingu.**

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar	Heildar fjöldi íbúða	Óbyggðar íbúðir	NHL	Stærð (HA)
ÍB2	Stóra-Borg	Nýtt íbúðarsvæði vestan Skólabrautar. Á svæðinu verður blönduð og lágrest íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Atvinnustarfsemi s.s. hreinleg verslunar og þjónustustarfsemi, er heimil á jarðhæð og skal það útfært í deiliskipulagi. Svæðið er óbyggt. Gera skal grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar í deiliskipulagi.	160-220	160-220	0,3-0,8	17,9

Miðsvæði. Tafla nr. 20 í gildandi aðalskipulagi.

**Fyrir breytingu.**

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.

**Eftir breytingu.**

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 7,0 ha.

Afþreyingar- og ferðamannasvæði í þéttbýli. Tafla nr. 27 í gildandi aðalskipulagi.

**Fyrir breytingu.**



Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar
AF7	Tjaldsvæðið á Borg	Svæði þar sem gert er ráð fyrir tjaldstæði og þjónustu við tjaldgesti. Gert ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við tjaldsvæði, s.s. þjónustuhúsi, salernisaðstöðu o.fl., áætlað byggingarmagn er allt að 200 m <sup>2</sup> . Stærð svæðis er um 6 ha.

**Eftir breytingu.**

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar
AF7	Tjaldsvæðið á Borg	Svæði þar sem gert er ráð fyrir tjaldstæði og þjónustu við tjaldgesti. Gert ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við tjaldsvæði, s.s. þjónustuhúsi, salernisaðstöðu o.fl., áætlað byggingarmagn er allt að 800 m <sup>2</sup> . Stærð svæðis er um 6,9 ha.

Opin svæði á Borg. Tafla nr. 28 í gildandi aðalskipulagi.

**Fyrir breytingu.**

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar
OP9	Útivistarsvæði á Borg	Svæði norðan og vestan byggðar á Borg sem hugsað er fyrir alhliða útivist og skógrækt (yndisskógur). Heimilt er að leggja göngustíga og setja upp leiktæki, bekki o.s.frv. Einnig er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju s.s. útigrillaðstöðu. Svæðið er um 57 ha að stærð.

**Eftir breytingu.**

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar
OP9	Útivistarsvæði á Borg	Svæði norðan og vestan byggðar á Borg sem hugsað er fyrir alhliða útivist og skógrækt (yndisskógur). Heimilt er að leggja göngustíga og setja upp leiktæki, bekki o.s.frv. Einnig er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju s.s. útigrillaðstöðu. Svæðið er um 50,3 ha að stærð.

Verslunar- og þjónustusvæði í þéttbýli. Tafla nr. 19 í gildandi aðalskipulagi.

**Eftir breytingu.**

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar
Vb20	Við innkomu í Borg	Heimilt er að nota svæðið fyrir fjölbreytta verslun- og þjónustu á allt að 3 hæðum nánar útfært í deiliskipulagi. NH frá 0,2-0,6. Svæðið er 2,1 ha að stærð.

## 4 UMVHERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin 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 sjálfar, 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.

## 4.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi.

## 4.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum.

**TAFLA 1.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Ásýnd og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægðar byggingar. Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbragð.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Loft</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Að skapa loftslagsvæna byggð og stuðla að bætti vitund íbúa um loftlagsmál, m.a. með fjölbreyttari möguleikum í samgöngum, bindingu gróðurhúsa-lofttegunda, skógrækt og endurheimt votlendis.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Íbúðapróun.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Að stuðlað verði að heilsueflandi samfélagi fyrir íbúa og gesti. Stuðlað verði að nýjum tækifærum á sviði verslunar- og þjónustu. Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.	Leiðir stefnan til fjölgunar íbúa? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?
<b>Heilsa og öryggi</b> <i>Lýðheilsa</i> <i>Umferðaröryggi</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Að stuðlað verði að heilsueflandi samfélagi fyrir íbúa og gesti. Að vinna að samgöngubótum og betra umferðaröryggi, sem miðað að því að styrkja samgöngur innan sveitarfélagsins og við nágrennasveitarfélög.	Leiðir stefnan til aukinnar lýðheilsu og betra öryggis óvarðra vegfarenda?
<b>Minjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Ný mannvirki skulu ekki hafa áhrif á merkar náttúru- eða menningarminjar.	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 4.3 Umhverfisáhrif

### Gildandi skipulag

Áhrif á alla metna þætti eru talin óveruleg. Svæðið mun byggjast upp á þann hátt sem gildandi aðalskipulag segir til um.

### Breytt skipulag

Breytt aðalskipulag mun hafa óveruleg áhrif á alla metna þætti. Í gildandi aðalskipulag var gert ráð fyrir uppbyggingu og hér er einungis um að ræða breytta afmörkun landnotkunarreita en takmörkuð breyting varðandi uppbyggingaráform. Svæðið mun byggjast upp á eins og breyting aðalskipulags segir til um. Breytt afmörkun eða skilmálar varðandi íbúðafjölda eru talin það óveruleg að það muni ekki hafa veruleg áhrif á metna þætti.

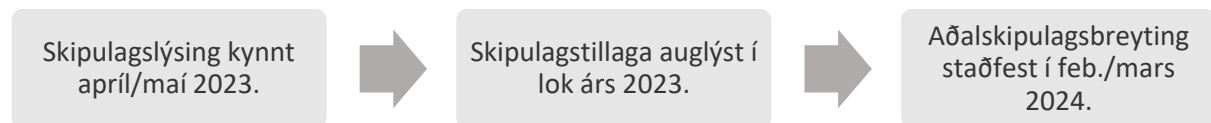
## 5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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
- Hestamannafélagið Trausti

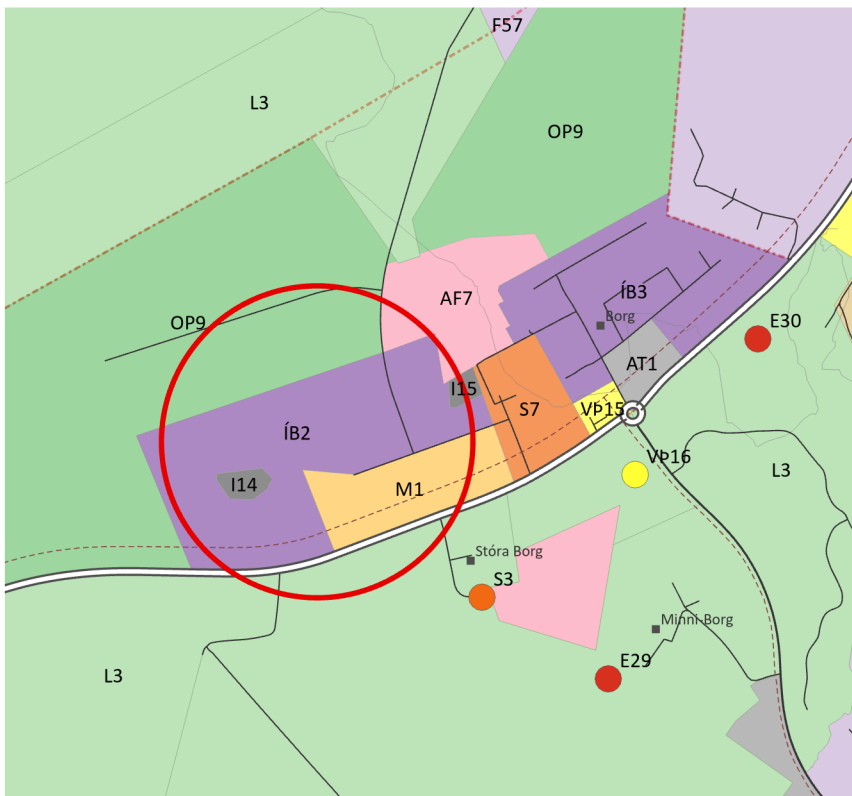
### 5.1 Skipulagsferlið

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:

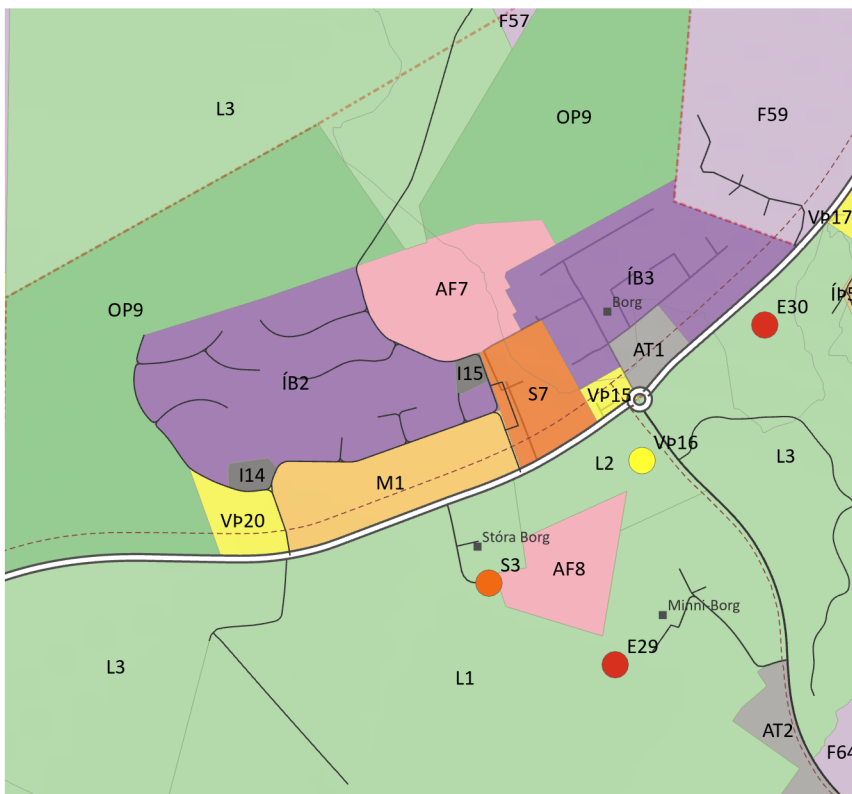


# Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

## Breyting á Þéttbýlisuppdrætti Borg - Íbúðarbyggð ÍB2



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

### Skýringar

○ Svæði sem breytingin nær til

### Samgöngur

=== Stofnvegur/stofnbraut

— Tengivegur/tengibraut

— Aðrir vegir og götur

--- Reiðleið

### Landnotkun undir 5 ha.

● Efnistöku- og efnislosunarsvæði

● Samfélagsþjónusta

● Verslun- og þjónusta

■ Bær

### Landnotkunarflokkur

■ Afþreyingar- og ferðamannasvæði

■ Athafnasvæði

■ Frístundabyggð

■ Iðnaðarsvæði

■ Landbúnaðarsvæði

■ Miðsvæði

■ Opin svæði

■ Samfélagsþjónusta

■ Verslun- og þjónusta

■ Íbúðarbyggð

■ Íþróttasvæði

■ Borg þéttbýlismörk



Breyting á Þéttbýlisuppdrætti Borg  
Íbúðarbyggð - ÍB2

Verk: 102712 Blaðstærð: A4 Unnið: GAL  
Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:15.000 Dags: 18.10.2023  
Breytt dags:

Samþykkt:

